

ב' שבט תשפ"ג  
24 ינואר 2023

## פרוטוקול

ישיבה: 1-23-0027 תאריך: 22/01/2023 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/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	יגאל אלמי ושות'	ארבע ארצות 39	0261-039	22-1818	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1818	תאריך הגשה	14/11/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה תוספות ושינויים	בניה חדשה בניה חדשה תוספות בניה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	

כתובת	ארבע ארצות 39	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	366/6214	תיק בניין	0261-039
מס' תב"ע	תמ"א/38/א, תמ"א/1, ע1, 58, 3616א	שטח המגרש	507

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יגאל אלמי ושות' בע"מ	ת.ד. 174, פארק תעשיות חבל מודי 7319900
בעל זכות בנכס	כרם מאיר	רחוב הבנים 4, אביחיל 4291000
בעל זכות בנכס	זינדל חנן	רחוב ברקת נוה אפרים 30, יהוד-מונוסון 6019000
בעל זכות בנכס	שניצר אילנה חנה	רחוב ארבע ארצות 39, תל אביב - יפו 6274610
בעל זכות בנכס	מזרחי משה	רחוב סירני אנצו 12, גבעתיים 5324112
בעל זכות בנכס	ויצמן חנה	רחוב ארבע ארצות 39, תל אביב - יפו 6274610
בעל זכות בנכס	מדיקס דניאל	רחוב הגבעה 9, אבן יהודה 4054503
בעל זכות בנכס	סגל ערן	רחוב נחשון 40, רמת השרון 4730168
בעל זכות בנכס	בן ציון תליה	סמטת משמר הירדן* 35, תל אביב - יפו 6935400
בעל זכות בנכס	נטל ברכה	רחוב וילנסקי משה 37, תל אביב - יפו 6962346
בעל זכות בנכס	סטצן אריאלה	רחוב פטאי יוסף 3, תל אביב - יפו 6997303
בעל זכות בנכס	בלשניקוב רונית	רחוב ארבע ארצות 39, תל אביב - יפו 6274610
בעל זכות בנכס	נטל כהן מיכל	רחוב אחד העם 105, תל אביב - יפו 6425310
בעל זכות בנכס	קרמר נועה	רחוב ארבע ארצות 39, תל אביב - יפו 6274610
בעל זכות בנכס	סמיש דורון	רחוב ארבע ארצות 39, תל אביב - יפו 6274610
בעל זכות בנכס	כרם יפה	רחוב הבנים 4, אביחיל 4291000
בעל זכות בנכס	נטל דריה	רחוב ארבע ארצות 39, תל אביב - יפו 6274610
בעל זכות בנכס	נטל כהן מור	רחוב אחד העם 105, תל אביב - יפו 6425310
בעל זכות בנכס	לורפל בע"מ	ת.ד. 59, חירות 4069100
עורך ראשי	מילבואר אייל אורית	רחוב שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12ב, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	אלמי אריאל	ת.ד. 174, פארק תעשיות חבל מודי 7319900
מורשה חתימה מטעם המבקש	אלמי צבי	ת.ד. 174, פארק תעשיות חבל מודי 7319900

### מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

<b>מהות עבודות בניה</b>
הריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומות עמודים מפולשת שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף עבור 20 יח"ד.

- הבניין הנדון מבוקש להיבנות בקיר משותף יחד עם בניין סמוך בכתובת ארבע ארצות 37 (להלן חלקה מס' 365 הגובלת מדרום) אשר נמצא בשלב הפרסום טרם פתיחת בקשת רישוי. הבניין המבוקש מכיל:
1. **בקומת המרתף:** 20 מחסנים דירתיים, ממ"ד ליחידות דיור בקומת הקרקע עם גישה במדרגות פרטיות משטח הדירה, מאגר מים, חדר משאבות וחדר טראפו.
  2. **בקומת הקרקע:** מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר לבלוני גז, גרעין מדרגות, פיר מעלית, חללים טכניים משותפים, 3 יחידות דיור בקומה. 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר צמודה במרווח הצד והאחורי ו-1 יח"ד עם מסתור כביסה וחצר צמודה במרווח האחורי.
  3. **בקומות 1,2,3,4,5:** 3 יחידות דיור בקומה. 2 יח"ד, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה ויחידת דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזוזטרה. בקטמה 5 מקורות מרפסות הגזוזטרה בחזית הקדמית בפרגולה בנויה.
  4. **בקומה 6 (קומת הגג החלקית):** 2 יח"ד בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בחזית הקדמית, ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גג מקורות חלקית בפרגולה בנויה.
  5. **על הגג העליון:** גנרטור, מערכת סולאריים ומעבי מזגנים בשטח גג משותף עם גישה בגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
  6. **בכל קומות הבניין:** מסדרונות ומבואות, גרעין חדר מדרגות הכולל פיר ונישות טכניות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.
  7. **בחצר:** חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדת ליחידות הדיור במרווחים במרווח הצד הצפוני ובמרווח האחורי, גמל מים בגבול המגרש הצפוני ופירי שחרור עשן מרתפים בגבולות המגרש הצדדיים הצפוני והדרומי.

**מצב קיים:**

בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית הבנוי בחלקו, בקיר משותף עם הבניין בחלקה מס' 365 הגובל מדרום, סה"כ: 11 יח"ד.

**ממצאי תיק בניין:**

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
289	30/08/1946	היתר מקורי- הקמת בניין מגורים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת קרקע חלקית, סה"כ: 11 יח"ד בבניין.

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף, בן 12 חלקות משנה, מפרט הבקשה חתום ע"י מורשי חתימה מטעם מבקש הבקשה וכן ע"י מיופת כוחם של 11 מ-12 בעלי הזכויות בנכס עו"ד נטלי אסקירה.

**התאמה לתב"ע (3616א' - רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)**

- 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-18/12/22:

סטייה	מוצע	מוותר	
	מתוכננת בניה בקיר משותף יחד עם הבניין הגובל מצפון בכתובת ארבע ארצות 37, בהתאם למותר	בניה בקיר משותף של מבנים אשר ערב הריסתם היו בנויים בקיר משותף: קו הבניין הצדי בחלק שאינו קיר משותף לא יפחת מ-2.5 מ'	<p><b><u>בניה בקיר משותף(1.ט.4.1.2):</u></b></p> <p><b><u>התאמה לעיצוב לאיחוד חלקות או לבניה בקיר משותף רובעים 3,4:</u></b></p>
	בהתאם לנדרש.	חלוקה נפחית (שקע אנכי) בחזית לרחוב בין 2 הבניינים בממדים של לפחות 5*5 מ', לכל גובה הבניין, במרכז מרווחי הצד שבוטלו,	
	בהתאם לנדרש.	בחזית השקע ישולבו פתחים, שטח השקע ישמש לגינון ונטיעות ולא תידרש רצועה מפולשת בתחום השקע	
	בהתאם לנדרש.	- לא יותרו גזוזטראות בתחום השקע הבניינים יעוצבו כיחידה אדריכלית אחת מבחינת חומרי הגמר ופרטי הבניין	
	בהתאם לנדרש.		

	<p>בהתאם לנדרש.</p> <p>בהתאם לנדרש.</p> <p>בהתאם לנדרש.</p> <p>בהתאם לנדרש.</p>	<p>דופן הבניין הפונה לרחוב תהיה מקבילה לגבול מגרש יתוכנן קיר פיסי מעל הקרקע בין הבניינים ותשמר העצמאות התפקודית של כל בניין למעט, מבואת כניסה משותפת בקומת הקרקע מערכות תשתיות אשר נדרשים במרווחים הלא מבוזגים יאוחדו ככל הניתן (חשמל, מים) -לא תותר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת באם אורך החזית הקדמית המשותפת עולה על 30 מ'</p>	
	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	<b>מספר קומות:</b>
	<p>2.50 מ' לאחר הפקעה של 1.00 מ' בהתאם לסעיף 4.1.2 ה. (6) בהוראות התכנית.</p> <p>2.50 מ'</p> <p>0.00 מ' בקיר משותף / 2.50 מ'</p> <p>4.45 מ'</p>	<p>3.00 מ' לאחר הפקעה של 1.00 מ'</p> <p>2.50 מ'</p> <p>0.00 מ' בקיר משותף / 2.50 מ'</p> <p>4.50 מ'</p>	<p><b>קווי בניין:</b> <u>קדמי מזרחי לרח' ארבע ארצות:</u></p> <p><u>לצד צפון:</u></p> <p><u>לצד דרום:</u></p> <p><u>לאחור:</u></p>
	<p>הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר בהוראות התכנית.</p> <p>24%</p> <p>לפי חישוב עורך הבקשה.</p>	<p>בקומות טיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.</p> <p>20% מהשטחים המתוכננים (לפחות) יוקצו לשטחי שירות.</p>	<p><b>זכויות בנייה:</b> קומה טיפוסית:</p> <p>שטחי שירות:</p>
	20 יח"ד	26 יח"ד	<b>צפיפות:</b>
	עד 3.30 מ' בכל קומה.	עד 3.30 מ'	<b>גובה קומה (בין רצפות):</b>
	רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ' לאורך כל החזית הקדמית לכיוון רחוב ארבע ארצות.	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'.	<b>רצועה מפולשת:</b>
	<p>1.60 מ'</p> <p>1.60 מ'</p> <p>בהתאם למותר.</p> <p>לפי מדידה גרפית סך שטח המרפסות בבניין הינו 186.31 מ"ר.</p> <p>מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.</p>	<p>עד 1.60 מ'</p> <p>עד 1.60 מ'</p> <p>עד 14 מ"ר למרפסת.</p> <p>סך שטח מרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין (240 מ"ר).</p> <p>לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.</p>	<p><b>מרפסות:</b> קו בניין קדמי לרח' ארבע ארצות:</p> <p>קו בניין אחורי:</p> <p>שטח:</p> <p>ממוצע שטח:</p> <p>הוראות בניין:</p>
	<p>3.00 מ'</p> <p>2.00 מ'</p> <p>4.50 מ' (ברוטו) כולל מתקנים טכניים.</p>	<p>3.00 מ'</p> <p>2.00 מ'</p> <p>עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון למעט הגבהה</p>	<p><b>קומה גג חלקית:</b> <u>נסיגות ממעקה הגג:</u> לחזית: לאחור:</p> <p>גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים:</p>

	מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים על הגג באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.	נקודתית עבור מתקנים טכניים ומבנה מעלית על הגג עד 5.00 מ' הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	בינוי :
	בהתאם להוראות התוכנית.	ניתן להתקין במקומות הבאים : - בפיר ייעודי - במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. - על הגג העליון.	<b>מזגנים :</b>
	הוצג פתרון למסתורי כביסה עבור כל הדירות המתוכננות בהתאם להוראות התכנית.	- לא תותר הבלטות מסתורי כביסה מקווי הבניין - ביחיד הפונות לחזית קדמית, יותר פתרון בתחום המרפסת.	<b>מסתורי כביסה :</b>
	מוצעות מצללות מעל מרפסות גג בהתאם למותר	בהתאם לתקנות התכנון והבניה - 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג 1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות בהתאם להנחיות המרחביות- המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	<b>מצללות שטח</b>  <b>בינוי ומיקום נסיגות ממעקה הגג</b>  <b>גובה</b>  <b>מרווחי קורות המצללה</b>
	בהתאם למותר 1.2 מ' 3.00 מ' בהתאם למותר.		

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע 1, 3616א'):**

קומות :	מותר	מוצע	סטייה
קומות : גובה : שימוש :	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים. 4.00 מ' נטו (ב- 2 קומות עליונות)	קומת מרתף אחת. 3.55 מ'	
מחסנים דירתיים :	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים, משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מוצעים 20 מחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר ( כל אחד).	
תכסית :	80% משטח המגרש- לפי הוראות תוכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א' : ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים = 76.05 מ"ר	בהתאם. מוצע שטח מחלחל של כ-169 מ"ר	

**התאמות :**

הערות	כן	לא
- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט	*	*

		*	- רוחב חדר מדרגות - אוורור
		*	<b>מסתורים:</b>
		*	מזגנים:
		*	<b>מתקנים סולאריים:</b>
		*	<b>דודי אגירה:</b>
		*	<b>גדרות:</b>
		*	<b>פיתוח המגרש (מרווח קדמי)</b>
		*	<b>מפלס כניסה קובעת:</b>

**הערות נוספות:**

1. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.
2. הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (שלב מקדמי) לבנייה ירוקה כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3616 א'.

**חו"ד מכון רישוי****שרה לסקה 16/01/2023**

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

**תנועה וחניה****חוות דעת מתוקנת**

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 20 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 20 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לרכב נכים
- 4 מקומות חניה לאופנועים
- 20 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 0 מקומות חניה לרכב פרטי

- 0 מקומות חניה לרכב נכים

- 0 מקומות חניה לאופנועים

- 20 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

חסרים:

- 20 מקומות חניה לרכב פרטי

- 1 מקום חניה לרכב נכים

- 4 מקומות חניה לאופנועים

**חוות דעת:**

הפרויקט ממוקם בקטע רחוב ארבע ארצות הסגור לתנועה כלי רכב. אין אפשרות גישה כלי רכב למגרש לכן לא ניתן לתכנן מקומות חניה הדרושים בסעיף 2' מתקנות חניה 2016 נקבע:

2. באזור שנקבע על ידי המפקח על התעבורה או רשות תמרור מקומית או שנקבע בתכנית כאזור סגור לכניסת כלי רכב, רשאית רשות הרישוי המקומית להפחית מקומות חניה מן הקבוע בתוספת, או שלא לקבוע מקומות חניה כלל.

ביום 15.1.23 התקבלה חוות דעת אגף התנועה בנושא הסדרי תנועה במקום (מצורפת כמסמך לתיאום זה):

להלן חוות דעת אגף התנועה בנושא ארבע ארצות 39:

בהתאם להגבלות שטח, קטע זה הוגדר כשביל להולכי רגל בהחלטת וועדת רשות תמרור מקומי

פרי' 102/2003 סעיף 6 .

לאור זאת ניתן להכיר במגרש בכתובת הנ"ל כמצוי באזור הסגור לכניסת כלי רכב כהגדרתו בסעיף 12 בתקנות החנייה, ולקבוע תקן חנייה 0 במגרש.

בהתאם לכך, המלצת המכון לוועדה היא לא לקבוע מקומות חניה כלל (0 מקומות חניה).  
המלצה: לאשר את הבקשה

**אצירת אשפה**

התכנית המתקונת מאושרת.  
המלצה: לאשר את הבקשה

**גנים ונוף**

חוות דעת משותפת עם בקשה מס' 23973 ארבע ארצות 37

רקע כללי:

הבקשה עברה התייעצות עם יוני שרוני, אגרונום המכון. יוני מאשר את כריתת העצים ביחס למבוקש. כמו כן, ספציפי אישר את כריתת עץ מס' 5. עץ מס' לשימור - התווסף פרט שימור.

**תאום מידע מפורט:**

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 העצים המיועדים לכריתה הוא 33,012 ₪. יש לנטוע במגרש 1 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 32,312 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.  
המלצה: לאשר את הבקשה

**אדריכלות מכון הרישוי**

המלצה: לאשר את הבקשה

**קונסטרוקציה**

נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.  
המלצה: לאשר את הבקשה

**סיכום מכון הרישוי****המלצה: לאשר את הבקשה**

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס הגומי	14.0	66.0	10.0	שימור	21,337
2	פיקוס חלוד	6.0	28.0	5.0	כריתה	4,136
3	פיקוס השדרות	3.0	22.0	2.0	שימור	2,736
4	פיקוס השדרות	3.0	23.0	2.0	שימור	2,990
5	אראוקריה רמה	18.0	37.0	4.0	כריתה	10,317
6	פיקוס השדרות	3.0	24.0	2.0	כריתה	3,256
7	פיקוס השדרות	3.0	25.0	2.0	כריתה	3,533
8	תות לבן	9.0	26.0	7.0	כריתה	3,566
9	פיקוס השדרות	3.0	22.0	1.0	כריתה	
10	פיקוס השדרות	3.0	20.0	1.0	כריתה	2,261
11	ברוש מצוי אופקי	19.0	50.0	6.0	שימור	16,014

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
12	קזוארינה דקיקה	15.0	45.0	6.0	שימור	6,295
13	פיקוס בנגלי	13.0	61.0	9.0	שימור	32,715
14	צאלון נאה	9.0	26.0	7.0	שימור	3,057
15	קזוארינה דקיקה	10.0	56.0	1.0	שימור	9,749
16	פיקוס השדרות	12.0	58.0	8.0	שימור	31,689
17	ברכיכטון צפצפתי	11.0	26.0	5.0	כריתה	5,943

**חו"ד נוספות:**

**תאום הנדסי - אילנית הדסי 23/10/2022**  
תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה  
נדרש הצהרת מהנדס

**נכסים - ענת איבגי 29/09/2022**

חלקה 366 בגוש 6214 בבעלות פרטית. חלק מהחלקה מיועדת להפקעה ביעוד דרך. 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. שטח ההפקעה וקווי המגרש סומנו בהתאם להפקעה.

**תנאי לגמר:**

1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
  2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
- לאור האמור אין מניעה לאשר א הבקשה להיתר בלבד.

**הסדר קרקע - מיכל תהן 12/04/2022**

התצ"ר נחתמה ע"י יו"ר הוועדה.

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף עבור 20 יח"ד. הבניין הנדון מבוקש להיבנות בקיר משותף יחד עם בניין סמוך בכתובת ארבע ארצות 37 (להלן חלקה מס' 365 הגובלת מזרוע)

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. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת ארבע ארצות 37.
4. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 20 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.
5. 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. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5. יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול).
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. 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.  
8. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 33,012 ₪.

### 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 הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
7. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

### תנאים לתעודת גמר

1. 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 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. 1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.  
2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
6. רידום סופי של התצ"ר בטאבו
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 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
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.

### הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן במפרט הבקשה.
2. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 20 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

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

### 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. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 20 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.
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. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5. יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול).
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. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
8. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 33,012 ₪.

#### 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 הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
7. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### תנאים לתעודת גמר

1. 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 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. 1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.  
2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
6. רידום סופי של התצ"ר בטאבו
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 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
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.

#### הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן במפרט הבקשה.
2. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 20 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

#### החלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-23-0027 מתאריך 22/01/2023

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת שחזיקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף עבור 20 יח"ד. הבניין הנדון מבוקש להיבנות בקיר משותף יחד עם בניין סמוך בכתובת ארבע ארצות 37 (להלן חלקה מס' 365 הגובלת מזרוע)

**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. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת ארבע ארצות 37.
4. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 20 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.
5. 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. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5. יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול).
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.
7. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
8. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 33,012 ש"ח.

**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 הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
7. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

**תנאים לתעודת גמר**

1. 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 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. 1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.  
2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
6. רידום סופי של התצ"ר בטאבו
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 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
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.

עמ' 11

0261-039 22-1818 <ms\_meyda>

#### הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן במפרט הבקשה.
2. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 20 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

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