

ז' שבט תשפ"ג
29 ינואר 2023

פרוטוקול

ישיבה: 1-23-0033 תאריך: 24/01/2023 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')	פרדקין תשובה ורד שושנה	בלוך דוד 19	0544-019	22-1860	1

רשות רישוי

	21/11/2022	תאריך הגשה	22-1860	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	בלוח דוד 19	כתובת
0544-019	תיק בניין	557/6217	גוש/חלקה
752 מ"ר	שטח המגרש	תמ"א 38/3, א, ע, 1, איי, 50, 3729, א, 120	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב הגנים 5, רמת השרון 4704306	פרדקין תשובה ורד שושנה	מבקש
רחוב תובל 40, רמת גן 5252247	בלוך 19 בע"מ	מבקש
רחוב שד בן מימון 17, ירושלים 9226212	מרידור דן	בעל זכות בנכס
רחוב בויאר אברהם 12, תל אביב - יפו 6912711	בהריר מרים	בעל זכות בנכס
רחוב הפלמ"ח 48, קדימה-צורן 6092000	גרא רחל	בעל זכות בנכס
רחוב בלוך דוד 19, תל אביב - יפו 6416125	בהירי אביבה	בעל זכות בנכס
רחוב שביל הזהב 5, רעננה 4352450	זהר ירדנה	בעל זכות בנכס
רחוב בארי 4, הוד השרון 4526770	כהן אליהו	בעל זכות בנכס
רחוב בארי 4, הוד השרון 4526770	כהן צביה דניאלה	בעל זכות בנכס
רחוב התותחנים 4א, כפר סבא 4453722	פרידמן אורלי חיה	בעל זכות בנכס
רחוב חורגין 34, רמת גן 5235642	גולדשייד שמואל	בעל זכות בנכס
רחוב המייסדים 2, כפר אדומים 9061800	דרמון אביטל	בעל זכות בנכס
רחוב חצב 38, יבנה 8150133	השכל עליזה	בעל זכות בנכס
רחוב בלוך דוד 19, תל אביב - יפו 6416125	אשכנזי ריצ'רד	בעל זכות בנכס
רחוב אלון יגאל 94, תל אביב - יפו 6789139	פליישר עמירם	בעל זכות בנכס
רחוב בלוך דוד 19, תל אביב - יפו 6416125	אשכנזי יפה	בעל זכות בנכס
רחוב הליבנה 3, הרצליה 4664803	קיש ענת	בעל זכות בנכס
רחוב אלון יגאל 94, תל אביב - יפו 6789139	פליישר יפעת	בעל זכות בנכס
רחוב בן חיים 8, רמת השרון 4726110	ציפורה מורן	בעל זכות בנכס
דרך שלמה 72, תל אביב - יפו 6606644	ברלינר יוסף	בעל זכות בנכס
רחוב הרב משורר ישעיהו 14, פתח תקווה 4931938	חוזינוב איתן	בעל זכות בנכס
רחוב בלוך דוד 19, תל אביב - יפו 6416125	רונקין אילת	בעל זכות בנכס
שדרות דוד המלך 1, תל אביב - יפו 6495301	רונקין נור אורנה	בעל זכות בנכס
רחוב בלוך דוד 19, תל אביב - יפו 6416125	צאייג שמעון	בעל זכות בנכס
רחוב בלוך דוד 19, תל אביב - יפו 6416125	צאייג מרים	בעל זכות בנכס
רחוב חומה ומגדל 26, תל אביב - יפו	ינקוביץ יואש	עורך ראשי
רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205	יעקב ויובל אכברט הנדסת בניו	מתכנן שלד
רחוב קהילת קישינוב 3, תל אביב - יפו 6951139	בכר אריה	מורשה חתימה מטעם המבקש
רחוב לילינבלום 3, תל אביב - יפו 6513105	בכר זיו	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה

הריסת בניין מגורים קיים שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקית, עם מסחר בחזית קומת הקרקע, מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 23 יח"ד. המכיל:

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 (-3): 14 מקומות חנייה לרכב פרטי, 3 מקומות חניה לאופנוע, 4 מקומות חנייה לאופניים, 4 מחסנים, מאגר מים וחדר משאבות.

בקומת המרתף האמצעית (-2): 13 מקומות חנייה לרכב פרטי, 3 מקומות חניה לאופנוע, 4 מקומות חנייה לאופניים, 2 חדרי חשמל ו- 5 מחסנים.

בקומת המרתף העליונה (-1): 9 מחסנים, 6 מקומות חניה לאופניים ו- חדר אופניים עם 7 מקומות.

בקומת קרקע: חנות בחזית, לובי כניסה לבניין, חדר גז, חדר אשפה, 2 יח"ד עם ממ"ד, חצר מוצמדת בצידי ובעורף המגרש.

בקומה 1, 2: בכל קומה 4 דירות עם ממ"ד, מרפסת גזוזטרה לכל אחת מיח"ד בחזית ובעורף.

בקומה 3, 4, 5: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גזוזטרה לכל אחת מיח"ד בחזית ובעורף.

בקומה 6 חלקית: 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית עם ג'קוזי ופרגולה מבטון ואלומיניום מעליה, 2 מרפסות גזוזטרה בעורף.

בקומה 7 חלקית: 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בעורף עם פרגולה מבטון ואלומיניום מעליה.

על הגג העליון: גג פתוח עם גישה מגרעין המדרגות המשותף, בחלקו האחורי 16 מתקנים סולאריים, 19 מעבי מזגנים וגנרטור. בחלקו הקדמי 2 גגות פרטים, 2 בריכות וגישה באמצעות גרם מדרגות פנימי מתוך הדירות.

בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, בצמוד לגבול המגרש הצדדי צפוני גמל מים ומערכת השקיה, במרווח הקדמי שחרור עשן ריצפתי שאינו בולט מעל הקרקע, בצמוד לגבול המגרש הצדדי דרומי פילר ונישות חשמל, 3 מקומות לחניית אופניים, גדרות בגבולות המגרש ורמפת ירידה למרתפי חנייה במרווח הצדדי דרומי.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף. סה"כ 12 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
מבנה בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף. סה"כ 12 יח"ד.	1950	689

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו הנכס רשום כבית משותף בעל 12 תת חלקות. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת באמצעות מורשה חתימה מטעמם וחותרמת חברה בהתאם לפרוטוקול חתום, וכן ע"י עו"ד מיופה כוח של כל בעלי הזכות בנכס.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1950.

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

סטייה	מוצע	מותר	
	6 קומות + 2 קומת גג חלקית	6 קומות + 2 קומת גג חלקית	מספר קומות
	לפי מדידה גרפית: 4.00 מ' בליטה של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, פרט לקומת הקרקע וקומת הגג.	4.00 מ' תותר בליטה של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, פרט לקומת הקרקע וקומת הגג.	קווי בניין קדמי מזרחי
	3.00 מ'	3.00 מ'	צדדי צפוני
	3.00 מ'	3.00 מ'	צדדי דרומי
	5.00 מ'	5.00 מ'	אחורי מערבי
	בהתאם להוראות התכנית.	תכנית נפחית. לפי קווי בניין מותרים ובמסגרת מספר קומות. <u>תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש.</u>	זכויות בנייה

סטייה	מוצע	מותר	
	לפי חישוב שטחים 726.37 מ"ר שטחי שירות מהווים כ- 25% מסך השטחים המבוקשים מעל פני הקרקע.	20% משטחי הבנייה הכוללים.	שטחי שרות
	23 יח"ד.	מקדם 90 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג, לפי מדידה גרפית: $31 = 2805 / 90$ מ"ר	צפיפות
	בהתאם להוראות התכנית.	תותר סגירת קומת קרקע למעט רצועה מפולשת ברוחב של יפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	קומת קרקע רצועה מפולשת
	בהתאם להוראות התכנית. 3.97 מ'.	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. <u>בהתאם לתכנית 570 –</u> מסחר בחזית. רוחב מינימלי 3.00 מ' (תקנות התכנון והבניה, גדלם של חלקי בניין, סעיף 2.06).	שימושים בקומת הקרקע
	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית. תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע. מפלס הגינה הקדמית יהיה ברצף עם מפלס הרחוב.	הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע פיתוח המגרש
	4.00 מ'. 3.30 מ'.	לא יעלה על 5.00 מ'. 3.30 מ' בין רצפות.	גובה קומות קומת קרקע מסחרית. שאר הקומות.
	3.00 מ'. 3.00 מ'. 2.00 מ'. 4.50 מ' כולל מעקה הגג.	<u>קומה חלקית תחתונה</u> 3.00 מ' - מקו בניין קדמי. <u>קומה חלקית עליונה</u> 3.00 מ' - מקו בניין קדמי. 2.00 מ' - מקו בניין אחורי. כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	קומת גג חלקית תכסית/ נסיגות ממעקה הגג גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים
	1.60 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	מרפסות קווי בניין למרפסות

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>לא יותרו מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג.</p> <p>עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.</p> <p>בהתאם להנחיות מרחביות - גזוזטרות יהיו חופפות וזהות. לא תאושר הבלטה של קורות מעבר לבליטת הגזוזטרות.</p> <p>שטחן הממוצע של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.</p>	<p>מרפסות גג</p> <p>שטח</p>
	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>נסיגה של 1.20 מ' ממעקה גג הבניין.</p> <p>3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.</p>	מצללה
	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם להנחיות.</p> <p>בהתאם להנחיות.</p>	<p>לכל יח"ד בתחום קווי הבניין.</p> <p>עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'</p> <p>פתרון רציף ואחיד לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר</p>	<p>מסתורי כביסה</p> <p>עיצוב</p> <p>בהתאם למדיניות/ הנחיות המרחביות.</p>
	<p>בחצרות מוצמדות ועל הגג העליון.</p>	<p>במסתורים ייעודיים או על הגג העליון.</p>	מזגנים
7 מתקנים סולאריים. נדרש תיקון/ אישור יועץ כתנאי טכני.	<p>16 מתקנים סולאריים על הגג העליון עבור 23 יח"ד.</p>	<p>יתוכננו לכל אחת מהדירות בבניין.</p>	מתקנים סולאריים
	<p>בקומה 6 חלקית – ג'קוזי במרפסת הגג הקדמית.</p> <p>בקומת הגג העליון – 2 בריכות.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>לא הוצג חתך.</p>	<p>בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות טכניות.</p> <p>לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו.</p> <p>1.0 מ'</p> <p>יותר מעקה שקוף סביב הבריכה ובהתאם לתקנות הבטיחות.</p>	<p>בריכה על הגג</p> <p>גובה הבריכה</p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>מעקה</p>
	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי, הנגידות אליו דרך רמפה במרווח הצדדי דרומי בצמוד לגבול המגרש.</p>	<p>חניה תת קרקעית. הנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.</p>	חניה
	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי.</p> <p>- בהתאם לנדרש.</p>	<p>-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281.</p> <p>-אישור נגישות.</p>	<u>הוראות נוספות למתן היתר:</u>

סטייה	מוצע	מותר	
	-יידרש אחרי ועדה.	-נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט.	

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף.	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים.	מס' קומות
	בהתאם להוראות התכנית.	2 קומות עליונות : עד 4.00 מ' נטו. קומות תחתונות עד 3.50 מ' נטו. לצורך תפקוד הבניין ניתן להתיר גובה גבוהה יותר.	גובה קומות
	חניה, שטחי שירות משותפים, חללים טכניים ומחסנים דירתיים.	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע.	שימושים
	הוצגה סכמת שטחי חלחול, בהתאם למותר.	85% משטח המגרש לפי תמ"א 34 ותכנית א = 3729 מ"ר. 639 מ"ר. (15% שטח חלחול = 113 מ"ר)	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מפלס המדרכה : 10.52, בהתאם לתכנית מדידה. מבוקש גובה מפלס כניסה = 11.00 מ'.		+	מפלס כניסה קובעת מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' מעל מפלס המדרכה.
בהתאם למדיניות/ הנחיות מרחביות.		+	פיתוח שטח רצועת גינון בחזית כולל חלחול בתוכה ובתי גידול ברוחב מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא פחות מ 2 מ'.
		+	גדרות גובה הגדר הגובלת ברחוב עד 0.70 מ'. גובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.50 מ'. 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.
		+	מצללה/ פרגולה בהתאם לתקנות התכנון והבניה - 50 מ"ר או 1/4 משטח המרפסת, הגדול מבניהם.

הוצג פרט מצללה מבטון ואלומיניום בתכנית וחתך כולל ציון חומרי גמר בקני"מ 1:50.			לפי מדיניות/ הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה. פרט מצללה
בפיר יעודי ובמסתורים.		+	זודי אגירה

הערות נוספות:

1. לפני הגשת הבקשה התקיימו 2 פגישות תיאום מוקדם. צוין שלא נדרש לתכנן פיר מנדוף למסחר בחזית מכיוון שמדובר בחנות בודדת שלא תשמש להסעדה.

2. בהתאם לסעיף 63(8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים, בוצע פרסום כנדרש.

חו"ד מכון רישוי**נדב פרסקו 19/01/2023**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לאחר הטענת נספח תנועה ותכנית אדריכלית ב-18.1.22:

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 23 יחידות דיור (12 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 11 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) ו- 16 מ"ר

של מסחר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

28 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

28 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

6 מקומות חניה לאופנועים במרתף

24 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמחסנים דירתיים

1. החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

2. לא ניתן לאשר חניות אופניים במחסנים פרטיים.

דרוש לתכנן חניות אופניים בהתאם להנחיות מרחביות להסדר חניה עיריית תל אביב, סעיף 12. התווסף תנאי.

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים ועגלות אשפה

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.

לצורך ביצוע העבודות המבוקשות יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.

עץ מספר 2 במדרכה אושר לכריתה על ידי אגרונום אגף שפ"ע בשל רקבונות עמוקים לאורך שלד העץ.

שאר העצים המאושרים לכריתה נמצאים במיקום של מרתף מתוכנן, בקרבת הבנייה או שאינם בוגרים כהגדרתם בחוק.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא ₪24940.00.

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

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס ₪20040.00 ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה

לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

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	סיגלון מימוסי	5.0	20.0	6.0	שימור	3,215
2	סיגלון מימוסי	8.0	45.0	10.0	כריתה	18,312
3	סיגלון מימוסי	9.0	45.0	10.0	שימור	18,312
4	דקל תמר	5.0	25.0	3.0	כריתה	
7	פיטוספורום	6.0	22.5	5.0	כריתה	
9	דקל טבעות	5.0	20.0	3.0	שימור	1,728
10	פיטנגו	6.0	40.0	6.0	כריתה	904
11	דקל אריקה	4.0	17.5	3.0	כריתה	
12	פלפלון	6.0	35.0	6.0	כריתה	2,769
13	קתרוסית מרובעת	6.0	22.5	5.0	כריתה	1,145
14	קתרוסית מרובעת	8.0	20.0	6.0	כריתה	1,810

חו"ד נוספות:

מי אביבים - אחישלום מולאי 25/07/2022
המלצה לשבץ לוועדה

נכסים - ענת איבגי 10/05/2022
חלקה 557 בגוש 6217 בבעלות פרטית.
הוטען כתב התחייבות לשחרור עוגנים מחלקות העירייה והתקבל כתב התחייבות מקורי.

תנאי להתחלת עבודות:
הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - אורן רחמים 03/02/2022
הוצגה תוכנת מאושרת עי מהנדס תנועה

תאום הנדסי - אילנית הדסי 25/01/2022
יש עוגנים - בוצע הליך תיאום הנדסי
דוח קרקע
הוקצה מקום להעתקת 2 ארונות והוצגו העוגנים בתוכנית
אין צורך בחו"ד הידרולוג.

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקית, עם מסחר בחזית קומת הקרקע, מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 23 יח"ד.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנן.
 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבניה.
 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 5. לא ניתן לאשר חניות אופניים במחסנים פרטיים.
- דרוש לתכנן חניות אופניים בהתאם להנחיות מרחביות להסדר חניה עיריית תל אביב, סעיף 12 יש להגיש תכנית מתוקנת לאחר הועדה.

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. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
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 24940.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. -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.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, 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. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף.
5. הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
6. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
7. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
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. אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

החלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-23-0033 מתאריך 24/01/2023

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקית, עם מסחר בחזית קומת הקרקע, מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 23 יח"ד.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
 5. לא ניתן לאשר חניות אופניים במחסנים פרטיים.
- דרוש לתכנן חניות אופניים בהתאם להנחיות מרחביות להסדר חניה עיריית תל אביב, סעיף 12 יש להגיש תכנית מתוקנת לאחר הועדה.

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. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
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 24940.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
2. -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. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף.
6. הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
7. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
8. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה 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.
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
4. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
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. אישור אגף שפ"ע לשימור 3 עצים במגרש ובסביבתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה