

ז' כסלו תשפ"ג  
01 דצמבר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0366 תאריך: 30/11/2022 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/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	רם-מוגרב-ארדיטי 15 בע"מ	הלסינקי 13	0505-013	22-1715	1
11	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	אנשי העיר במודליאני 10 שותפות מוגבלת	דובנוב 39	0661-039	22-1628	2
16	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	זיבוטינסקי 85	0194-085	22-1668	3

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1715	תאריך הגשה	27/10/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	הלסינקי 13	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	230/6108	תיק בניין	0505-013
מס' תב"ע	תמ"א 38/3, א, ע1, סי-די, 50, א3729	שטח המגרש	750 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רם-מוגרב-ארדיטי 15 בע"מ	רחוב דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233
בעל זכות בנכס	דואק משה	רחוב השונית 10, הרצליה 4655507
בעל זכות בנכס	הלוי יהודית	רחוב אבידן דויד 15, תל אביב - יפו 6962081
בעל זכות בנכס	טמשה אביעד	רחוב הלסינקי 13, תל אביב - יפו 6299613
בעל זכות בנכס	גבאי לואיזה	רחוב הלסינקי 13, תל אביב - יפו 6299613
בעל זכות בנכס	בן ארי שירי	רחוב הלסינקי 13, תל אביב - יפו 6299613
בעל זכות בנכס	אופנהיים אייל	רחוב הלסינקי 13, תל אביב - יפו 6299613
בעל זכות בנכס	גולן בן	רחוב יחזקאל 24, תל אביב - יפו 6259530
בעל זכות בנכס	רם עדנה	רחוב הגלבווע 18, ראשון לציון 7547150
בעל זכות בנכס	גולן עודד	רחוב פייבל 11, תל אביב - יפו 6299513
בעל זכות בנכס	רם מיכאל	רחוב הלסינקי 13, תל אביב - יפו 6299613
בעל זכות בנכס	טמשה צפורה	רחוב הלסינקי 13, תל אביב - יפו 6299613
בעל זכות בנכס	הויזנר אברהם	רחוב פנקס דוד צבי 54, תל אביב - יפו 6226118
בעל זכות בנכס	חורש-הויזנר רונית	רחוב פנקס דוד צבי 54, תל אביב - יפו 6226118
בעל זכות בנכס	ידין אילון האלי	רחוב יהודה הימית 32, תל אביב - יפו 6813435
בעל זכות בנכס	גולן שירי לוי	רחוב הלסינקי 13, תל אביב - יפו 6299613
בעל זכות בנכס	בר און סיוון	רחוב גורדון יהודה לוי 29, תל אביב - יפו 6341404
עורך ראשי	זית שחף	רחוב דיצה 1, תל אביב - יפו 68116
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	שמרלינג אלעד חיים	רחוב דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233

### מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה.
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ושתי קומות גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 22 דירות. המכיל:
בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות, 2 פירי מעלית עם תחנת עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים, פירי תשתיות ומסתורי כביסה בחזיתות הצדדיות.

בקומת מרתף תחתונה (2-): 14 מקומות חנייה לרכב פרטי, מקום חניה 1 לאופנוע, 6 מקומות חנייה לאופניים, 3 מחסנים, מאגר כיבוש ומי צריכה וחדר משאבות.

בקומת מרתף עליונה (1-): 12 מקומות חנייה לרכב פרטי, 7 מקומות חנייה לאופניים וחדר טרפו.

בקומת קרקע: לובי כניסה לבניין, חדר גז, חדר אשפה, 2 מקומות חנייה לאופניים, 3 דירות עם ממ"ד, חצר מוצמדת בצדי ובעורף המגרש.

בקומה 1: 4 דירות עם ממ"ד, מרפסת גזזוטר 1 בחזית ו-2 מרפסות גזזוטר בעורף.

בקומה 2, 3, 4: בכל קומה 3 דירות עם ממ"ד, מרפסת גזזוטר 1 בחזית ו-2 מרפסות גזזוטר בעורף.

בקומה 5: 2 דירות עם ממ"ד, מרפסת גזזוטר 1 בחזית עם פרגולה מעליה ו-2 מרפסות גזזוטר בעורף.

בקומה 6 חלקית: 2 דירות עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית עם פרגולה מעליה, 2 מרפסות גזזוטר בעורף.

בקומה 7 חלקית: 2 דירות עם ממ"ד, מרפסת גג בעורף עם פרגולה מעליה.

על הגג העליון: גג פרטי עם ג'קוזי וגישה באמצעות גרם מדרגות פנימי מהדירה העורפית בקומת הגג החלקית, גג פתוח עם גישה מגרעין המדרגות המשותף, 17 מתקנים סולאריים, 7 מעבי מזגנים וגנרטור.

בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, ארונות חשמל מתקן כניסת אוויר של שטח תת קרקעי וגמל מים בצמוד לגבול המגרש הצדדי הדרומי, מתקן אוויר ושחרור עשן של שטח תת קרקעי רצפתי (שאינו בולט מעל הקרקע) במרווח הקדמי, 3 מקומות לחניית אופנועים, 7 מקומות לחניית אופניים, גדרות בגבולות המגרש ורמפת ירידה למרתפי חנייה במרווח הצדדי צפוני.

### מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף. סה"כ 9 דירות.

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
349	1959	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף.

### בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו הנכס רשום כבית משותף בעל 9 תת חלקות. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת באמצעות מורשה חתימה מטעם וחותרמת חברה בהתאם לפרוטוקול חתום, וכן ע"י 8 בעלי תת חלקות. נשלחה הודעה לפי תקנה 36ב' ולא התקבלה התנגדות.

### התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי, מחוץ לאזור ההכרזה.

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1959.

- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	6 קומות + 2 קומת גג חלקית	6 קומות + 2 קומת גג חלקית	
קווי בניין קדמי מזרחי	6.00 מ' תותר בליטה של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, פרט לקומת הקרקע וקומת הגג.	6.00 מ' בליטה של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, פרט לקומת הקרקע וקומת הגג.	
צדדי צפוני	3.00 מ'	3.00 מ'	
צדדי דרומי	3.00 מ'	3.00 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	5.00 מ'	5.00 מ'	אחורי מערבי
	בהתאם להוראות התכנית.  לפי חישוב שטחים 692.52 מ"ר שטחי שירות מהווים כ- 25% מסך השטחים המבוקשים מעל פני הקרקע.	תכנית נפחית. לפי קווי בניין מותרים ובמסגרת מספר קומות. תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש.  20% משטחי הבנייה הכוללים.	זכויות בנייה  שטחי שרות
	22 יח"ד.	מקדם 80 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג, לפי מדידה גרפית:  $34 = 2798 / 80$ מ"ר	צפיפות
	בהתאם להוראות התכנית.	תותר סגירת קומת קרקע למעט רצועה מפולשת ברוחב של יפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	קומת קרקע רצועה מפולשת
	בהתאם להוראות התכנית.	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	שימושים בקומת הקרקע
	בהתאם להוראות התכנית.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית.	הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע
	בהתאם להוראות התכנית.	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	פיתוח המגרש
	בהתאם להוראות התכנית.	מפלס הגינה הקדמית יהיה ברצף עם מפלס הרחוב.	
	3.30 מ'.	3.30 מ' בין רצפות.	גובה קומות
	3.00 מ'  3.00 מ' 2.80 מ'  4.50 מ' כולל מעקה הגג.	<u>קומה חלקית תחתונה</u> 3.00 מ' - מקו בניין קדמי.  <u>קומה חלקית עליונה</u> 3.00 מ' - מקו בניין קדמי. 2.00 מ' - מקו בניין אחורי.  כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	קומת גג חלקית תכנית/ נסיגות ממעקה הגג  גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים
	1.45 מ' מקו בניין קדמי. 1.60 מ' מקו בניין אחורי.  בהתאם להוראות התכנית.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.  לא יותרו מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג.	מרפסות קווי בניין למרפסות  מרפסות גג

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם להוראות התכנית.  בהתאם להוראות התכנית.	עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.  שטחן הממוצע של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	שטח
	בהתאם להוראות התכנית.  בהתאם להוראות התכנית.	נסיגה של 1.20 מ' ממעקה גג הבניין.  3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	מצללה
	בהתאם להוראות התכנית.  בהתאם להנחיות.  בהתאם להנחיות.	לכל יח"ד בתחום קווי הבניין.  עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'  פתרון רציף ואחיד לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	מסתורי כביסה  עיצוב בהתאם למדיניות/ הנחיות המרחביות.
	במסתורי הכביסה ועל הגג העליון.	במסתורים ייעודיים או על הגג העליון.	מזגנים
	17 מתקנים סולאריים על הגג העליון עבור 22 יח"ד.	יתוכננו לכל אחת מהדירות בבניין.	מתקנים סולאריים
	בקומת הגג העליון ג'קוזי בעורף.  בהתאם להוראות התכנית.  בהתאם להוראות התכנית.  ללא מעקה.	בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות טכניות.  לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו.  1.0 מ'  יותר מעקה שקוף סביב הבריכה ובהתאם לתקנות הבטיחות.	בריכה על הגג  גובה הבריכה  נסיגות ממעקה הגג  מעקה
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצדדי צפוני בצמוד לגבול המגרש.	חניה תת קרקעית. הנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.	חניה
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי.  - בהתאם לנדרש.  -יידרש אחרי ועדה.	-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281.  -אישור נגישות.  -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט.	<u>הוראות נוספות למתן היתר:</u>

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

סטייה	מוצע	מותר	
-------	------	------	--

	2 קומות מרתף.	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים.	<b>מס' קומות</b>
0.66 מ' ניתן לאשר לצורך תפקוד הבניין.	לפי מדידה גרפית כ: קומה 1- : 4.66 מ' קומה 2- : 2.68 מ'	2 קומות עליונות : עד 4.00 מ' נטו	<b>גובה קומות</b>
	חניה, שטחי שירות משותפים וחללים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע.	<b>שימושים</b>
	635 מ"ר.	85% משטח המגרש לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 637 מ"ר.  (15% שטח חלחול = 113 מ"ר)	<b>תכסית</b>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
מפלס המדרכה : 20.08, בהתאם לתכנית מדידה. מבוקש גובה מפלס כניסה = 20.58 מ'.		+	<b>מפלס כניסה קובעת</b> מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' מעל מפלס המדרכה.
בהתאם למדיניות/ הנחיות מרחביות.		+	<b>פיתוח שטח</b> רצועת גינון בחזית כולל חלחול בתוכה ובתי גידול ברוחב מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא פחות מ 2 מ'.
הוצגה פריסת גדרות בקני"מ 1:100, בהתאם למדיניות/ הנחיות מרחביות.  בהתאם למדיניות/ הנחיות מרחביות.  בהתאם למדיניות/ הנחיות מרחביות.		+	<b>גדרות</b> גובה הגדר הגובלת ברחוב עד 0.70 מ'. גובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.50 מ'.  גדרות הצדדיות ונישות למתקני תפעול יורחקו לפחות ב 1.00 מ' מהמפגש עם הגדר הקדמית.  מתקני אוורור ושחרור עשן של שטח תת קרקעי, יוצמדו לגבול מגרש צדדי או אחורי בלבד, יופנו כלפי פנים המגרש. גודל המתקן וגובהו יהיו מינימליים תוך עמידה בתקנים ובדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
בחזית קדמית ואחורית, בהתאם למותר.  בהתאם למותר.  בהתאם למותר.		+	<b>מצללה/ פרגולה</b> <u>במרפסת עליונה שאינה גג-</u> עד 40% מהמרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש, ובכל מקרה לא תחרוג מקו מעקה המרפסת.  <u>על הגג-</u> בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח המרפסת, הגדול מבניהם.  לפי מדיניות/ הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל

השטח המקורה. פרט מצללה			הוצג פרט מצללה מפלדה ואלומיניום בתכנית וחתך כולל ציון חומרי גמר בקני"מ 1:10.
<b>זודי אגירה</b>		+	בפיר יעודי ובמסתורים.

**חו"ד מכון רישוי****שרה לסקה 19/10/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה בובליל

**תנועה וחניה**24.5.22 - 17.1.22 ותכנית אדריכלית מ -

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 22 יחידות דיור ( 13 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 9 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר )  
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

25 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

4 מקומות חניה לאופנועים

22 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

25 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע ובמרתף

22 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

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 שפריהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה והעתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.

מבוקשת כריתה של עצים מספר 2,34, במגרש השכן לצורך הבניה. עצים אשר נמצאים בקרבת דיפון המרתף המתוכנן ואינם ניתנים לשימור בתכנון המבוקש. על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון.

נוסף תנאי לתחילת עבודות.

עצים במגרש מאושרים לכריתה בתוואי דיפון החניון, עצים מספר : 3,33.

עץ מספר 10 זית אירופאי מאושר להעתקה אל תוך גבולות מגרש.

עץ מספר 11 מאושר לכריתה, ממוקם על גבי הרמפה כניסה לחניון.

במגרש וסביבתו קיימים עצים מספר : 6,12,13,14,25 המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 15551 ₪.

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

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 12751 ₪ 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**

התכנית מאושרת.

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
2	אלמוגן רחב עלים	5.0	22.0	5.0	כריתה	2,371
3	פלפלון דמוי אלה	6.0	33.0	5.0	כריתה	2,188
6	זית אירופי	7.0	30.0	6.0	שימור	9,608
7	פלפלון דמוי אלה	7.0	15.0	4.0	שימור	
8	הדר תפוז	1.5	5.0	1.0	כריתה	
10	זית אירופי	3.0	42.0	3.0	העתקה	15,066
11	בוהיניה מגוונת	10.0	34.0	8.0	כריתה	5,227
12	מייש גשר הזיו	6.0	13.0	5.0	שימור	1,698
13	בוהיניה מגוונת	10.0	27.0	8.0	שימור	3,296
14	ווישינגטוניה חסונה	4.0	23.0	2.0	שימור	1,296
15	ברכיכטון צפצפתי	7.0	12.0	3.0	כריתה	
16	ברכיכטון צפצפתי	7.0	11.0	3.0	כריתה	
17	ברכיכטון צפצפתי	7.0	14.0	3.0	כריתה	
25	זית אירופי	8.0	42.0	7.0	שימור	18,832
31	ברכיכטון צפצפתי	7.0	10.0	3.0	כריתה	
32	תמר מצוי	4.0	43.0	5.	שימור	
33	פלפלון דמוי אלה	5.0	30.0	5.0	כריתה	2,713
34	פלפלון דמוי אלה	7.0	45.0	6.0	כריתה	3,052

### חו"ד נוספות:

מי אביבים - אחישלום מולאי 08/06/2022  
המלצה לשבץ לוועדה

### תאום הנדסי - אורן רחמים 04/04/2022

פילר הוכנס לתחום המגרש - תקין  
חסר:

- יש להזין דו"ח יועץ קרקע עם התייחסות למי תהום.
- חוות דעת הידרולוג לטיפול במי תהום.

### נכסים - ענת איבגי 01/02/2022

חלקה 230 בגוש 6108 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

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.

סומנה גדר מתוכננת בגובה 1.5 מ' בגבול עם חלקת השצ"פ.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' יניב מיליס)**

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ושתי קומות גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 22 דירות.

**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 ותוכנית 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 הבנייה.
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה - בהתאם לאישורם בשלב בקרת התכן.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15551 נ.ה.
5. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

#### **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. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3. העבודה והוטמן באתר מורשה.
4. 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. אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום
5. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
7. אושרה כריתה של עץ מספר 2 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').
8. אושרה כריתה של עץ מספר 34 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. 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. 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. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
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

**הערות**

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

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 0366-22-1 מתאריך 30/11/2022**

**לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומות עמודים חלקית ומרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ושתי קומות גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 22 דירות.**

**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 ותוכנית 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 הבנייה.
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה - בהתאם לאישורם בשלב בקרת התכן.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15551 נ.ש.
5. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

**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. -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. אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום
5. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
7. אושרה כריתה של עץ מספר 2 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').
8. אושרה כריתה של עץ מספר 34 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. 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. 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. 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.

עמ' 10

0505-013 22-1715 <ms\_meyda>

6. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
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. ביצוע אורור מאולץ בחדר אשפה.

#### **הערות**

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

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1628	תאריך הגשה	29/09/2022
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	שינויים שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	דובנוב 39 רחוב מודיליאני 10	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	189/6217	תיק בניין	0661-039
מס' תב"ע	תמ"א/1, ע1, איי, 50, 3729, א, 105	שטח המגרש	648

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אנשי העיר במודיליאני 10 שותפות מוגבלת	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303
בעל זכות בנכס	שכטר חנוך	רחוב מודיליאני 10, תל אביב - יפו 6468710
בעל זכות בנכס	דינאי חיים יהורם	רחוב מודיליאני 10, תל אביב - יפו 6468710
בעל זכות בנכס	ארגוב ארגמן נורית	רחוב מודיליאני 10, תל אביב - יפו 6468710
בעל זכות בנכס	לביא מורן	רחוב מודיליאני 10, תל אביב - יפו 6468710
בעל זכות בנכס	נתן לירון	רחוב מודיליאני 10, תל אביב - יפו 6468710
בעל זכות בנכס	ברק מורן	רחוב מודיליאני 10, תל אביב - יפו 6468710
בעל זכות בנכס	שמעוני ארגמן מאיה	רחוב מודיליאני 10, תל אביב - יפו 6468710
בעל זכות בנכס	ברוקמן דניה	רחוב מודיליאני 10, תל אביב - יפו 6468710
בעל זכות בנכס	גונן שירי	רחוב מודיליאני 10, תל אביב - יפו 6468710
בעל זכות בנכס	בנט מנחם דב	רחוב מודיליאני 10, תל אביב - יפו 6468710
בעל זכות בנכס	צרפתי רפאל	רחוב מודיליאני 10, תל אביב - יפו 6468710
בעל זכות בנכס	יעקובזון שמואל	רחוב מודיליאני 10, תל אביב - יפו 6468710
בעל זכות בנכס	צרפתי טובה	רחוב מודיליאני 10, תל אביב - יפו 6468710
בעל זכות בנכס	יעקובזון עפרה	רחוב מודיליאני 10, תל אביב - יפו 6468710
בעל זכות בנכס	ליליאן דנינו	רחוב מודיליאני 10, תל אביב - יפו 6468710
עורך ראשי	מרום גל	רחוב גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 65811
מתכנן שלד	שטירלר שמעון	רחוב יד חרוצים 12, תל אביב - יפו 6770005
מורשה חתימה מטעם המבקש	חן רון שמואל	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303

### מהות הבקשה: (רבנר רוני)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 20-0268 מתאריך 15/09/2020 להקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו2 קומות גג חלקיות, מעל 2 קומות מרתף. סה"כ 21 יח"ד. אשר נמצא במהלך עבודות הבניה בשלב עבודות שלד בקומה 7. כמפורט:
1. <u>בקומות המרתף</u> : אישור בדיעבד ל: לשינויי פנים ללא שינוי בתכנית ותוואי קומות המרתף, לשינויים מקומיים מינוריים במפלסי קומות המרתף, לשינוי שיטת הביסוס לבניין מעוגנים זמניים לכלונסאות.
2. <u>בקומת קרקע</u> : אישור בדיעבד לשינויי פנים כול שינוי בחזיתות והוספת פרגולה בשטח הגינה הצמוד ליחידת הדיור.
3. <u>בקומות טיפוסיות 1,2,3,4,5</u> , וקומה 6 (קומת הגג החלקית התחתונה): אישור בדיעבד לשינויי פנים כולל שינוי בחזיתות.
4. <u>בקומה 7</u> (קומת הגג החלקית העליונה): שינויי פנים כולל ביטול ממ"ד אחד ושינוי בחזיתות לאיחוד 2 יח"ד

בקומה ליחידת דיור אחת בקומה בלבד, שינוי תוואי הקומה לתוספת מרפסת גג בחזית הקדמית מקורה בפרגולה בנויה.  
**5. בקומה הגג העליון:** שינוי תוואי הקומה לביטול הקירוי מעל מרפסת הגג המבוקשת בקומה 7 ובניית פרגולה בנויה.  
 לאחר השינויים מתקבל בניין בן 8 קומות מעל 2 קומות מרתף עבור 20 יח"ד.

**מצב קיים:**

עבודות הבניה בשלב עבודות שלד בקומה 7 לבניין מגורים בן 6 קומות ו1 קומות גג חלקיות, מעל 2 קומות מרתף. סה"כ 20 יח"ד.

**ממצאי תיק בניין:**

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
20-0268	15/09/2020	1. הריסת בניין קיים. 2. הקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו1 קומות גג חלקיות, מעל 2 קומות מרתף. סה"כ 21 יח"ד ו-24 מקומות חניה למכוניות. א. בקומות המרתף: חניה (24 מקומות חניה לרכב פרטי בשתי קומות מרתף: מהם 8 מקומות במתקני דו חניון במרתף 2. מקום חניה אחד לרכב נכים במרתף 1-, 4, 2 מקומות חניה לאופנועים: 2 מקומות ברצועת צד מזרחי בקומת קרקע + 2 מקומות במרתף 1-. 21 מקומות חניה לאופניים: 12 בחדר אופניים משותף במרתף 1- + 3 מקומות ברצועת צד מזרחי בקומת קרקע+6 מקומות במחסנים דירתיים, חדר לאופניים), 6 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים. ב. קומת קרקע: שתי יחידות דיור עם ממ"דים, גינות מוצמדות בחזיתות הצדדיות של הבניין לכל יח"ד וחדרי שרות לכלל הבניין (חדר גז, אשפה ומבואת כניסה). ג. קומות 1-5: 3 יחידות דיור בכל קומה עם ממ"דים ומרפסות גזזטרה. ד. קומה 6 חלקית: שתי יחידות דיור עם ממ"דים ומרפסות גג. ה. קומה 7 חלקית: שתי יחידות דיור עם ממ"דים. ו. על הגג: מערכות טכניות לרבות: מתקנים סולאריים. ז. בחצר: רמפת ירידה למרתפי חניה בצדו המערבי של המגרש, שטחים מגוננים משותפים, גדרות בגבולות הצדדיים של המגרש.

תביעות משפטיות	28/06/2021	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 62-6-2021-0260 מספר תביעה: 2021-3049 סיום טיפול צו מנהלי
	30/06/2021	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 62-6-2021-0260 מספר תביעה: 2021-3055 הצו בתוקף-נמסר

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף בעל 11 תתי חלקות. הבקשה חתומה ע"י כלל הבעלים באמצעות מיופה כוחם.

**התאמה לתב"ע (תכנית א' 3729 אזור מחוץ לאזור ההכרזה)**

מס' יחידות מותר	מותר	מוצע	סטייה
	לפי מקדם 90 מ"ר: 30 יח"ד אושר בהיתר 21 יח"ד	20 יח"ד	

**התאמה לתקנות:**

מצללה בחצר: - שטח המצללה	כן	לא	הערות
	+		

עמ' 13

0661-039 22-1628 <ms\_meyda>

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה : מבצעים עבודות שלד בקומה 7.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)**

שינויים כלפי היתר מס' 20-0268 מתאריך 15/09/2020 להקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו21 קומות גג חלקיות, מעל 2 קומות מרתף. סה"כ 21 יח"ד. אשר נמצא במהלך עבודות הבניה בשלב עבודות שלד בקומה 7. כמפורט:

1. **בקומות המרתף:** אישור בדיעבד ל: לשינויי פנים ללא שינוי בתכנית ותוואי קומות המרתף, לשינויים מקומיים מינוריים במפלסי קומות המרתף, לשינוי שיטת הביסוס לבניין מעוגנים זמניים לכלונסאות.
2. **בקומת קרקע:** אישור בדיעבד לשינויי פנים כול שינוי בחזיתות והוספת פרגולה בשטח הגינה הצמוד ליחידת הדיור.
3. **בקומות טיפוסיות 1,2,3,4,5, וקומה 6 (קומת הגג החלקית התחתונה):** אישור בדיעבד לשינויי פנים כולל שינוי בחזיתות.
4. **בקומה 7 (קומת הגג החלקית העליונה):** שינויי פנים כולל ביטול ממ"ד אחד ושינוי בחזיתות לאיחוד 2 יח"ד בקומה ליחידת דיור אחת בקומה בלבד, שינוי תוואי הקומה לתוספת מרפסת גג בחזית הקדמית מקורה בפרגולה בנויה.
5. **בקומה הגג העליון:** שינוי תוואי הקומה לביטול הקירוי מעל מרפסת הגג המבוקשת בקומה 7 ובניית פרגולה בנויה.

לאחר השינויים מתקבל בניין בן 8 קומות מעל 2 קומות מרתף עבור 20 יח"ד.  
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).

**תנאים בהיתר**

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

**הערות**

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

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**

**תנאים למתן היתר**

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

**הערות**

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

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**

**ההחלטה: החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 1-22-0366 מתאריך 30/11/2022**

שינויים כלפי היתר מס' 20-0268 מתאריך 15/09/2020 להקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו21 קומות גג חלקיות, מעל 2 קומות מרתף. סה"כ 21 יח"ד. אשר נמצא במהלך עבודות הבניה בשלב עבודות שלד בקומה 7. כמפורט:

6. בקומות המרתף: אישור בדיעבד ל: לשינויי פנים ללא שינוי בתכנית ותוואי קומות המרתף, לשינויים מקומיים מינוריים במפלסי קומות המרתף, לשינוי שיטת הביסוס לבניין מעוגנים זמניים לכלונסאות.
7. בקומת קרקע: אישור בדיעבד לשינויי פנים כול שינוי בחזיתות והוספת פרגולה בשטח הגינה הצמוד ליחידת הדיר.
8. בקומות טיפוסיות 1,2,3,4,5, וקומה 6 (קומת הגג החלקית התחתונה): אישור בדיעבד לשינויי פנים כולל שינוי בחזיתות.
9. בקומה 7 (קומת הגג החלקית העליונה): שינויי פנים כולל ביטול ממ"ד אחד ושינוי בחזיתות לאיחוד 2 יח"ד בקומה ליחידת דיר אחת בקומה בלבד, שינוי תוואי הקומה לתוספת מרפסת גג בחזית הקדמית מקורה בפרגולה בנויה.
10. בקומה הגג העליון: שינוי תוואי הקומה לביטול הקירוי מעל מרפסת הגג המבוקשת בקומה 7 ובניית פרגולה בנויה.

לאחר השינויים מתקבל בניין בן 8 קומות מעל 2 קומות מרתף עבור 20 יח"ד.  
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).

#### תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1668	תאריך הגשה	18/10/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	ז'בוטינסקי 85 רחוב מוסנזון בן-ציון דר' 1	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	71/6213	תיק בניין	0194-085
מס' תב"ע	תמ"א/38, תמ"א/1, ע1, בי, 512, 50, 3729א	שטח המגרש	516.99

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	רחוב הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908
בעל זכות בנכס	פורז פוזמנטיר עדה	רחוב הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925
בעל זכות בנכס	ולדפוגל הניה	רחוב הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925
בעל זכות בנכס	ביקלס עוזיאל	רחוב הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925
בעל זכות בנכס	פורז פוזמנטיר אברהם	רחוב הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925
בעל זכות בנכס	גולדשטיין רוט שולמית	רחוב הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925
בעל זכות בנכס	שאויליאן ניסן	רחוב הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925
בעל זכות בנכס	לב צוקרמן איה	רחוב הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925
בעל זכות בנכס	לב צוקרמן אלעד	רחוב הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925
בעל זכות בנכס	רוט יעקב	רחוב הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925
בעל זכות בנכס	מאור יוכבד	רחוב הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925
בעל זכות בנכס	רביב טליה	רחוב הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925
בעל זכות בנכס	דר רוזנפלד רחל	רחוב הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925
עורך ראשי	זית שחף	רחוב דיצה 1, תל אביב - יפו 68116
מתכנן שלד	אילן בן דוד מהנדסים בע"מ	רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
מורשה חתימה מטעם המבקש	רייפמן תומר	רחוב הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908

### מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), מקלט בקומת מרתף וחדר יציאה לגג עבור 8 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 16 יחידות דיור. הכולל:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>ב-2 קומות המרתף:</b> 17 מקומות חניה לרכב פרטי ו-1 מקום חניה לרכב נכים במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי. בקומה 2- חדר משאבות ומאגר מים ובקומת מרתף 1- חדר חשמל ושטח נלווה ליחידת הדיור בקומת הקרקע עם חצר אנגלית.</li> <li><b>בקומת הקרקע:</b> יחידת דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר צמודה והחלק העליון ליחידת הדיור עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר צמודה, מבואת כניסה, חדר אופניים וחללים טכניים משותפים.</li> <li><b>בקומות 2, 3, 4, 5, 6, 7:</b> 2 יחידות דיור בכל קומה עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוטרסה לכל דירה, מעברים ומבואות משותפים.</li> <li><b>בקומה 8:</b> החלק התחתון ל- 2 יחידות הדיור בקומה 9 כל אחד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוטרסה</li> </ol>

מקורה בפרגולת פלדה ואלומיניום. אין גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין אלא בגרם מדרגות פרטי משטח כל דירה בקומה 9.

5. **בקומה 9 (קומת הגג החלקית):** 2 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה מפלדה ואלומיניום לכל יחידה, מעברים ומבואות משותפים.

6. **במפלס הגג העליון:** גנרטור ומעבי מזגנים ליחידות הדיור. גנרטור, פנלים הסולאריים ומעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין

7. **בחצר:** מעלית למתקן החניה התת קרקעי במרווח הצד הצפוני עם כניסה מרחוב מוסינזון בן ציון דר', חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחי הצד. גמל מים בצמוד לגבול המגרש הצפוני, ריצוף, גינות וגדרות.

הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות לרבות שטחי ציבור.

**מצב קיים:**

בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), מקלט בקומת מרתף וחדר יציאה לגג עבור 8 יחידות דיור.

**ממצאי תיק בניין:**

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), מקלט בקומת מרתף עבור 8 יחידות דיור.	1953	724
בניית חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה הצפונית.	2003	3-230742

**בעלויות:**

הנכס בבעלות חברת "בית רחוב קרית ספר 71 בע"מ" ובחכירה של 11 חוכרים פרטיים, הבקשה חתומה ע"י החברה המבקשת "י.ע.ז. יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ" באמצעות חותמת רשמית ומיופה כוחם של החוכרים. נשלחו בוצע פרסום בהתאם לסעיף 149 ליידוע החלקות הגובלות לעניין התקנת עוגני קרקע זמניים ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכנית 3729א' למגרש ברחוב ראשי מחוץ לאזור ההכרזה)**

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1953.
- 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.
- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-27.11.2.22:

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
<b>שטחים עיקריים</b> - קומה טיפוסית - סה"כ	+8 קומות גג חלקית	+8 קומות גג חלקית	
<b>שטחי שירות</b>	- לפחות 20% מסך השטחים הכוללים	- בהתאם להוראות התכנית. (כ-30%)	
<b>קווי בניין</b> קדמי לרחוב ז'בוטינסקי	4.00 מ' (לאחר הפקעה)	4.00 מ'	
קדמי לרחוב מוסנזון בן-ציון דר'	6.00 מ'	6.00 מ'	
לצדדים	3.00 מ'	3.00 מ'	
קומת הגג החלקית	קומת הגג יבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו-2.00 מ'	3.00 מ' בחזית הקדמית לרחוב ז'בוטינסקי 2.00 מ' בחזית הקדמית	

סטייה	מוצע	מותר	
	לרחוב מוסנזון בן-ציון דר'	מהחזית הקדמית הנותרת.	
	<p>- בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>- בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>מוצעות חצרות מוצמדות לדירות בקומת הקרקע במרווחי הצד.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>- רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.</p> <p>- אורך החזית המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. (כ-15 מ"ר)</p> <p>לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית.</p> <p>בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד.</p>	<p><b>קומת קרקע:</b> רצועה מפולשת</p> <p>חצרות</p>
	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>מוצעות מרפסות עד 14 מ"ר. בממוצע של 11.80 מ"ר ליחיד.</p>	<p>הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.</p> <p>לא יותרו מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג.</p> <p>עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר ליחידת דיור.</p>	<p><b>מרפסות</b> קווי בניין למרפסות</p> <p>מרפסות גג</p> <p>שטח</p>
	16 יחיד	20 יחיד לפי מקדם 90 מ"ר	<b>מס' יחידות מותר</b>
	<p>3.30 מ'</p> <p>3.30 מ'</p> <p>3.30 מ'</p> <p>4.50 מ'</p>	<p>3.30 מ'</p> <p>3.30 מ'</p> <p>3.30 מ'</p> <p>4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון. 5.00 מ' יאושר עבור פיר מעלית ומדרגות בלבד.</p>	<p><b>גובה במטרים</b> (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו)</p> <p>קומת קרקע</p> <p>קומה טיפוסית</p> <p>קומות גג</p>
	<p>בהתאם להוראות התוכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התוכנית.</p>	<p>3.0 מ' כולל גובה הקורה.</p> <p>1.2 ממעקה מרפסת הגג.</p>	<p><b>מצללות</b> גובה</p> <p>נסיונות</p>
	בהתאם להוראות התכנית.	כל יחידת דיור תחויב במסותר כביסה. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין.	<b>מסתורי כביסה</b>

מיקום	מותר	מוצע	סטייה
מתקנים סולאריים	יוצג פתרון סולארי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	מוצעים 12 פנלים סולאריים עבור 16 יח"ד. צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי הפתרון מספק את צרכי הבניין כולו.	
מיקום דודי מים	לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	מוצעים דודי מים עבור כל יחידות הדיור במסתורי הכביסה ובנישות ייעודיות במבואות הקומתיות.	
מזגנים	כל יח"ד תחויב בפתרון למזגנים במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	מוצעים מזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין על הגג העליון ובמסתורי הכביסה.	
התאמה סביבתית	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	בהתאם להוראות התכנית.	
<u>הוראות נוספות למתן היתר:</u>	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281  -אישור נגישות המבנה  -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט.	- הוגש אישור התקשרות מקדמי  -בהתאם לנדרש  -בהתאם לנדרש	

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
קומות 4 + 2		2	
גובה	2 קומות עליונות: עד 4.00 מ' קומות תחתונות: 3.50 מ' (מרצפת מרתף עד תקרה).	קומה 1: - 3.69 מ' קומה 2: - 3.35 מ'	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר)/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	חניה. מתקנים טכניים. חדר משחקים בשטח נלווה ליח"ד בקומת הרקע.	
תכסית	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א'.	74%	
חלחול	מינימום 15% משטח המגרש, שטחים רציפים הממוקמים בחזית המגרש הפונה לרחוב.	בהתאם להוראות התכנית.	
עוגנים	בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים.	מוצעים עוגנים זמניים, בוצע פרסום על פי הוראות החוק, לא התקבלו התנגדויות. בוצע תיאום מוקדם אל מול נכסים.	

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
אורור של חלקי הבניין		+	
מצללות		+	
מרחבים מוגנים		+	

הערות	לא	כן	
		+	גדרות
		+	מפלס הכניסה הקובעת
		+	מסתורי כביסה
		+	פיתוח שטח
			מתקנים טכניים

### חו"ד מכון רישוי

20/11/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן קידר

### תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 31.3.22 ותכנית אדריכלית מ - 8.8.22  
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 16 יחידות דיור ( 14 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 :

17 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

16 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

17 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן

0 מקומות חניה לאופנועים

16 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

מתכנן תנועה אריה פלנר

### חסר

4 מקומות חניה לאופנועים

חוות דעת :

1. דרוש לסמן פלטת סיבוב מכוניות בתוך המתקן חניה.

2. דרושים וחסרים מקומות חניה לאופנועים.

יש להוסיף ולטעון תכנית מתוקנת לאחר הועדה.

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.

במגרש ובסביבתו קיימים עצים (מספר : 100,11,12,7,8,101) המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 21743.70 ₪.

יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 19643.70 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

המלצה : לאשר את הבקשה

### אדריכלות מכון רישוי

המלצה : לאשר את הבקשה

**קונסטרוקציה**

מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.

המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתכולתו.  
היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש.  
המלצה: לאשר את הבקשה

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

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

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	3.5	13.0	2.0	כריתה	
2	פיקוס השדרות	3.5	23.0	2.0	כריתה	4,768
3	יוקה מינים שונים	4.5	15.0	1.5	כריתה	
4	סיסם הודי	11.0	45.0	7.0	כריתה	15,464
5	ברכיטון אוסטרלי	9.5	15.0	4.0	כריתה	
6	ברכיטון אוסטרלי	9.0	10.0	4.0	כריתה	
7	סיסם הודי	11.5	60.0	8.0	שימור	15,464
8	פלפלון דמוי-אלה	4.5	24.0	6.0	שימור	890
9	ברכיטון אוסטרלי	8.0	10.0	3.0	כריתה	
10	הדר המנדרין	5.0	8.0	4.0	כריתה	
11	שלטית מקומטת	6.0	22.0	6.5	שימור	2,334
12	תמר מצוי	8.5	57.0	3.0	שימור	5,712
13	תמר מצוי	3.0	54.0	4.0	כריתה	1,512
100	ושינגטוניה חסונה	11.5	44.0	2.0	שימור	4,968
101	סיסם הודי	11.0	30.0	6.0	שימור	5,155

**חו"ד נוספות:****נכסים - ענת איבגי 08/08/2022**

חלקה 71 בגוש 6213 בבעלות פרטית.

הוטען כתב התחייבות לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

**תנאי להתחלת עבודות:**

הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.  
שטח ההפקעה סומן בתכניות ובחתכים.

**תנאי לגמר:**

(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.  
(2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

**תאום הנדסי - אילנית הדסי 26/07/2022**

יש עוגנים - בוצע הליך תיאום הנדסי ובתוכנית להיתר מופיעים עוגנים דוח קרקע (לא מגיעים למי תהום)  
תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה

**מי אביבים - אחישלום מולאי 26/05/2022**

המלצה לשבץ לוועדה

**תאום הנדסי - אורן רחמים 25/05/2022**

נבדק

**פחות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)**

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), מקלט בקומת מרתף וחדר יציאה לגג עבור 8 יחידות דיוור, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 16 יחידות דיוור.

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

#### **תנאים למתן היתר**

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
  2. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
  3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
  4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
  5. 1. דרוש לסמן פלטת סיבוב מכוניות בתוך המתקן חניה.  
2. דרושים וחסרים מקומות חניה לאופנועים.
- יש להוסיף ולטעון תכנית מתוקנת לאחר הועדה.

#### **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. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
  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.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 21743.70 ₪.

#### **תנאים להתחלת עבודות**

1. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
  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. הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
  4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
  5. 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. 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 דיוור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. 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. 1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.  
2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
6. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
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 שפייע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).  
 9. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**

### ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0366-22-1 מתאריך 30/11/2022

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), מקלט בקומת מרתף וחדר יציאה לגג עבור 8 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 16 יחידות דיור.

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

#### תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5. 1. דרוש לסמן פלטת סיבוב מכוניות בתוך המתקן חניה.  
 2. דרושים וחסרים מקומות חניה לאופנועים.  
 יש להוסיף ולטעון תכנית מתוקנת לאחר הועדה.

#### 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. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
  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 שפייע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 21743.70 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
2. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4. הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
5. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. 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. 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
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. 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. 1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.

(2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

רישום סופי של התצ"ר בטאבו

- .6
- .7
- .8
- .9

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**