

ג' טבת תשפ"ג  
27 דצמבר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0418 תאריך: 26/12/2022 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

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

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	ש.א.ג. חושן - דוד המלך 19 תל אביב בע"מ	דובנוב 34	0481-019	22-1667	1
12	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קבוצת גבאי התחדשות עירונית בע"מ	פינלס 9	0492-009	22-2062	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1667	תאריך הגשה	18/10/2022
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	דובנוב 34 שדרות דוד המלך 19	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	358/6111	תיק בניין	0481-019
מס' תב"ע	ע1, 3729 א	שטח המגרש	589

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ש.א.ג. חושן - דוד המלך 19 תל אביב בע"מ	רחוב שוהם 5, רמת גן 5251001
בעל זכות בנכס	ניב רבקה	שדרות דוד המלך 19, תל אביב - יפו 6495414
בעל זכות בנכס	אוטרמסקי יצחק	רחוב ק"ם 17, תל אביב - יפו 6927517
בעל זכות בנכס	אוטרמסקי סורינה	רחוב ק"ם 17, תל אביב - יפו 6927517
בעל זכות בנכס	שריסט זלינגר מוניקה	שדרות דוד המלך 19, תל אביב - יפו 6495414
בעל זכות בנכס	זנד תמר	רחוב גבעת הלבונה מ"ר 18, מכבים רעות*
בעל זכות בנכס	ניב יובל	שדרות דוד המלך 19, תל אביב - יפו 6495414
בעל זכות בנכס	בארי שני מירב	שדרות דוד המלך 19, תל אביב - יפו 6495414
בעל זכות בנכס	קליקשטיין חוה	רחוב שטרייכמן יחזקאל 49, תל אביב - יפו 6967100
בעל זכות בנכס	תמיר אורלי	רחוב שרת משה 8, תל אביב - יפו 6209217
בעל זכות בנכס	זלוטוריןסקי צביה	שדרות דוד המלך 19, תל אביב - יפו 6495414
בעל זכות בנכס	זלוטוריןסקי יחזקאל	שדרות דוד המלך 19, תל אביב - יפו 6495414
בעל זכות בנכס	זנד בניהו	רחוב גבעת הלבונה מ"ר 18, מכבים רעות*
בעל זכות בנכס	זלינגר יוליאן	שדרות דוד המלך 19, תל אביב - יפו 6495414
בעל זכות בנכס	קליקשטיין צפורה	שדרות דוד המלך 19, תל אביב - יפו 6495414
עורך ראשי	בלומנטל ענת	רחוב אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מיופה כח מטעם המבקש	דוד מאיר	רחוב מצדה 7, בני ברק 5126112

### מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה	
1.	הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
2.	הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 17 יח"ד, הכולל: <ul style="list-style-type: none"> <li>• בקומות המרתף: 19 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 מקום חניה לרכב נכים, חניות לאופניים, ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול', בקומת מרתף - 1 בחלק הצפוני ישנו שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע המחובר באמצעות גרם מדרגות פנימי וכולל חדר משחקים וחצר אנגלית.</li> <li>• בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר מוצמדת במרווח אחורי/צדי הדירה הצפונית כוללת גרם מדרגות פנימי לשטח נלווה בתת הקרקע.</li> <li>• בקומה א: 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה, 1 יח"ד עם ממ"ד.</li> </ul>

- בקומה ב-ה טיפוסיות: 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.
- בקומה ו (חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג לכל דירה, לרבות מצללות.
- בקומה ז (חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג לכל דירה.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, חצר אנגלית צדדית, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מזרחי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

**מצב קיים:**

על מגרש פינתי בין הרחובות דוד המלך וסמטת דובנוב ישנו בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף עבור מקלט. סה"כ: 8 יח"ד בבניין.

**ממצאי תיק בניין:**

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי	היתר להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומרתף עבור מקלט וחדר הסקה, כולל חדר כביסה על הגג. סה"כ בבניין 8 יח"ד (2 בקומת עמודים מפולשת חלקית ו-2 בכל קומה טיפוסית).	1958	594

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף המכיל 8 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " ש.א.ג. חושן - דוד המלך 19 תל אביב בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (דוד מאיר) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם כל בעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד עמית יושע ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת.

**התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה**

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1958

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

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6	2 + 6	2 + 6	
<b>קווי בניין:</b>			
קדמי לדוד המלך	6.00 מ'	6.00 מ' בקרקע ~6.00 מ' בקומות הטיפוסיות	
קדמי לסמטת דובנוב	4.00 מ'	4.00 מ' בקרקע ~3.50 מ' בקומות הטיפוסיות	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	ניתן לאשר, (ראה סעיף מטה) למעט קיר קטן של חדר האופניים אשר חורג מקו הבניין בשל אי הבנה של הסעיף. עורכי הבקשה התחייבו לבטל את הבליטה אחרי ועדה, קיים תיעוד במערכת.
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
	תתאפשר בניה מעבר לקו בניין בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% (~10 מ') מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה, בתנאי שתשמרנה הנסיגות בגג ובקרקע	בהתאם.	

	בהתאם למותר	בהתאם לקווי הבניין ומספר הקומות המותר (נפחי).	<b>זכויות בנייה:</b> (תכנית נפחית)
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (408~ מ"ר)	<b>שטחי שירות:</b>
	17 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 <b>2040~90 מ"ר = 22~ יח"ד</b>	<b>צפיפות:</b>
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	<b>גובה קומה:</b>
	בהתאם למותר	בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי במגרש פינתי תותר סגירת מחצית סכום אורם החזיתות (34 מ' / 2 = 17 מ')	<b>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</b>
	בהתאם למותר	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש	
	מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי	תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	3.00 מ' בהתאם.	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות.	<b>קומות גג חלקיות:</b> <b>נסיגות ממעקה הגג</b>
	2.00 מ' בהתאם.	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	
	4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	<b>גובה הבניה על הגג</b>
	4.50 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	<b>גובה המתקנים הטכניים</b>
	1.60 מ'	1.60 מ'	<b>מרפסות:</b> <b>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</b> <b>שטח</b>
	שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר. ממוצע לא עולה על 12 מ"ר	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 204 מ"ר	
	בהתאם למותר	-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	<b>עיצוב המרפסות</b>

	בהתאם למותר.	-חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם למותר על גג עליון .	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	<b>מזגנים:</b>
	בהתאם למותר	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין.	<b>מסתורי כביסה:</b>
	בהתאם למותר	ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	<b>עיצוב המסתורים</b>
	בהתאם למותר	בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ'	
	בהתאם למותר	-חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	
	בהתאם.	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	<b>מצלות:</b> <b>שטח</b>
	בהתאם.	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	<b>גובה</b>
	בהתאם.	לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטח, מחולק שווה בכל השטח המקורה	<b>מרווחי קורות המצללה</b>
	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון לרבות חדר משאבות ומאגר מים וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.	-על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	<b>מתקנים טכניים על גג הבניין:</b> <b>שימושים וגישה</b>
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח המזרחי בצמוד לגבול המגרש.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.	<b>חניה:</b>
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי נרשם כתנאי בהיתר -בהתאם לנדרש	-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה)	<b>הוראות נוספות למתן היתר:</b>

	-יידרש לשלב בדיקה סופית	-נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	
--	-------------------------	---	--

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

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	2 קומות מרתף		
<b>גובה קומות:</b>	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	בהתאם למותר	
<b>שימושים:</b>	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי	
<b>מחסנים:</b>	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	מתוכננים מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר	
<b>תכסית:</b>	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 500~מ"ר (15% שטח מחלחל = 88~מ"ר)	בהתאם. מוצע כ- 88~מ"ר שטח מחלחל המהווה 15%~ משטח המגרש. רוב שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי, בהתאם לתוואי עצים לשימור.	

**התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:**

הערות	לא	כן	
		+	<b>בנייה במרווחים</b>
		+	<b>מפלס הכניסה הקובעת</b> עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
		+	<b>גדרות ושערים</b> גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	<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 שיותיר 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
		+	<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
		+	<b>מתקני תשתית וטכניים</b> -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב

		+	-יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
יש להציג מס' קולטים כמס' יח"ד או אישור יועץ אינס' למס' מבוקש.		+	<b>מערכות סולריות</b> מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	<b>דוודים</b> דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	<b>אשפה</b> דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה

**הערות נוספות:**

התכנית הוגשה עם ליקויים וחריגות בתחנות מכון הרישוי, כאשר עורך הבקשה קיבל זמן לתיקון הליקויים.

**חו"ד מכון רישוי****שרה לסקה 13/11/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה בובליל

**תנועה וחניה**

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 30.1.22 ותכנית אדריכלית מ - 15.8.22  
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 17 יחידות דיור ( 13 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 4 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

19 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

17 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

19 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

2 מקומות חניה לאופנועים במרתף

17 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע, במרתף ובמחסנים דירתיים

הוגש נספח תנועה, מתכנן חורכה פקטור

המלצה : לאשר את הבקשה

**אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות

המלצה : לאשר את הבקשה

**גנים ונוף**

חוות הדעת והתנאים בבקשה זו נכתבו בהתאם לאישור התחנה בבקשת רישוי 21-1324.

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 /שימור של עצים כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 28,956 ₪.

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

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 26,156 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

מבוקשת כריתה של עץ מס' 7, 11 במגרש השכן לצורך הבניה.  
עצים 7 ו-11 לכריתה בהתאם להחלטת פקיד היערות הארצי.  
עצים 7 ו-11 בסקר שהוגש בבקשה זו (14702) הוגשו ואושרו לכריתה בהחלטת ועדה במסגרת בקשת רישוי 18-1098 ברחוב דובנוב 36/מודיליאני 12. 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.

מתוכננת רצועת גינון קדמית עם בית גידול בעומק של 120 ס"מ נטו.

במגרש קיימים עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.  
שימור עץ 9 במרחק הבינוי המוצע אושר על ידי אגרונום מכון הרישוי בכפוף לליווי אגרונום המבקש והכנת מפרט שימור.

כל העצים להעתקה בתחומי המגרש ישתלו במגרש.  
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
1	פלפלון דמוי אלה	7.0	41.0	4.0	כריתה	1,355
2	פיקוס השדרות	4.0	21.0	2.5	העתקה	3,234
3	פיקוס השדרות	4.0	22.0	2.5	העתקה	3,550
4	פלפלון דמוי אלה	7.0	19.0	5.0	כריתה	
5	פיקוס כינורי	8.0	27.0	3.0	כריתה	2,430
6	פלפלון דמוי אלה	7.0	66.0	7.0	כריתה	2,264
7	פיקוס השדרות	10.0	53.0	7.0	כריתה	5,290
8	אזדרכת מצויה	10.0	46.0	6.0	כריתה	1,628
9	פיקוס השדרות	9.0	39.0	6.0	שימור	3,304
10	פיקוס השדרות	9.0	18.0	7.0	כריתה	
11	פיקוס השדרות	10.0	68.0	8.0	כריתה	14,655
12	הדר החושחש	7.0	31.0	2.5	שימור	
13	בוהיניה מגוונת	6.0	16.0	3.0	כריתה	
14	הדר החושחש	7.0	29.0	3.0	כריתה	
15	פלפלון דמוי אלה	7.0	24.0	5.0	כריתה	1,334

#### חו"ד נוספות:

##### הסדר קרקע - מיכל תהן 12/07/2022

התצ"ר טרם אושרה ע"י יו"ר הוועדה המקומית. מדובר באיחוד חלקות- חלקה 358 וחלקה 373 בגוש 6111. כרגע בהתייעצות עם המחלקה המשפטית איזו תב"ע חלה/ איך לאשר את התצ"ר לאיחוד החלקות. (מצ"ב התכתבות).

לכן, כרגע מאפשרת להתקדם עם הגשת הבקשה, אך יש לאשר את התצ"ר ע"י יו"ר הוועדה המקומית, ע"י המרכז למיפוי ישראל ואח"כ לרשום אותה בלשכת הרישום, כאשר תנאי לתעודת גמר הינו רישום סופי של התצ"ר בטאבו.

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 17 יח"ד, הכולל:

- בקומות המרתף: 19 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 מקום חניה לרכב נכים, חניות לאופניים, ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול', בקומת מרתף 1- בחלק הצפוני ישנו שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע המחובר באמצעות גרם מדרגות פנימי וכולל חדר משחקים וחדר אנגלית.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 2 יח"ד עם ממ"ד וחדר מוצמדת במרווח אחורי/צדי הדירה הצפונית כוללת גרם מדרגות פנימי לשטח נלווה בתת הקרקע.
- בקומה א: 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה, 1 יח"ד עם ממ"ד.
- בקומה ב-ה טיפוסיות: 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה לכל דירה.
- בקומה ו (חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג לכל דירה, לרבות מצללות.
- בקומה ז (חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג לכל דירה.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחדרות פרטיות, חצר אנגלית צדדית, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מזרחי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

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

**תנאים למתן היתר**

1. מסלול מכון בקרה:
  1. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
  2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
  3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2. תיקון חדר האופניים בקרקע בקווי הבניין לכיוון סמטת דובנוב ללא שינוי במאזן אופניים בקרקע
3. אישור התצ"ר ע"י יו"ר הוועדה המקומית

**תנאים בהיתר**

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
3. מסלול מכון בקרה:
 

ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום \_\_\_\_\_ יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4. פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 28,956 ש"ח.
7. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
8. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
9. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9. מפרט שימור עצים בוגר מספר 9 במגרש זה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

**תנאים להתחלת עבודות**

1. מסלול מכון בקרה:
 

הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2. סקר אסבסט:

- הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.  
הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
  4. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן:
    1. הצגת רישיון כריתה לעץ
    2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
- אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
5. \* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
  6. אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
  7. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
  8. אושרה כריתה של עצים מספר 7, 11 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצאים העצים הוצאת רישיון כריתה עבור העצים ואת כריתתם בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
    1. רישיון כריתה לעצים
    2. אסמכתא לכך שהעצים נכרתו בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
  9. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
  10. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
  11. הצגת רישיון לביצוע העתקה לפני 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. 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 בקומת המרתף על כל מפלסיה יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
  2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
  3. מסלול מכון בקרה:
- הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם
  5. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
  6. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
  7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפי"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) 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 0418-22-1 מתאריך 26/12/2022**

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 17 יח"ד, הכולל:

- בקומות המרתף: 19 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 מקום חניה לרכב נכים, חניות לאופניים, ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירותים משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול', בקומת מרתף 1- בחלק הצפוני ישנו שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע המחובר באמצעות גרם מדרגות פנימי וכולל חדר משחקים וחצר אנגלית.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר מוצמדת במרווח אחורי/צדי הדירה הצפונית כוללת גרם מדרגות פנימי לשטח נלווה בתת הקרקע.
- בקומה א : 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוטרסה, 1 יח"ד עם ממ"ד.
- בקומה ב-ה טיפוסיות: 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוטרסה לכל דירה.
- בקומה ו (חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג לכל דירה, לרבות מצללות.
- בקומה ז (חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג לכל דירה.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות,, חצר אנגלית צדדית, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מזרחי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

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

#### תנאים למתן היתר

1. מסלול מכון בקרה:
1. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2. תיקון חדר האופניים בקרקע בקווי הבניין לכיוון סמטת דובנוב ללא שינוי במאזן אופניים בקרקע
3. אישור התצ"ר ע"י יו"ר הוועדה המקומית

#### תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
3. מסלול מכון בקרה:
- ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום \_\_\_\_\_ יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4. פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
5. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 28,956 ש.
7. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
8. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
9. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
- מפרט שימור עצים בוגר מספר 9 במגרש זה יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. מסלול מכון בקרה:
- הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2. סקר אסבסט:
- הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן:
1. הצגת רישיון כריתה לעץ
2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')

כאשר קיימים עצים לשימור :

אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה

5. \* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6. אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
7. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
8. אושרה כריתה של עצים מספר 7, 11 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצאים העצים הוצאת רישיון כריתה עבור העצים ואת כריתתם בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג :
  1. רישיון כריתה לעצים
  2. אסמכתא לכך שהעצים נכרתו בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').
9. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
10. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
11. הצגת רישיון לביצוע העתקה לפני 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. 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 בקומת המרתף על כל מפלסיה יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. מסלול מכון בקרה :
 

הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורים
5. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 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**

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-2062	תאריך הגשה	14/12/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	פינלס 9	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	134/6212	תיק בניין	0492-009
מס' תב"ע	ע1, בי, 50, 3729א	שטח המגרש	752

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב אלון יגאל 62, תל אביב - יפו 6706211	קבוצת גבאי התחדשות עירונית בע"מ	מבקש
רחוב פינלס 9, תל אביב - יפו 6226507	גודר דורון	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 9, תל אביב - יפו 6226507	שמידט משה	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 9, תל אביב - יפו 6226507	רבינוביץ אשר	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 9, תל אביב - יפו 6226507	מלרביץ אורן	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 9, תל אביב - יפו 6226507	ספקטור שינמן טל	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 9, תל אביב - יפו 6226507	נחשון עומר	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 9, תל אביב - יפו 6226507	נחשון גלעד	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 9, תל אביב - יפו 6226507	יזרסקי ניסן עמיגד	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 9, תל אביב - יפו 6226507	ליכטמן חיים	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 9, תל אביב - יפו 6226507	מלרביץ בתיה	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 9, תל אביב - יפו 6226507	כהן רעייה	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 9, תל אביב - יפו 6226507	ברקן עידו	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 9, תל אביב - יפו 6226507	גודר רינה	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 9, תל אביב - יפו 6226507	נחשון שלמה	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 9, תל אביב - יפו 6226507	אזרק בלה	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 9, תל אביב - יפו 6226507	טובולסקי משה	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 9, תל אביב - יפו 6226507	קראוס בועז יואל	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 9, תל אביב - יפו 6226507	שכטר עדינה בתיה	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 9, תל אביב - יפו 6226507	ספקטור רום	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 9, תל אביב - יפו 6226507	מוסקוביץ רבקה	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 9, תל אביב - יפו 6226507	צרפתי דורון מנחם	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 9, תל אביב - יפו 6226507	כהן יהודה	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 9, תל אביב - יפו 6226507	שיינין אביגיל	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 9, תל אביב - יפו 6226507	צח תומר	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 9, תל אביב - יפו 6226507	ברקן דפנה	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 9, תל אביב - יפו 6226507	זיסקין בן-עמי	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 9, תל אביב - יפו 6226507	לנדאו חיה	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 9, תל אביב - יפו 6226507	זיסקין עדנה	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 9, תל אביב - יפו 6226507	לנדאו אפרים יהודה	בעל זכות בנכס
רחוב חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 6744122	וסרמן אוהד	עורך ראשי
רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107	בן דוד אילן	מתכנן שלד
רחוב בודנהיימר 8, תל אביב - יפו 6200812	גבאי אלי	מורשה חתימה מטעם המבקש

### מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 32 יח"ד, הכולל:
• ב-3 קומות המרתף: 32 מקומות חניה לרכב פרטי, 2 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 20 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
• לרבות עוגנים זמניים החודרים לחלקות הסמוכות.
• בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 4 יח"ד עם ממ"ד וחדר פרטית במרווח אחורי וצדי.
• בקומה א-ה: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוטררה.

- בקומה ו (חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג ו-2 יח"ד, עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה .
- בקומה ז (חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג ו-2 יח"ד, עם ממ"ד וגרם מדרגות פנימי לגג עליון.
- על הגג העליון: שטח פרטי מוצמד ל-2 דירות בקומה עליונה הכולל דק ובריכת שחיה לכל אחת, מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים .
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

**מצב קיים:**

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף עבור מקלט. סה"כ: 15 יח"ד בבניין.

**ממצאי תיק בניין:**

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי.	היתר לבניית בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומקלט במרתף. בקומת עמודים 3 יח"ד, בקומות טיפוסיות א-ג 4 יח"ד, לרבות חדר כביסה על הגג. סה"כ 15 יח"ד.	1958	332

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף המכיל 17 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " קבוצת גבאי התחדשות עירונית בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (גבאי אלי) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם כל בעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד חגי מידן ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת. נשלחו הודעות לחלקות הגובלות בגין העוגנים הזמניים לפי תקנה 336 ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה**

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1958
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מוותר	מוצע	סטייה
2 + 6	2 + 6	2 + 6	
<b>קווי בניין:</b>			
<b>קדמי</b>	6.00 מ'	6.00 מ' בקרקע 6.00 מ' בקרקע בקומות הטיפוסיות	
<b>צדדי</b>	3.00 מ'	3.00 מ'	
<b>אחורי</b>	5.00 מ'	5.00 מ'	
		בהתאם.	
<b>זכויות בנייה: (תכנית נפחית)</b>	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) 752 מ"ר = 0.5X 376 מ"ר	מתוכננת תכנית בניה של כ- 375 מ"ר, בהתאם למותר	

	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (584~ מ"ר)	<b>שטחי שירות:</b>
	32 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2920~ / 90~ מ"ר = 29 יח"ד	<b>צפיפות:</b>
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	<b>גובה קומה:</b>
	בהתאם למותר	בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	<b>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</b>
	בהתאם למותר	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי	
	מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי	תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	3.00 מ' בהתאם.	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות.	<b>קומות גג חלקיות:</b>
	2.00 מ' בהתאם.	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	<b>נסיגות ממעקה הגג</b>
	4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	<b>גובה הבניה על הגג</b>
	4.50 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	<b>גובה המתקנים הטכניים</b>
	1.60 מ'	1.60 מ'	<b>מרפסות:</b>
	שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר. ממוצע לא עולה על 12 מ"ר	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 384 מ"ר	<b>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח</b>
	בהתאם למותר	-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	<b>עיצוב המרפסות</b>
	בהתאם למותר.	-חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם למותר על גג עליון .	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	<b>מזגנים:</b>

	<p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ'</p> <p>חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר</p>	<p><b><u>מסתורי כביסה:</u></b></p> <p><b>עיצוב המסתורים</b></p>
<p><b>הוצגו מצללות כולל עובי קורה בגובה העולה על 3 מ' נדרשת הנמכה, כתנאי טכני.</b></p>	<p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>3.00 מ'</p> <p>לא התאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר</p> <p>ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג</p> <p>1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות</p> <p>בהתאם למדיניות אדריכל העיר - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה</p>	<p><b><u>מצללות:</u></b> <b>שטח</b></p> <p><b>בינוי ומיקום</b></p> <p><b>נסיגות ממעקה הגג</b></p> <p><b>גובה</b></p> <p><b>מרווחי קורות המצללה</b></p>
	<p>מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.</p>	<p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים</p>	<p><b><u>מתקנים טכניים על גג הבניין:</u></b> <b>שימושים וגישה</b></p>
	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח מערבי בצמוד לגבול המגרש.</p> <p>*תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי - ראה חוות דעת בהמשך.</p>	<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.</p> <p>באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.</p> <p>*כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה</p>	<p><b><u>חניה:</u></b></p>
	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי</p> <p>-בהתאם לנדרש</p> <p>-בהתאם לנדרש</p>	<p>-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281</p> <p>-אישור נגישות המבנה נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	
	<p>הוגש מסמך התייחסות של רשות נחל הירקון</p> <p>בהתאם לנדרש</p> <p>אחרי ועדה</p>	<p>-אישור רשות נחל הירקון</p> <p>-אישור רשות הניקוז</p> <p>- אישור רשות המים</p>	<p><b><u>הוראות נוספות למתן היתר:</u></b></p> <p><b>מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5</b></p>

	<p>בהתאם לנדרש</p> <p>-הוגש כתב שיפוי</p> <p>-יכתב כתנאי</p>	<p>נספח לניהול מי נגר (חו"ד הידרולוגית)</p> <p>כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית בגין הצפות העלולות להיגרם בשל מיקום המגרש בתחום זה</p> <p>רישום הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום האמור</p>	<p><b>ותמ"א 3/ב/34</b></p>
--	--	---	----------------------------

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	<b>מס' קומות:</b>
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	<b>גובה קומות:</b>
	חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	<b>שימושים:</b>
	מתוכננים 20 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	<b>מחסנים:</b>
	בהתאם. מוצע כ- 133 מ"ר שטח מחלחל המהווה 17% משטח המגרש. רוב שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי והצדדי דרומי בהתאם לאילוצי המגרש והתכנון, ניתן לאשר.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 = 752 מ"ר (15% שטח מחלחל = 112 מ"ר)	<b>תכסית:</b>

**התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:**

הערות	לא	כן	
		+	<b>בנייה במרווחים</b>
		+	<b>מפלס הכניסה הקובעת</b> עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
<p>מס' חלקים בגדר גובלת עם חלקות סמוכות נראו כי עולים על 1.50 מ', נדרש להנמיך ולוודא גובה גדר ממפלס גבוה עד 1.50 מ' עם חלקה גובלת. כתנאי טכני</p>		+	<b>גדרות ושערים</b> -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	<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 שיותיר 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
		+	<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
		+	<b>מתקני תשתית וטכניים</b> -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
<b>נדרש להציג מס' קולטים בהתאמה למס' יח"ד או אישור יועץ אינס' למס' מבוקש. כתנאי טכני</b>		+	<b>מערכות סולריות</b> מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	<b>דוודים</b> דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	<b>אשפה</b> לתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה

**הערות נוספות:****חו"ד מכון רישוי****רן קיזר 07/11/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן קיזר

**תנועה וחניה**

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 12.4.22 ותכנית אדריכלית מ - 1.5.22  
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 32 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים  
בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

32 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

7 מקומות חניה לאופנועים

32 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

32 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף

7 מקומות חניה לאופנועים במרתף

32 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

מתכנן תנועה משרד אנדריא

**חוות דעת :**

החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

המלצה : לאשר את הבקשה

**אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות

המלצה : לאשר את הבקשה

**גנים ונוף**

**רקע כללי:**

העצים המבוקשים לכריתה צמודים לקיר הדיפון בחניה. שמירת מרחק מהם לצורך שימורם יבטל מקומות חניה במגרש.

**חוות הדעת:**

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 19,620 ₪. יש לנטוע במגרש (7 עצים בגודל 10 לפחות (4"י), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 14,720 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

מבוקשת כריתה של עץ מס' 8, 9, 10 במגרש השכן לצורך הבניה. 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.

במגרש קיימים 7 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים. הוצג פרט גדר בתכנית 100.

שטח לא מקורה במגרש/חלקה: 320.00 כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה: 7

המלצה: לאשר את הבקשה

**אדריכלות מכון הרישוי**

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
1	קתרוסית מרובעת	13.0	35.0	4.0	שימור	5,077
2	קתרוסית מרובעת	13.0	40.0	4.0	שימור	6,632
3	פיקוס בנימינה	16.0	55.0	13.0	שימור	13,678
4	גויאבה מצויה	5.0	20.0	3.0	שימור	339
5	שסק יפני	6.0	19.0	3.0	שימור	1,360
6	שפלרה מקרינה	11.0	25.0	5.0	שימור	1,884
7	פיקוס בנימינה	15.0	35.0	10.0	שימור	5,539
8	פלפלון דמוי-אלה	10.0	13.0	3.0	כריתה	255
9	פיקוס כינורי	11.0	39.0	11.0	כריתה	6,877
10	אזדרכת מצויה	15.0	55.0	7.0	כריתה	5,699
11	פיקוס השדרות	3.0	25.0	2.0	כריתה	3,533
12	פיקוס השדרות	3.0	24.0	1.5	כריתה	3,256
13	גויאבה מצויה	7.0	21.0	4.0	שימור	748

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 32 יח"ד, הכולל:

- ב-3 קומות המרתף: 32 מקומות חניה לרכב פרטי, 2 חניית נכים, חניית לאופניים ואופנועים, 20 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
- לרבות עוגנים זמניים החודרים לחלקות הסמוכות.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 4 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצדי.
- בקומה א-ה: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
- בקומה ו (חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג ו-2 יח"ד, עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
- בקומה ז (חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג ו-2 יח"ד, עם ממ"ד וגרם מדרגות פנימי לגג עליון.

- על הגג העליון: שטח פרטי מוצמד ל-2 דירות בקומה עליונה הכולל דק ובריכת שחיה לכל אחת, מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

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

#### תנאים למתן היתר

1. מסלול מכון בקרה:
  1. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
  2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
  3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2. מגרשים בתחום פשט הצפה בבנייה חדשה:
  - מילוי דרישות וקבלת אישור הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע, וקבלת אישור רשות המים.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם
4. בעל היתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
6. מסלול מכון בקרה:
  - ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7. פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
8. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
9. 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.
10. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 19,620 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. מסלול מכון בקרה:
  - הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2. סקר אסבסט:
  - הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
  - הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן:
  1. הצגת רישיון כריתה לעץ
  2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
5. אישור אגרונום מטעם בעל היתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
6. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
7. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
7. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר

- העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
8. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
  9. אושרה כריתה של עץ מספר 8, 9, 10 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
  - ג. הדירה/ות בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
  - ד. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3729 א'.
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. מסלול מכון בקרה :
 

הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
6. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
9. יש להוסיף ברז שטיפה לחדר האשפה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

### ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-22-0418 מתאריך 26/12/2022

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 32 יח"ד, הכולל:
- ב-3 קומות המרתף: 32 מקומות חניה לרכב פרטי, 2 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 20 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכו'.
  - לרבות עוגנים זמניים החודרים לחלקות הסמוכות.
  - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 4 יח"ד עם ממ"ד וחדר פרטית במרווח אחורי וצדי.
  - בקומה א-ה: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה.
  - בקומה ו (חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג ו-2 יח"ד, עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה.
  - בקומה ז (חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג ו-2 יח"ד, עם ממ"ד וגרם מדרגות פנימי לגג עליון.
  - על הגג העליון: שטח פרטי מוצמד ל-2 דירות בקומה עליונה הכולל דק ובריכת שחיה לכל אחת, מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
  - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
  - בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחדרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

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

**תנאים למתן היתר**

1. מסלול מכון בקרה :
  1. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
  2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
  3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
2. מגרשים בתחום פשט הצפה בבנייה חדשה :
  - מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע,
  - וקבלת אישור רשות המים.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם
4. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
6. מסלול מכון בקרה :
  - ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
  - יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
7. פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה
8. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
9. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
10. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
11. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
12. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 19,620 ש"ח.

**תנאים להתחלת עבודות**

1. מסלול מכון בקרה :
  - הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2. סקר אסבסט :
  - הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
  - הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן :
  1. הצגת רישיון כריתה לעץ
  2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
  - כאשר קיימים עצים לשימור :
5. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
6. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
7. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
8. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
9. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/העתקת העצים) מפקיד הערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
10. אושרה כריתה של עץ מספר 8, 9, 10 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
  - ג. הדירה/ות בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
  - ד. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית כפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3729 א'.
- .3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
- .4. מסלול מכון בקרה :  
הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
- .5. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
- .6. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
- .7. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
- .8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
- .9. יש להוסיף ברז שטיפה לחדר האשפה

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