

כ"ה אלול תשפ"ב
21 ספטמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0295 תאריך: 15/09/2022 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	אזורים תל דן יזמות	רמז דוד 8	1161-008	21-0486	1
12	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	קן התור התחדשות עירונית	ליסין 15	0505-021	22-1150	2
22	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	צור גרופ בע"מ	יהודה המכבי 6	0502-006	22-1087	3

רשות רישוי (דיון נוסף)

מספר בקשה	21-0486	תאריך הגשה	11/04/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	רמז דוד 8	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	160/6213	תיק בניין	1161-008
מס' תב"ע	ע1, ג, איי, 50	שטח המגרש	763

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אזורים תל דן יזמות	רחוב ארניה אוסולדו 32, תל אביב - יפו 6107034
בעל זכות בנכס	אורי גורן	רחוב ארניה אוסולדו 32, תל אביב - יפו 6107034
בעל זכות בנכס	גרסנטרגר דני	רחוב ארניה אוסולדו 32, תל אביב - יפו 6107034
בעל זכות בנכס	לוי שחר	רחוב ארניה אוסולדו 32, תל אביב - יפו 6107034
בעל זכות בנכס	שטיין קלריס	רחוב ארניה אוסולדו 32, תל אביב - יפו 6107034
בעל זכות בנכס	כהן דן	רחוב ארניה אוסולדו 32, תל אביב - יפו 6107034
בעל זכות בנכס	וסרמן אסף	רחוב ארניה אוסולדו 32, תל אביב - יפו 6107034
בעל זכות בנכס	ויאר זלוטניק טליה	רחוב ארניה אוסולדו 32, תל אביב - יפו 6107034
בעל זכות בנכס	זמיר נילי	רחוב ארניה אוסולדו 32, תל אביב - יפו 6107034
בעל זכות בנכס	משיח שמואל	רחוב ארניה אוסולדו 32, תל אביב - יפו 6107034
בעל זכות בנכס	בורוכוביץ יחזקאל	רחוב ארניה אוסולדו 32, תל אביב - יפו 6107034
בעל זכות בנכס	ילון אורית	רחוב ארניה אוסולדו 32, תל אביב - יפו 6107034
בעל זכות בנכס	זייטל פבל	רחוב ארניה אוסולדו 32, תל אביב - יפו 6107034
בעל זכות בנכס	נתוביץ סלמנה רוטה	רחוב ארניה אוסולדו 32, תל אביב - יפו 6107034
בעל זכות בנכס	נתוביץ משה	רחוב ארניה אוסולדו 32, תל אביב - יפו 6107034
בעל זכות בנכס	בלומנטל מרגרט	רחוב ארניה אוסולדו 32, תל אביב - יפו 6107034
עורך ראשי	דאובר עדו	רחוב בן יהודה 3, תל אביב - יפו 6380103
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מורשה חתימה מטעם המבקש	שמחה מאיר	רחוב ארניה אוסולדו 32, תל אביב - יפו 6107034
מורשה חתימה מטעם המבקש	ראובן אוחנה	רחוב ארניה אוסולדו 3, תל אביב - יפו 6107005

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-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בקומת המרתף -1: מקומות חניה לרכב, חניות אופניים, מחסנים דירתיים, שטח נלווה ל-2 יח"ד בקרקע, חצר אנגלית וממ"ד לכל יח"ד, שטחים משותפים, חללים טכניים, כולל חדר מאגר מים ומשאבות. • בקומת מרתף -2, -3: מקומות חניה לרכב, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים, חניות אופניים. • סה"כ בקומות המרתף 25 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה, מהם 4 מקומות ע"י מתקני דו חניון, 1 מקום חניה לרכב נכים, 9 מחסנים דירתיים. • בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, 1 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח צדי, 2 יח"ד עם חצר

- פרטית במרווח צדי ואחורי לרבות גרם מדרגות פנימי לשטח נלווה בקומת המרתף ו-2 חצרות אנגליות.
- בקומה א-ב: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
- בקומות ג-ה: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.
- בקומה ו (חלקית תחתונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג בחזית הקדמית לרבות פרגולה ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית.
- בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג עורפית לרבות פרגולה, 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג קדמית כולל גרם מדרגות פנימה לשטח בפרטי בגג עליון.
- על הגג העליון: 24 מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני, מתקני תשתית, צובר גז, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.
- החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף עבור מקלט. סה"כ: 11 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומרתף עבור מקלט, כולל חדר כביסה על הגג. סה"כ בבניין 11 יח"ד (2 בקומות עמודים מפולשת חלקית ו-3 בכל קומה טיפוסית).	1957	829

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 14 תתי חלקות בבעלות חברה "נצח אברהם בע"מ" כאשר ישנם 14 חוכרים. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת" אזורים תל דן יזמות " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (שמחה אברהם) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם החוכרים חתום עו"ד רועי גפני 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 בלא 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' בקומות הטיפוסיות	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) $763 \text{ מ}^2 \times 0.5 = 381.5 \text{ מ}^2$	בהתאם למותר	

	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (536 מ"ר)	שטחי שירות:
	24 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2815/90 מ"ר = 31 יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ'	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'	
	מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי בהתאם למותר.	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	
	4.50 מ' בהתאם.	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	גובה הבניה על הגג
	4.50 מ' בהתאם.	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
	1.60 מ'	1.60 מ'	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח עיצוב המרפסות
	שטח מרפסת עד 14 מ"ר בהתאם 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 = 288 מ"ר שטח העולה על הנאמר לעיל ייחשב בסך מניין השטחים העיקריים.	
	בהתאם למותר	לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	

	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	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	
	בהתאם.	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	מצללות שטח
לא הוצגו פרטי פרגולה, יידרש כתנאי טכני	בהתאם.	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	גובה
	בהתאם.	1.20 מ' ממעקה גג עליון.	נסיגה
	בהתאם.	לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	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 הדרום מערבי 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:

	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי נרשם כתנאי בהיתר</p> <p>-בהתאם לנדרש</p> <p>-יידרש לשלב בדיקה סופית</p>	<p>-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	<p><u>הוראות נוספות למתן היתר:</u></p>
--	---	---	---

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף	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>
	חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	<u>שימושים:</u>
	מתוכננים 9 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	<u>מחסנים:</u>
	מבוקש מרתף בשטח של 609 מ"ר המהווה ~79% משטח המגרש- לא בהתאם. מוצע כ- 144 מ"ר שטח מחלחל המהווה ~19% משטח המגרש. מעל 12% ממוקמים במרווח הקדמי, בשל אילוצי המגרש והתכנון לא כל 15% ממוקמים במרווח קדמי, ניתן לאשר	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 = 626 ~ מ"ר (15% שטח מחלחל = 110.4 מ"ר)	<u>תכסית:</u>

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 שיותיר שטח גינון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינן 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
		+	חצר אנגלית בשטח של עד 10 מ"ר וברוחב שלא יעלה על 1.50 מ'

הערה נוספת:

לעורך הבקשה ניתן זמן לתיקון הבקשה מאחר והיא הוגשה עם ליקויים הן ממכון הרישוי והן מהוראות התכניות התקפות.

חו"ד מכון רישוי**רינת ברקוביץ' 03/06/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

תנועה וחניה

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 24 יחידות דיור (22 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

24.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

25 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה, מהם 4 מקומות ע"י מתקני דו חניון

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

5 מקומות חניה לאופנועים במרתף

24 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמחסנים דירתיים

הוגש נספח תנועה, מתכנן ע. בשארה

החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות חדר אשפה עם עגלות

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

בקשה זו היא בקש המשך לבקשה 15489 שאומנם נדחתה אך קבלה אישור של תחנת גנים ונוף בידי יוני שרוני אגרונום מכון הרישוי באוקטובר 2019.

להלן חוות הדעת שכתב יוני שרוני בבקשה 15489 :
 מבוקשת הריסה ובנייה הכוללת מרתפים .
 הוטען סקר ,
 והוקלדה טבלת יעוד העצים לבקשה .
 מיפוי יעוד העצים מוצג בתכנית ה 100 .
 במגרש ובקרבתו קיימים 16 עצים / שיחים :
 מיקום העצים - מס' 8,9 במגרש השכן , מס' 14-16 צעירים בשטח ציבורי
 השאר במגרש .
 לסיכום ,
 מס' 8,9,14,16 מיועדים לשימור .
 השאר (12 יח') מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 11,536 ש"ח .
 שטח החצר כ 338 מ"ר , חלקה מעל מרתף .
 שטח לא מקורה במגרש/חלקה : 338.00 כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה : 7
 ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
 המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, 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 וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).
 הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :
<https://www5.tel-aviv.gov.il/RishuyBniyaToshav/LicensingRequestPages/LicensingRequestLogin.aspx>

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	קתרוסית מרובעת Citharexylum spinosum	7.0	30.0	5.0	כריתה	1,357
2	תבטיה הרדופית Thevetia peruviana	6.0	15.0	2.0	כריתה	339
3	תבטיה הרדופית Thevetia peruviana	6.0	15.0	2.0	כריתה	339
4	פלפלון דמוי אלה Schinus terebinthifolius	7.0	35.0	6.0	כריתה	924
5	תבטיה הרדופית Thevetia peruviana	6.0	20.0	4.0	כריתה	603
6	תבטיה הרדופית Thevetia peruviana	6.0	20.0	4.0	כריתה	603
7	פלפלון דמוי אלה Schinus terebinthifolius	7.0	30.0	6.0	כריתה	679
8	פיקוס כינורי Ficus lyrata	10.0	35.0	7.0	שימור	2,771
9	קתרוסית מרובעת Citharexylum spinosum	7.0	25.0	5.0	שימור	471
10	אזדרכת מצויה Melia azedarach	6.0	30.0	5.0	כריתה	226
11	קתרוסית מרובעת Citharexylum spinosum	9.0	40.0	6.0	כריתה	3,016
12	קתרוסית מרובעת Citharexylum spinosum	9.0	45.0	5.0	כריתה	3,054

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
	spinosum					
13	סטרליציית ניקולאי Strelitzia nicolai	4.0	15.0	1.0	כריתה	170
14	לגרסטרמיה הודית Lagerstoemia indica	6.0	10.0	2.0	שימור	226
15	לגרסטרמיה הודית Lagerstoemia indica	6.0	10.0	2.0	כריתה	226
16	ערבת בבל Salix babylonica	4.0	10.0	2.0	שימור	226

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 והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד, הכולל:
- בקומת המרתף 1- מקומות חנייה לרכב, חניות אופניים, מחסנים דירתיים, שטח נלווה ל-2 יח"ד בקרקע, חצר אנגלית וממ"ד לכל יח"ד, שטחים משותפים, חללים טכניים, כולל חדר מאגר מים ומשאבות.
 - * בקומת מרתף 2-3: מקומות חניה לרכב, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים, חניות אופניים. סה"כ בקומות המרתף 25 מקומות חנייה לרכב פרטי במרתפי חנייה, מהם 4 מקומות ע"י מתקני דו חניון, 1 מקום חנייה לרכב נכים, 9 מחסנים דירתיים.
 - * בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, 1 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח צידי, 2 יח"ד עם חצר פרטית במרווח צדי ואחורי לרבות גרם מדרגות פנימי לשטח נלווה בקומת המרתף ו-2 חצרות אנגליות.
 - * בקומה א-ב: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
 - * בקומות ג-ה: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.
 - * בקומה ו (חלקית תחתונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג בחזית הקדמית לרבות פרגולה ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית.
 - * בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג עורפית לרבות פרגולה, 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג קדמית כולל גרם מדרגות פנימה לשטח בפרטי בגג עליון.
 - * על הגג העליון: 24 מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - * בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה, מתקני תשתית משותפים.
 - * בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני, מתקני תשתית, צובר גז, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.
 - * החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות.

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

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
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.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים כמפורט באישורם
4. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0151-21-1 מתאריך 16/06/2021

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד, הכולל:
- בקומת המרתף 1- מקומות חנייה לרכב, חניות אופניים, מחסנים דירתיים, שטח נלווה ל-2 יח"ד בקרקע, חצר אנגלית וממ"ד לכל יח"ד, שטחים משותפים, חללים טכניים, כולל חדר מאגר מים ומשאבות.
 - * בקומת מרתף 2-3: מקומות חניה לרכב, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים, חניות אופניים. סה"כ בקומות המרתף 25 מקומות חנייה לרכב פרטי במרתפי חנייה, מהם 4 מקומות ע"י מתקני דו חניון, 1 מקום חנייה לרכב נכים, 9 מחסנים דירתיים.
 - * בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, 1 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח צידי, 2 יח"ד עם חצר פרטית במרווח צדי ואחורי לרבות גרם מדרגות פנימי לשטח נלווה בקומת המרתף ו-2 חצרות אנגליות.
 - * בקומה א-ב: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה.
 - * בקומות ג-ה: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה לכל דירה.
 - * בקומה ו (חלקית תחתונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג בחזית הקדמית לרבות פרגולה ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה בחזית האחורית.
 - * בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג עורפית לרבות פרגולה, 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג קדמית כולל גרם מדרגות פנימה לשטח בפרטי בגג עליון.
 - * על הגג העליון: 24 מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - * בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה, מתקני תשתית משותפים.
 - * בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני, מתקני תשתית, צובר גז, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.
 - * החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות.

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

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
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.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים כמפורט באישורם
4. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

מהות הדיון הנוסף:

תיקון טעות סופר שנפלה בהחלטת רשות רישוי מספר 0151-21-1 מתאריך 16/06/2021 למספר קומות המרתף, לרבות עדכון מס' מחסנים דירתיים.

נימוקי הדיון הנוסף:

בהחלטת הוועדה שצוינה לעיל, נעשתה טעות סופר במס' קומות המרתף (צוין 2 קומות בעוד ישנן 3 קומות מרתף) כמו כן בעלי העניין ביקשו לעדכן את מס' המחסנים הדירתיים מ-9 ל-14 מחסנים דירתיים בהתאם להוראות התכניות התקפות.

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 והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 24 יח"ד, הכולל:
- בקומת המרתף -1: מקומות חנייה לרכב, חניית אופניים, מחסנים דירתיים, שטח נלווה ל-2 יח"ד בקרקע, חצר אנגלית וממ"ד לכל יח"ד, שטחים משותפים, חללים טכניים, כולל חדר מאגר מים ומשאבות.
 - * בקומת מרתף -2, -3: מקומות חניה לרכב, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים, חניית אופניים. סה"כ בקומות המרתף 25 מקומות חנייה לרכב פרטי במרתפי חנייה, מהם 4 מקומות ע"י מתקני דו חניון, 1 מקום חנייה לרכב נכים, 14 מחסנים דירתיים.
 - * בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, 1 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח צידי, 2 יח"ד עם חצר פרטית במרווח צדי ואחורי לרבות גרם מדרגות פנימי לשטח נלווה בקומת המרתף ו-2 חצרות אנגליות.
 - * בקומה א-ב: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוטרסה.
 - * בקומות ג-ה: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוטרסה לכל דירה.
 - * בקומה ו (חלקית תחתונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג בחזית הקדמית לרבות פרגולה ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוטרסה בחזית האחורית.
 - * בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג עורפית לרבות פרגולה, 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג קדמית כולל גרם מדרגות פנימה לשטח בפרטי בגג עליון.
 - * על הגג העליון: 24 מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - * בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה, מתקני תשתית משותפים.
 - * בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני, מתקני תשתית, צובר גז, חניית לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.
 - * החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0295-22-1 מתאריך 15/09/2022

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 24 יח"ד, הכולל:
- בקומת המרתף -1: מקומות חנייה לרכב, חניית אופניים, מחסנים דירתיים, שטח נלווה ל-2 יח"ד בקרקע, חצר אנגלית וממ"ד לכל יח"ד, שטחים משותפים, חללים טכניים, כולל חדר מאגר מים ומשאבות.
 - * בקומת מרתף -2, -3: מקומות חניה לרכב, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים, חניית אופניים. סה"כ בקומות המרתף 25 מקומות חנייה לרכב פרטי במרתפי חנייה, מהם 4 מקומות ע"י מתקני דו חניון, 1 מקום חנייה לרכב נכים, 14 מחסנים דירתיים.
 - * בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, 1 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח צידי, 2 יח"ד עם חצר פרטית במרווח צדי ואחורי לרבות גרם מדרגות פנימי לשטח נלווה בקומת המרתף ו-2 חצרות אנגליות.
 - * בקומה א-ב: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוטרסה.
 - * בקומות ג-ה: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוטרסה לכל דירה.
 - * בקומה ו (חלקית תחתונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג בחזית הקדמית לרבות פרגולה ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוטרסה בחזית האחורית.
 - * בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג עורפית לרבות פרגולה, 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג קדמית כולל גרם מדרגות פנימה לשטח בפרטי בגג עליון.
 - * על הגג העליון: 24 מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.

- * בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה, מתקני תשתית משותפים.
- * בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני, מתקני תשתית, צובר גז, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.
- * החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
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.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים כמפורט באישורם
4. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

הערות

- ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
- הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1150	תאריך הגשה	18/07/2022
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	ליסין 15 רחוב הלסינקי 21	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	851/6213 , 234/6108	תיק בניין	0505-021
מס' תב"ע	ע1, 50, 3729א	שטח המגרש	743

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קן התור התחדשות עירונית	ת.ד. 87, שילת 7318800
בעל זכות בנכס	מנדלבוט יצחק אפריים	רחוב העבודה 2, רמת השרון 4744502
עורך ראשי	הופלר חגי	רחוב הנצי"ב 30, תל אביב - יפו 6701506
מתכנן שלד	זינגר הורוביץ דיקמן מהנדסי בניין בע"מ	רחוב הירש ברוך 28, בני ברק 5120222
מורשה חתימה מטעם המבקש	חפץ תמיר	ת.ד. 87, שילת 7318800

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 22 יח"ד, הכולל: <ul style="list-style-type: none"> • ב-3 קומות המרתף: 26 מקומות חניה לרכב 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, חדר אופניים, 1 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח צדי, 1 יח"ד עם ממ"ד ומשרד לבעל מקצוע חופשי עם חצר במרווח צד. • בקומה א-ג: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוטרסה 1 יח"ד עם ממ"ד בכל קומה. • בקומה ד-ה: 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוטרסה בכל קומה. • בקומה ו (חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג. • בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג, 1 יח"ד עם ממ"ד. • על הגג העליון: גג מוצמד פרטי לדירה בקומה עליונה הכולל דק, 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 מזרחי-צפוני, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.
2.	החדרת עוגנים זמניים לחלקות גובלות.

מצב קיים:

על מגרש פינתי בין הרחובות הלסינקי וליסין בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף עבור מקלט. סה"כ: 8 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

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

			רלוונטיים
היתר מקורי.	היתר לבניית בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומקלט במרתף. בקומת עמודים 2 יח"ד, בקומות טיפוסיות א-ג 2 יח"ד, לרבות חדר כביסה על הגג. סה"כ 8 יח"ד.	1960	120

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 12 תתי חלקות אשר 10 בבעלות פרטית ו-2 מהן בבעלות חברת "נחלתנו אגודה שיתופית לשיכון בתל אביב בע"מ". ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " **קן התור התחדשות עירונית** " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (חפץ תמיר) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 7 מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד פרידמן רז 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 ולחלקות הגובלות לא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1960
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

הערה	מוצע	מותר	
	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	מספר קומות:
			קווי בניין:
	6.00 מ' בקרקע ~5.80 מ' בקומות הטיפוסיות	6.00 מ'	קדמי
ניתן לאשר, (ראה סעיף מטה)	3.00 מ'	3.00 מ'	צדדי
	3.00 מ'	3.00 מ'	צדדי
	בהתאם.	תתאפשר בניה מעבר לקו בניין בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% (~10 מ') מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה, בתנאי שתשמרנה הנסיגות בגג ובקרקע	
	בהתאם.	במסגרת קווי הבניין המותרים ומס' הקומות המותר.	זכויות בנייה (תכנית נפחית):
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (502 מ"ר)	שטחי שירות:
	22 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2530/90 ~ מ"ר = 28 יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	בהתאם למותר	בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:

	<p>בהתאם למותר</p> <p>מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי</p>	<p>רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי</p> <p>-במגרש פינתי תותר סגירה של עד מחצית מסכום אורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתשמר פינת קרן הרחובות פתוחה. (33.33 מ' / 2=19 ~2 מ')</p> <p>- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי</p> <p>-תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי</p>	
<p>למעט חלקים מסוימים אשר בשל צורניות הבניין ישנה נסיגה של מס' ס"מ. נדרש לסגת 3.00 מ' ו-2.00 מקו הבניין המקורי בהתאם ולתקן, יידרש כתנאי טכני.</p>	<p>3.00 מ' בהתאם.</p> <p>2.00 מ' בהתאם.</p> <p>4.50 מ'</p> <p>4.50 מ'</p>	<p>3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות.</p> <p>2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה</p> <p>כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ'</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p>קומות גג חלקיות:</p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה הבניה על הגג</p> <p>גובה המתקנים הטכניים</p>
<p>למעט בקומה 5 שם נשארה קורה ללא חלק מרפסת הזזה לכלל הקומות, יש להשלים כתנאי טכני.</p>	<p>1.60 מ'</p> <p>שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר. ממוצע לא עולה על 12 מ"ר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר.</p>	<p>1.60 מ'</p> <p>14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 264 מ"ר</p> <p>-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>-חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p>מרפסות:</p> <p>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</p> <p>שטח</p> <p>עיצוב המרפסות</p>
	<p>בהתאם למותר על גג עליון ובפיר.</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	<p>מזגנים:</p>

<p>למעט דירות אמצעיות עם חזית קדמית בלבד, יש לסמן מסתור כביסה במסגרת גוזזוטר ומעקה בנוי בחלק זה, כתנאי טכני</p>	<p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ'</p> <p>חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר</p>	<p><u>מסתורי כביסה:</u></p> <p>עיצוב המסתורים</p>
	<p>מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון לרבות חדר משאבות ומאגר מים וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.</p>	<p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים</p>	<p><u>מתקנים טכניים על גג הבניין:</u> שימושים וגישה</p>
	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח המזרחי- צפוני בצמוד לגבול המגרש.</p>	<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.</p>	<p><u>חניה:</u></p>
	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי נרשם כתנאי בהיתר</p> <p>-בהתאם לנדרש</p> <p>-יידרש לשלב בדיקה סופית</p>	<p>-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281</p> <p>-אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה)</p> <p>-נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	<p><u>הוראות נוספות למתן היתר:</u></p>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף	<u>מס' קומות:</u>
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	<u>גובה קומות:</u>
	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	<u>שימושים:</u>
	מתוכננים מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	<u>מחסנים:</u>
	בהתאם. מוצע כ- 149 מ"ר שטח מחלחל המהווה 20% משטח המגרש. רוב שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי, ניתן	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 631 מ"ר (15% שטח מחלחל = 111.45 מ"ר)	<u>תכסית:</u>

לאשר.

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 הגיגון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה.
		+	-רצועת גיגון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גיגון זה
		+	-עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ'
		+	-יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגיגון 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:

חלקה 231 6801 וחלקה 851 בגוש 6213 מהוות מגרש אחד בבקשה הנדונה.

חו"ד מכון רישוי**גלית בלס 30/05/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר עדכון אדריכלות - גלית בלס

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 2.2.22 ותכנית אדריכלית מ - 22.2.22

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 22 יחידות דיור (12 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 10 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) ו- 44 מ"ר

שטח משרדי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.
דרישת התקן :

26 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

22 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן :

26 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

5 מקומות חניה לאופנועים במרתף

22 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

חוות דעת

החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

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 2,3,6,10,12 מאושרים לכריתה בתחום תוואי דיפון מרתף.

עץ מספר 1 מאושר לכריתה בשל קרבתו לקווי הבניין ולבנייה המתוכננת.

עץ מספר 9 מאושר לכריתה באישור מנהלת מכון הרישוי במסגרת דיון שולחן עגול בהתייחסות למאזן החניה.

מבוקשת כריתה של עץ מס' 7 במגרש השכן לצורך הבניה. העץ קרוב לתחום הדיפון ולא ניתן לשימור 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.

במגרש קיימים עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים. (עץ מספר 11)

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 44591 ₪.

יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (י"4), בערך של לפחות 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 40391 ₪ 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

תוכנית ראשית במגירה 2500 מיום 24.5.22 עונה לדרישות התחנה.

הוסף תנאי טכני למהנדס רישוי

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	סיגלון עלי מימוזה	8.0	56.0	8.0	כריתה	13,471
2	פלפלון דמוי אלה	3.0	18.0	3.0	כריתה	502
3	פלפלון דמוי אלה	3.0	14.0	3.0	כריתה	303

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	סיגלון עלי מימוזה	7.0	40.0	7.0	שימור	6,873
5	פלפלון דמוי אלה	2.0	6.0	2.0	כריתה	
6	פיקוס בינימינה	3.0	20.0	4.0	כריתה	1,356
7	קליסטמון אדום	5.0	25.0	5.0	כריתה	4,019
8	מיש דרומי	4.0	11.0	3.0	שימור	1,003
9	סיסם הודי	8.0	60.0	6.0	כריתה	20,618
10	פיקוס כינורי	5.0	24.0	3.0	כריתה	4,322
11	סיסם הודי	5.0	36.0	3.0	שימור	9,897
12	קוסיניה משובלת	3.0	9.0	2.0	כריתה	

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 והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 22 יח"ד, הכולל:

- ב-3 קומות המרתף: 26 מקומות חניה לרכב 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, חדר אופניים, 1 יח"ד עם ממ"ד וחדר פרטית במרווח צדי, 1 יח"ד עם ממ"ד ומשרד לבעל מקצוע חופשי עם חצר במרווח צד.
- בקומה א-ג: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה 1 יח"ד עם ממ"ד בכל קומה.
- בקומה ד-ה: 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בכל קומה.
- בקומה ו (חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג.
- בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג, 1 יח"ד עם ממ"ד.
- על הגג העליון: גג מוצמד פרטי לדירה בקומה עליונה הכולל דק, 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 מזרחי-צפוני, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

2. החדרת עוגנים זמניים לחלקות גובלות.

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 לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2. יש להציג תיאום הנדסי עבור עוגנים מאושר ובתוקף.

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. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם
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. 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.
8. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 44591 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2. בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. 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
5. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
**והוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.
6. שלב 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 7 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. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
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
**והוספת תנאי נוסף במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה
7. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים
8. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
9. 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
10. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
11. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

החלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-22-0295 מתאריך 15/09/2022

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 22 יח"ד, הכולל:

- ב-3 קומות המרתף: 26 מקומות חניה לרכב 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, חדר אופניים, 1 יח"ד עם ממ"ד וחדר פרטית במרווח צד, 1 יח"ד עם ממ"ד ומשרד לבעל מקצוע חופשי עם חצר במרווח צד.
- בקומה א-ג: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה 1 יח"ד עם ממ"ד בכל קומה.
- בקומה ד-ה: 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בכל קומה.
- בקומה ו (חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג.
- בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג, 1 יח"ד עם ממ"ד.
- על הגג העליון: גג מוצמד פרטי לדירה בקומה עליונה הכולל דק, 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 מזרחי-צפוני, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

2. החדרת עוגנים זמניים לחלקות גובלות.

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 לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2. יש להציג תיאום הנדסי עבור עוגנים מאושר ובתוקף.

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. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם
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. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
8. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 44591 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2. בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. 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 רישיון כריתה לעץ
 1. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
 2. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
5. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבניה.
6. **והוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.
6. שלב 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 7 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם 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. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
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
**והוספת תנאי נוסף במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה
7. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים
8. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
9. 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
10. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
11. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1087	תאריך הגשה	07/07/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	יהודה המכבי 6 - 8	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	584/6212	תיק בניין	0502-006
מס' תב"ע	תמ"מ 2/5, תמ"א 3/38, 50, 478, 3729, 179	שטח המגרש	834 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ברקאי טלי	רחוב אושה 13, תל אביב - יפו 6939213
מבקש	צור גרופ בע"מ	רחוב אושה 13, תל אביב - יפו 6939213
בעל זכות בנכס	טישילר סינה	רחוב יהודה המכבי 6, תל אביב - יפו 6266907
עורך ראשי	רייך יותם	רחוב הנצי"ב 18, תל אביב - יפו 6701808
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מיופה כח מטעם המבקש	ברקאי טלי	רחוב אושה 13, תל אביב - יפו 6939213
מיופה כח מטעם המבקש	צביקה צור	רחוב אושה 13, תל אביב - יפו 6939213
מורשה חתימה מטעם המבקש	צור נילי	רחוב אושה 13, תל אביב - יפו 6939213

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>חיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, שינויים ותוספות בבניין מגורים פינתי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ב-2 קומות המרתף החלקיים: מתקן חנייה אוטומטי עבור 18 מקומות חנייה וגרם מדרגות תפעול המתקן. • קומת הקרקע: הרחבת 4 הדירות הקיימות והוספת ממ"ד עבור כל דירה במרווח הצדדי דרומי בתחום קווי הבניין, הרחבה מינורית של 2 לובאי כניסה. • בקומות הקיימות (קומות 1-3): בכל קומה הרחבת 4 דירות קיימות והוספת ממ"ד עבור כל דירה בתחום קווי הבניין ומרפסות גזוזטרה חדשות לכיוון החזיתות הקדמיות ולכיוון מרווח הצד המערבי בתחום קווי הבניין. • על הגג הקיים (קומה 4 חדשה): בניית קומה חדשה בהיקף הקומה העליונה עבור 4 יח"ד חדשות עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בקונטור המרפסות בקומות שמתחת. בנוסף, פרגולות מעל מרפסות עליונות קדמיות. • קומת גג חלקית (קומה 5): עבור 2 יח"ד חדשות עם ממ"ד ומרפסות גג קדמיות ומעליהן פרגולות מבטון. • קומת גג עליון: מערכות סולריות, המשך גרמי המדרגות הכלליים של הבניין ופירי המעליות ומתקנים טכניים משותפים. • בכל קומות הבניין: קירות הקשחה לחיזוק הבניין ושינויים בפתחי חזיתות המבנה, הריסת 2 גרמי מדרגות הכלליים של הבניין ובנייתם באותו מיקום ביחס להיתר המקורי, הסדרת 2 מעליות בתחום הבניין עם תחנות עצירה בכל הקומות וטורי מסתורי כביסה לכיוון המרווח הצדדי דרומי • בחצר הבניין: מדרגות ירידה לתפעול מתקן החניה בתחום הרצועה המפולשת, 4 מקומות חניה לאופנועים, 6 מקומות חניה לאופניים, גינון ונטיעות, משטחים מרוצפים, חצר משותפת וחצרות פרטיות לכיוון מרווח הצדדי דרומי, נישות אשפה ותשתיות בצמוד לגבולות המגרש הצדדיים, תא קליטה לרכב עבור כניסה למתקן חניה אוטומטי תת קרקעי ועמדת המתנה במרווח הצדדי מערבי. <p>סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית, עבור 22 יח"ד (16 יח"ד קיימות ו-6 יח"ד חדשות).</p>

מצב קיים:

בניין מגורים קיים פינתי עם 2 כניסות, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי עבור מקלט. סה"כ בבניין 16 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר חתום	להקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית	1946	49

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 16 תתי חלקות, בבעלות פרטית. הבקשה חתומה ע"י המבקש טל ברקאי וכן, החברה המבקשת "צור גרופ בע"מ" באמצעות מורשיי חתימה מטעמה מר צבי צור/ גב' נילי צור, וכן, ע"י מיופה כוחם של בעלי הזכות בנכס עו"ד שדות עודד בהתאם למסמך ייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכות בנכס שאינם חתומים (ת.ח 1) ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - רחוב שאינו ראשי, בתחום תכנית 478 לבניה נמוכה, מחוץ לאזור ההכרזה

- ההיתר המקורי משנת 1946

- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה (בקרה הנדסית שלב א')

- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית לאחר שניתנה אפשרות לתיקון הבקשה טרם שיבוץ, גרסה 3 מתאריך 8.9.2022

סטייה	מוצע	מותר	
	5 קומות וקומת גג חלקית	תוספת קומה וקומת גג חלקית סה"כ: 5 קומות + קומת גג חלקית (קיים בניין בן 3 קומות מעל קרקע חלקית, סה"כ: 4 קומות)	מספר קומות:
	3.80 מ' בהתאם לקיים + חיזוקים	4.00 מ'	קווי בניין:
	3.00 מ'	3.00 מ'	קדמי ליהודה המכבי
	3.00 מ'	3.00 מ'	קדמי לאלעזר החורני
	3.00 מ'	3.00 מ'	צדדיים
	הממ"דים מתוכננים בתחום קווי הבניין המותרים	2.00 מ' מגבול מגרש צדדי 3.00 מ' מגבול מגרש אחורי	הקמת מרחבים מוגנים:
	בהתאם למותר	במרחק 3 מ' לפחות מקו החזית הקדמית	
	בהתאם למותר	הבלטת מרחב מוגן מותנה בהרחבת כל הדירות שמתחתיו באותו אגף. שטחים אלו במסגרת שטחי ההרחבה המותרים.	
	בהתאם למותר	מילוי קומת הקרקע בתנאי שמירה על רצועה מפולשת ברוחב של 3.00 מ' מקו חזית הבניין	זכויות בנייה: בקומת הקרקע
	בהתאם למותר רוב קומת הקרקע הינה קומה	תותר סגירה של קומת הקרקע למעט שטח רצועה מפולשת.	

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>מלאה לפי היתר ובנויה במלואה לכיוון רחוב אלעזר החורני ולכן אין מקום לשמור על פינת הרחובות פתוחה לכיוון קרן הרחובות, נשמרה רצועה מפולשת לכיוון רחוב יהודה המכבי</p> <p>מתוכננים הרחבת לובאים מינורית וכן מדרגות מילוט ירידה לחניון רובוטי עד 1/3 מאורך החזית</p> <p>מתוכננת הרחבת דירות במסגרת קווי הבניין בשטח של כ- 25 מ"ר כולל ממ"דים בהתאם לתקנות מוצעות קומות חדשות בקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת</p>	<p>שטח זה יותר להרחבת דירות קיימות/ יח"ד חדשות ושטחי רווחה לדיירי הבניין</p> <p>-ניתן לאשר בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית הקדמית</p> <p>הרחבת דירות קיימות במסגרת קווי הבניין המותרים, עד 25 מ"ר ליחידת דיור (כולל פתרון מיגון אשר יכול לבלוט מקווי הבניין) בקונטור הקומה המורחבת</p>	<p>בקומות הקיימות</p> <p>בקומות התוספת</p>
	<p>4 יחידות דיור</p> <p>2 יחידות דיור</p>	<p>עד מס' יח"ד בקומה טיפוסית שאושרה בהיתר = 4 יח"ד</p> <p>לפי מקדם 70 ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה טיפוסית = 4 יח"ד</p>	<p>צפיפות בקומת התוספת:</p> <p>בקומת הגג החלקית</p>
	בהתאם למותר	כגובה קומה טיפוסית ועד 3.40 מ' (ברוטו)	גובה קומה:
	<p>3.00 מ'</p> <p>1.20 מ'</p> <p>4.50 מ'</p> <p>4.70 מ'</p>	<p>3.00 מ' מקו חזית קדמית</p> <p>1.2 מ' מקו חזית קדמית נוספת</p> <p>כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ'</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p>בנייה על הגג:</p> <p>נסיגות</p> <p>גובה הבניה על הגג</p> <p>גובה המתקנים הטכניים</p>
	בהתאם למותר	<p>- הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי או אחורי עד 1.6 מ'</p> <p>-בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד. שטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר וממוצע 12 מ"ר לכלל המרפסות בבניין (כולל מרפסות חדשות וקיימות בין אם הן סגורות ובין אם פתוחות)</p> <p>-בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות הקיימות. בבניינים בהם המרפסות בקומות הקיימות סגורות תותר הקמת מרפסות</p>	מרפסות: תוספת מרפסות

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם למותר בהתאם למותר	סגורות בתנאי עיצוב אחיד של החזית המרפסות יבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השנייה -אחידות גמר מרפסות	
	מתוכננים מעבי מזגנים במסתורים ולדירות הקרקע על גג עליון	התקנת מזגנים על גג עליון, במרפסות פתוחות שאינן בחזית קדמית מתחת לגובה המעקה או ע"ג חזיתות הצד או האחורית במסתורים אחידים	מזגנים:
	בהתאם למותר מתוכננים טורי מסתורי כביסה במרווח צדדי דרומי	-כל יחיד חדשה מחויבת במסתור כביסה -בתוספות בנייה תותר הבלטת מסתורים ממישור חזית הבניין למעט חזית קדמית וכפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין -רוחב המסתור יהיה עד 0.75 מ' לפי תקנות התכנון והבניה	מסתורי כביסה:
	מתוכננות מצללות מעל מרפסות גוזזתה קדמיות עליונות ומעל מרפסת גג קדמית בהתאם למותר	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר בצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג 1.20 מ' מ' ממעקה קדמי או אחורי לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות לא תותר בנית קירות לפרגולה	מצללות שטח: מיקום נסיגות ממעקה הגג: גובה בנין:
	מכיוון שקיימת קומת קרקע בנויה כמעט במלואה מתוכנן מסתור אשפה בצמוד לגבול מגרד צדדי דרומי בהתאם למותר מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין	תשתיות הבניין ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בתחום הבניין. נסיגה של לפחות 1.20 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר. הבטחת גישה לשטחים המשותפים ודרכם לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין.	מתקנים טכניים: בקומת הקרקע: על גג הבניין: בינוי- שטחים משותפים

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף חלקיות. בשטח הקומות הללו- בור חנייה בעומק כ- 7.5 מ'	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים	מס' קומות:

סטייה	מוצע	מותר	
	במרווחים צדדיים עבור מתקן חניה אוטומטי		
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	גובה קומות:
	מתקן חניה אוטומטי ל18 תניות	חניה/ מחסנים דירתיים/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	מוצע כ- 348 מ"ר שטח מחלחל המהווה כ- 41% משטח המגרש במרווחים הקדמיים	85% לפי תמ"א 34 ותכנית א3729 = 709 מ"ר (15% = 125 מ"ר)	תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות המרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	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 -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -דרכי הגישה לבניין והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גינון נרחב ככל הניתן -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
הבניין מוצע בגמר טיח לבן		+	חומרי גמר הבניין -בהתאמה לחומרי הגמר הקיימים במבנה -יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית -החלק העיקרי של חזיתות המבנה ייצבע בגוון בהיר ויותר שילוב של גוונים להדגשת מרכיבים אדריכליים
		+	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/ מסתורים

הערות נוספות:

1. לבקשה נעשו מספר פגישות תאום מוקדם בתאריכים 21.3.2021, 27.7.2021 בהן ניתנה התייחסות לנושאים שונים אשר נבדקו במסגרת הבדיקה המרחבית לבקשה לרבות: שטחי הבניה המותרים לתוספת, זכויות בניה כוללות: במקרה בו הבניה הקיימת בהיתר אינה תואמת לאחת החלופות המפורטות בסעיף 3.ג.4.1.3 (תחום התכנית לבניה נמוכה), כך שבבניה אשר הותרה בהיתר הגבוהה מתיאור החלופות, תוספת הבניה תיבחן לפי סעיף 2.ג.4.1.3 "שאר הרחובות שאינם בתחום התכניות לבניה נמוכה". כלומר, תותר תוספת של עד קומה וקומת גג חלקית ע"פי הוראות התכנית, תוספת מרפסות קדמיות, לנושא מתקן חניה, מסתורי כביסה, תכנון רצועה מפולשת, מיקום אשפה וגז

ועוד ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה לאחר שנמצאו מספר ליקויים. הבדיקה המרחבית הנ"ל הינה לאחר תיקון הבקשה ועדכונה בהתאם לנדרש.

2. בתיק המידע ניתנו בפרק 2.8 הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה (21 סעיפי הנחיות לשיפוץ). יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת עבודות השיפוץ בכל שלב ושלב.
3. המגרש בתחום פשט ההצפה- בהתאם להוראות התכנית הוגש כתב התחייבות בגין אי תביעות בשל מיקום המגרש בתחום זה, בנוסף, הוגש אישור נחל הירקון ורשות הניקוז.
4. בהתאם להתראות תיק המידע נדרש אישור נת"ע- התקבל אישור מנת"ע כי הכתובות בבקשה הנדונה אינן צמודות לגבול תת"ל 71 ב' הקו הירוק ולא נדרש אישור של נת"ע להיתר.

חו"ד מכון רישוי

סטפני וויגינטון 07/06/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון
חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-30.5.22

תנועה וחניה

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 10/03/2022:
הבקשה כוללת: לתוספת 6 יחידות דיור (5 יחידות בשטח עד 120 מ"ר + 1 בשטח מעל 120 מ"ר) ל-16 יחידות דיור הקיימות בבניין.

דרישת התקן עבור 6 יחידות דיור המבוקשות:
7 מקומות חניה לרכב פרטי,
1 מקום חניה לאופנועים,
6 מקומות חניה לאופניים.

מתוכנן:

18 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי (7 מ"ח עבור יחידות דיור החדשות + 11 מ"ח עבור יחידות הקיימות),
4 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע,
6 מקומות חניה לאופניים בקומה מפולשת.
מתכנן תנועה ג'אלל מנסור.

חוות דעת: פתרון תנועתי המוצע עונה לדרישות- מאושר.
המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

בית משותף עם 22 דירות מוצג מסתור אשפה ובו מיכלים
הוטען במגירה 5200 אישור מנהל אגף תברואה מתאריך 31.5.22 עבור נפח כלי האצירה ומקומם.
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית (100) מיום 01/09/2021:

במגרש ובסביבתו קיימים 18 עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במדרכה ציבורית, במגרש השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כדי לחזק את המבנה ולבנות מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי יש לבצע כריתה של 11 עצים, מהם 5 עצים לא מוגנים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 19584 ₪.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 16084 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

במגרש קיימים 3 עצים המיועדים לשימור, מהם:
עץ מסי 1 בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים,
כדי לשמור על העצים מסי 2, 16 יש לבנות את הגדר בהתאם לפרט שמוצג בתכנית הראשית (גיליון 2),
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 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	Jacaranda mimosifolia עלה מימוזה סיגלון	11.0	60.0	8.0	שימור	16,278
2	Ailanthus בלוטית altissima	8.0	30.0	4.0	שימור	864
3	Schinus דמוי אלה terebinthifolius raddi	8.0	40.0	8.	כריתה	2,304
4	Citrus limon הדר לימון	4.0	10.0	8.	כריתה	1,296
5	Ficus elastica פיקוס הגומי	10.0	40.0	8.	שימור	3,240
6	Schinus דמוי אלה terebinthifolius raddi	8.0	20.0	8.	כריתה	2,304
7	Citrus paradisi הדר אשכולית	2.0	20.0	8.	כריתה	648
8	Melia azedarach אזדרכת מצויה	3.0	20.0	8.	כריתה	720
9	Psidium guajava גואיבה מצויה	2.0	15.0	8.	כריתה	432
10	Hibiscus tiliaceus היביסקוס טלייתי סאתריה sitriya	2.0	15.0	8.	כריתה	
11	Citrus limon הדר לימון	2.0	15.0	8.	כריתה	648
12	Morus l תות מ.ל.י	5.0	10.0	8.	כריתה	2,160
13	Dalbergia sissoo סיסם הודי	12.0	35.0	8.	שימור	11,520
14	Dalbergia sissoo סיסם הודי	12.0	35.0	8.	שימור	11,520
15	Dalbergia sissoo סיסם הודי	12.0	35.0	8.	שימור	11,520
16	Celtis australis מיש דרומי	5.0	20.0	8.	שימור	2,160
17	Ceratonia siliqua חרוב מצוי	9.0	25.0	8.	כריתה	5,184
18	Celtis australis מיש דרומי	9.0	30.0	8.	כריתה	3,888

חו"ד מחלקת פיקוח:**ויקטוריה ולודרסקי 20/01/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות. יש לציין, שבתכנית הבקשה של קומת הקרקע אין מסתורים למזגנים הקיימים.

חו"ד נוספות:**נכסים - מירי גלברט 15/03/2022**

חלקה 584 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים בשטחים הציבוריים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה. יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

- המבקש סימן בצהוב להריסה של הגדר חורגת לדרך לחלקות 580,585 בגוש 6212 ביעוד דרך

תנאי לתעודת גמר :
הריסה בפועל של הגדר חורגת לדרך לחלקות 580,585 בגוש 6212 ביעוד דרך ואישור סופי של אגף הנכסים.
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

מי אביבים - אחישלום מולאי 03/03/2022
המלצה לשבץ לוועדה

תאום הנדסי - אורן רחמים 08/02/2022
נבדק, סומן מיקום לפילר בזק בשטח המגרש

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' חן קורלנדסקי)

לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, שינויים ותוספות בבניין מגורים פינתי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, הכוללים:

- ב-2 קומות המרתף החלקיים: מתקן חנייה אוטומטי עבור 18 מקומות חנייה וגרם מדרגות תפעול המתקן.
- קומת הקרקע: הרחבת 4 הדירות הקיימות והוספת ממ"ד עבור כל דירה במרווח הצדדי דרומי בתחום קווי הבניין, הרחבה מינורית של 2 לובי כניסה.
- בקומות הקיימות (קומות 1-3): בכל קומה הרחבת 4 דירות קיימות והוספת ממ"ד עבור כל דירה בתחום קווי הבניין ומרפסות גזוזטרה חדשות לכיוון החזיתות הקדמיות ולכיוון מרווח הצד המערבי בתחום קווי הבניין.
- על הגג הקיים (קומה 4 חדשה): בניית קומה חדשה בהיקף הקומה העליונה עבור 4 יח"ד חדשות עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בקונטור המרפסות בקומות שמתחת. בנוסף, פרגולות מעל מרפסות עליונות קדמיות.
- קומת גג חלקית (קומה 5): עבור 2 יח"ד חדשות עם ממ"ד ומרפסות גג קדמיות ומעליהן פרגולות מבטון.
- קומת גג עליון: מערכות סולריות, המשך גרמי המדרגות הכלליים של הבניין ופירי המעליות ומתקנים טכניים משותפים.
- בכל קומות הבניין: קירות הקשחה לחיזוק הבניין ושינויים בפתחי חזיתות המבנה, הריסת 2 גרמי מדרגות הכלליים של הבניין ובנייתם באותו מיקום ביחס להיתר המקורי, הסדרת 2 מעליות בתחום הבניין עם תחנות עצירה בכל הקומות וטורי מסתורי כביסה לכיוון המרווח הצדדי דרומי
- בחצר הבניין: מדרגות ירידה לתפעול מתקן החנייה בתחום הרצועה המפולשת, 4 מקומות חניה לאופנועים, 6 מקומות חניה לאופניים, גינון ונטיעות, משטחים מרוצפים, צובר גז, חצר משותפת וחצרות פרטיות לכיוון מרווח הצדדי דרומי, נישות אשפה ותשתיות בצמוד לגבולות המגרש הצדדיים, תא קליטה לרכב עבור כניסה למתקן חניה אוטומטי תת קרקעי ועמדת המתנה במרווח הצדדי מערבי.

סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית, עבור 22 יח"ד (16 יח"ד קיימות ו-6 יח"ד חדשות).

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 לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6. מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקן חניה אוטומטי הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

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. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכנון שהוגשו לבקרה ההנדסית.
אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
4. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4. 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.
 5. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
 6. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבנייה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. בנית הגנה סביב עץ מס' 15 במדרכה ציבורית בהתאם לפרט שמוצג בתכנית הראשית(גיליון 2).

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א
 - ד. רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3729 א.
3. מילוי דרישות חברת מי אביבים כמפורט באישורם שיינתן להיתר
4. השלמת 21 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.

*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.

**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
5. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
6. הריסת הגדר הפולשת והקמת גדר בגבול המגרש
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. 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. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0295-22-1 מתאריך 15/09/2022

לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, שינויים ותוספות בבניין מגורים פינתי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, הכוללים:

- ב-2 קומות המרתף החלקיים: מתקן חנייה אוטומטי עבור 18 מקומות חנייה וגרם מדרגות תפעול המתקן.
- קומת הקרקע: הרחבת 4 הדירות הקיימות והוספת ממ"ד עבור כל דירה במרווח הצדדי דרומי בתחום קווי הבניין, הרחבה מינורית של 2 לובי כניסה.
- בקומות הקיימות (קומות 1-3): בכל קומה הרחבת 4 דירות קיימות והוספת ממ"ד עבור כל דירה בתחום קווי הבניין ומרפסות גזוזטרה חדשות לכיוון החזיתות הקדמיות ולכיוון מרווח הצד המערבי בתחום קווי הבניין.
- על הגג הקיים (קומה 4 חדשה): בניית קומה חדשה בהיקף הקומה העליונה עבור 4 יח"ד חדשות עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בקונטור המרפסות בקומות שמתחת. בנוסף, פרגולות מעל מרפסות עליונות קדמיות.
- קומת גג חלקית (קומה 5): עבור 2 יח"ד חדשות עם ממ"ד ומרפסות גג קדמיות ומעליהן פרגולות מבטון.
- קומת גג עליון: מערכות סולריות, המשך גרמי המדרגות הכלליים של הבניין ופירי המעליות ומתקנים טכניים משותפים.

- בכל קומות הבניין: קירות הקשחה לחיזוק הבניין ושינויים בפתחי חזיתות המבנה, הריסת 2 גרמי מדרגות הכלליים של הבניין ובנייתם באותו מיקום ביחס להיתר המקורי, הסדרת 2 מעליות בתחום הבניין עם תחנות עצירה בכל הקומות וטורי מסתורי כביסה לכיוון המרווח הצדדי דרומי
- בחצר הבניין: מדרגות ירידה לתפעול מתקן החניה בתחום הרצועה המפולשת, 4 מקומות חניה לאופנועים, 6 מקומות חניה לאופניים, גינון ונטיעות, משטחים מרוצפים, צובר גז, חצר משותפת וחצרות פרטיות לכיוון מרווח הצדדי דרומי, נישות אשפה ותשתיות בצמוד לגבולות המגרש הצדדיים, תא קליטה לרכב עבור כניסה למתקן חניה אוטומטי תת קרקעי ועמדת המתנה במרווח הצדדי מערבי.

סה"כ לאחר השינויים והתוספות יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית, עבור 22 יח"ד (16 יח"ד קיימות ו-6 יח"ד חדשות).

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 לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6. מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקן חניה אוטומטי הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

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. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. בנית הגנה סביב עץ מס' 15 במדרכה ציבורית בהתאם לפרט שמוצג בתכנית הראשית(גיליון 2).

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
 2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א'
 - ד. רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3729 א'.
 3. מילוי דרישות חברת מי אביבים כמפורט באישורם שיינתן להיתר
 4. השלמת 21 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
- *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
- **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

- .5 אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
- .6 הריסת הגדר הפולשת והקמת גדר בגבול המגרש
- .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 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 ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
- .2 קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה