

כ"ז חשוון תשפ"ג
21 נובמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0376 תאריך: 21/11/2022 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')	דורי אלון	סוקולוב 23	0196-023	22-1521	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1521	תאריך הגשה	11/09/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	סוקולוב 23	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	33/6955	תיק בניין	0196-023
מס' תב"ע	תמ"א/38/א, תמ"א/1, ע1, 58, 3616 א	שטח המגרש	526

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דורי אלון	רחוב המלאכה 8, ראש העין 4809114
מבקש	נבו שרון	רחוב לסל 8, תל אביב - יפו 6340908
מבקש	נבו דורי הבית בסוקולוב בע"מ	ת.ד. 11536, ראש העין
בעל זכות בנכס	מייזלס אמנון	רחוב סוקולוב 23, תל אביב - יפו 6248423
בעל זכות בנכס	ארליך מנוחה	רחוב סוקולוב 23, תל אביב - יפו 6248423
בעל זכות בנכס	ארליך שושנה	רחוב סוקולוב 23, תל אביב - יפו 6248423
בעל זכות בנכס	קולטון רבקה	רחוב סוקולוב 23, תל אביב - יפו 6248423
בעל זכות בנכס	קדמן חיים	רחוב סוקולוב 23, תל אביב - יפו 6248423
בעל זכות בנכס	פליישר עמית	רחוב סוקולוב 23, תל אביב - יפו 6248423
בעל זכות בנכס	יחזקאל מרדכי	רחוב סוקולוב 23, תל אביב - יפו 6248423
בעל זכות בנכס	ברקס אירית	רחוב סוקולוב 23, תל אביב - יפו 6248423
בעל זכות בנכס	שלזינגר מיכאל	רחוב סוקולוב 23, תל אביב - יפו 6248423
בעל זכות בנכס	שחר חיים	רחוב סוקולוב 23, תל אביב - יפו 6248423
בעל זכות בנכס	בלבן רעיה	רחוב סוקולוב 23, תל אביב - יפו 6248423
בעל זכות בנכס	פישלר אנוק	רחוב סוקולוב 23, תל אביב - יפו 6248423
בעל זכות בנכס	כהן קלודט פורטונה	רחוב סוקולוב 23, תל אביב - יפו 6248423
עורך ראשי	בלומנטל ענת	רחוב אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364
מתכנן שלד	שילר ערן	חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 69512
מיופה כח מטעם המבקש	נבו שרון	רחוב לסל 8, תל אביב - יפו 6340908

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית המכיל 9 יח"ד, שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 17 יח"ד הכוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>בכל קומות הבניין</u>: מסדרונות ומבואות, גרעין חדר מדרגות עם פירים טכניים ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות. 2. <u>בקומות המרתף</u>: 19 מקומות חניה לרכב (כולל חניית נכים) המוצעים ע"י מתקן חניה אוטומטי בעומק 7.30 מ' עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין וגישה חיצונית מרחוב סוקולוב המוצעת ע"י מעלית רכב בתחום הבינוי. 3. <u>בקומת המרתף התחתונה (2-)</u>: 11 מחסנים דירתיים וחדר מכונות למעלית. 4. <u>בקומת המרתף העליונה (1-)</u>: 2 שטחים נלווים ל-2 יחידות דיור בקומת הקרקע עם גישה בגרמי מדרגות

5. **בקומת הקרקע:** לובי כניסה, חדר אשפה, חדר לגז, מעלית לרכב ו- 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א וחצרות צמודות במרווח הצד הדרומי ובעורף המגרש.
6. **בקומות הטיפוסיות 1,2,3:** 3 יח"ד בכל קומה. 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה ו- 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו- 2 מרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות.
7. **בקומה 4:** 2 יח"ד. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו- 2 מרפסות פתוחות ומקורות ו- 1 יח"ד עם ממ"ד, 2 מסתורי כביסה ו- 2 מרפסות פתוחות ומקורות.
8. **בקומת הגג החלקית (קומה 6):** 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו- 2 מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף הבניין המקורות חלקית ע"י פרגולה מבטון ועץ/אלומיניום.
9. **על הגג העליון:** גרטור ומערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
10. **בחצר:** ריצוף, גינון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 חניות לאופנועים במרווח הצד הצפוני, נישה למים בגבול מגרש צדדי דרומי, שחרור עשן ממרתפים בגבול מגרש צדדי צפוני, כניסה טכנית למרתפים מהמרווח הקדמי וכניסה לרכב מרחוב סוקולוב.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית המכיל 10 יח"ד וחנות בקומת הקרקע. (ממצאים שנמצאו בתיק הבניין).

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין 2 חדרים וח"ש בקומה ב'	06/08/1947	369
שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, השלמת קומה ב', תוספת קומה ג' וקומת גג חלקית (ד') - 3 יח"ד בכל קומה טיפוסית, על הגג 1 יח"ד וחדר כביסה.	23/01/1964	1056
הרחבת דירה קיימת על הגג (סגירת מרפסות גג)	13/03/1966	935

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף המכיל 11 תתי חלקות כולן בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "נבו דורי הבית בסוקולוב בע"מ" ע"י מורשה חתימתה שרון נבו בצירוף חותמת החברה וכן ע"י מיופה כוחם של 10 מבעלי הזכות בנכס, עו"ד רייסמן עמיר, בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 58, 3616א' (רובע 3- רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה).

ההיתר המקורי משנת 1947.

ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-16/11/22:

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי מזרחי לרחוב סוקולוב:	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדי צפוני:	2.50 מ'	2.50 מ'	
צדדי דרומי:	2.50 מ'	2.50 מ'	
אחורי:	4.50 מ'	4.50 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מסי הקומות המותר.	בהתאם להוראות התוכנית.	

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם לחישוב השטחים שצורף למפרט הבקשה, מבוקשים כ- 30% שטחי שירות בהתאם למותר.	לפחות 20% מסך השטחים הכוללים	שטחי שירות:
	17 יח"ד	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג: (1761.86 מ"ר) = 22 יח"ד	צפיפות:
	3.20 מ'	3.30 מ'	גובה קומה (בין רצפות):
	מבוקשים: חדר אשפה, חדר לגז, מעלית רכב, לובי משותף ומגורים, בהתאם למותר.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	שימושים בקומת הקרקע:
	בהתאם להוראות התוכנית.	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'.	רצועה מפולשת:
	3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' 4.50 מ'	3.00 מ' 2.00 מ' עד 4.50 מ' עד 5.00 מ'	קומת גג חלקית: נסיגות מקו הבניין: לחזית: לאחור: גובה הבנייה: כולל מתקנים טכניים:
	בהתאם להוראות התוכנית.	לא תפחת מ-1.20 מ' ממעקה הגג. לא יעלה על 3.00 מ'.	מצללה על הגג נסיגה גובה (כולל עובי הקורה)
	1.60 מ' 1.60 מ' מבוקשות מרפסות בשטח של עד 13.90 מ"ר ובמוצע של כ- 11.98 מ"ר, בהתאם למותר	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין	מרפסות: קו בניין קדמי לרחוב ויתקין: קו בניין אחורי: שטח: ממוצע שטח:
	בהתאם להוראות התוכנית	ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי הבניין. -על הגג העליון.	מזגנים:
	בהתאם להוראות התוכנית	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה.	מסתורי כביסה:

בנייה תת קרקעית, מרתפים (התאמה לתכנית ע'1):

קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	2 קומות מרתף המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	2 קומות מרתף	
גובה:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	קומה עליונה : 2.57 מ' קומה תחתונה : 2.40 מ'	
שימוש:	מחסנים דירתיים:	חניה, מחסנים דירתיים, חדר משחקים בשטח נלווה ליחידות הדיור, מתקנים טכניים.	
מחסנים דירתיים:	שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.	מבוקשים 11 מחסנים דירתיים עבור 17 יחידות דיור ובשטח שאינו עולה על 12 מ"ר נטו כ"א. בהתאם למותר	
שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע:	תכסית:	מבוקשים שטחים נלווים ליחידות הדיור שבקומת הקרקע שאינם עולים על שטח הדירות.	
תכסית:	ממדידה גרפית מבוקשת תכסית מרתף בשטח 452 מ"ר. (הוצגה סכמת חלחול שאינה תואמת את קונטור המרתפים- יידרש עדכון).	80% משטח המגרש- לפי הוראות תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש (447 מ"ר).	

התאמות:

הערות	לא	כן	אורור:
		+	
		+	עיצוב המעטפת
		+	דודי אגירה
		+	גדרות
מבוקש אורור מרתפים בגבול מגרש צדדי צפוני ונישה למים בגבול מגרש צדדי דרומי במרחק של 1.00 מ' מגבול המגרש הקדמי (הועלה תיקון למגירה 2500).		+	מתקנים טכניים
מבוקשות חצרות אנגליות בשטח שאינו עולה על 10 מ"ר וברוחב שאינו עולה על 1.50 מ'		+	חצרות אנגליות
מבוקש שטח חלחול של כ- 15% משטח המגרש כאשר רובו ממוקם במרווח הקדמי של המגרש.		+	ניהול מי נגר
		+	פיתוח שטח
מבוקש מפלס כניסה 6.61 העולה בכ- 0.50 מ' ממפלס המדרכה. בהתאם למותר.		+	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

1. הוצג אישור מטעם יועצת נגישות בדבר עמידת התכנון המוצע לתקן.
2. הוצג אישור מטעם מכון התעדה בדבר עמידה בדרישות השלב המקדמי לבנייה ירוקה.
3. הועלה תצהיר חתום מטעם מתכנן השלד כי לא מתוכנן שימוש בעוגנים זמניים.

חוו"ד מכון רישוי

נדב בר 27/10/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 13.5.22 ותכנית אדריכלית 13.7.22
הבקשה כוללת : מבנה מגורים עם 17 יחידות דיור (15 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 :

17.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

17 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

18 מקומות חניה לרכב פרטי ע"י מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן

4 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

17 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד דגש

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות ומכל

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 2639.00 ₪.

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

עץ מס' 6 מסוג סיסם הודי נטוע בשטח ציבורי ומבוקש לכריתה, העץ נטוע באיזור כניסה לחנייה מתוכננת ורחבת כיבוי אש. הוטען אישור פקיד היערות העירוני המאשר את כריתת העץ.

עץ מס' 5 מסוג סיסם הודי נטוע ברחוב במרחק של 3.15 מ' מבניית מרתף מתוכננת, העץ מיועד לשימור, מוצג מפרט שימור אגרונומי המאשר ע"י פקיד היערות העירוני לשימור עצי הרחוב בהיתר זה.

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 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
3	סיסם הודי	12.0	40.0	5.0	שימור	14,074
4	סיסם הודי	5.0	20.0	2.0	שימור	2,639
5	סיסם הודי	15.0	45.0	8.0	שימור	17,813
6	סיסם הודי	5.0	20.0	2.0	כריתה	2,639
7	סיסם הודי	12.0	45.0	5.0	שימור	17,813

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 27/07/2022
חלקה 33 בגוש 6955 בבעלות פרטית.

- חדר טרפו המתוכנן מרוחק כ 17מ' מהמבנה החום ולכן, אין צורך באישור יועץ קרינה ואיכות הסביבה (צורך סקיצה במגירה 2000)

- המבקש תכנן גדר מפרידה בין המגרש הפרטי למבנה הציבורי.

- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים בשטחיים 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.

תנאי לתעודת גמר:

אישור סופי של אגף הנכסים.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית המכיל 9 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 17 יח"ד

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
6. אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

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. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. מפרט שימור עצים בוגרים מתאריך 24.4.22 של חברת אדמה יעוץ אגרונומי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2639.00 ₪.

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. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
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. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
5. אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
7. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי

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. אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבנייה ירוקה
6. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חבי' חשמל
7. 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
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 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0376-22-1 מתאריך 21/11/2022

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית המכיל 9 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 17 יח"ד

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
6. אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

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. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. מפרט שימור עצים בוגרים מתאריך 22.4.24 של חברת אדמה יעוץ אגרונומי יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2639.00 ₪.

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. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
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. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
5. אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
7. 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
 - 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. אישור מעבדה מאושרת בדבר עמידה בשלב ב' לבניה ירוקה
6. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7. 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 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 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה