

כ"ז אלול תשפ"ב
23 ספטמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0301 תאריך: 22/09/2022 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

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

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בית וגג ז'בוטינסקי 133 תל אביב, שותפות מוגבלת	ז'בוטינסקי 133	0194-133	22-1185	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1185	תאריך הגשה	21/07/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	ז'בוטינסקי 133	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	924/6213	תיק בניין	0194-133
מס' תב"ע	תמ"א 38/3, א, 1ע, 398, 3729 א	שטח המגרש	1166

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בית וגג ז'בוטינסקי 133 תל אביב, שותפות מוגבלת	רחוב דרך אבא הלל 17א, רמת גן 5252209
בעל זכות בנכס	רבני יוסף	רחוב ז'בוטינסקי 133, תל אביב - יפו 6215002
בעל זכות בנכס	סולל לאה	רחוב ז'בוטינסקי 133, תל אביב - יפו 6215002
בעל זכות בנכס	דויטש ורדה	רחוב ז'בוטינסקי 133, תל אביב - יפו 6215002
בעל זכות בנכס	קימל ברכה	רחוב ז'בוטינסקי 133, תל אביב - יפו 6215002
בעל זכות בנכס	דינאי יונה	רחוב ז'בוטינסקי 133, תל אביב - יפו 6215002
בעל זכות בנכס	גיל-עד עירית	רחוב ז'בוטינסקי 133, תל אביב - יפו 6215002
בעל זכות בנכס	אביב שי	רחוב ז'בוטינסקי 133, תל אביב - יפו 6215002
בעל זכות בנכס	אלפרט יורם	רחוב ז'בוטינסקי 133, תל אביב - יפו 6215002
בעל זכות בנכס	סלע עדנה	רחוב ז'בוטינסקי 133, תל אביב - יפו 6215002
בעל זכות בנכס	בנגייה סגול ויקי	רחוב ז'בוטינסקי 133, תל אביב - יפו 6215002
בעל זכות בנכס	שילה שירלי	רחוב ז'בוטינסקי 133, תל אביב - יפו 6215002
בעל זכות בנכס	אלוני רמוס	רחוב ז'בוטינסקי 133, תל אביב - יפו 6215002
בעל זכות בנכס	עפרוני ארי אדווין	רחוב ז'בוטינסקי 133, תל אביב - יפו 6215002
עורך ראשי	מילבואר אייל אורית	רחוב שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מורשה חתימה מטעם המבקש	הוז איתי	רחוב דרך אבא הלל 17, רמת גן 5252209
מורשה חתימה מטעם המבקש	עקביה רוני	רחוב דרך אבא הלל 17, רמת גן 5252209

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 34 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> ב-3 קומות המרתף: 45 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה, כאשר כניסה /יציאה מהחניון מתוכננת ע"י רמפה דו סטרי דו מסלולי משותפת עם מגרש הסמוך בכתובת ז'בוטינסקי 137-135, 2 מקומות חניה לרכב נכים, מקומות חניה לאופנועים ולאופניים, מחסנים דירתיים, חדרי טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכול', בקומת מרתף -1 שטח נלווה לדירה עורפית בקרקע הכולל חדר משחקים ו-2 חצרות אנגליות. בקומת הקרקע: חדר אשפה, מקומות חניה לאופניים, חדר בלוני גז, לובי, חדר אופניים, גרעין מדרגות

- משותף ו-2 מעליות, 2 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית מוצמדת צדית/עורפית, 1 דירת גן עם ממ"ד וחצר פרטית מוצמדת צדית/עורפית הכוללת גרם מדרגות פנימי לשטח נלווה בקומת המרתף.
- בקומות 1-7 : 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה בכל קומה.
 - בקומת 8 (קומת גג חלקית): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג, 2 יח"ד עם מרפסות גג וגזוזטרה לרבות גרם מדרגות פנימי לכל דירה כגישה לגג עליון מוצמד ומצללות.
 - על הגג העליון: גג מוצמד לכל דירה בקומה העליונה הכולל דק בריכת שחייה/ ג'קוזי עם גישה מתוך הדירה. גישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין לגג עליון משותף לכלל הדיירים הכולל מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים, המשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי-מזרח רמפה דו סטרי דו מסלולי משותפת עם מגרש הסמוך, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.
 - החדרת עוגנים פולימריים זמניים לחלקות הסמוכות.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין מגורים. בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. סה"כ: 16 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר לבניית בניין בית 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת הכולל: בקומות עמודים מפולשת חניות רכבים, בקומות טיפוסיות אי-ד' 4 יח"ד בכל קומה, לרבות מעלית עם תחנות עצירה בכלל הקומות. סה"כ בבניין 16 יח"ד.	1962	1176

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 16 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " בית וגג ז'בוטינסקי 133 תל אביב, שותפות מוגבלת " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (הוא איתל) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 13 מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד רענן בלטנר 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 ראשי, מחוץ לאזור ההכרזה, מגרש גדול.

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

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
8 + קומת גג חלקית	8 + קומת גג חלקית	8 + קומת גג חלקית	
קווי בניין:			
קדמי לרחוב	4.00 מ'	4.00 מ' בקרקע ~3.80 מ' לסירוגין בקומות הטיפוסיות- בהתאם (ראה המשך מטה).	
צדדי	3.00 מ'		
אחורי	5.00 מ'		
	תתאפשר בניה מעבר לקו בניין בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף בהתאם.		

		לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה, בתנאי שתשמרנה הנסיגות בגג ובקרקע ובמגרש פינתי יידרש אישור מהנדס העיר.	
	573 מ"ר בהתאם למותר.	50% תכסית משטח המגרש 1166 מ"ר / 2 = 583 מ"ר.	זכויות בנייה: (תכנית נפחית)
	1556 מ"ר ~ בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (1020 ~ מ"ר)	שטחי שירות:
	34 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 5100 ~ 90 / מ"ר = 56 ~ יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ' בהתאם.	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	~3.00 מ' בהתאם .	- 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.	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי	
	בהתאם. מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי.	- תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
		בבניינים בעלי קומת גג חלקית אחת במגרש פינתי:	קומות גג חלקיות:
למעט מרפסות גזוזטראות אשר תוכננו במסגרת קומת הנסיגה בעורף שלא בהתאם נדרש לבטלן, על מנת שהבקשה לא תיפול, נדרש מעורך הבקשה התחייבות לתיקון כתנאי טכני.	3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' 4.50 מ' בהתאם.	3.00 מ' - מקו החזית הקדמיות 2.00 מ' - מקו החזית האחורית. כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	נסיגות ממעקה הגג גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים
	1.60 מ'	1.60 מ'	מרפסות:
	בהתאם. ממוצע לא עולה על 12 מ"ר (392 ~ מ"ר) בהתאם.	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 408 מ"ר	הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח

		שטח המרפסות העולה על הנאמר לעיל ייחשב במניין השטחים העיקריים.	עיצוב המרפסות
	בהתאם.	-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	
	בהתאם.	-חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם.	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:
נדרש לסמן מסתור לדירות בגג, נדרש כתנאי טכני.	בהתאם.	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	מסתורי כביסה:
	בהתאם.	בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'	עיצוב המסתורים
	בהתאם.	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
	בהתאם.	ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	בינוי ומיקום
	בהתאם.	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	נסיגות ממעקה הגג
	בהתאם	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	גובה
	בהתאם.	לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	מרווחי קורות המצללה
	בהתאם.	פירוט חומרי ופרטי המצללה.	
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הדרומי- מזרחי בצמוד לגבול המגרש. בהתאם.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.	חניה:
	- הוגש אישור מקדמי -בהתאם לנדרש	-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+)	הוראות נוספות למתן היתר:

	טופס נלווה) נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	-לא הוגש, יידרש לשלב בדיקה סופית
--	--	-------------------------------------

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

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	3 קומות מרתף		
גובה קומות:	2 קומות עליונות- הגובה לא יהיה גדול מ- 4.00 מ' נטו	בהתאם.	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'	
מחסנים:	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	מתוכננים מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר	בקומת מרתף -3 מתוכננים מחסנים בשטח העולה על 5% משטח הקומה, תידרש הקטנה, על מנת שהבקשה לא תיפול, נדרש מעורף הבקשה התחייבות לתיקון כתנאי טכני.
תכסית:	85% לפי תמ"א 34 ותכנית א3729 = 991 מ"ר (15% שטח מחלחל = 175 ~ מ"ר)	מוצע כ- 185 ~ מ"ר שטח מחלחל המהווה ~16% משטח המגרש. שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי ולמרווח צדי ועורפי בעקבות תוואי עצים לשימור, ניתן לאשר. בהתאם.	

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים
		+	מפלס הכניסה הקובעת 1. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית. 2. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, במגרשים שבהם הפרש הגובה בין שתי פינות מגרש הפונות לרחוב עולה על 1 מ', יאושר מפלס כניסה של עד 0.2 מ' ממפלס הפינה הגבוהה.
		+	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.
מספר קולטי השמש אינו תואם למספר יח"ד, נדרש להציג בהתאם או להציג אישור יועץ אינס' בהתאם כתנאי טכני.	+		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

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 13/06/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 6.2.22 ותכנית אדריכלית מ - 1.3.22
הבקשה כוללת : מבנה מגורים עם 34 יחידות דיור (1 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 33 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

45 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

8 מקומות חניה לאופנועים

34 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

45 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה, כאשר כניסה /יציאה מהחניון מתוכננת ע"י רמפה דו סטרי דו מסלולי

משותפת עם מגרש הסמוך

בכתובת ז'בוטינסקי 135-137

2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף

8 מקומות חניה לאופנועים במרתף

34 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד אייל הנדסה

חוות דעת :

החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות
נוסף טנאי טכני
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

חוות דעת גנים ונוף בהתאם לתכנית מעודכנת שהועלתה למגירה 100 בתאריך 1/3/20/22:
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/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 16408.00 ₪.
יש לנטוע במגרש 10 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 9408.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

הוטען סקר ובו 13 עצים במגרש וסביבותיו:
עצים 27,28 בשטח ציבורי לשימור.
עצים 118, 120, 121 במגרש שכן לשימור.
יתרת העצים במגרש (9 יח') 7 מבוקשים לכריתה, מתוכם 3 בוגרים: עצים מספר 46,45, 79 בקוי בניין עץ 98 על רמפת כניסה לחניון.
ערך 127 בערך 17,634 שונה יעודו מכריתה לשימור בליווי אגרונום.

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

נוסף טנאי טכני
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
27	סיגלון עלי-מימוסה	2.0	7.0	1.5	שימור	577
29	ברכיכיטון צפצפתי	4.0	10.0	1.5	שימור	
45	ברוש מצוי	0.	32.0	4.0	כריתה	8,199
46	פלפלון דמוי-אלה	7.0	35.0	5.0	כריתה	1,846
79	תמר מצוי	7.0	35.0	5.0	כריתה	4,410
97	פלפלון דמוי-אלה	4.0	17.0	3.0	כריתה	
98	פלפלון דמוי-אלה	6.0	36.0	8.0	כריתה	1,953
118	מכנף נאה	13.0	33.0	8.0	שימור	11,968
120	מכנף נאה	15.0	35.0	9.0	שימור	13,463
121	מכנף נאה	12.0	47.0	9.0	שימור	24,277
126	הדר החושחש	6.0	18.0	3.0	כריתה	
127	פיקוס הגומי	11.0	60.0	0.	שימור	17,634
128	בוהיניה מגוונת	6.0	17.0	3.0	כריתה	

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

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 34 יח"ד, הכולל:

- ב-3 קומות המרתף: 45 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה, כאשר כניסה / יציאה מהחניון מתוכננת ע"י רמפה דו סטרי דו מסלולי משותפת עם מגרש הסמוך בכתובת ז'בוטינסקי 135-137, 2 מקומות חניה לרכב נכים, מקומות חניה לאופנועים ולאופניים, מחסנים דירתיים, חדרי טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכול', בקומת מרתף -1 שטח נלווה לדירה עורפית בקרקע הכולל חדר משחקים ו-2 חצרות אנגליות.
- בקומת הקרקע: חדר אשפה, מקומות חניה לאופניים, חדר בלוני גז, לובי, חדר אופניים, גרעין מדרגות משותף ו-2 מעליות, 2 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית מוצמדת צדית/עורפית, 1 דירת גן עם ממ"ד וחצר פרטית מוצמדת צדית/עורפית הכוללת גרם מדרגות פנימי לשטח נלווה בקומת המרתף.
- בקומות 1-7: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה בכל קומה.
- בקומת 8 (קומת גג חלקית): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג, 2 יח"ד עם מרפסות גג וגזוזטרה לרבות גרם מדרגות פנימי לכל דירה כגישה לגג עליון מוצמד ומצללות.
- על הגג העליון: גג מוצמד לכל דירה בקומה העליונה הכולל דק בריכת שחייה / ג'קוזי עם גישה מתוך הדירה. גישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין לגג עליון משותף לכלל הדיירים הכולל מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים, המשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי-מזרח רמפה דו סטרי דו מסלולי משותפת עם מגרש הסמוך, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.
- החדרת עוגנים פולימריים זמניים לחלקות הסמוכות.

כולל ההקלות הבאות:

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

תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים

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
 4. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
 5. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
 6. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם
 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.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן :
 1. הצגת רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
 - כאשר קיימים עצים לשימור :
5. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבנייה קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
- **והוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.
6. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים 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>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין :
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 - ד. הרמפה בקומת הקרקע על חלקיה משמשת כגישה למרתפי החניה בקומת המרתף תהיה משותפת עם החלקה הסמוכה ז'בוטינסקי 135-137, מרתפי החניה הינם נפרדים לכל מגרש, ורק הרמפה משמשת כגישה משותפת.
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. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערות

ההיתר לבקשה הנדונה יאושר במקביל לבקשה להיתר אשר מוגשת לחלקה הסמוכה בז'בוטינסקי 135 החולקת רמפה משותפת לגישה לחניון תת קרקעי נפרד.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0301-22-1 מתאריך 22/09/2022

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 34 יח"ד, הכולל:

- ב-3 קומות המרתף: 45 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה, כאשר כניסה / יציאה מהחניון מתוכננת ע"י רמפה זו סטרי דו מסלולי משותפת עם מגרש הסמוך בכתובת ז'בוטינסקי 137-135, 2 מקומות חניה לרכב נכים, מקומות חניה לאופנועים ולאופניים, מחסנים דירתיים, חדרי טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכול', בקומת מרתף 1- שטח נלווה לדירה עורפית בקרקע הכוללת חדר משחקים ו-2 חצרות אנגליות.
- בקומת הקרקע: חדר אשפה, מקומות חניה לאופניים, חדר בלונזי גז, לובי, חדר אופניים, גרעין מדרגות משותף ו-2 מעליות, 2 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית מוצמדת צדית/עורפית, 1 דירת גן עם ממ"ד וחצר פרטית מוצמדת צדית/עורפית הכוללת גרם מדרגות פנימי לשטח נלווה בקומת המרתף.
- בקומות 1-7 : 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה בכל קומה.
- בקומת 8 (קומת גג חלקית): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג, 2 יח"ד עם מרפסות גג וגזוזטרה לרבות גרם מדרגות פנימי לכל דירה כגישה לגג עליון מוצמד ומצללות.
- על הגג העליון: גג מוצמד לכל דירה בקומה העליונה הכוללת דק בריכת שחייה / ג'קוזי עם גישה מתוך הדירה. גישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין לגג עליון משותף לכלל הדיירים הכולל מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים, המשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי-מזרח רמפה זו סטרי דו מסלולי משותפת עם מגרש הסמוך, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.
- החדרת עוגנים פולימריים זמניים לחלקות הסמוכות.

כולל ההקלות הבאות:

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

תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים

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
4. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
6. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם
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 16408.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן:
 1. הצגת רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
 - כאשר קיימים עצים לשימור:
5. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
6. **והוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.
6. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים 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>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. הצגת מפרט צבוע לרישום הערה לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין :
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 - ד. הרמפה בקומת הקרקע על חלקיה משמשת כגישה למרתפי החניה בקומת המרתף תהיה משותפת עם החלקה הסמוכה ז'בוטינסקי 135-137, מרתפי החניה הינם נפרדים לכל מגרש, ורק הרמפה משמשת כגישה משותפת.
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. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

ההיתר לבקשה הנדונה יאושר במקביל לבקשה להיתר אשר מוגשת לחלקה הסמוכה בז'בוטינסקי 135 החולקת רמפה משותפת לגישה לחניון תת קרקעי נפרד.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה