

כ"ו תמוז תשפ"א  
06 יולי 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0052 תאריך: 27/06/2021 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
	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')	קרן ק.ר נדלן בע"מ	חברה חדשה 5	0571-005	21-0669	1

### רשות רישוי - התנגדות

	11/05/2021	תאריך הגשה	21-0669	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-סביבת ככר המדינה	שכונה	חברה חדשה 5	כתובת
0571-005	תיק בניין	228/6213	גוש/חלקה
778	שטח המגרש	תמ"א 38/3, א, 1, ע, סי-די, 50, א3729	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב הארד 3, תל אביב - יפו 6971056	קרן ק.ר נדלן בע"מ	מבקש
רחוב אחד העם 20, ירושלים 9214401	צפרוני רחל	בעל זכות בנכס
רחוב אחד העם 20, ירושלים 9214401	אלרון איריס	בעל זכות בנכס
רחוב אחד העם 20, ירושלים 9214401	מינץ יואב	בעל זכות בנכס
רחוב אחד העם 20, ירושלים 9214401	אבירם יורם	בעל זכות בנכס
רחוב אחד העם 20, ירושלים 9214401	מאנסאנו מזל טוב	בעל זכות בנכס
רחוב אחד העם 20, ירושלים 9214401	שפיר דבורה	בעל זכות בנכס
רחוב אחד העם 20, ירושלים 9214401	וינקלר פרץ	בעל זכות בנכס
רחוב אחד העם 20, ירושלים 9214401	וינקלר ניצה	בעל זכות בנכס
רחוב אחד העם 20, ירושלים 9214401	ז. צסוואן השקעות בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב אחד העם 20, ירושלים 9214401	גוטמן סילביה	בעל זכות בנכס
רחוב אחד העם 20, ירושלים 9214401	סרפר אלון	בעל זכות בנכס
רחוב אחד העם 20, ירושלים 9214401	אבירם ניצה	בעל זכות בנכס
רחוב אחד העם 20, ירושלים 9214401	סרפר עינת נטלי	בעל זכות בנכס
רחוב אחד העם 20, ירושלים 9214401	מינץ אראלה	בעל זכות בנכס
רחוב אחד העם 20, ירושלים 9214401	שקד אילנה	בעל זכות בנכס
רחוב חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124	רבין עומר	עורך ראשי
רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235	שילר ערן	מתכנן שלד
רחוב הארד 3, תל אביב - יפו 6971056	רבינוביץ גדעון	מורשה חתימה מטעם המבקש
רחוב הארד 3, תל אביב - יפו 6971056	מורן יואב	מורשה חתימה מטעם המבקש

**מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)**

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט ומשרד אדריכלים במרתף עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והריסת כל הגדרות הקיימות בפלישה לשטח המיועד למבני ציבור והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד, הכולל:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>ב-2 קומות המרתף: 25 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 מקום חניה לרכב נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וכול'.</u></li> <li>2. <u>בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישה לגז, 3 יחידות דיור עם ממ"ד וחצר פרטית.</u></li> <li>3. <u>בקומה 1: 4 יח"ד בקומה עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוטרסה.</u></li> <li>4. <u>בקומות 2-5: 3 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוטרסה לכל דירה.</u></li> <li>5. <u>בקומה 6 (חלקית תחתונה): 3 יח"ד בקומה, 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג בחזית הקדמית, ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזוטרסה בחזית האחורית.</u></li> <li>6. <u>בקומה 7 (חלקית עליונה): 2 יח"ד בקומה עם ממ"ד, ומרפסת גג.</u></li> <li>7. <u>על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין בשטח גג משותף.</u></li> <li>8. <u>בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעליות, נישות לבלוני גז ומתקני תשתית משותפים.</u></li> <li>9. <u>בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי הדרומי, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.</u></li> </ol>

**מצב קיים:**

בניין מגורים קיים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט ומשרד אדריכלים במרתף עבור 11 יח"ד

**ממצאי תיק בניין:**

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת עמודים ומקלט במרתף. עבור 11 יח"ד.	1959	551
הקמת משרד לאדריכלות במרתף. בשטח של כ-70 מ"ר	1959	641

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף המכיל 13 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "קרן ק.ר. נדל"ן בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה. וכן, בשם 10 מבעלי הזכויות בנכס, להם 82% מהרכוש המשותף, חתום עו"ד יונתן שיף בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים. נשלחו הודעות לפי תקנה 336. התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1959
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

סטייה	מוצע	מותר	
	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	<b>מספר קומות:</b>
			<b>קווי בניין:</b>
קדמי	5.83 מ'	6.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
			<b>זכויות בנייה:</b>
		במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר,	

0.17 מ' בחריגה מקו בניין קדמי. ניתן לאשר בהתאם לסעיף 4.1.2 ה.4.1 (5) בהוראות התכנית. ראה הערה מס' 1

	מבוקשת בנייה בתכנית של כ-385 מ"ר לקומה. בהתאם להוראות התכנית.	תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) <b>778 מ"ר X 0.5 = 389 מ"ר</b>	<b>(תכנית נפחית)</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים	<b>שטחי שירות:</b>
	24 יח"ד	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 <b>33 יח"ד</b>	<b>צפיפות:</b>
	3.30 מ' ברוטו	3.30 מ' ברוטו	<b>גובה קומה:</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3.00 מ' מקו בניין קדמי	<b>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול'	
	בהתאם להוראות התכנית.	תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	2.07 מ'	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב-2 קומות הגג החלקיות	<b>קומות גג חלקיות:</b>
	2.00 מ'	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	<b>נסיגות ממעקה הגג</b>
	4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	<b>גובה הבניה על הגג</b>
	5.00 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	<b>גובה המתקנים הטכניים</b>
	1.60 מ'	1.60 מ'	<b>מרפסות:</b>
	עד 14 מ"ר למרפסת בממוצע של כ-10 מ"ר ליח"ד	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = <b>288 מ"ר</b>	<b>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) -חומרי גמר מרפסות אחיד	<b>שטח</b>
	בהתאם להוראות התכנית.		<b>עיצוב המרפסות</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובליטות	<b>מרפסות גג:</b>

	בהתאם להוראות התכנית. על הגג העליון.	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	<b>מזגנים:</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	<b>מסתורי כביסה:</b>
	בהתאם למדיניות אדריכל העיר	בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'	<b>עיצוב המסתורים</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.	<b>מתקנים טכניים על גג הבניין:</b> <b>שימושים וגישה</b>
	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 המספיק לקבלת תקן בניה ירוקה עם סיום הביצוע) אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	<b>הוראות נוספות למתן היתר:</b>
	בהתאם לנדרש. יוגש לבדיקה סופית.		

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

מותר	מוצע	סטייה	
2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	2 קומות		<b>מס' קומות:</b>
2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	קומה 1-: 5.03 מ' קומה 2-: 2.83 מ'	0.97 מ' בחריגה מהוראות התכנית בשל אילוצי תכנון. ניתן לאשר.	<b>גובה קומות:</b>
חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניה/ מחסנים דירתיים / חללים טכניים		<b>שימושים:</b>
85% לפי תמ"א 34 ותכנית א3729	בהתאם להוראות התכנית. 85% 15% משטח המגרש מחולק בין המרווח קדמי וכל מרווח צד באופן שווה.	ניתן לאשר בשל רדיוס עצים לשימור בחצרות השכנים במרווחי הצד.	<b>תכסית:</b>

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

הערות	לא	כן	
		+	אורור
			מפלס הכניסה הקובעת

		+	עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
		+	<b>גדרות ושערים</b> -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	<b>פיתוח שטח</b> -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן 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
		+	<b>חלונות ופתחים</b> <b>שטח כל הפתחים בחזית הינו בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.</b>
		+	<b>חומרי גמר הבניין</b> חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
		+	<b>מתקני תשתית וטכניים</b> -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישיות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
		+	<b>מערכות סולריות</b> מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	<b>דוודים</b> דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

### הערות:

- מוצעת הבלטה של 0.17 מ' בקו הבניין הקדמי בחלק מחזית הבניין באורך קטן מ-50% מאורך החזית. ניתן לאשר בהתאם לסעיף 4.1.2 ה. (5) בהוראות התכנית.
- הוגש תצהיר קונסטרוקטור מה-07/01/2021 כי תכנון המרתף נעשה ללא שימוש בעוגנים.

### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. צסוואן השקעות בע"מ	רחוב חברה חדשה 5, תל אביב - יפו 6299814	התנגדות מס' 1
2. צסוואן אדם	רחוב מצדה 7, בני ברק 5126112	

### עיקרי ההתנגדויות:

הוגש התנגדותם של 2. צסוואן השקעות בע"מ בעלי זכות בחלקה מס' 2 במרתף בנכס נשוא הבקשה להם בעלות של כ-9.5% ברכוש המשותף. להלן עיקרי ההתנגדותם:  
למתנגדת משרד בשטח של כ-78מ"ר בקומת המרתף על פי היתר 614 משנת 1959. על אף שהוראות תכנית 2719א' מתירות ניווד שטחים מקומת המרתף למעל הקרקע אין מבוקש ניווד השטח בבקשה והמתנגדת אינה מסכימה לתמורה של מגורים ולא משרד.

### התייחסות להתנגדויות:

על אף כי קיים משרד בהיתר בקומת המרתף במגרש נשוא הבקשה אין מחויב מבקש ההיתר לבנייה החדשה לנייד השטחים ולקיים משרד מעל הקרקע. הטענות בדבר התמורה המוצעת למתנגדת הינן קנייניות, יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד. על כן ההתנגדות אינה מתקבלת.

עמ' 6  
0571-005 21-0669 <ms\_meyda>

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

## חו"ד מכון רישוי

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	בוהיניה לבידה (צהובה)	5.0	35.0	3.0	שימור	7,385
2	פיקוס השדרות	10.0	45.0	4.0	שימור	8,584
3	פיקוס השדרות	10.0	50.0	5.0	שימור	10,598
4	הדר תפוז	5.0	30.0	3.0	שימור	2,453
5	תות לבן (זריע)	5.0	10.0	2.0	כריתה	
6	פלפלון דמוי אלה	6.0	25.0	2.0	כריתה	1,413
7	פלפלון דמוי אלה	6.0	20.0	3.0	שימור	904
8	פלפלון דמוי אלה	4.0	20.0	3.0	שימור	904
9	פלפלון דמוי אלה	4.0	15.0	3.0	שימור	509
10	אקליפטוס המקור	12.0	70.0	5.0	שימור	15,232

### חו"ד נוספות:

**נכסים - מירי גלברט 21/04/2021**  
חלקה 228 בגוש 6213 בבעלות פרטית.

- התקבל אישור מחברת חשמל שלא מתוכנן חדר טרפו.

- המבקש סימן בצהוב להריסה כל החורג למבנה הציבורי לחלקות 227,274 בגוש 6213 ותכנן גדר מפרידה בגובה 1.5 מ'.

- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, 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.

תנאי לתחילת עבודות:

הריסה בפועל של כל החורג למבנה הציבורי לחלקות 227,274 בגוש 6213.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט ומשרד אדריכלים במרתף עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד
2. לדחות את ההתנגדות שכן על אף כי קיים משרד בהיתר בקומת המרתף במגרש נשוא הבקשה אין מחויב מבקש ההיתר לבנייה החדשה לנייד השטחים ולקיים משרד מעל הקרקע. הטענות בדבר התמורה המוצעת למתנגדת הינן קנייניות, יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד.

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

#### תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### 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.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,413 ש.ח.

### תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. הריסה בפועל של כל החורג למבנה הציבורי לחלקות 227,274 בגוש 6213 .
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. 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 אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. 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
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. 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 כמסומן בתוכניות הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

### החלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0052-21-6 מתאריך 27/06/2021

3. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט ומשרד אדריכלים במרתף עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד
4. לדחות את ההתנגדות שכן על אף כי קיים משרד בהיתר בקומת המרתף במגרש נשוא הבקשה אין מחויב מבקש ההיתר לבנייה החדשה לנייד השטחים ולקיים משרד מעל הקרקע. הטענות בדבר התמורה המוצעת למתנגדות הינן קנייניות, יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד.

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

### תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

### 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.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,413 נט.

### תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. הריסה בפועל של כל החורג למבנה הציבורי לחלקות 227,274 בגוש 6213 .
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי

עמ' 9

0571-005 21-0669 <ms\_meyda>

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

#### **תנאים לתעודת גמר**

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. 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
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. 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 כמסומן בתוכניות הבקשה.

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