

כ"א חשון תשפ"ג
15 נובמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0361 תאריך: 14/11/2022 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	בונים בעיר (בלוך 12 ת"א) בוני התיכון בע"מ	בלוך דוד 12	0544-012	22-1365	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1365	תאריך הגשה	16/08/2022
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	בלוץ דוד 12	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	57/6217	תיק בניין	0544-012
מס' תב"ע	ע' 1, א3729	שטח המגרש	598

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בונים בעיר (בלוץ 12 ת"א) בוני התיכון בע"מ	רחוב הרוקמים 26, חולון 5885849
בעל זכות בנכס	ויינבוים בוריס	רחוב בלוץ דוד 12, תל אביב - יפו 6416118
בעל זכות בנכס	אלדזם עידו יוסף	רחוב בלוץ דוד 12, תל אביב - יפו 6416118
בעל זכות בנכס	קניאל מרדכי	רחוב בלוץ דוד 12, תל אביב - יפו 6416118
בעל זכות בנכס	קנת עודד	רחוב בלוץ דוד 12, תל אביב - יפו 6416118
בעל זכות בנכס	מנחם שמחה	רחוב בלוץ דוד 12, תל אביב - יפו 6416118
בעל זכות בנכס	גריפנר יוסף	רחוב בלוץ דוד 12, תל אביב - יפו 6416118
בעל זכות בנכס	גריפנר פנינה	רחוב בלוץ דוד 12, תל אביב - יפו 6416118
בעל זכות בנכס	פורמן ציונה	רחוב בלוץ דוד 12, תל אביב - יפו 6416118
בעל זכות בנכס	סימון אורליה	רחוב בלוץ דוד 12, תל אביב - יפו 6416118
בעל זכות בנכס	פוטוק אחזקות בע"מ	רחוב לח"י 13, רמת השרון 4704112
בעל זכות בנכס	שלפי וורדית	רחוב בלוץ דוד 12, תל אביב - יפו 6416118
בעל זכות בנכס	אורן שאול	רחוב בלוץ דוד 12, תל אביב - יפו 6416118
בעל זכות בנכס	יצחקי חיה	רחוב בלוץ דוד 12, תל אביב - יפו 6416118
בעל זכות בנכס	פשיטיצקי אלכסנדר	רחוב בלוץ דוד 12, תל אביב - יפו 6416118
עורך ראשי	בלומנטל ענת	רחוב אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364
מתכנן שלד	משולמי רון	רחוב הרכבת 58, תל אביב - יפו 6777016
מורשה חתימה מטעם המבקש	פרץ עמרם	רחוב הרוקמים 26, חולון 5885849
מורשה חתימה מטעם המבקש	זנדר דורון משה	רחוב הרוקמים 26, חולון 5885849

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף, עבור 22 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>בקומות המרתף</u>: 23 מקומות חנייה לרכב פרטי, 1 מקום חנייה לרכב נכים, חניות אופניים חנייות אופנועים, 8 מחסנים דירתיים, חדר מאגר מים, נישות לתשתיות וחללים טכניים. • <u>בקומת קרקע</u>: מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, חדר גז, 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וגינה פרטית מוצמדת במרווח עורפי/צדי. • <u>בקומות 1</u>: 4 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות גזזטרה. • <u>בקומות 2-5</u>: בכל קומה 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות גזזטרה לכל דירה.

- **בקומה 6 גג חלקית תחתונה: 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גזוזטרה עורפית, 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גג קדמית לרבות מצללות.**
- **בקומה 7 גג חלקית עליונה: 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסות גג לרבות מצללות.**
- **בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.**
- **על הגג העליון: מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.**
- **בחצר: חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש מצפון מערב רמפת ירידה למרתף חנייה.**

מצב קיים:

על המגרש בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית ומרתף עבור מקלט. בקומת הקרקע יש 2 יח"ד ובכל קומה טיפוסית א-ג' 3 יח"ד בכל קומה. סה"כ בבניין קיימות כיום 11 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי.	היתר להקמת בנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומקלט במרתף עבור סה"כ 11 יח"ד (2 יח"ד בקרקע ו-3 יח"ד בכל קומה טיפוסית א-ג) לרבות חדר כביסה על הגג.	1956	443

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 14 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " בונים בעיר (בלוך 12 ת"א) בוני התיכון בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (זנדר דורון משה) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 12 מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד (אורן תבור/טליה דינה) 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 336 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א' רובע 4 מחוץ לתחום אזור ההכרזה, רחוב ראשי, מגרש קטן.
 - ההיתר המקורי משנת 1956.
 - החישובים הסטטיים נבדקו על ידי יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

הערה	מוצע	מותר	מס' קומות
	6 קומות + 2 קומות גג חלקית	6 קומות + 2 קומות גג חלקית	
	6.00 מ' בקרקע 6.00 מ' בקומות הטיפוסיות	6.00 מ'	קווי בניין: קדמי
	3.00 מ'	3.00 מ'	צדדיים
	5.00 מ'	5.00 מ'	אחורי
	בהתאם.		
	בהתאם.	בהתאם לקווי הבניין המותרים ומס' הקומות המותר.	זכויות בנייה (תכנית נפחית):

	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	22 יח"ד בהתאם.	לפי מקדם צפיפות של 90 מהשטחים הכוללים (2250~ מ"ר) = ~25 יח"ד	צפיפות:
	בהתאם.	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות (450~ מ"ר).	שטחי שירות:
	1.60 מ' מקו הבניין הקדמי ואחורי. בהתאם.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר (264 מ"ר) שטח מרפסות העולה על האמור לעיל יחושב כשטח עיקרי .	מרפסות: קווי בניין למרפסות שטח
	בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי - יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול' -תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:
	בהתאם. קו אחורי 2.00 מ'. 4.50 מ' בהתאם למותר .	קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. ו-2.00 מ' מקו החזית האחורית. כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	קומת גג חלקית: נסיגות גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים

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

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף בהתאם.	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות:
	בהתאם.	2 קומות עליונות- הגובה לא יהיה גדול מ- 4.00 מ' נטו	גובה קומות:
	חניות, חניית נכים, חניות לאופניים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מאגרי מים וכול'	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	לפי תשריט מוצע כ- 95 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15%~ משטח המגרש. אך לפי מדידה גרפית נראה שיש אי תקינות ודיוק במדידה (512 מ"ר) עורך	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 = 508 ~ מ"ר (15% שטח מחלחל = 90 מ"ר)	תכסית:

	<p>הבקשה התחייב לאחר ועדה להתאים את השרטוט מתועד במערכת. שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי/צדדי/עורפי בתוואי עצים לשימור. ניתן לאשר.</p>		
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--

התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים
		+	<p>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.</p>
		+	<p>גדרות ושערים -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'</p>
		+	<p>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</p>
		+	<p>חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית</p>
		+	<p>מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.</p>
<p>יש להציג אישור יועץ אינס' למס' קולטים או להתאים למס' יח"ד, כתנאי טכני.</p>		+	<p>מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד</p>
		+	<p>דוודים דוודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות</p>

הערות נוספות:

הבקשה הוגשה עם ליקויים וחריגות מהוראות התכניות השונות, עורך הבקשה קיבל זמן לתיקון הליקויים והוגשה תכנית מתוקנת.

חו"ד מכון רישוי**סטפני וויגינטון 03/10/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 23.2.22 ותכנית אדריכלית מ - 16.5.22
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 22 יחידות דיור (21 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

23 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

22 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

23 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

5 מקומות חניה לאופנועים במרתף

22 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

מתכנן תנועה אריה פלנר

חוות דעת : החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים ועגלות

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.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 21226.50 ₪.

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

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 17026.50 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. מבוקשת כריתה של עצים מס' 25,26 במגרש השכן לצורך הבנייה, העצים במגרש השכן אושרו לכריתה במסגרת הבקשה לכתובת בלוד 14 (היתר מס' 0668-21).

המלצה : מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.

המלצה : לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי**המלצה : לאשר את הבקשה**

בקרת תכנן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס בנימינה	4.0	10.0	2.0	כריתה	
2	קליאנדרה ורודת קרקפות	4.0	10.0	3.0	כריתה	
16	פיקוס הגומי	17.0	20.0	0.	שימור	
17	פיקוס הגומי	11.0	110.0	12.0	שימור	59,301
18	גדם	0.	0.	0.	שימור	
20	מיש בונגה	8.0	15.0	4.0	כריתה	
21	פלפלון דמוי אלה	4.0	10.0	3.0	כריתה	
22	שסק יפני	4.0	20.0	2.0	כריתה	1,810
23	פלפלון דמוי אלה	6.0	30.0	3.0	כריתה	4,411
24	שסק יפני	9.0	20.0	4.0	כריתה	1,810
25	פלפלון דמוי אלה	7.0	25.0	3.0	כריתה	2,297
26	פלפלון דמוי אלה	8.0	45.0	6.0	כריתה	7,443
27	דרקונית קנרית	4.0	20.0	2.0	כריתה	1,728
28	דרקונית קנרית	4.0	20.0	2.0	כריתה	1,728
29	סיגלון חד עלים	8.0	20.0	3.0	שימור	4,021
30	סיגלון חד עלים	7.0	40.0	6.0	שימור	16,085

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף, עבור 22 יח"ד, הכולל:

- **בקומות המרתף:** 23 מקומות חנייה לרכב פרטי, 1 מקום חנייה לרכב נכים, חניות אופניים חניות אופנועים, 8 מחסנים דירתיים, חדר מאגר מים, נישות לתשתיות וחללים טכניים.
- **בקומת קרקע:** מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, חדר גז, 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וגינה פרטית מוצמדת במרווח עורפי/צדי.
- **בקומות 1:** 4 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות גזוטרסה.
- **בקומות 2-5:** בכל קומה 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות גזוטרסה לכל דירה.
- **בקומה 6 גג חלקית תחתונה:** 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גזוטרסה עורפית, 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גג קדמית לרבות מצללות.
- **בקומה 7 גג חלקית עליונה:** 1 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות גג לרבות מצללות.
- **בכל קומות הבניין:** מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- **על הגג העליון:** מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- **בחצר:** חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות וניטעות, גדרות בגבולות המגרש מצפון מערב רמפת ירידה למרתף חנייה.

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

תנאים למתן היתר

1. מסלול מכון בקרה:
1. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
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.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם
5. פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6. 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.

7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 21226.50 ₪.
8. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. מסלול מכון בקרה :
הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
סקר אסבסט :
2. -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
-הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
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')
5. כאשר קיימים עצים לשימור :
אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
**תנאים ע"י מחלקת נכסים ותאום הנדסי :
6. התנאים נרשמים על ידם, יש לוודא כי אכן הוטמעו כל התנאים הנדרשים
7. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
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 עצים מס' 25,26 במגרש השכן לצורך הבניה במסגרת הבקשה לכתובת בלוד 14 (היתר מס' 21-0668).
יש להציג לאחר קבלת הרישיון :
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. 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
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. מסלול מכון בקרה :
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.
5. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם
6. **תנאים ע"י מחלקת נכסים ותאום הנדסי :
התנאים נרשמים על ידם, יש לוודא כי אכן הוטמעו כל התנאים הנדרשים
7. **תנאים ע"י מחלקת נכסים ותאום הנדסי :
התנאים נרשמים על ידם, יש לוודא כי אכן הוטמעו כל התנאים הנדרשים
8. 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
9. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
10. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף, עבור 22 יח"ד, הכולל:

- **בקומות המרתף:** 23 מקומות חנייה לרכב פרטי, 1 מקום חנייה לרכב נכים, חניות אופניים חניות אופנועים, 8 מחסנים דירתיים, חדר מאגר מים, נישות לתשתיות וחללים טכניים.
- **בקומת קרקע:** מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, חדר גז, 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וגינה פרטית מוצמדת במרווח עורפי/צדי.
- **בקומות 1:** 4 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות גזוטרסה.
- **בקומות 2-5:** בכל קומה 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות גזוטרסה לכל דירה .
- **בקומה 6 גג חלקית תחתונה:** 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גזוטרסה עורפית, 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גג קדמית לרבות מצללות.
- **בקומה 7 גג חלקית עליונה:** 1 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות גג לרבות מצללות.
- **בכל קומות הבניין:** מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים .
- **על הגג העליון:** מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- **בחצר:** חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות וניטעות, גדרות בגבולות המגרש מצפון מערב רמפת ירידה למרתף חנייה.

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

תנאים למתן היתר

1. מסלול מכון בקרה :
1. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
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.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם
5. פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
6. 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.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 21226.50 ₪.
8. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. מסלול מכון בקרה :
 1. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
 2. סקר אסבסט :
 - הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
 - הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
 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. 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 :

- אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
5. **תנאים ע"י מחלקת נכסים ותאום הנדסי :
6. התנאים נרשמים על ידם, יש לוודא כי אכן הוטמעו כל התנאים הנדרשים
7. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
8. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
9. הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
10. אושרה כריתה של עצים מס' 25,26 במגרש השכן לצורך הבניה במסגרת הבקשה לכתובת בלוד 14 (היתר מס' 21-0668).
- יש להציג לאחר קבלת הרישיון :
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. 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
 3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
 4. מסלול מכון בקרה :
- 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.
5. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם
 6. **תנאים ע"י מחלקת נכסים ותאום הנדסי :
 7. התנאים נרשמים על ידם, יש לוודא כי אכן הוטמעו כל התנאים הנדרשים
 8. **תנאים ע"י מחלקת נכסים ותאום הנדסי :
 9. התנאים נרשמים על ידם, יש לוודא כי אכן הוטמעו כל התנאים הנדרשים
 10. 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
 9. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
 10. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה