

א' כסלו תשפ"ג  
25 נובמבר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0372 תאריך: 22/11/2022 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	
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	
עיי מ"מ, עו"ד ליאור שפירא		

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	ס. דנגור ושות' לבנין בע"מ	הר נבו 1	0194-071	22-1807	1
9	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	אנשי העיר פרוייקטים בע"מ	מוזר יעקב 4	0490-004	22-1653	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1807	תאריך הגשה	10/11/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	
כתובת	הר נבו 1 רחוב ז'בוטינסקי 71	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני	
גוש/חלקה	481/6214	תיק בניין	0194-071	
מס' תב"ע	תמ"א 38/3, א, תמ"א 1, 1, 58, 3616 א, 169	שטח המגרש	647	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ש.מ.י לבנין בע"מ	רחוב ז'בוטינסקי 33, רמת גן 5251107
מבקש	ס. דנגור ושות' לבנין בע"מ	רחוב חגי 18, רמת גן 5224640
בעל זכות בנכס	שפיר שמעון	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001
בעל זכות בנכס	אגרנט אורן יהונתן	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001
בעל זכות בנכס	פלמן חיים	רחוב ז'בוטינסקי 71, תל אביב - יפו 6274903
בעל זכות בנכס	יוסיפוב דנציגר ירדנה	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001
בעל זכות בנכס	מיטצ'יל יוסף	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001
בעל זכות בנכס	קלמר ליאור	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001
בעל זכות בנכס	יעקב אדם	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001
בעל זכות בנכס	רן לילך	ת.ד. 1, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	שקולניק טל נוח	רחוב ז'בוטינסקי 71, תל אביב - יפו 6274903
בעל זכות בנכס	שפיר שרה	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001
בעל זכות בנכס	גריין אמיר	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001
בעל זכות בנכס	אגרנט רות לאה	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001
בעל זכות בנכס	ריעני ברטה	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001
בעל זכות בנכס	פלמן נוי אילה	ת.ד. 1, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	ליכטנשטיין אירית חוה	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001
בעל זכות בנכס	איתן יצחק פרננד	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001
עורך ראשי	מילבואר אייל אורית	רחוב שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מיופה כח מטעם המבקש	שטורק יהושוע	רחוב ז'בוטינסקי 33, רמת גן 5251107
מיופה כח מטעם המבקש	דנגור ציון	ת.ד. 1, רמת גן 5210001

### מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות מעל מרתף עבור 15 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 28 יח"ד הכולל:</p> <p>1. <u>ב-3 קומות המרתף</u>: חדריים טכניים לרבות חדר טראפּו, 3 מקומות חניה לאופנועים ו-24 מקומות חניה לרכב (מהן 1 לרכב נכים).</p> <p>2. <u>בקומת הקרקע</u>: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, 28 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים, 2 יח"ד בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וחדר פרטית ו-1 יח"ד עם ממ"ד וחדר פרטית.</p>

3. **בקומות 1,3,4,5:** 5 יח"ד בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה, 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה. בקומה 5 מקורות הגזוזטראות במצללה בנויה.
4. **בקומה 2:** 4 יח"ד בקומה. 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה ו-1 יח"ד עם ממ"ד 2 מסתורי כביסה ומרפסת גזוזטרה.
5. **בקומה 6 (קומת הגג החלקית):** 2 יח"ד בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד, 2 מסתורי כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית במצללה בנויה, ו-1 יח"ד עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית במצללה בנויה
6. **על הגג העליון:** גנראטור, חדר משאבות, מאגר מים, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
7. **בכל קומות הבניין:** גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
8. **בחצר:** חצר משותפת וחצרות פרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישת למערכות מים בצמוד לגבול המגרש הצדדי צפוני ורמפת ירידה למרתף חניה מקורה במרווח צדדי צפוני.

**מצב קיים:**

בניין קיים למגורים, בן 4 קומות מעל מרתף עבור 15 יח"ד

**ממצאי תיק בניין:**

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
728/438	1951	היתר מקורי: בניין בן 4 קומות כולל קומת עמודים מעל מקלט במרתף עבור 15 יח"ד

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף, בן 15 חלקות משנה, הבקשה חתומה ע"י נציג מבקש הבקשה וכן ע"י מיופה כוחם של בעלי הזכויות בשלמות. נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכניות: 58, 3616 א' ברחוב שאינו ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)**

- ההיתר המקורי משנת 1951.  
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי דרומי לרחוב ז'בוטינסקי:	4.00 מ'	4.00 מ'	
קדמי מזרחי לרחוב הר נבו:	4.00 מ'	3.62 מ'	0.38 מ' בחריגה מקו בניין קדמי, בחזית לרח' הר נבו בהתאם לסעיף 4.1.2 ה. (6) בהוראות התוכנית. ניתן לאשר.
לצד צפון:	2.50 מ'	2.50 מ'	
לצד מערב:	2.50 מ'	2.50 מ'	
זכויות בנייה: קומה טיפוסית:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר. בהתאם להוראות התכנית.	
שטחי שירות:	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	31.90% לפי חישוב עורך הבקשה.	
צפיפות:	30 יח"ד לפי שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין ב-6 קומות וקומה עליונה חלקית לפי מקדם 80.	28 יח"ד	
רצועה מפולשת בבניין פינתי:	אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה	בהתאם להוראות התכנית.	

		ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות ורוחבה לא יפחת מ-3.00 מ' מקו הבניין.	
	בהתאם להוראות התכנית.	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	<b>שימושים בקומת הקרקע:</b>
	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	עד 3.30 מ'	<b>גובה קומה (בין רצפות):</b>
	3.00 מ' לחזית הר נבו. 2.00 מ' לחזית ז'בוטינסקי.  5.00 מ' (ברוטו) כולל מתקנים טכניים. בהתאם לסיכום פגישת תאום מוקדם שנערכה.  מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים על הגג באמצעות גרעין המדרגת המשותף של הבניין.	במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2.00 מ' בחזית הקדמית הנותרת.  עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון למעט הגבהה נקודתית עבור מתקנים טכניים ומבנה מעלית על הגג עד 5.00 מ'.  הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	<b>קומת גג חלקית:</b>  <b>נסיגות:</b>  <b>גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים:</b>  <b>בינוי:</b>
	1.60 מ' לחזית ז'בוטינסקי. 1.20 מ' לחזית לרח' הר נבו.  בהתאם למותר.  מוצע שטח מרפסות (כ-184.87 מ"ר) בממוצע של 6.60 מ"ר. בהתאם למותר.	עד 1.60 מ'  עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.  סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (300 מ"ר)  לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	<b>מרפסות:</b> <b>קווי בניין:</b> בחזית קדמית:  <b>שטח:</b>  <b>ממוצע שטח:</b>  <b>הוראות בינוי:</b>
	מגורים	מגורים	<b>שימושים:</b>
	מוצע פתרון מיזוג על גג עליון בהתאם למותר (ר' גם התייחסות בהמשך בהתאמות)	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	<b>מזגנים:</b>
	בהתאם להוראות התוכנית	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	<b>מסתורי כביסה:</b>

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1, 3616 א'):**

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	<b>קומות:</b>
	קומה 1: -3.73 מ' קומה 2: -2.74 מ' קומה 3: -2.82 מ'	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	<b>גובה קומות:</b>
	חניה, חללים טכניים.	חניה, שטחים נלווים משותפים, מחסנים דירתיים, שטחים טכניים, חדר משחקים.	<b>שימוש:</b>
	לפי חישוב עורך ומדידה גרפית:	80% משטח המגרש- לפי הוראות	<b>תכסית:</b>

	<p>97.05 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 15% משטח המגרש (647 מ"ר).</p>	<p>תוכנית ע"1. לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים.</p>	
--	---	---	--

**התאמות:**

הערות	לא	כן	
		* * * *	<p>- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אזור</p>
<p>במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש, לפי גובה גדרות בגבולות המגרש הקדמיים הינו עד 0.70 מ' בהתאם למותר בהנחיות מרחביות / מדיניות הוועדה. <b>מוצעים מתקנים טכניים בגבולות המגרש הצדדיים שגובהם עולה על 1.50 מ' בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה. ניתן תנאי לתיקון.</b></p>	*		<p><b>גדרות:</b></p>
		* * * *	<p><b>פיתוח שטח</b> -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><b>מבוקש חומר גמר קל שלא ברור טיבו. בתוכנית הראשית לא מפורט אך בדמיה נראה כי מוצע בתקרת המרפסות חיפוי עץ. יש לפרט את חומרי הגמר המבוקשים עד תום ויש להתאימם להנחיות מרחביות / מדיניות הוועדה. ניתן תנאי לתיקון</b></p>	*		<p><b>חומרי גמר הבניין</b> חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית</p>
		* * *	<p><b>מתקני תשתית וטכניים</b> -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אזור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האזור לכיוון פנים המגרש.</p>
<p>בקומות הטיפוסיות מוצעים מסתורי כביסה בעומק מינימלי של 0.60 מ' כנדרש בהנחיות מרחביות / מדיניות הוועדה.</p>		*	<p><b>מסתורים:</b></p>
<p>מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר עבור כל יחידות הדיור המתוכננות בבניין.</p>		*	<p><b>מיזגנים :</b></p>
<p>תוכננו 22 מתקנים סולאריים עבור 28 יח"ד. צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי הפתרון המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.</p>		*	<p><b>מתקנים סולאריים:</b></p>
<p>הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד בתחום מסתורי כביסה ובשטח דירות בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.</p>		*	<p><b>דודי אגירה:</b></p>
<p>גובה מפלס הכניסה המבוקש = 8.35 מ' גבוה ב- 0.50 מ' ממפלס המדרכה הקרובה.</p>		*	<p><b>מפלס כניסה קובעת:</b></p>

**הערות נוספות:**

הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (כשלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "גרין צ'ק בע"מ" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3616א'.

## **חוו"ד מכון רישוי**

**שרה לסקה 02/10/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה בובליל אדר'י

### **תנועה וחניה**

**חוות דעת לנספח תנועה ותכנית אדריכלית שנטענו ב - 9.6.22**

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 28 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

28 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

28 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

3 מקומות חניה לאופנועים במרתף

28 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים בקומת קרקע

מתכנן תנועה אילן מרכוס

### **חסר**

5 מקומות חניה לרכב פרטי

### **חוות דעת :**

1. גודל המגרש לא מאפשר הסדר כל המקומות החניה הדרושים

2. בנספח תנועה הנמצא במגירה 1500 בכניסה לחניון מתוכננים שינויים גיאומטריים (אנטי מפרץ) במדרכה.

בתכנית תנועתית הנמצאת במגירה 8000 ומאושרת ע"י אגף התנועה לא מתוכננים שינויים גיאומטריים במדרכה.

יש למחוק סימון אנטי מפרץ בנספח תנועה ולטעון תכנית המתוקנת במגירה 1500 לאחר הועדה.

### **המלצה :**

1. להעביר לוועדה לאישור

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה

מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים :

מס' 9 - מוסך דן(רח' ארלוזורוב 17), מס' 10 - מתחם אסותא(רח' ז'בוטינסקי 62), מס' 11 - בניין המשטרה(דיזנגוף

221א') ועוד חניונים סביב האזור.

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/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. עצים 46 ו-111 נמצאים בתחום מרתף

מתוכנן, עץ מספר 42 נמצא בקרבה רבה למבנה המתוכנן.

הוצג פרט גדר בקרבת עץ מספר 47 המציג כי אין חפירה וביסוס בקרבת העץ לשימור.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 10631.00 ₪.

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

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 6431.00 ₪ 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**

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
42	תמר מצוי	3.0	40.0	2.0	כריתה	1,512
46	סיגלון עלי מימוסה	6.0	30.0	5.0	כריתה	5,087
47	פלפלו דמוי אלה	6.0	25.0	3.0	שימור	1,884
107	פיקוס חלוד	5.0	30.0	4.0	שימור	14,067
111	תמר מצוי	6.0	40.0	4.0	כריתה	4,032
113	פיקוס חלוד	5.0	40.0	4.0	שימור	14,067

**חו"ד נוספות:****נכסים - מרינה מור 15/11/2022**

חלקה 481 בגוש 6214 בבעלות פרטית.

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

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

**תאום הנדסי - אורן רחמים 20/06/2022**

נבדק. הוצג אישור מח' תנועה ודרכים

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות מעל מרתף עבור 15 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומות גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 28 יח"ד

2. אישור פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה

**תנאים למתן היתר**

- קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
- הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- בנספח תנועה הנמצא במגירה 1500 בכניסה לחניון מתוכננים שינויים גיאומטריים (אנטי מפרץ) במדרכה. בתכנית תנועתית הנמצאת במגירה 8000 ומאושרת ע"י אגף התנועה לא מתוכננים שינויים גיאומטריים במדרכה. יש למחוק סימון אנטי מפרץ בנספח תנועה ולטעון תכנית המתוקנת במגירה 1500 לאחר הועדה.

**תנאים בהיתר**

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
- דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
- בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10631.00 ₪.

**תנאים להתחלת עבודות**

- הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.

2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
4. 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.
5. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### תנאים לתעודת גמר

1. 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. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6. 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 כמפורט במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0372-22-1 מתאריך 22/11/2022

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות מעל מרתף עבור 15 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 28 יח"ד
2. אישור פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה

#### 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.
4. בנספח תנועה הנמצא במגירה 1500 בכניסה לחניון מתוכננים שינויים גיאומטריים (אנטי מפרץ) במדרכה. בתכנית תנועתית הנמצאת במגירה 8000 ומאושרת ע"י אגף התנועה לא מתוכננים שינויים גיאומטריים במדרכה. יש למחוק סימון אנטי מפרץ בנספח תנועה ולטעון תכנית המתוקנת במגירה 1500 לאחר הועדה.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10631.00 ₪.

#### 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. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

3. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
4. 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.
5. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### תנאים לתעודת גמר

1. 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. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6. 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 כמפורט במפרט הבקשה.

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

**רשות רישוי**

מספר בקשה	22-1653	תאריך הגשה	03/10/2022
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	שינויים שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	מוזר יעקב 4	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	834/6213	תיק בניין	0490-004
מס' תב"ע	בי, 50, 3729א, 195, 158	שטח המגרש	673

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אנשי העיר פרוייקטים בע"מ	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303
בעל זכות בנכס	גרא גדעון	רחוב מוזר יעקב 4, תל אביב - יפו 6296308
בעל זכות בנכס	גרא אדיבה	רחוב מוזר יעקב 4, תל אביב - יפו 6296308
בעל זכות בנכס	נורדנברג יעל	רחוב מוזר יעקב 4, תל אביב - יפו 6296308
בעל זכות בנכס	גוטגולד יהודית	רחוב מוזר יעקב 4, תל אביב - יפו 6296308
בעל זכות בנכס	דיין שי	רחוב מוזר יעקב 4, תל אביב - יפו 6296308
בעל זכות בנכס	פורת מאיה	רחוב מוזר יעקב 4, תל אביב - יפו 6296308
בעל זכות בנכס	דטנר לילאנה	רחוב מוזר יעקב 4, תל אביב - יפו 6296308
בעל זכות בנכס	בלרשטיין גילה בלהה	רחוב מוזר יעקב 4, תל אביב - יפו 6296308
בעל זכות בנכס	אורבוך אירית	רחוב מוזר יעקב 4, תל אביב - יפו 6296308
בעל זכות בנכס	גרינפטר לאה	רחוב מוזר יעקב 4, תל אביב - יפו 6296308
בעל זכות בנכס	חתן יוכבד	רחוב מוזר יעקב 4, תל אביב - יפו 6296308
בעל זכות בנכס	מצגר (לרנר) יחיאלה	רחוב מוזר יעקב 4, תל אביב - יפו 6296308
בעל זכות בנכס	גבע (גלמן) שרה	רחוב מוזר יעקב 4, תל אביב - יפו 6296308
בעל זכות בנכס	מצגר צבי	רחוב מוזר יעקב 4, תל אביב - יפו 6296308
בעל זכות בנכס	ציפורנוי סוזן ברברה	רחוב מוזר יעקב 4, תל אביב - יפו 6296308
עורך ראשי	רבין עומר	רחוב חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	ת.ד. 3867, פתח תקווה
מורשה חתימה מטעם המבקש	חן רון שמואל	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303
מורשה חתימה מטעם המבקש	אהרוני יניב ירדן לב	שדרות שאול המלך 4, תל אביב - יפו 6473303

**מהות הבקשה: (אדר' עידו קויפמן)**

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר בנייה מס' 21-0366 מ-07/07/2021, שניתן עבור הקמת בניין חדש, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ב-2 קומות המרתף: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית. (ללא שינוי בסך מספר מחסנים דירתיים וללא שינוי בסידור ובמפר מקומות החניה המאושרים בהיתר).</li> <li>- בקומות קרקע, 1-5 (בכל קומה): שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית (ללא שינוי בצפיפות).</li> <li>- בקומה 6 (חלקית): שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית (ללא שינוי בצפיפות). ביטול ג'קוזי בשטח מרפסת גג קדמית והסדרת פרגולה מפלדה מעל מרפסת הגג הנ"ל.</li> <li>- בקומה 7 (חלקית): שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: ביטול יחידת דיור אחת והסדרת מפלס עליון ליחידת דיור קדמית מערבית בקומה 6 (חלקית) עם גרם מדרגות עלייה פנימי בין מפלסי הדירה.</li> <li>- על הגג העליון: שינויים בגמר מעקות, שינוי במיקום ובמספר יחידות סולאריות ושינוי במיקום גנרטור ומעבים.</li> <li>שינוי במיקום מרפסת גג פרטית המוצמדת ליחידת דיור קדמית מערבית באמצעות מדרגות עלייה פנימיות והסדרת בריכת שחייה (לא מקורה) ע"ג מרפסת הגג הפרטית.</li> </ul>

סה"כ: לאחר השינויים יתקבל בניין בן 8 קומות (2 קומות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף, המכיל 24 יח"ד.

### מצב קיים:

על המגרש המצא בשלבי בנייה, בניין מגורים חדש, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 25 יח"ד.

### ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי- הקמת בניין מגורים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, המכיל: בקומת העמודים: 2 יח"ד, בקומות א-ג': (3 יח"ד כל קומה טיפוסית), סה"כ: 11 יח"ד בבניין.	1957	374
הריסת בניין מגורים קיים, בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 25 יח"ד.	07/07/2021	21-0366

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 13 חלקות משנה, מפרט הבקשה חתום ע"י נציג מבקשי הבקשה וכן ע"י מיופה כוחם של של כל בעלי הזכויות בנכס.

### התאמה לתב"ע (תכניות: 195, 3729 א', ברחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)

- ב-13/11/2022 נמסרו לעורך הבקשה הערות טכניות לבקשה וסוכם כי יטען במערכת הרישוי, תכנית מתוקנת בהתאם להערות הנ"ל.

עורך הבקשה תיקן את הליקויים הטכניים ואין בתיקונים הנ"ל שינוי מהותי ביחס למוצג במפרט הבקשה המקורי. להלן ממצאי בדיקת התכנית המתוקנת כמפורט:

זכויות בנייה (תכנית נפחית)	שטחי שירות:	צפיפות:	מרפסות:	מצללה על הגג: נסיגות בגג:
בקומות הטיפוסיות(למעט בקומת קרקע וקומה עליונה חלקית), תכנית נפחית, בתוך קווי הבניין לפי התכנית ובמסגרת מספר הקומות המותר.	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	לפי מקדם צפיפות של 90 מהשטחים הכוללים המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת: 2336.07 מ"ר = 26 יח"ד	הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי: שטח:	לא יפחת מ- 1.20 מ'
הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר בהוראות התכנית וללא שינוי ביחס למאושר בהיתר הקודם.	26.64% לפי חישוב עורך הבקשה.	לפי מקו בניין קדמי ואחורי: בכל הקומות הטיפוסיות מוצעות מרפסות בשטח של עד 14 מ"ר (עבור כל דירה) בהתאם למותר. ממוצע של עד 12 מ"ר מרפסות ליחידת דיור. מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.	עד 1.60 מ'. עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין.	לא יפחת מ- 1.20 מ' ממעקה גג קדמי של קומה 6 (חלקית).

	גובה: גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' (כולל גובה הקורות העליונות)	3.00 מ' בחזית קדמית בהתאם למותר בהוראות התכנית.
<b>בריכות שחייה על הגג:</b>	<p><u>תותר הקמת בריכת שחייה לא מקורה בקומת הגג התחתון והעליון בהתאם לתנאים הבאים:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 1.00 ממעקה הגג.</li> <li>• יותר מעקה שקוף כנדרש עפ"י תקנות הבטיחות</li> </ul>	מוצעת בריכת שחייה לא מקורה ע"ג מרפסת גג עליון פרטית עבור דירת גג מתוכננת, הכוללת נסיגות ממעקה גג קדמי וצדדי מזרחי העולה על 1.00 מ' (נטו) בהתאם להוראות התכנית.
<b>מזגנים:</b>	<p>יתוכננו מזגנים לכל יחיד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בפיר ייעודי</li> <li>- במרפסת שירות</li> <li>- על הגג העליון</li> </ul>	מוצע פתרון מיזוג על גג עליון בהתאם למותר (ר' גם התייחסות בהמשך בהתאמות)

**התאמות:**

הערות	לא	כן	
		*	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אזור
		*	מצללה על הגג: -שטח מצללה: -פרט וחומר:
בקומה 6 (חלקית), מוצעת מצללה מעל מרפסת גג קדמית בשטח 22.40 מ"ר התואם למותר לפי תקנות התכנון והבניה. הוצג פרט וחומר בהתאם למותר.		*	
מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר עבור כל יחידות הדירות המתוכננות בבניין.		*	<b>מזגנים:</b>
מוצעים 17 מתקנים סולאריים לכל יחיד המתוכננות בבניין והתקבל אישור לכך מטעם יועץ אינסטלציה מוסמך.		*	<b>מתקנים סולאריים:</b>
הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יחיד (בקומות הטיפוסיות), בתחום מסתורי כביסה ובשטח הדירות עצמן, הכל בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		*	<b>דודי אגירה:</b>

**הערות נוספות:**

הבקשה אינה כוללת שינויים, בפיתוח המגרש, בקווי הבניין, במספר הקומות ובשימושים, כפי שאושרו במסגרת היתר הבנייה הקודם (היתר בנייה מס' 21-0366).

**חוו"ד מחלקת פיקוח:****דוד יורדן 13/11/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בבניה. טרם סיימו את עבודות השלד.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)**

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר בנייה מס' 21-0366 מ-07/07/2021, שניתן עבור הקמת בניין חדש, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף, הכוללים:  
 - ב- 2 קומות המרתף: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית.  
 - בקומות קרקע, 1-5 (בכל קומה): שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית (ללא שינוי בצפיפות).  
 - בקומה 6 (חלקית): שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית (ללא שינוי בצפיפות). ביטול ג'קוזי בשטח מרפסת גג קדמית והסדרת פרגולה מפלדה מעל מרפסת הגג הנ"ל.  
 - בקומה 7 (חלקית): שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: ביטול יחידת דיור אחת והסדרת מפלס עליון ליחידת דיור קדמית מערבית בקומה 6 (חלקית), בתוספת גרם מדרגות עלייה פנימי בין מפלסי הדירה.  
 - על הגג העליון: שינויים בגמר מעקות, שינוי במיקום ובמספר יחידות סולאריות ושינוי במיקום גנרטור ומעבים.  
 שינוי במיקום מרפסת גג פרטית המוצמדת ליחידת דיור קדמית מערבית באמצעות מדרגות עלייה פנימיות והסדרת

בריכת שחייה ( לא מקורה) ע"ג מרפסת הגג הפרטית.

סה"כ: לאחר השינויים יתקבל בניין בן 8 קומות (2 קומות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף, המכיל 24 יח"ד.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**ההחלטה : החלטה מספר 2**  
**רשות רישוי מספר 1-22-0372 מתאריך 22/11/2022**

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר בנייה מס' 21-0366 מ-07/07/2021, שניתן עבור הקמת בניין חדש, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף, הכוללים:  
- ב- 2 קומות המרתף: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית.  
- בקומות קרקע, 1-5 (בכל קומה): שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית (ללא שינוי בצפיפות).  
- בקומה 6 (חלקית): שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית (ללא שינוי בצפיפות). ביטול ג'קוזי בשטח מרפסת גג קדמית והסדרת פרגולה מפלדה מעל מרפסת הגג הנ"ל.  
- בקומה 7 (חלקית): שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: ביטול יחידת דיור אחת והסדרת מפלס עליון ליחידת דיור קדמית מערבית בקומה 6 (חלקית), בתוספת גרם מדרגות עלייה פנימי בין מפלסי הדירה.  
- על הגג העליון: שינויים בגמר מעקות, שינוי במיקום ובמספר יחידות סולאריות ושינוי במיקום גנרטור ומעבים. שינוי במיקום מרפסת גג פרטית המוצמדת ליחידת דיור קדמית מערבית באמצעות מדרגות עלייה פנימיות והסדרת בריכת שחייה ( לא מקורה) ע"ג מרפסת הגג הפרטית.

סה"כ: לאחר השינויים יתקבל בניין בן 8 קומות (2 קומות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף, המכיל 24 יח"ד.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד') לחוק.

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:  
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.  
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.  
ג. דירה מס' 21 (בקומה 6 חלקית) על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתן לפצל.

#### הערות

1. ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מס' 21-0366 מ-07/07/2021 ואינו מהווה הארכת תוקפו.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

#### תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד') לחוק.

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:  
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.  
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.  
ג. דירה מס' 21 (בקומה 6 חלקית) על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שלא ניתן לפצל.

#### הערות

1. ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מס' 21-0366 מ-07/07/2021 ואינו מהווה הארכת תוקפו.

עמ' 13

0490-004 22-1653 22-01442

2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש.

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