

כ"ה טבת תשפ"ג
18 ינואר 2023

פרוטוקול

ישיבה: 1-23-0015 תאריך: 16/01/2023 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	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	נבון שאול	המגיד 6א	006-0073-א	22-2119	1
6	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אסיף ליאור	שטריקר 34	0494-034	22-1831	2
16	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	איוויב זלוציסטי 3 תל אביב בע"מ	זלוציסטי 3	0530-003	22-1955	3
24	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	פרדו רבקה	הלפיד 3	3613-003		4

רשות רישוי

מספר בקשה	22-2119	תאריך הגשה	23/12/2022	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	המגיד 6א	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	5/7434	תיק בניין	א0073-006
מס' תב"ע	ג, 9087, 9009, 2720, 2268	שטח המגרש	289

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נבון שאול	רחוב המגיד 6א, תל אביב - יפו 6522435
בעל זכות בנכס	נבון שאול	רחוב המגיד 6א, תל אביב - יפו 6522435
עורך ראשי	קומיסר אלכסנדר	רחוב עוזיאל 46, רמת גן 5238297
מתכנן שלד	מזרחי תמיר	רחוב המלאכה 2, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (אדר' רוני בודק פרץ)

מהות עבודות בניה
אישור בדיעבד לתוספת בנייה למפלס העליון של דירת הדופלקס הצפונית על ידי קירוי מרפסת גג בבנייה קלה וסגירתה. התוספת נמצאת בחזית הקדמית של הבניין.

מצב קיים:

בניין בן 5 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ובנייה חלקית על הגג, סה"כ 8 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
392	11/10/1974	הקמת בניין בן 5 קומות כולל קומת קרקע חלקית, בקומות הטיפוסיות (ב', ג', ד', ה') 2 יח"ד בכל קומה וחדר כביסה על הגג.	
	16/01/1976	הקמת 2 חדרי יציאה לגג מ-2 הדירות העליונות בבניין.	
3-84	06/09/1987	קירוי וסגירת מרפסת לחזית קדמית בקומה רביעית. הקמת חדר יציאה לגג המחובר ע"י מדרגות הפנימיות לדירה בקומה הצפונית בקומה הרביעית.	
14-0846	29/09/2014	שינויים בבניין מגורים הקיים בן 5 קומות כולל קומת עמודים מפולשת, עם 2 חדרי יציאה לגג, הכוללים: הרחבת חדר יציאה לגג המחובר לדירה שבקומה העליונה. שינויים בדירה הדרומית העליונה, סגירת מרפסת אחורית קיימת בבנייה קשיחה והרחבת הדירה במרווח האחורי ובצדדים.	
20-0425	11/06/2020	הריסת גג רעפים שהוקם ללא היתר בדירה הצפונית הנמצאת בקומה העליונה, הכל בבניין מגורים הקיים בן 5 קומות כולל קומת עמודים מפולשת.	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 8 תתי חלקות והמבקש בעל תת חלקה מס' 7 עם הצמדות בגג ובקרקע. על הבקשה חתומים 5 בעלי תתי חלקות. לשאר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2268, 2720 אזור לב העיר)

מספר קומות וזכויות בנייה	מותר	מוצע	סטייה
בהתאם להוראות התכנית תותר תוספת עד 5 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת. התוספת תהיה ע"י מימוש השטחים הבלתי מנוצלים במסגרת קווי הבניין. שטח במסגרת קווי הבניין 108 מ"ר, כאשר 68 מ"ר מתוכם נוצלו. כך שבהתאם לחישוב חלק היחסי של המבקש ניתן להוסיף שטח של 7 מ"ר בלבד.	מבוקשת השלמת הקומה החמישית הקיימת ע"י הרחבת מפלס העליון של הדירה הצפונית. מוצעת תוספת שטח של כ-25 מ"ר, לעומת 7 מ"ר המותרים (לפי החלק היחסי של זכויות המבקש ברכוש המשותף). המוצע מהווה הגדלת זכויות בכ-18 מ"ר מעבר למותר.	הגדלת זכויות בנייה מעבר למותר בכ-18 מ"ר. ראה הערה מס' 2.	
הנחיות עיצוב לתוספות בנייה בלב העיר	בהתאם לסעיף 1.2 א' ו- ב' בהנחיות העיצוב בלב העיר: צורת הגג: צורת הגג תשתלב באופיו הארכיטקטוני של הבניין הקיים. יש להימנע מגגות רעפים במבנים שבהם קירוי זה איננו מתבקש מאופיו הארכיטקטוני של הבניין הקיים. גמר הגג: ריצוף או פיזור אגרגטים, כולל שטחי הגגות שאינם כלולים בתוספת.	צורת הגג וגמר הגג: מעל התוספת המבוקשת מוצע גג שטוח מבנייה קלה.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
- גודל חדרים	+	
- אוורור	+	
מערכות טכניות	+	
הוצג פתרון למערכת סולרית על גג הבניין.		

הערות נוספות:

- הבנייה מוצעת מחוץ לקווי הבניין הצדדי והקדמי אך בקונטור הבניין הקיים בהיתר.
- חתמו על הבקשה עוד 4 שכנים ששטחם היחסי ביחד שווה לכ- 47.6 מ"ר. ניתן לאשר בשל כך שהושגו הסכמות השכנים עבור שימוש בזכויותיהם עבור הכשרת חריגת הבנייה. צורף מסמך חתימות במגירה 2500, אשר מבהיר כי בעלי החתימות מוותרים על זכויות הבנייה שלהם על הגג, לטובת מבקש הבקשה.
- התייחסות של השירות המשפטי: "לפי לב העיר (2720) סעיף 9.1.1 מותר בתוספת בבניין קיים, תוספת בניה עד לסך 5 קומות + קומת חדרי יציאה. לפי סעיף 9.1.2 בתכנית 2268, בחישוב קומות קומת גג חלקית וקומת עמודים חלקית תחשבנה כקומות לצורך חישוב הקומות בתוספת בניה אך קומת עמודים מפולשת וחדרי יציאה לפי 1680, לא יילקחו בחשבון בחישוב הקומות בתוספת בניה. לפי ממצאי תיק הבניין המפורטים בדראפט, היתר הבניה מס' 392 משנת 1975 ניתן עבור הקמת בניין בן 5 קומות מעל קומת קרקע חלקית. בהיתרים נוספים הותרו חדרי יציאה יציאה לגג לפי תכנית ג'. מעיון בתכנית ההיתר להקמת הבניין והיתרים מאוחרים עולה כי מדובר בקומה מפולשת שלא נחשבת במניין הקומות, שכן הבינוי היחיד בה הוא לטובת לובי כניסה (חדר מדרגות, חסר הסקה וחדר אשפה) ולא עולה על 50% מהיטל הבניין. נוכח האמור, בהתאם להוראות תכנית לב העיר מאחר וקומת עמודים מפולשת אינה נלקחת בחשבון בחישוב הקומות, הקומה בה קיימים כיום חדרי היציאה הינה למעשה הקומה החמישית אשר הלכה למעשה יכולה להיות קומה מלאה. לכן ניתן להשלים ולהגדיל את חדרי היציאה מכח זכויות לב העיר.

המבוקש בתחום השטח המוצמד לבקש וניתנה גם הסכמה של חלק מבעלי הזכויות לשימוש בשטחים מעבר לחלק היחסי. נוכח האמור, מדובר בניצול זכויות מכח תכנית לב העיר ואין כאן הקלה מתכנית לתוספת שטח וניתן לאשר את האמור ברשות רישוי."

4. ניתנה לעורך הבקשה אפשרות לתקן את התכנית. ההתייחסות היא לתכנית מתוקנת גרסה 12 מתאריך 4.1.2023.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
 בדופלקס בקומה רביעית חמישית מבוקשת תוספת במפלס העליון של הדופלקס, בקומת הגג: כיוון התוספת: לחזית, לכיוון התוספת: לצד, שטח התוספת(מ"ר): 33.06, הדירה לרבות הבנייה על הגג קיימת בהיתר משנת: 1987, השימוש בתוספת המבוקשת: למגורים, גובה המבנה הקיים (מטר): 19.78.
 תאריך הודעה אחרונה: 19/09/2022 ולא התקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלות:

אינה הקלה - מדובר בניצול זכויות (ע"י מימוש זכויות של בעלים נוספים אשר הציגו את אישורם ע"י חתימה על מפרט הבקשה ובמסמך נוסף) מכח תכנית לב העיר ואין כאן הקלה מתכנית לתוספת שטח.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 09/11/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו

מרחבים מוגנים

נטען אישור פיקוד העורף לתכנון החדרים המוזקים.
 המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

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).

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 08/09/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו פרט לתקרת גבס מתחת לגג קיים.

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 14/06/2022

חלקה 5 בגוש 7434 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' רוני בודק פרץ)

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד של תוספת בנייה למפלס העליון של דירת הדופלקס הצפונית בקומה החמישית על ידי קירוי מרפסת גג בבנייה קלה וסגירתה.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. תשלום אגרות והיטלים
4. אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

1. התאמת גודל במ"ר ורוחב חדר השירותים, ע"פ תקנות התכנון והבניה.

2. השלמת 21 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
 *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
 **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוף, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות
 3. אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. תשלום אגרות והיטלים
4. אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

1. השלמת 21 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
 *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
 **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוף, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות
2. אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-23-0015 מתאריך 16/01/2023

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד של תוספת בנייה למפלס העליון של דירת הדופלקס הצפונית בקומה החמישית על ידי קירוי מרפסת גג בבנייה קלה וסגירתה.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. תשלום אגרות והיטלים
4. אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

1. התאמת גודל במ"ר ורוחב חדר השירותים, ע"פ תקנות התכנון והבנייה.
2. השלמת 21 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
 *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
 **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוף, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות

עמ' 5

0073-006 22-2119 <ms_meyda>

3. אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1831	תאריך הגשה	16/11/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	שטריקר 34 שטריקר 36	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	318/6212 , 317/6212	תיק בניין	0494-034
מס' תב"ע	תמ"א/38א, ע1, בי, 117, 3729א, 117	שטח המגרש	601 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אסיף ליאור	רחוב דנין יחזקאל 3, תל אביב - יפו 6215460
בעל זכות בנכס	דויטש בנימין	רחוב דנין יחזקאל 3, תל אביב - יפו 6215460
בעל זכות בנכס	אסיף ליאור	רחוב דנין יחזקאל 3, תל אביב - יפו 6215460
בעל זכות בנכס	דויטש סנדרה גרטה	רחוב דנין יחזקאל 3, תל אביב - יפו 6215460
בעל זכות בנכס	פרנר אבנר	רחוב דנין יחזקאל 3, תל אביב - יפו 6215460
בעל זכות בנכס	ארנון אסיף אורלי	רחוב דנין יחזקאל 3, תל אביב - יפו 6215460
עורך ראשי	פרדו יניב	רחוב בית חורון 117, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	קלע רועי	ת.ד. 202, בית הלוי 4287000

מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה

הריסת שני בניינים קיימים הבנויים בקיר משותף בחלקות מספר 317 ו-318 בכתובות שטריקר 34 ו-36, שחזוקם נדרש מפני רעידות אדמה, איחוד חלקות והקמת בניין חדש בן 4 קומות וקומת גג חלקית עם 2 פירי מעלית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 10 יח"ד במגרש המאוחד הכוללים:

בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות, פיר מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות מעל הקרקע (פרט לקומת הגג העליון), מבואות, מעברים ופירי תשתיות.

בקומת המרתף התחתונה (2-): מעלית מתקן חניה אוטומטי עם גישה מגרעין המדרגות הכללי, חנייה עבור 14 מקומות חנייה לרכב.

בקומת המרתף העליונה (1-): מעלית מתקן חניה אוטומטי, 10 מחסנים דירתיים, שטח נלווה לכל אחת משתי יח"ד בקומת הקרקע המכילים ממ"ד בכל אחד עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי מיח"ד, 2 חצרות אנגליות: 1 במרווח צדדי צפוני, 1 במרווח צדדי דרומי.

בקומת המרתף העליונה (1-) ובקומת הקרקע: פיר מעלית לנכים עם 2 תחנת עצירה.

בקומת הקרקע: לובי, חדר אשפה, מסתור בלוני גז, חדר אופניים, חדר עגלות, 2 יח"ד (ממ"ד לכל דירה בשטח הנלווה) וחצר צמודה במרווחי הצד ובעורף המגרש.

בקומות 1-3: בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין. בקומה 3 המרפסות בחזית ובעורף עם פרגולות מעליהן מבטון ועץ.

בקומה 4, גג חלקית: 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסות גג בחזית ובעורף עם פרגולות מעליהן מבטון ועץ.

על הגג העליון: גג משותף עם גישה מגרעין חדר המדרגות הכללי, מתקנים סולאריים, מעבי מזגנים וגנרטור.

בחצר: פיתוח שטח, חצרות משותפות ופרטיות, משטחים מרופפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, 2 מקומות חניה לאופנועים, נישות לתשתיות בגבול המגרש הצדדי דרומי: פילר חשמל, גמל מים, מתקני שחרור עשן מרתפים.

מצב קיים:

חלקה 317, שטריקר 36 - בניין מגורים הבנוי בקיר משותף עם החלקה הגובלת מדרום, בן 3 קומות.
חלקה 318, שטריקר 34 - בניין מגורים הבנוי בקיר משותף עם החלקה הגובלת מצפון, בן 3 קומות וחדר יציאה לגג.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתרים רלוונטיים	תיאור
שטריקר 36:		
1970	260	לבניין מגורים הבנוי בקיר משותף עם החלקה הגובלת מדרום, בן 3 קומות.
שטריקר 34:		
1983	2-186	לבניין מגורים הבנוי בקיר משותף עם החלקה הגובלת מצפון, בן 3 קומות וחדר יציאה לגג.

בעלויות:

שטריקר 36: לפי רישום בנסח טאבו הנכס רשום כבית משותף המכיל 6 תת חלקות.
שטריקר 34: לפי רישום בנסח טאבו הנכס רשום כבית משותף המכיל 2 תת חלקות.
מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה (בעל זכות בנכס בחלקה 318, תת חלקה 2 - שטריקר 34) בהתאם לייפוי כוח שנחתם בין הצדדים.

התאמה לתב"ע 3729, 58' (רובע 4 - רחוב לא ראשי ולא מסחרי, מחוץ לתחום אזור ההכרזה).

-ההיתרים המקורים משנת 1970, 1983.

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

מספר הקומות	מותר	מוצע	סטייה
קווי בניין קדמי מערבי לרחוב שטריקר	4 קומות + קומת גג חלקית	4 קומות + קומת גג חלקית	
צדדי צפוני	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדי דרומי	2.50 מ'	2.50 מ'	
אחורי מזרחי	2.50 מ'	2.50 מ'	
	4.50 מ'	4.50 מ'	
זכויות בנייה תכנית נפחית	תכנית התחומה בקווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר, למעט הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית.	בהתאם להוראות התכנית.	
שטחי שירות	לפחות 20% מסך השטחים הכוללים.	בהתאם לחישוב השטחים מבוקשים מעל ל- 20% שטחי שירות מהשטחים הכוללים.	
צפיפות	לפי מקדם צפיפות של 90 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג: $16 = 1484 / 90$ מ"ר	מבוקשות 10 יח"ד.	
גובה קומה (בין רצפות)	3.30 מ'	3.30 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם להוראות התכנית.	בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי.	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע
	בהתאם להוראות התכנית.	יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים וימוקמו בתחום הבניין : מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	שימושים
	בהתאם להוראות התכנית.	תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי.	
	3.00 מ'	לחזית 3.00 מ'	קומת גג חלקית
	2.00 מ'	לאחור 2.00 מ'	נסיגות מקו החזית
	4.50 מ'	4.50 מ'	גובה הבנייה על הגג
	בהתאם להוראות התכנית.	עד 1.60 מ'	מרפסות
	בהתאם להוראות התכנית.	עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.	הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי
	לפי מדידה גרפית : סך שטח מרפסות כ- 119 מ"ר עבור 10 יח"ד, מבוקש שטח ממוצע 11.9 מ"ר.	סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין.	שטח
	על הגג העליון.	ניתן להתקין במקומות הבאים : -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי הבניין. -על הגג העליון.	ממוצע שטח
			מזגנים
	בהתאם להוראות התכנית.	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	מסתורי כניסה
	בהתאם להוראות התכנית.	בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'.	עיצוב המסתורים
	בהתאם להוראות התכנית.	-חופפים ואחידים לכל גובה הבניין.	
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי. -בהתאם לנדרש. -מוגש אחרי ועדה.	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281. -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה). -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט.	הוראות נוספות למתן היתר

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות עליונות + 4 קומות עובר שטחי שירות כלליים.	2 קומות מרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו.	2 קומות מרתף.	
גובה	ב- 2 קומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו.	כ- 2.90 מ'.	
קווי בניין בקומות המרתף	מפלס פני הגג של חלקי המרתף החורגים ממתווה הקומה שמעליהם לא יבלטו מעל מפלס פני הקרקע.	בהתאם להוראות התכנית.	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חניה, מחסנים, חדר טכני, שטח נלווה לדירות בקומת הקרקע.	
שטח נלווה	חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.	לפי מדידה גרפית: <u>דירה צפונית</u> בקומת הקרקע כ- 63 מ"ר. שטח נלווה כ- 63 מ"ר. <u>דירה דרומית</u> בקומת הקרקע כ- 60 מ"ר. שטח נלווה כ- 60 מ"ר.	
מחסנים דירתיים	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	10 מחסנים דירתיים, בהתאם להוראות התכנית.	
תכסית	80% משטח המגרש. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש, כ- 510 מ"ר.	בהתאם למדידה גרפית מבוקש מרתף בתכסית של כ- 450 מ"ר המהווה כ- 75% משטח המגרש.	

התאמה למדיניות/ הנחיות מרחביות ולתקנות:

הערות	כן	לא
מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה.	+	בהתאם לתכנית מדידה, מפלס המדרכה: כ- 4.74. מפלס הכניסה = 5.00.
פיתוח שטח -מפלס רצועת הגיגון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גיגון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי. -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ'. -דרכי הגישה לבניין והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גיגון נרחב ככל הניתן.	+	
גדרות גובה הגדר הגובלת ברחוב עד 0.70 מ'. גובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.50 מ'.	+	בחזית אחורית מבוקשת גדר העולה על 3.00 מ' כתוצאה מהפרשי מפלסים וקיר תומך בין המגרשים. נדרש דירוג בהתאם לתקנות בנייה

במרווחים – כתנאי טכני.			גדרות הצדדיות ונישות למתקני תפעול יורחקו לפחות ב 1.00 מ' מהמפגש עם הגדר הקדמית. מתקני אוורור ושחרור עשן של שטח תת קרקעי, יוצמדו לגבול מגרש צדדי או אחורי בלבד, יופנו כלפי פנים המגרש. גודל המתקן וגובהו יהיו מינימליים תוך עמידה בתקנים ובדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
		+	חצר אנגלית רוחב עד 1.50 מ' מקו הבניין לצרכי אוורור ותאורה בלבד. לפי תקנות התכנון והבנייה. שטח של עד 10 מ"ר. לפי מדיניות/ הנחיות מרחביות.
הוצג פרט מצללה בקני"מ 1: 20 – בתכנית וחתך, לרבות ציון החומר והמרווחים כנדרש בתקנות.		+	פרגולה / פרט מצללה שטח המצללה, 50 מ"ר או 1/4 משטח המרפסת (הגדול מבניהם). ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת קומת הגג החלקית. נסיגה - מינימום 1.20 מ' ממעקה הגג. גובה- לא יעלה על 3.00 מ' כולל עובי קורה.
		+	מצללה במרפסת שאינה גג עד 40% אל תוך המרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש, ובכל מקרה לא תחרוג מקו מעקה המרפסת.
		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית.
8 מתקנים סולאריים עבור 10 יח"ד. הוצג אישור יועץ במוצג 2500.		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד.
במסתורי הכביסה ובתוך הדירות.		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום מעטפת הבניין או במסתורים.

חו"ד מכון רישוי**נדב בר 13/09/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 14.7.22 ותכנית אדריכלית מ - 28.7.22
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 10 יחידות דיור (2 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 8 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

13 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

10 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

13 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן

2 מקומות חניה לאופנועים במרתף
10 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע
מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים ועגלה
נוספו תנאים טכניים
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.
כל העצים מיועדים לשימור למעט עצים 18,19,21 המסומנים לכריתה ומוגדרים "לא עצים על פי חוק".
עצים מס' 1,2,3,5,11,13,14,15,17 מיועדים לשימור בליווי אגרונום, העצים ממוקמים במגרש השכן בהפרש מפלס בקרבת גדר צפונית קיימת המיועדת לשימור, אופן שימור הגדר מפורט בתכנית הראשית וביצוע שימור הגדר יתבצע לפי מסמך אישור הקונסטרוקטור החתום שהועלה למוצג 15002 (מסמכי גנים ונוף). יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
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
1	פיקוס בנימינה	13.0	50.0	10.0	שימור	16,336
2	פיקוס צר עלים	13.0	30.0	7.0	שימור	4,411
3	פיקוס צר עלים	13.0	50.0	6.0	שימור	12,252
4	פיקוס צר עלים	13.0	10.0	6.0	שימור	
5	פיקוס צר עלים	13.0	35.0	6.0	שימור	6,004
6	פיקוס בנימינה	11.0	10.0	4.0	שימור	
7	פיקוס בנימינה	10.0	15.0	4.0	שימור	
8	פיקוס בנימינה	10.0	10.0	3.0	שימור	
9	פיקוס בנימינה	10.0	10.0	4.0	שימור	
10	פיקוס בנימינה	10.0	20.0	3.0	שימור	1,960
11	פיקוס בנימינה	10.0	20.0	3.0	שימור	1,960
12	פיקוס בנימינה	10.0	10.0	4.0	שימור	
13	פיקוס בנימינה	10.0	20.0	4.0	שימור	1,960
14	פיקוס בנימינה	9.0	20.0	4.0	שימור	1,960
15	פיקוס בנימינה	10.0	20.0	3.0	שימור	1,960
16	פיקוס בנימינה	10.0	10.0	3.0	שימור	
17	כוריזיה בקבוקית	10.0	40.0	3.0	שימור	9,651
18	פלפלון דמוי אלה	7.0	10.0	7.0	כריתה	
19	פלפלון דמוי אלה	7.0	10.0	6.0	כריתה	
20	ווישינגטוניה חסונה	12.0	50.0	2.0	שימור	6,480
21	יוקה פילית	3.0	10.0	2.0	כריתה	

חו"ד נוספות:

מי אביבים - אחישלום מולאי 31/07/2022
המלצה לשבץ לוועדה.

נכסים - מירי גלברט 21/07/2022

חלקות 317,318 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

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

הסדר קרקע - מיכל תהן 02/06/2021

מדובר באיחוד חלקות 317 ו-318 בגוש 6212 לפי תכנית הרובעים (רובע 4). עפ"י החלטת היועמ"ש, תנאי לתחילת עבודות יהיה הגשת תצ"ר. תנאי לתעודת גמר יהיה רישום סופי של התצ"ר בטאבו.

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

1. לאשר את הבקשה להריסת שני בניינים קיימים הבנויים בקיר משותף בחלקות מספר 317 ו-318 בכתובות שטריקר 34 ו-36, שחזוקם נדרש מפני רעידות אדמה.
2. לאשר איחוד חלקות 317 ו-318 בגוש 6212, בהתאם לחו"ד מחלקת תכנון.
3. לאשר הקמת בניין חדש בן 4 קומות וקומת גג חלקית עם 2 פירי מעלית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 10 יח"ד במגרש המאוחד שטריקר 34 ושטריקר 36.

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

תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 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.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
4. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה.

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. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4. 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. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה.
5. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
6. הגשת תצ"ר.
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>

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. הדירות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן 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. 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. רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
5. 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.
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תנאים למתן היתר

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.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
4. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2. -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבנייה.
5. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
6. הגשת תצ"ר.
7. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees> העירוני בקישור:

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. הדירות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן 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. 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. רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
5. 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.
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 16/01/2023 1-23-0015 מתאריך

1. לאשר את הבקשה להריסת שני בניינים קיימים הבנויים בקיר משותף בחלקות מספר 317 ו-318 בכתובות שטריקר 34 ו-36, שחזיקים נדרש מפני רעידות אדמה.
2. לאשר איחוד חלקות 317 ו-318 בגוש 6212, בהתאם לחו"ד מחלקת תכנון.
3. לאשר הקמת בניין חדש בן 4 קומות וקומת גג חלקית עם 2 פירי מעלית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 10 יח"ד במגרש המאוחד שטריקר 34 ושטריקר 36.

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

תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 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.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
4. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2. -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
- הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

4. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה.
5. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
6. הגשת תצ"ר.
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>

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. הדירות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן 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. 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. רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
5. 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.
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
7. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1955	תאריך הגשה	04/12/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	זלוציסטי 3	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	116/6108	תיק בניין	0530-003
מס' תב"ע	תמ"א/38א, תמ"א/1, ע1, סי-די, 50, 3729א	שטח המגרש	750

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	איוויב זלוציסטי 3 תל אביב בע"מ	רחוב אליפלט 26, תל אביב - יפו 6608026
בעל זכות בנכס	תאומים אורון טל	רחוב קרן היסוד 29, רמת השרון 4703604
עורך ראשי	פרייס מעוז	רחוב החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122
מורשה חתימה מטעם המבקש	גבאי רפי	רחוב האתרוג 18, גנות 5029300

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים בן 5 קומות, מעל מקלט, חדר הסקה ותא מעלית בקומה תחתונה עבור 12 יח"ד. שחיזוק נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע) ו-2 קומות גג חלקיות, חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 20 יח"ד, הכולל:
1. <u>ב-2 קומות המרתף:</u> 21 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 מקום חנייה לנכים, חניות לאופניים ואופנועים, חדרים טכניים לרבות חדר טרפו ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות חדר טראפו.
2. <u>בקומת הקרקע:</u> מבואת כניסה, חדר אשפה, נישת גז, חדר אופניים ו-2 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר פרטית.
3. <u>בקומות 1,2,3,4,5:</u> 3 יח"ד בקומה. 2 יח"ד גם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית הקדמית ויח"ד עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית. בקומה 5 מקורות המרפסות במצללה בנויה.
4. <u>בקומה 6 (גג חלקית תחתונה):</u> 2 יח"ד בקומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג בחזית הקדמית, מקורות חלקית בפרגולה בנויה.
5. <u>בקומה 7 (גג חלקית עליונה):</u> יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג בחזית האחורית מקורה חלקית בפרגולה בנויה.
6. <u>על הגג העליון:</u> שטח גג פרטי ליחידת הדיור בחזית הקדמית בקומה 7 עם גישה במדרגות עליה פרטיות משטח הדירה. מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, גנרטור בשטח גג משותף עם גישה מהמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
7. <u>בכל קומות הבניין:</u> מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעליות ומתקני תשתית משותפים.
8. <u>בחצר:</u> פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת במרווח הקדמי וחצרות פרטיות במרווחי הצד והאחורי, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מזרחי, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 5 קומות, מעל מקלט, חדר הסקה ותא מעלית בקומה תחתונה עבור 12 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
919	1964	בניין בן 5 קומות, מעל מקלט, חדר הסקה ותא מעלית בקומה תחתונה עבור 12 יח"ד.
341	1970	הוספת מדרגות יציאה לגג בדירה בקומה ד' עם חדר עליה לגג.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 12 חלקות משנה, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "איוויב זלוציסטי 3 תל אביב בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה. וכן, בשם בעלי 11 מתתי החלקות בנכס חתום עו"ד עמיר וייסמן בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים. ליתר הבעלים נשלחו הודעות לפי סעיף 336' ולא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1964
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ- 08/01/2023 :

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
קווי בניין:			
קדמי	6.00 מ'	5.50 מ' בהתאם לסעיף 4.1.2 ה. (5) בהוראות התכנית. ניתן לאשר.	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	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) 750 מ"ר $0.5 \times 375 = 375$ מ"ר	מבוקשת בנייה בתכנית של 364 מ"ר לקומה (על פי מדידת העורך). בהתאם להוראות התכנית.	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים	בהתאם להוראות התכנית.	
צפיפות:	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 32 יח"ד	20 יח"ד	
גובה קומה:	3.30 מ' ברוטו	3.30 מ'	
בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:	- בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי - יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול' - תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	3.04 מ' בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית.	

	3.00 מ' מקו הבניין הקדמי ב-2 קומות הגג החלקיות 2.00 מ' מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה 4.50 מ' כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ' 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים
	1.60 מ' עד 13.44"ר למרפסת במוצע של כ-10 מ"ר ליח"ד בהתאם להוראות התכנית.	1.60 מ' 14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 240 מ"ר לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) -חומרי גמר מרפסות אחיד מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח עיצוב המרפסות
	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית.	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות לא יותרו מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג. מרפסות גג:
	בהתאם להוראות התכנית.	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון. מזגנים:
	בהתאם להוראות. בהתאם למדיניות אדריכל העיר בהתאם להוראות.	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית. בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר מסתורי כביסה: עיצוב המסתורים
	נראים 19 פנלים סולאריים עבור 20 יח"ד. צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים. מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 (אישור התקשרות מקדמי לפני ועדה + אישור מקדמי שלב א עם פרטי הפרויקט המקנים לו את הניקוד הוראות נוספות למתן היתר:

	בהתאם לנדרש -יוגש לבדיקה סופית	המספיק לקבלת תקן בניה ירוקה (עם סיום הביצוע) -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	
	בהתאם לנדרש	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	התאמה סביבתית

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

מס' קומות:	מוותר	מוצע	סטייה
2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	2 קומות מרתף		
גובה קומות:	2 קומות עליונות - 4.00 מ' נטו קומות תחתונות - 3.50 מ' נטו	קומה 1 - : 4.00 מ' קומה 2 - : 2.52 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניה, חללים טכניים	
תכסית:	85% לפי תמ"א 34 ותכנית א3729	83% משטח המגרש	
חלחול	לפחות 15% משטח המגרש	בהתאם להוראות התכנית. 17%	

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
אזור		+	
מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה		+	
גדרות ושערים -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'		+	
פיתוח שטח -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גינון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי		+	
חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית	+		מוצע חומר גמר אשר לא ברור טיבו בגוון בהיר. לא ניתן לקבוע באם תואם הנחיות מרחביות / מדיניות הועדה. ניתן תנאי לתיקון
חלונות ופתחים בבניין חדש - בחזית הבניין הפונה לרחוב שטח כל הפתחים בחזית יהיה בין 1/4 ל 3/4 - מכלל שטח החזית.		+	
מתקני תשתית וטכניים -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.
		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות לא ימוקמו דוודים על הגג

הערות:

- הוגש תצהיר מתכנן השלד על אי שימוש בעוגני קרקע זמניים ונעשה תאום מול מחלקת תאום הנדסי לכך. הוגשו המסמכים הנדרשים למערכת ויידרש אישור תאום הנדסי לפני תחילת עבודות הבניה.
- תכנית הבקשה הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה שכן חסרות מידות במרתפים.

חו"ד מכון רישוי**שרה לסקה 01/01/2023**

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

תנועה וחניהחוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 1.9.22 ותכנית אדריכלית מ - 18.10.22

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 20 יחידות דיור (17 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

21 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

20 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

21 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

4 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע ובמרתף

20 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות

המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

עץ 46+48 מאושרים לכריתה משום שמצויים בשטח המרתף, ושימורם יגרום לביטול של בערך 12 מקומות חניה - לשני העצים.

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

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 24,972 ₪.

יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 24,972 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

מבוקשת כריתה של עץ מס' 97 + 96 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 3 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

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
46	ברכיכטון אדרי	9.0	37.0	6.0	כריתה	9,457
47	הדר הלימון	4.0	0.	5.0	כריתה	
48	תמר קנרי	11.0	55.0	3.0	כריתה	3,564
75	איקליפטוס המקור	14.0	50.0	9.0	שימור	17,270
92	שפלה מקרינה	5.0	10.0	3.0	כריתה	170
93	שפלה מקרינה	9.0	30.0	8.0	כריתה	1,526
94	פלפלון דמוי-אלה	7.0	37.0	8.0	שימור	1,032
95	פיקוס השדרות	15.0	50.0	11.0	שימור	29,438
96	סיסם הודי	11.0	40.0	6.0	כריתה	2,261
97	וושנינגטוניה חסונה	5.0	30.0	4.0	כריתה	2,700
98	פיקוס השדרות	3.0	27.0	1.0	כריתה	2,747
99	פיקוס השדרות	3.0	26.0	1.0	כריתה	2,547

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבנר רוני)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 5 קומות, מעל מקלט, חדר הסקה ותא מעלית בקומה תחתונה עבור 12 יח"ד. שחזיקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע) ו-2 קומות גג חלקיות, חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 20 יח"ד

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

תנאים למתן היתר

1. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
2. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
3. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).

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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.

בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24,972 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
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 על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערוות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. אושרה כריתה של עץ מספר __ 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 לאיכלוס

1. הריסת הגדרות החורגות לשצ"פ ולדרך והקמת גדר חדשה רציפה בגבול עם השצ"פ.

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
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. 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. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
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. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות ("4") במגרש.

הערות

1. 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 3

רשות רישוי מספר 16-0015-23-1 מתאריך 16/01/2023

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 5 קומות, מעל מקלט, חדר הסקה ותא מעלית בקומה תחתונה עבור 12 יח"ד. שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע) ו-2 קומות גג חלקיות, חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 20 יח"ד

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

תנאים למתן היתר

1. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
2. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
3. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

4. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).

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. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24,972 נח.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
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 על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע.
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. אושרה כריתה של עץ מספר __ 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 לאיכלוס

הריסת הגדרות החורגות לשצ"פ ולדרך והקמת גדר חדשה רציפה בגבול עם השצ"פ.

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
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
3. 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. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
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. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') 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

רשות רישוי

**בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין
(ניהול ורישום), התשע"ב -2011**

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
96 / 7065, 310 / 6986	2	527 / 81 מ"ר	רחוב הלפיד מס' 3

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' אולג כושצ'ר)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 21.11.2022 החתום ע"י מודד מוסמך יצחק בן אבי להיתרי בניה מס' 4-200553 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 18.06.2000, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
2	בניית סככה בשטח 10.0 מ"ר

החלטת רשות רישוי מספר 1-23-0015 מתאריך 16/01/2023

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 21.11.2022 החתום ע"י מודד מוסמך יצחק בן אבי להיתרי בניה מס' 4-200553 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 18.06.2000, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
2	בניית סככה בשטח 10.0 מ"ר