

י' טבת תשפ"ג  
 03 ינואר 2023

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0431 תאריך: 03/01/2023 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	מולטילנד נורדאו 57-59 בע"מ	נורדאו 55	0197-055	22-1696	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1696	תאריך הגשה	24/10/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	שדרות נורדאו 55 שדרות נורדאו 57	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	33/6957, 32/6957	תיק בניין	0197-055
מס' תב"ע	תמ"א/38א, תמ"א/1, ע1, 58, 3616א, 286, 159	שטח המגרש	566

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מולטילנד נורדאו 57-59 בע"מ	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	דרור שיאונה	רחוב בויאר אברהם 16, תל אביב - יפו 6912713
בעל זכות בנכס	הורוביץ אלדובי עדנה	שדרות נורדאו 57, תל אביב - יפו 6238105
בעל זכות בנכס	דרור רון	רחוב דרך ההתיישבות 34, כפר הס 4069200
בעל זכות בנכס	בנחס אליהו	שדרות נורדאו 59, תל אביב - יפו 6238107
בעל זכות בנכס	סולמי אסף	שדרות נורדאו 59, תל אביב - יפו 6238107
בעל זכות בנכס	פרנקל בנחס רחל	שדרות נורדאו 59, תל אביב - יפו 6238107
בעל זכות בנכס	בר אור דניאל אייל	סמטת נורדאו* 57, תל אביב - יפו 6249500
בעל זכות בנכס	ואטס כרמלה	רחוב אופק אוריאל 17, הרצליה 4647013
בעל זכות בנכס	קבסו יוסף	שדרות נורדאו 57, תל אביב - יפו 6238105
בעל זכות בנכס	בן ברוך מאיר	שדרות נורדאו 57, תל אביב - יפו 6238105
בעל זכות בנכס	רינדר רונית	רחוב סנה משה 22ג, תל אביב - יפו 6930123
בעל זכות בנכס	רביב דניאל	רחוב נחשון 8, רמת השרון 4730136
בעל זכות בנכס	גוטמן ישראל	שדרות נורדאו 57, תל אביב - יפו 6238105
בעל זכות בנכס	מאירוביץ יהושע	רחוב דה האז 20, תל אביב - יפו 6266624
בעל זכות בנכס	גוטמן עליזה	שדרות נורדאו 57, תל אביב - יפו 6238105
בעל זכות בנכס	ואטס ולנטין נועם	רחוב אופק אוריאל 17, הרצליה 4647013
בעל זכות בנכס	עידה שני	שדרות נורדאו 59, תל אביב - יפו 6238107
בעל זכות בנכס	קטרי גיוזף בונדי	שדרות נורדאו 57, תל אביב - יפו 6238105
בעל זכות בנכס	אנקרי אנייס סופי	שדרות נורדאו 57, תל אביב - יפו 6238105
בעל זכות בנכס	בית שדרות נורדאו 59	שדרות נורדאו 59, תל אביב - יפו 6238107
עורך ראשי	יעבץ צירלי	רחוב אבן גבירול 76, תל אביב - יפו 6416204
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 46703
מורשה חתימה מטעם המבקש	קטן משה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

### מהות הבקשה: (הילה חדד)

<b>מהות עבודות בניה</b>
<p>הריסת שני בניינים קיימים הבנויים בקיר משותף בחלקות מס' 32 ו-33 בכתובות שדרות נורדאו 59 ושדרות נורדאו 55/57, שחיזוקם נדרש מפני רעידות אדמה, איחוד חלקות והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 22 יח"ד במגרש המאוחד (שדרות נורדאו 59 ושדרות נורדאו 55/57), הכוללים: -בכל קומות המרתף: מרתפי חנייה עבור 24 מקומות חנייה לרכב עם גישה באמצעות מעלית רכב מרחוב שדרות</p>

נורדאו ובאמצעות גרם מדרגות ייעודי ממפלס קומת הקרקע.  
 -בקומת המרתף התחתונה: מפלס תחתון של חדר טרפו.  
 -בקומת המרתף העליונה: חדר טרפו, מאגר מים, חדר משאבות ו- 7 מחסנים דירתיים.  
 -בקומת הקרקע: לובי, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, מחסן נגיש ו- 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וחצר צמודה במרווחי הצד ובעורף המגרש.  
 -בקומות 1-3: בכל קומה, 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.  
 -בקומות 4-5: בכל קומה, 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.  
 כאשר בקומה 5 המרפסת הקדמית מקורה ע"י פרגולה מפלדה ואלומיניום.  
 -בקומת הגג החלקית (6): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג פתוחה ובעורף מרפסת גג בחזית הקדמית המקורה ע"י פרגולה פלדה ואלומיניום.  
 -על הגג העליון: גנרטור ומערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין ובריכה בשטח גג פרטי עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי מהדירה שבקומת הגג החלקית.  
 -בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, גרעין חדר מדרגות, פירי תשתיות ונישות טכניות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.  
 -בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש המאוחד וגדרות הפרדה פנימיות, מדרגות פיתוח, 5 מקומות חניה לאופנועים ומקומות חניה לאופניים וגישה למים בגבול מגרש צדדי מזרחי.

**מצב קיים:**

בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 4 יח"ד.

**ממצאי תיק בניין:**

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
488	04/10/1951	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף.

**בעלויות:**

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס בכתובת שדרות נורדאו 55 (חלקה 32) רשום כבית משותף המכיל 9 תתי חלקות כולן בבעלות פרטית, והנכס בכתובת שדרות נורדאו 57/59 (חלקה 33) רשום בבעלות החברה "בית שדרות נורדאו 59 בע"מ" ובחכירה של 8 חוכרים.  
 מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "מולטילנד נורדאו 57-59 בע"מ" ע"י מורשה חתימתה בצירוף חותמת החברה מר משה קטן וע"י מיופה כוחם של מרבית מבעלי הזכויות בנכסים (פרט לחוכרת אחת מחלקה 33), עוד גיא בטאט 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 1951.  
 -ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
<b>קווי בניין:</b> <b>קדמי מזרחי לרחוב שדרות נורדאו:</b>	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
<b>צדדי צפוני:</b>	4.00 מ' תאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה (למעט בקומת הקרקע וקומת הגג) בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה.	מבוקשת בנייה בהבלטה של 0.30 מ' מקו הבניין הקדמי ובנסיגה שטח העולה על שטח הבליטה בכל הקומות למעט בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית, בהתאם למותר.	
<b>צדדי דרומי:</b>	2.50 מ'	2.50 מ'	
<b>אחורי:</b>	2.50 מ'	2.50 מ'	
	4.50 מ'	4.50 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם למותר	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מסי הקומות המותר.	<b><u>זכויות בנייה:</u></b>
	בהתאם לחישוב השטחים מבוקשים מעל ל- 20% שטחי שירות מהשטחים הכוללים. בהתאם למותר.	לפחות 20% מסך השטחים הכוללים	<b><u>שטחי שירות:</u></b>
	מבוקשות 22 יח"ד, בהתאם למותר.	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג: (1,934 מ"ר) = 24 יח"ד	<b><u>צפיפות:</u></b>
	3.30 מ'	3.30 מ'	<b><u>גובה קומה (בין רצפות):</u></b>
	מבוקשים לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, ומגורים. הוצג ביטול המחסן במפרט מתוקן שהועלה למגירה 2500 ביום 22/09/2022	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.	<b><u>שימושים בקומת הקרקע:</u></b>
	מבוקשת רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'. בהתאם למותר.	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'.	<b><u>רצועה מפולשת:</u></b>
	3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ'	3.00 מ' 2.00 מ' עד 4.50 מ'	<b><u>קומת גג חלקית:</u></b> <b><u>נסיגות מקו הבניין:</u></b> <b><u>לחזית:</u></b>  <b><u>לאחור:</u></b>  <b><u>גובה הבנייה:</u></b> <b><u>כולל מתקנים</u></b> <b><u>טכניים:</u></b>
	1.60 מ' 1.60 מ' מבוקשות מרפסות בשטח שאינו עולה על 14 מ"ר.  מבוקש שטח ממוצע של המרפסות 10.4 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 (264 מ"ר)	<b><u>מרפסות:</u></b> <b><u>קו בניין קדמי</u></b> <b><u>לרחוב שדרות</u></b> <b><u>נורדאו:</u></b>  קו בניין אחורי:  שטח:  ממוצע שטח:
<b>יידרש לתיקון לאחר ועדה כתנאי טכני.</b>	הוצג פתרון למעבי מזגנים בחצרות.	ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי הבניין. -על הגג העליון.	<b><u>מזגנים:</u></b>

מותר	מוצע	סטייה
כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה.	בהתאם למותר	
תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות, בתנאי שגובה הבריכה לא יעלה על הגובה המירבי המותר וכן שתשמר נסיגה של לפחות 1.00 מ' ממעקה הגג.	מבוקשת בריכה במרחק העולה על 1.00 מ' ממעקה הגג ובגובה שאינו עולה על מעקה הגג. בהתאם למותר.	

### בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1):

מותר	מוצע	סטייה
2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	2 קומות מרתף	
בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	2.60 מ'	
מפלס פני הגג של חלקי המרתף החורגים ממתווה הקומה שמעליהם לא יבלטו מעל מפלס פני הקרקע.	בהתאם למותר	
חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניה, מחסנים, חדר משאבות, מאגר מים וחדר טרפו.	
במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (12) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר	מבוקשים 7 מחסנים דירתיים, בהתאם למותר.	
80% משטח המגרש - לפי הוראות תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש (481 מ"ר).	בהתאם למדידה גרפית מבוקש מרתף בתכסית של כ- 466 מ"ר המהווה כ- 82% משטח המגרש, בהתאם למותר.	

### התאמות:

הערות	כן	לא
מבוקשים חדרי שירותים ללא פתרון אורור כנדרש.	+	
מבוקשים פתחים ששטחם עולה על 3/4 משטח החזית הקדמית בניגוד להנחיות המרחביות (3.11).		+
לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצגו כל פרטי ומחומרי הגמר המבוקשים ע"ג החזית.	+	
הוצג במסתורי כביסה	+	
הוצג פתרון על הגג	+	
מבוקשת גדר צדדית מזרחית בגובה העולה על 1.50 מ'		+
במפרט שהועלה למגירה 2500 ביום 16/08/2022 הני"ל תוקן כחלק מדרישות מכון הרישוי- מוצגת נישה למים במרחק של 1.00 מ' מהגדר הקדמית.	+	
מבוקשים כ- 9.6% שטחי חלחול בחלקו הקדמי של המגרש	+	

הערות	לא	כן	
וכ- 16.96% משטח המגרש. לאור דרישה למיקום חדר טרפו בחלקו הקדמי של המגרש, ניתן לאשר.			
		+	<b>פיתוח שטח</b>
מבוקש מפלס הכניסה הקובעת +4.60 כאשר מפלס המדרכה הינו +4.25 (הגבהה של 0.35 מ'), בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות.		+	<b>מפלס כניסה קובעת</b>

**הערות נוספות:**

1. הוצג אישור מטעם יועצת נגישות בדבר עמידת התכנון המוצע לתקן ואינה כוללת בקשה לפטור.
2. הוצג אישור מטעם מכון התעדה בדבר עמידה בדרישות השלב המקדמי לבניה ירוקה.

**חו"ד מכון רישוי****נדב בר 23/08/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר בהתאם לתכנית המעודכנת שהועלתה למגירה 2500 בתאריך 16/8/2022

**תנועה וחניה**

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 17/05/2022: הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 6 קומות ובהן 22 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר.

דרישת התקן:

22 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

22 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

23 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי.

1 מקום חניה לרכב נכים באישור מורשה נגישות מילה ציקנובסקי.

5 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע.

18 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע.

מתכנן תנועה דני פוקס משרד דגש הנדסה.

חסרים: 4 מקומות חניה לאופניים.

חוות דעת:

מקום חניה עודף לדרישת התקן לא מאושר.

יש לתת מענה ל-22 מקומות חניה לאופניים על פי מלוא דרישת התקן.

ישנה אפשרות לתכנן מקומות חניה לאופניים במקום חנית אופנועים בקומת קרקע ו-4 אופנועים להסדיר במתקן חניה אוטומטי במקום חניה עודפת לרכב פרטי.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור עם תנאי טכני.

**אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים ועגלות

ניתן תנאי טכני

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 27743.50 ₪.

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

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 25643.50 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור

מבוקשת רחבת כיבוי אש מול עצים קיימים המיועדים לשימור, יש למקם את הרחבה בהתאם לדרישות כיבוי אש. המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

**אדריכלות מכון הרישוי**

ניתן תנאי טכני  
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
7	דיפסיס משולש	3.0	20.0	2.0	כריתה	2,160
8	פיקוס השדרות	3.0	20.0	1.0	שימור	2,262
9	פיקוס השדרות	3.0	20.0	1.0	שימור	2,262
10	פיקוס השדרות	3.0	30.0	1.0	כריתה	5,089
11	פיקוס השדרות	3.0	30.0	1.0	שימור	5,089
12	ושינגטוניה חסונה	13.0	80.0	2.0	כריתה	7,488
13	דיפסיס משולש	3.0	20.0	2.0	שימור	2,160
14	שסק יפני	5.0	30.0	4.0	כריתה	4,072
15	פלפלון דמוי אלה	4.0	30.0	3.0	כריתה	4,411
16	לא קיים בשטח	0.0	0.0	0.0	כריתה	
17	פיקוס השדרות	5.0	20.0	2.0	כריתה	2,262
18	פיקוס השדרות	5.0	20.0	2.0	כריתה	2,262
19	פיקוס השדרות	3.0	20.0	2.0	שימור	3,016

### חו"ד מחלקת פיקוח:

#### ויקטוריה ולודרסקי 04/12/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (2 בניינים הקיימים), בניין חדש טרם בנוי.

### חו"ד נוספות:

#### נכסים - ענת איבגי 24/04/2022

חלקה 32 בגוש 6957 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.  
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

#### הסדר קרקע - מיכל תהן 31/10/2021

מדובר באיחוד חלקות עפ"י תכנית הרובעים- רובע 3, תכנית 3616א.

באיחוד חלקות הנעשית עפ"י תכנית הרובעים הגשת התצ"ר הינה תנאי לתחילת עבודות, ורישום סופי של התצ"ר בטאבו הינו תנאי לתעודת גמר.

### חו"ד נוספות:

#### נכסים - ענת איבגי 24/04/2022

חלקה 32 בגוש 6957 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.  
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

#### הסדר קרקע - מיכל תהן 31/10/2021

מדובר באיחוד חלקות עפ"י תכנית הרובעים - רובע 3, תכנית 3616א.  
באיחוד חלקות הנעשית עפ"י תכנית הרובעים הגשת התצ"ר הינה תנאי לתחילת עבודות, ורישום סופי של התצ"ר בטאבו הינו תנאי לתעודת גמר.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

1. לאשר את הבקשה להריסת שני בניינים קיימים הבנויים בקיר משותף בחלקות מס' 32 ו-33 בכתובות שדרות נורדאו 59 ושדרות נורדאו 55/57, שחיזוקם נדרש מפני רעידות אדמה.
2. לאשר איחוד חלקות 32 ו-33 בגוש 6957, ובהתאם לחו"ד מח' תכנון.
3. לאשר הקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 22 יח"ד במגרש המאוחד (שדרות נורדאו 59 ושדרות נורדאו 55/57).

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

##### תנאים למתן היתר

1. הצגת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות.
2. הצגת אישור רשות נחל הירקון ואישור רשות הניקוז.
3. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
4. הצגת נספח לניהול מי נגר עילי (חו"ד הידרולוג).
5. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
6. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
7. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
8. מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקן חניה אוטומטי הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

##### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
5. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
7. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 27743.50 ₪.
9. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה תנאי לתעודת גמר -
- 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.
9. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

##### 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. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה.
4. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבניה.
5. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
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. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
8. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה.
9. \* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
10. הגת תצ"ר ואישורה ע"י יו"ר הוועדה המקומית.
11. הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט.

באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

### תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
  - ג. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616 א' וכפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616.
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. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.

### הערות

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

### תנאים למתן היתר

1. הצגת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות.
2. הצגת אישור רשות נחל הירקון ואישור רשות הניקוז.
3. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
4. הצגת נספח לניהול מי נגר עילי (חו"ד הידרולוג).
5. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
6. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
7. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
8. מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקן חניה אוטומטי הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן
5. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 27743.50 ₪.
8. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה תנאי לתעודת גמר-
9. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

### 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. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
4. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבניה.
5. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
6. -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.

7. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
8. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
9. \* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
10. הגת תצ"ר ואישורה ע"י יו"ר הוועדה המקומית
11. הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
  - ג. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616 א' וכפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616.
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. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (י"ד) במגרש.

#### 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 0431-22-1 מתאריך 03/01/2023

1. לאשר את הבקשה להריסת שני בניינים קיימים הבנויים בקיר משותף בחלקות מס' 32 ו-33 בכתובות שדרות נורדאו 59 ושדרות נורדאו 55/57, שחיזוקם נדרש מפני רעידות אדמה.
2. לאשר איחוד חלקות 32 ו-33 בגוש 6957, ובהתאם לחו"ד מח' תכנון.
3. לאשר הקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 22 יח"ד במגרש המאוחד (שדרות נורדאו 59 ושדרות נורדאו 55/57).

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

##### תנאים למתן היתר

1. הצגת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות.
2. הצגת אישור רשות נחל הירקון ואישור רשות הניקוז.
3. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
4. הצגת נספח לניהול מי נגר עילי (חו"ד הידרולוג).
5. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
6. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
7. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
8. מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקן חניה אוטומטי הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

##### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן
5. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.

בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 27743.50 ₪.
8. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה תנאי לתעודת גמר-  
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.
9. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

#### 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. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבנייה
  4. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
  5. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
  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. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
  9. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבנייה
  10. \* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
  11. הגת תצ"ר ואישורה ע"י יו"ר הוועדה המקומית
- הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :  
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין  
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא  
ג. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3616 א' וכפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3616.
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. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

#### הערות

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