

כ"ה אב תשפ"ב
22 אוגוסט 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0275 תאריך: 17/08/2022 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/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	דמרי גלים בע"מ	פינלס 5	0492-005	22-1023	1
11	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ	ברנדיס 49	0500-049	22-1070	2
20	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	לביץ תמיר	מרכז בעלי מלאכה 8	0019-008	22-0613	3

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1023	תאריך הגשה	27/06/2022
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים

כתובת	פינלס 5	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	165/6212	תיק בניין	0492-005
מס' תב"ע	תמ"מ 2/5, ע1, 3729 א	שטח המגרש	751

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דמרי גלים בע"מ	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	גרינברג יעקב	רחוב פינלס 5, תל אביב - יפו 6226503
בעל זכות בנכס	פרוינד אלישע	רחוב הר סיני 20, גני תקווה 5591950
בעל זכות בנכס	פרנקו נורית	רחוב ד"ר כהן 12, רמת גן 5253720
בעל זכות בנכס	מלמד עטרה	רחוב הנגב 1, יבנה 8151401
בעל זכות בנכס	בן חיים מרים	רחוב עמיאל 16, תל אביב - יפו 6226337
בעל זכות בנכס	פרוינד מיה	רחוב הר סיני 20, גני תקווה 5591950
בעל זכות בנכס	שומיראי רגינה	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	ווטקיבס שושנה	רחוב חובבי ציון 26, תל אביב - יפו 6334616
בעל זכות בנכס	גולדברג רנה	רחוב פנקס דוד צבי 54, תל אביב - יפו 6226118
בעל זכות בנכס	פאינה נאוה	רחוב תמיר שמואל 37, תל אביב - יפו 6963719
בעל זכות בנכס	לוי איתי	רחוב האשל 4, ניר צבי 7290500
בעל זכות בנכס	הלוי דוידוב נעמה	רחוב סיני 34, רמת השרון 4722691
בעל זכות בנכס	לוי פשדבורסקי אופיר רבקה	רחוב האשל 4, ניר צבי 7290500
בעל זכות בנכס	בלשאי אפרת	רחוב עמיאל 3, תל אביב - יפו 6226324
בעל זכות בנכס	בלשאי זיו	רחוב עמיאל 3, תל אביב - יפו 6226324
בעל זכות בנכס	בן דוד יערה	רחוב הזוהר 16, תל אביב - יפו 6233908
בעל זכות בנכס	הילבורן תני נתניה	רחוב מתתיהו כהן גדול 12, תל אביב - יפו 6226812
בעל זכות בנכס	מנור עמי	רחוב הגדעונים 34, זכרון יעקב 3094134
בעל זכות בנכס	מטרסו אילנה	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	שביט צחי	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	קידר מלי נחמה	רחוב פינלס 5, תל אביב - יפו 6226503
בעל זכות בנכס	שפק ערן	רחוב פינלס 5, תל אביב - יפו 6226503
בעל זכות בנכס	דוידוב אורי	רחוב סיני 34, רמת השרון 4722691
בעל זכות בנכס	גולדברג סימון	רחוב פנקס דוד צבי 54, תל אביב - יפו 6226118
עורך ראשי	מרוס גל	רחוב גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 65811
מתכנן שלד	פיטרמן גרשון	רחוב יוחנן הסנדלר 4, כפר סבא 4442604
מיופה כח מטעם המבקש	טישל אייל	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149

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 עבוד 27 יח"ד, הכולל:
<ul style="list-style-type: none"> • ב-3 קומות המרתף: 28 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'. • בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 3 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצדי. • בקומה א-ה: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה. • בקומה ו (חלקית תחתונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית הקדמית, 1 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטראות. • בקומה ז (חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג לכל אחת. • על הגג העליון: 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 מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף עבור מקלט. סה"כ: 15 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי.	היתר לבניית בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומקלט במרתף. בקומת עמודים 3 יח"ד, בקומות טיפוסיות א-ג 4 יח"ד, לרבות חדר כביסה על הגג. סה"כ 15 יח"ד.	1957	755

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 16 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " אנשי העיר פרוייקטים בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (טישל אייל) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 14 מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד הלפרט דן ברוך 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 1957
- 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'	6.00 מ' בקרקע 6.00 מ' בקרקע בקומות הטיפוסיות	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 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) $751 \text{ מ"ר} \times 0.5 = 375.5 \text{ מ"ר}$	מתוכננת תכנית בניה של כ- 376 מ"ר, בהתאם למותר	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (624 מ"ר)	בהתאם למותר	
צפיפות:	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 $2887/90 \sim \text{מ"ר} = 32 \sim \text{יח"ד}$	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	בהתאם למותר	

	בהתאם למותר	רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	
	מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי	- 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	
	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	גובה הבניה על הגג
	4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	גובה המתקנים הטכניים
	4.50 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	
	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 350 324 מ"ר	עיצוב המרפסות
	בהתאם למותר	-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	
	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:
	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- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'	עיצוב המסתורים

	בהתאם למותר	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:
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -בהתאם לנדרש	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	הוראות נוספות למתן היתר:
	הוגש בהתאם לנדרש בהתאם לנדרש -הוגש -יכתב כתנאי בהיתר	-אישור רשות נחל הירקון -אישור רשות הניקוז -נספח לניהול מי נגר (חו"ד הידרולוגית) -כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית בגין הצפות העלולות להיגרם בשל מיקום המגרש בתחום זה -רישום הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום האמור	מגרשים הכלולים בתחום פשט הצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 3/ב/34

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף	מס' קומות:
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות - 4.00 מ' נטו קומות תחתונות - 3.50 מ' נטו	גובה קומות:
	חניית נכים, חניית לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים,	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:

	חדר משאבות וכולי		
מחסנים:	מתוכננים 2 מחסנים בשטח של עד 12 מ"ר	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	
תכנית:	בהתאם. מוצע כ- 113 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15% משטח המגרש. רוב שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי והצדדי מערבי בהתאם לאילוצי המגרש והתכנון, ניתן לאשר.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 659 מ"ר (15% שטח מחלחל = 116 מ"ר)	

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 הוראות סעיף זה לא יחולו על מגרשים הממוקמים בתחום פשט ההצפה בהם מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאמה לתמ"מ 5/2 ותמ"א 4/34.
		+	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 דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	אשפה דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה

הערות נוספות:

הבקשה הוגשה עם ליקויים וחריגות מהוראות תכניות התקפות, עורך הבקשה קיבל זמן לתיקון הליקויים.

חו"ד מכון רישוי**נדב בר 31/07/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר בהתאם לתכנית המתוקנת שהועלתה בתאריך 28/7/2022 למגירה 2500

תנועה וחניה

=====

חוות דעת לנספח תנועה ותכנית אדריכלית מ - 26.4.22
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 27 יחידות דיור (24 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

28 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

27 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

28 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

6 מקומות חניה לאופנועים במרתף

27 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן גילאל מנסור

חוות דעת : החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

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/שימור של עצים כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 10,847 ₪.

יש לנטוע במגרש (יש לציין את הערך יעצים לשתילה) עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 5,947 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

במגרש שכן קיים עץ מספר 8 המיועד לשימור בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

הוצג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון.

יש לכלול בתכנית הראשית (מוצג 100) תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העץ לשימור

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	פיקוס השדרות	3.0	30.0	3.0	כריתה	4,073
2	פיקוס השדרות	3.0	25.0	3.0	כריתה	5,029
3	שפלרה (ברסיה)	5.0	20.0	5.0	כריתה	603
4	סיגלון עלה מימוזה	6.0	8.0	5.0	כריתה	
5	גויאבה	3.0	10.0	0.	כריתה	
6	שסק יפני	6.0	15.0	0.	כריתה	
7	פלפלון דמוי אלה	5.0	30.0	5.0	כריתה	1,142
8	מכנף נאה	6.0	60.0	10.0	שימור	

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 הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 27 יח"ד, הכולל:

- ב-3 קומות המרתף: 28 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 3 יח"ד עם ממ"ד וחדר פרטית במרווח אחורי וצדי.
- בקומה א-ה: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזוטרסה.
- בקומה ו (חלקית תחתונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית הקדמית, 1 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטראות.
- בקומה ז (חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג לכל אחת.
- על הגג העליון: 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 מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

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
4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10,847 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
 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
4. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום
5. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. 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. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים
4. 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. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א' קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
5. 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 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8. 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 2

רשות רישוי מספר 0275-22-1 מתאריך 17/08/2022

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 27 יח"ד, הכולל:

- * ב-3 קומות המרתף: 28 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכו'.
- * בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 3 יח"ד עם ממ"ד וחדר פרטית במרווח אחורי וצדי.
- * בקומה א-ה: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
- * בקומה ו (חלקית תחתונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית הקדמית, 1 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטראות.
- * בקומה ז (חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג לכל אחת.
- * על הגג העליון: 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 מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

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
4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10,847 ש"ח.

תנאים להתחלת עבודות

1. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. 1. הצגת רישיון כריתה לעץ
2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
4. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום
5. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד הערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים
4. 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. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א' קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
5. 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 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.
8. 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

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1070	תאריך הגשה	05/07/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	ברנדיס 49	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	183/6212	תיק בניין	0500-049
מס' תב"ע	תמ"מ 2/5, ע 1, 3729א	שטח המגרש	605

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ	רחוב שד נים 2, ראשון לציון 7546302
בעל זכות בנכס	אורון סבינה	רחוב ברנדיס 49, תל אביב - יפו 6200163
בעל זכות בנכס	ברגר מיכל	רחוב ברנדיס 49, תל אביב - יפו 6200163
בעל זכות בנכס	שנהב ברגר יעל	רחוב ברנדיס 49, תל אביב - יפו 6200163
בעל זכות בנכס	מאורר עופר	רחוב ברנדיס 49, תל אביב - יפו 6200163
בעל זכות בנכס	גל ניר	רחוב ברנדיס 49, תל אביב - יפו 6200163
בעל זכות בנכס	חזן שלפי דניאל	רחוב ברנדיס 49, תל אביב - יפו 6200163
בעל זכות בנכס	שדה ציפורה מרים	רחוב ברנדיס 49, תל אביב - יפו 6200163
בעל זכות בנכס	שדה אברהם	רחוב ברנדיס 49, תל אביב - יפו 6200163
בעל זכות בנכס	מנליס יורם	רחוב ברנדיס 49, תל אביב - יפו 6200163
בעל זכות בנכס	בן צבי תשורה	רחוב ברנדיס 49, תל אביב - יפו 6200163
בעל זכות בנכס	בן צבי מאיר	רחוב ברנדיס 49, תל אביב - יפו 6200163
עורך ראשי	וסרמן אוהד	רחוב חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 6744122
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מורשה חתימה מטעם המבקש	רחלבסקי עמיר	רחוב שד נים 2, ראשון לציון 7546302

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 19 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> ב-2 קומות המרתף: 19 מקומות חניה, 1 חנית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וכול'. בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר עגלות, 2 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית. בקומות א-ה: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה. בקומה ו (קומת גג): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה. על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין. בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות ומתקני תשתית משותפים. בחצר: פיתוח שטח, מעלון, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני, חניות אופנועים ואופניים, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף ובו חדר הסקה ומקלט. סה"כ: 12 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר לבניין בית בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף עבור מקלט וחדר הסקה וחדר כביסה על הגג. סה"כ בבניין 12 יח"ד (3 יח"ד בקומת עמודים, 3 יח"ד בקומות א-ג)	1962	1397

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 9 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (רחלבסקי עמיר) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 7 בעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד ישראל ערן ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר לתכנון שנחתם בין הצדדים.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכות בנכס שאינם חתומים ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - מגרש קטן, נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה בתחום התכניות לבניה נמוכה

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1962
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

הערה	מוצע	מותר	
	1 + 6 קומת גג חלקית	1 + 6 קומת גג חלקית	מספר קומות:
			קווי בניין:
	4.00 מ'	4.00 מ'	קדמי
	3.00 מ'	3.00 מ'	צדדי
	5.00 מ'	5.00 מ'	אחורי
	בהתאם	בהתאם לקווי הבניין המותרים ומס' הקומות המותר.	זכויות בנייה: (תכנית נפחית)
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (603.2 מ"ר)	שטחי שירות:
	19 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2000~90 מ"ר = 22~ יח"ד	צפיפות:
	3.30	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	
	מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי	תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים	

		הצדדיים והאחורי	
			קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג
	בהתאם למותר	2.00 מ' - מקו החזית הקדמית	
	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
			מרפסות:
	1.60 מ'	1.60 מ'	הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי
	שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר וממוצע 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 = 228 מ"ר	שטח
	בהתאם למותר	לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	עיצוב המרפסות
	בהתאם למותר	חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם למותר	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:
	בהתאם למותר לדירות בקרקע בתחום החצרות הפרטיות.	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 למדיניות אדריכל העיר - עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'	עיצוב המסתורים
	בהתאם למותר	חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	
	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון 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 הצפוני מערבי בצמוד לגבול המגרש.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.	חניה:
	*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	

	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -בהתאם לנדרש</p>	<p>-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	<p><u>הוראות נוספות למתן היתר:</u></p>
	<p>הוגש מסמך התייחסות של רשות נחל הירקון עם דרישות להשלמה על מנת לקבל את אישורם הסופי (כתב שיפוי וכול') לתכנון המוצע והנ"ל ייכתב כתנאי להיתר</p> <p>בהתאם לנדרש בהתאם לנדרש -הוגש</p> <p>-ייכתב כתנאי בהיתר</p>	<p>-אישור רשות נחל הירקון</p> <p>-אישור רשות הניקוז</p> <p>-נספח לניהול מי נגר (חו"ד הידרולוגית)</p> <p>-כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית בגין הצפות העלולות להיגרם בשל מיקום המגרש בתחום זה</p> <p>-רישום הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום האמור</p>	<p><u>מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 3/ב/34</u></p>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף עבור חניה.	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	<u>מס' קומות:</u>
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	<u>גובה קומות:</u>
	חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מאגר מים, חדר משאבות וכול'	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	<u>שימושים:</u>
	מוצע 15% משטח המגרש. שטחי החלחול מחולקים בין המרווח הקדמי לאחורי בשל בתוואי עצים לשימור בצמוד לגבול המגרש האחורי, בהתאם.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729א = 514~מ"ר (15% שטח מחלחל = 90.7 מ"ר)	<u>תכסית:</u>

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה אך הוראות סעיף זה לא יחולו על מגרשים הממוקמים בתחום פשט ההצפה בהם מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאמה לתמ"מ 5/2 ותמ"א 4ב/34.
		+ + +	גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -שערים יהיו כגובה הגדר הקדמית ולא יעלו על 1.0 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	פיתוח שטח -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה,

			<p>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 שיותיר שטח גינון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ'</p>
		+	<p>תכנון המרווח הקדמי בהתאם לחוות דעת צוות התכנון בתחום פשט ההצפה:</p> <p>הגבהת מפלס הקרקע ככל שנדרש עפ"י תמ"מ 5/2 תהיה בכפוף לפיתוח המרווח הקדמי ברצף עם מפלס הרחוב ולא תותר הגבהת המרווח הקדמי ביחס למפלס הרחוב.</p> <p>מדרגות ורמפות נגישות ימוקמו בתחום קווי הבניין בלבד, בתחום רצועת העמודים המפולשת או בתחום מבואת הכניסה לבניין.</p> <p>בבקשה זו יש לתכנן דרך גישה אחת באמצעות רמפה הצמודה לכניסה לחנייה, שתשמש גם ככניסה לדיירי הבניין. זאת על מנת לצמצם את שבילי הכניסה לבניין לצורך גינון רציף. יהיה ניתן לצורך כך לבצע הנמכה נקודתית של חדר האשפה ולייצר תקרת בטון מונמכת על מנת לשמור על גובה הקומה הנדרש.</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 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.</p>
		+	<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>

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 07/06/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 23.5.22 ותכנית אדריכלית מ - 4.1.22
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 19 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

19 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

19 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

19 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף
4 מקומות חניה לאופנועים במרתף
19 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף
הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד אנדריא

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

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 שני עצים כמפורט בטבלה זו.
האחד ממוקם במדרכה והוגש אישורו של חיים גבריאלי לכריתתו. יש להגיש את אישורו של גבריאלי למפרט בית הגידול כתנאי לשיבוץ לדיון בוועדה.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 7,497 ₪.
יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 3,297 ₪ 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

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
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
1	ברכיכטון אדרי	7.0	27.0	4.0	כריתה	5,036
2	ברכיכטון אדרי	4.0	5.0	1.0	שימור	69
100	פלפלון דמוי-אלה	3.0	35.0	1.0	כריתה	2,462
101	מנגו הודי	5.0	20.0	6.0	שימור	1,809

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

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 19 יח"ד, הכולל:

- ב-2 קומות המרתף: 19 מקומות חניה, 1 חנית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וכול'.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר עגלות, 2 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית.
- בקומות א-ה: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.
- בקומה ו (קומת גג): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות ומתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, מעלון, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני, חניות אופנועים ואופניים, מתקני תשתית 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.

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.
6. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,497 ₪.

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. 1. הצגת רישיון כריתה לעץ
2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
4. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבניה.
5. **והוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.
5. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
6. 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. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5. 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.
6. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
7. **והוספת תנאי נוסף במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה
7. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים
8. 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. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם
9. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-22-0275 מתאריך 17/08/2022

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 19 יח"ד, הכולל:

- ב-2 קומות המרתף: 19 מקומות חניה, 1 חנית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וכול'.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר עגלות, 2 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית.
- בקומות א-ה: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.
- בקומה ו (קומת גג): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות ומתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, מעלון, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני, חניות אופנועים ואופניים, מתקני תשתית 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.

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.
6. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7,497 ₪.

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. 1. הצגת רישיון כריתה לעץ
2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
4. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבניה.
5. **והוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.
5. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
6. 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. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5. 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.
6. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
7. **והוספת תנאי נוסף במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה
7. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים
8. הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין:

עמ' 19

0500-049 22-1070 <ms_meyda>

- א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
- ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
- ג. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם
9. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 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

רשות רישוי (דיון נוסף)

מספר בקשה	22-0613	תאריך הגשה	14/04/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	מרכז בעלי מלאכה 8	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	35/6933	תיק בניין	0019-008
מס' תב"ע	ע1, 2720, 2331, 9087	שטח המגרש	546

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לביץ תמיר	רחוב פרישמן 73, תל אביב - יפו 6416501
בעל זכות בנכס	לביץ תמיר	רחוב פרישמן 73, תל אביב - יפו 6416501
בעל זכות בנכס	שפירא שחר	שדרות דוד המלך 32, תל אביב - יפו 6495433
בעל זכות בנכס	סער ברוך	רחוב שניאור זלמן 11, תל אביב - יפו 6332617
עורך ראשי	בן דב ליאור	רחוב ארלוזורוב 147, תל אביב - יפו 6299501
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'וז'קין)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 19-1191 בבניין קיים בן 3 קומות הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בקומות המרתף - שינוי בהיקף, במפלסים והקטנת מספר קומות. - קומת הקרקע - שינוי בגודל החלונות. - קומות רביעית וחמישית (החדשות) - שינויים פנימיים. - בקומת גג חלקית - שינויים פנימיים כולל שינויים במיקום ובגודל החלונות. כמו כן שינוי במיקום דלת כניסה לדירה. - על הגג העליון - שינויים במיקום מערכות. - בתחום המגרש - ביטול מדרגות ירידה ואטימת כניסה למקלט הקיים במפלס המרתף, שינוי מיקום נישת גז, שינוי במדרגות ירידה למרתף בחזית המערבית, שינויים במיקום חניות אופניים ושינוי מיקום חניית אופנוע מחניון רובוטי למקום בתחום המגרש. <p>אין שינויים במספר יח"ד.</p>

מצב קיים:

בניין קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית (10 יח"ד). מבדיקה מול מחלקת הפיקוח נמסר כי הוסדרה גדר סביב המגרש לצורך התחלת בניה.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי	בניין בן 3 קומות עבור 9 דירות.	03/07/1937	1278
היתר	תוספת קומת גג חלקית עבור דירה אחת. סה"כ 10 דירות.	27/08/1958	257
היתר	סגירת מרפסת בקומת הקרקע.	27/03/1995	4-950287
היתר	חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומת גג חלקית המכיל 10 יח"ד, כמפורט: - הקמת מפלס מרתף המכיל: מקלט ומתקן חניה אוטומטי תת קרקעי, בן 5 מפלסים, עבור 8 מקומות חניה ומקום חניה אחד לאופנוע. - בקומות הקיימות (קרקע, 2-1): שינויים בחזיתות, תוספת שטח	31/01/2021	19-1191

	<p>וקירות הקשחה למעטפת הבניין, הקמת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית עורפית בכל קומה.</p> <p>- על הגג הקיים: הריסת הבנייה הקיימת והקמת 2 קומות חדשות (3-4) בהיקף קומה טיפוסית מורחבת. בכל קומה: 3 יח"ד עם שיפור מיגון בכל דירה.</p> <p>- קומת גג חלקית חדשה – יחידת דיור אחת עם שיפור מיגון, מרפסות גג בצמוד לבינוי ופרגולות מפלדה מעל מרפסות הגג.</p> <p>- על הגג העליון: מערכות סולאריות ומערכות מיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>- בכל קומות הבניין: הקמת פיר מעלית חיצוני עם מבואה בסמוך לגרעין המדרגות הכללי עם תחנת עצירה בכל קומה והוספת אגפי מסתורי כביסה לדירות בחזיתות צד מערב ומזרח.</p> <p>- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 7 מקומות חניה לאופניים, תוספת פרגולה מעץ, צמודה לחזית עורפית של דירה מערבית, נישות לאצירת אשפה ולתשתיות גז ומים בצמוד לגדר קדמית.</p> <p>סה"כ לאחר השינויים ותוספות- בנין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 16 יח"ד (9 יח"ד קיימות + 7 יח"ד חדשות).</p>		
--	---	--	--

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 13 בעלים פרטיים. והבקשה מבוקשת על ידי אחד הבעלים. הודעות נשלחו ולא התקבלו התנגדויות.

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

סטייה	מוצע	מותר	
	בור חניה רובוטית ב-3 מפלסים.	2 קומות+ 4 קומות עבור חניה.	קומות
	חניון רובוטי עבור 9 מכוניות.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	10.7 מ' – עומק הבור.	4.00 מ' נטו לקומות העליונות. 3.50 מ' נטו לקומות	גובה
	קומת המרתף מתוכננת בשטח של 125.11 מ"ר.	עד 85% משטח המגרש = 464.60 מ"ר.	תכסית לפי תמ"א 34

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		*	- גודל חדרים
		*	פיתוח שטח

הערות נוספות:

1. הבקשה לא כוללת שינויים בשטחים העל קרקעיים ובמספר יח"ד.
2. תכסית קומת המרתף תואמת את המותר.
3. במסגרת הבקשה סומנה אטימת מדרגות גישה וכניסה למקום שסומן כמקלט בהיתר מס' 19-1191, המוצע אושר ע"י פיקוד העורף.

ח"ד מכון רישוי נדב בר 02/06/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר, חוות הדעת היא בהתאם לתכנית העדכנית מתאריך 31/5/2022 שהועלתה לתיקיה 2500

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: הפחתת מספר קומות המרתף עבור חניון רובוטי לעומת היתר מס' 19-1191 (בקשה מס' 19-0568). דרישת התקן: 0 מקומות חניה.

חוות דעת:

מספר עמדות חניה במתקן החדש לא השתנה לאומת התר מקורי. מתוכננים 9 מקומות חניה כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי.

המלצה:

לאשר את הבקשה מהיבט התנועתי.

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' 2 מסוג פיקוס השדרות נדרש לשימור בליווי אגרונום ובהתאם למפרט השימור שהועלה לתיקייה 15002 (מסמכי גנים ונוף).

לא תבוצע חפירה כלשהי או הורדת מיפסל קרקע במרווח הקיים בין עץ מס' 2 לדיפון המבוקש.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 17937.00 ₪.

יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 16537.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

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	11.0	40.0	6.0	כריתה	4,019
2	פיקוס השדרות	13.0	60.0	11.0	שימור	27,130
3	פיקוס השדרות	14.0	40.0	8.0	כריתה	12,058
4	מיש אפריקני	4.0	23.0	3.0	כריתה	1,860
5	פלומריה ריחנית	5.0	19.0	4.0	כריתה	
6	תות שחור	12.0	30.0	8.0	שימור	4,748
7	אזדרכת מצויה	12.0	48.0	9.0	שימור	4,341
8	פיקוס צר-עלים	10.0	18.0	5.0	כריתה	
9	תמר מצוי	8.0	45.0	6.0	שימור	5,040
10	תמר מצוי	8.0	30.0	5.0	שימור	5,040

חו"ד מחלקת פיקוח: ויקטור זמורו 16/02/2022

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1191-19 בבנין קיים בן 3 קומות הכוללים:

- בקומות המרתף - שינוי בהיקף, במפלסים והקטנת מספר קומות.
- קומת הקרקע - שינוי בגודל החלונות.
- קומות רביעית וחמישית (החדשות) - שינויים פנימיים.
- בקומת גג חלקית - שינויים פנימיים כולל שינויים במיקום ובגודל החלונות. כמו כן שינוי במיקום דלת כניסה לדירה.
- על הגג העליון - שינויים במיקום מערכות טכניות.
- בתחום המגרש - ביטול מדרגות ירידה ואטימת כניסה למקלט הקיים במפלס המרתף, שינוי מיקום נישת גז, שינוי במדרגות ירידה למרתף בחזית המערבית, שינויים במיקום חניות אופניים ושינוי מיקום חניית אופנוע מחניון רבובטי למקום בתחום המגרש.

אין שינויים במספר יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

1. לא תבוצע חפירה כלשהי או הורדת מיפסל קרקע במרווח הקיים בין עץ מס' 2 לדיפון המבוקש
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

מפרט שימור עצים בוגרים מתאריך 1/6/2022 של אגרונום נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
2. 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. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור בהתאם למפרט השימור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 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 ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0183-22-1 מתאריך 16/06/2022

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1191-19 בבניין קיים בן 3 קומות הכוללים:

- בקומות המרתף - שינוי בהיקף, במפלסים והקטנת מספר קומות.
- קומת הקרקע - שינוי בגודל החלונות.
- קומות רביעית וחמישית (החדשות) - שינויים פנימיים.
- בקומת גג חלקית - שינויים פנימיים כולל שינויים במיקום ובגודל החלונות. כמו כן שינוי במיקום דלת כניסה לדירה.
- על הגג העליון-שינויים במיקום מערכות טכניות.
- בתחום המגרש – ביטול מדרגות ירידה ואטימת כניסה למקלט הקיים במפלס המרתף, שינוי מיקום נישת גז, שינוי במדרגות ירידה למרתף בחזית המערבית, שינויים במיקום חניות אופניים ושינוי מיקום חניית אופנוע מחניון רובוטי למקום בתחום המגרש.

אין שינויים במספר יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

1. לא תבוצע חפירה כלשהי או הורדת מיפסל קרקע במרווח הקיים בין עץ מס' 2 לדיפון המבוקש
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

מפרט שימור עצים בוגרים מתאריך 1/6/2022 של אגרונום נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
2. 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. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור בהתאם למפרט השימור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 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 ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

מהות הדיון הנוסף:

עדכון חוות דעת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי מתאריך 02/06/2022 ועדכון החלטת רשות הרישוי מ-16/06/2022, כתוצאה מטעות סופר במספר מקומות החנייה.

נימוקי הדיון הנוסף:

ב- 02/06/2022 ניתנה חו"ד מכון הרישוי בתחנת תנועה וחנייה כי: "מספר עמדות חניה במתקן החדש לא השתנה לעומת היתר המקורי. מתוכננים 9 מקומות חניה כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי". מדובר בטעות סופר מאחר ובפועל בהיתר המקורי אושרו 8 מקומות חניה. בבקשה הנדונה בקשה לשינויים כלפי ההיתר מס' 19-1191 מבוקשת תוספת מקום חנייה אחת. לפי כך הבקשה מובאת לדיון נוסף ברשות הרישוי לעדכון ההחלטה לאחר עדכון חו"ד תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

חו"ד מכון רישוי נדב בר 10/08/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר (עדכון 10/08/2022)

תנועה וחנייה

=====

הבקשה כוללת: הפחתת מספר קומות המרתף עבור חניון רובוטי לעומת היתר מס' 19-1191 (בקשה מס' 19-0568). דרישת התקן: 0 מקומות חניה. מתוכנן: 9 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי. חוות דעת:

7 מקומות חניה מתוך 9 מקומות במתקן אוטומטי החדש נותנים מענה לדרישת התקן בהיתר מס' 19-1191 עבור 7 יחידות דיור החדשות.

2 מקומות חניה הנספות מיועדים לדירות הקיימות בבניין. המלצה: לאשר את הבקשה מהיבט התנועה.

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' 2 מסוג פיקוס השדרות נדרש לשימור בליווי אגרונום ובהתאם למפרט השימור שהועלה לתיקיה 15002 (מסמכי גנים ונוף).

לא תבוצע חפירה כלשהי או הורדת מיפלט קרקע במרווח הקיים בין עץ מס' 2 לדיפון המבוקש.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 17937.00 ₪.

יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 16537.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

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
1	אזדרכת מצויה	11.0	40.0	6.0	כריתה	4,019
2	פיקוס השדרות	13.0	60.0	11.0	שימור	27,130
3	פיקוס השדרות	14.0	40.0	8.0	כריתה	12,058
4	מיש אפריקני	4.0	23.0	3.0	כריתה	1,860
5	פלומריה ריחנית	5.0	19.0	4.0	כריתה	
6	תות שחור	12.0	30.0	8.0	שימור	4,748
7	אזדרכת מצויה	12.0	48.0	9.0	שימור	4,341
8	פיקוס צר-עלים	10.0	18.0	5.0	כריתה	
9	תמר מצוי	8.0	45.0	6.0	שימור	5,040
10	תמר מצוי	8.0	30.0	5.0	שימור	5,040

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' פיצ'וקין יאנה)

בהמשך להחלטת רשות הרישוי מ-16/06/2022 לאשר הסדר של 9 מקומות חנייה במרתף (הוספת מקום חנייה אחד ביחס למאושר בהיתר הקודם).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 3
רשות רישוי מספר 1-22-0275 מתאריך 17/08/2022

בהמשך להחלטת רשות הרישוי מ-16/06/2022 לאשר הסדר של 9 מקומות חנייה במרתף (הוספת מקום חנייה אחד ביחס למאושר בהיתר הקודם).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תנאים למתן היתר
תשלום אגרות והיטלים

תנאים בהיתר

- לא תבוצע חפירה כלשהי או הורדת מיפסל קרקע במרווח הקיים בין עץ מס' 2 לדיפון המבוקש
- דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
- מפרט שימור עצים בוגרים מתאריך 1/6/2022 של אגרונום נעמן כספי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

תנאים להתחלת עבודות

- הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
- 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

- אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור בהתאם למפרט השימור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
- קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

עמ' 26

0019-008 22-0613 <ms_meyda>

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה