ט״ו אדר א תשפ״ב
16 פברואר 2022

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה : 6-22-0011 תאריך : 16/02/2022 שעה : 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח׳ אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

	דורון ספיר - יו״ר	מ״מ וסגן ראש העירייה	
	עו״ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר׳ מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ״מ מהנדס העיר
	עו״ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו״ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס׳ החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס׳ דף
1	21-1760	0481-029	דוד המלך 29	אנשי העיר פרויקטים בע״מ	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ׳)	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	21-1760	תאריך הגשה	27/12/2021	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	שדרות דוד המלך 29	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	363/6111 , 378/6111	תיק בניין	0481-029
מס' תב"ע	ע1, 3729א	שטח המגרש	586

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303
בעל זכות בנכס	פרח גרשון יצחק	שדרות דוד המלך 29, תל אביב - יפו 6495428
בעל זכות בנכס	פרח זמירה	שדרות דוד המלך 29, תל אביב - יפו 6495428
בעל זכות בנכס	זיק יאיר	ת.ד. 14249, תל אביב - יפו 61142
בעל זכות בנכס	בר ציון קהלני ליאת	שדרות דוד המלך 29, תל אביב - יפו 6495428
בעל זכות בנכס	אזר שירה	שדרות דוד המלך 29, תל אביב - יפו 6495428
בעל זכות בנכס	ליבל פאולינה	שדרות דוד המלך 29, תל אביב - יפו 6495428
בעל זכות בנכס	דנציגר יורם	שדרות דוד המלך 29, תל אביב - יפו 6495428
בעל זכות בנכס	שמיר רונן	שדרות דוד המלך 29, תל אביב - יפו 6495428
בעל זכות בנכס	לוטן שירה	שדרות דוד המלך 29, תל אביב - יפו 6495428
בעל זכות בנכס	לובין רות	שדרות דוד המלך 29, תל אביב - יפו 6495428
עורך ראשי	זיק יאיר	ת.ד. 14249, תל אביב - יפו 61142
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 21, תל אביב - יפו 6951246
מורשה חתימה מטעם המבקש	חן רון	רחוב סמ למרחב 4, רמת השרון 4722102
מורשה חתימה מטעם המבקש	אהרוני יניב ירדן לב	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

	מהות עבודות בניה
1.	**הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.**
2.	**הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 15 יח"ד, הכולל:**
•	**ב-2 קומות המרתף: 16 מקומות, 1 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 11 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות , חדר אופניים, וכול'.**
•	**בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצדי.**
•	**בקומה א-ה: 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה עורפית וקדמית לכל דירה.**
•	**בקומות ג-ה: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.**
•	**בקומה ו (חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית הקדמית ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית לכל דירה לרבות מצללות.**
•	**בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג קדמית ועורפית לרבות גרם מדרגות פנימי כגישה לשטח נלווה מוצמד בגג עליון.**
•	**על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין. שטח מוצמד פרטי לדירה בקומה עליונה הכולל בריכת שחיה ודק עם גישה דרך גרם מדרגות פנימי מהדירה.**

- **בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית , מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים .**
- **בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מזרחי, מתקני תשתית, נישת גז, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.**

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף עבור מקלט.
סה"כ: 8 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
814	1951	היתר להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומרתף עבור מקלט, כולל חדר כביסה על הגג. סה"כ בבניין 8 יח"ד (2 בקומת עמודים מפולשת חלקית ו-2 בכל קומה טיפוסית).	היתר מקורי

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 8 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " אנשי העיר פרויקטים בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (אהרוני ירדן) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 6 מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד ארי אליעז ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת.
נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס ולחלקות הגובלות לפי תקנה 36ב והתקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1951
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

	מותר	**מוצע**	**סטייה**
מספר קומות:	6 + 2 קומות גג חלקיות	6 + 2 קומות גג חלקיות	
קווי בניין: **קדמי** **צדדי** **צדדי** **אחורי**	6.00 מ' 3.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ' תתאפשר בניה מעבר לקו בניין בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% (~10 מ') מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה , בתנאי שתשמרנה הנסיגות בגג ובקרקע	6.00 מ' בקרקע ~5.50 מ' בקומות הטיפוסיות 3.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ' בהתאם.	**ניתן לאשר, (ראה סעיף מטה)**
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	במסגרת קווי הבניין המותרים ומס' הקומות המותר.	בהתאם למותר	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (~117 מ"ר)	בהתאם למותר	
צפיפות:	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי	15 יחידות דיור	

	מקדם צפיפות של 90 **1916~/90 מ"ר= 21 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 וכולי' -תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	בהתאם למותר בהתאם למותר מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי	
קומות גג חלקיות: **נסיגות ממעקה הגג** **גובה הבניה על הגג** **גובה המתקנים הטכניים**	3.00 מ'- מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות. 2.00 מ'- מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	3.00 מ' בהתאם. 2.00 מ' בהתאם. 4.50 מ' 4.50 מ'	
מרפסות: **הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי** **שטח** **עיצוב המרפסות**	1.60 מ' 14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין= **180 מ"ר** -לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) -חומרי גמר מרפסות אחיד	1.60 מ' שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר. ממוצע לא עולה על 12 מ"ר בהתאם למותר בהתאם למותר.	
מזגנים:	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	בהתאם למותר בפיר ייעודי .	
מסתורי כביסה:	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	בהתאם למותר	

עיצוב המסתורים	בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ'/ אורך 2.00 מ' -חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	בהתאם למותר בהתאם למותר	
<u>מצללות :</u> **שטח** **גובה** **מרווחי קורות המצללה**	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	בהתאם. לא בהתאם. בהתאם למותר, אך יש להציג פרט פרגולה בהתאם	**נדרשת הנמכה לגובה של עד 3 מ' כולל עובי קורה כתנאי טכני.**
<u>מתקנים טכניים על גג הבניין:</u> **שימושים וגישה**	-על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון לרבות חדר משאבות ומאגר מים וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.	
<u>חניה:</u>	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח המזרחי בצמוד לגבול המגרש.	
<u>הוראות נוספות למתן היתר:</u>	-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי נרשם כתנאי בהיתר -בהתאם לנדרש -יידרש לשלב בדיקה סופית	

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

	מותר	מוצע	סטייה
<u>מס' קומות:</u>	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	2 קומות מרתף	
<u>גובה קומות:</u>	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	בהתאם למותר	
<u>שימושים:</u>	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד	חניית נכים, חניות לאופניים	

	לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'	
מחסנים:	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	מתוכננים 15 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר	
תכסית:	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729א = **498~מ"ר (15% שטח מחלחל= 87.90 מ"ר)**	בהתאם. מוצע כ- 90.3~ מ"ר שטח מחלחל המהווה 15.42% משטח המגרש. רוב שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי והיתר בהתאם לתוואי עצים לשימור.בהתאם.	
			יש להציג בחתכים בריכת שחייה לרבות מעקה, חדר מכונות וגישה אשר בהתאם למותר ולהוראות התב"ע, יידרש כתנאי טכני.

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

	כן	לא	הערות
בנייה במרווחים	+		
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 שיותיר 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	+ + + +		**נדרש לצמצם לשביל גישה אחד לטובת רצועת גינון רחבה יותר, כמו כן נדרש לתכנן אדניות כגובה מפלס הרחוב או עד 0.40 מ' , כתנאי טכני.**
חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית	+		**למעט חזית קדמית בה לא צוין הגוון /גמר, כמו כן נדרש להציג סכמה פתוח אל מול סגור ולהוכיח שהפתחים לא עולים על 3/4 מהחזית, נדרש כתנאי טכני ובהתאם להנחיות מרחביות.**
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	+		
אשפה דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה	+		

התנגדויות:

שם	כתובת	זיקה
1. בר ציון קהלני ליאת	שדרות דוד המלך 29, תל אביב - יפו 6495428	בעלת זכות בנכס לתת חלקה 3

עיקרי ההתנגדויות:

הגברת ליאת בר ציון קהלני בעלת זכות בנכס לתת חלקה 3:

1.דירת המתנגדת מצויה כיום בקומה האחרונה בצמידות לגג, מאחר וכעת נבנות קומות חדשות מעליה, היא נאלצת לוותר על זכות הגישה לגג .
2. המתנגדת מביעה חשש לאובדן הנכס היחידי אשר בבעלותה והביטחון הכלכלי שלה.
3. הריסת הבניין וביצוע הפרויקט תגרום לאי נוחות, תוריד ותפגע ברמת החיים שלי.
4. יש חוסר איזון בתמורות בהסכם מול היזם אשר המתנגדת רואה את עצמה נפגעת מהן.
5. תכנית ההגשה עברה שינויים ובעלי הזכות בנכס לרבות המתנגדת לא צפו בגרסה האחרונה.
6. בריכת השחייה תשפיע על יציבות ועמידות הבניין זאת בעוד שבהסכם מול היזם הכתב כי בקומת הגג העליון ישנו מתקן ולא נאמר שתהיה בריכה.

התייחסות להתנגדויות:

1. התייחסות לסעיף 3,5-6 : הבקשה הנדונה הוגשה בהתאם להוראות תב"ע 3729א', תקנות התכנון והבניה וההנחיות המרחביות החלות על המקום, כמו כן הבקשה נבדקה על ידי הגורמים המקצועיים הרלוונטיים בעירייה, תוך אישור וחתימה של התכנית לעניין עמידות הבניין בעומסים הנדרשים על ידי מתכנן שלד בעל רישיון מוסמך מטעם המבקשים. לפי צפייה בנתוני המערכת נשלחו הודעות בהתאם לתקנה 36ב כאשר ב- GIS מצויה הגרסה האחרונה לתכנית הבקשה מתאריך ה-24/10/2021 בהתאם לתכנית אשר הוגשה לאישור.
2. התייחסות לסעיפים 1-2,4 : הועדה המקומית הינה גוף תכנוני בלבד ואינה עוסקת בהסכמים של בין היזם והדיירים ו/או בסוגיות קנייניות כאלו ואחרות ,באפשרותך לפנות לערכאות המקובלות והמתאימות לכך.

חו"ד מכון רישוי ע"י נדב בר 20/01/2022

<u>תנועה וחניה</u>
חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 18.5.21 ותכנית אדריכלית מ - 24.10.21
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 15 יחידות דיור (14 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.
דרישת התקן :
16 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
3 מקומות חניה לאופנועים
15 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.
מתוכנן :
16 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה
1 מקום חניה לרכב נכים במרתף
3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע ובמרתף
15 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף
הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה
מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים ועגלות
המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/שימור של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 7935 ₪.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (״4), בערך של לפחות ₪700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע״ס 4435 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
במגרש וסביבתו קיימים 7 עצים המיועדים לשימור, עצים מספר 8 ו 10 בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
יש לכלול בתכנית הראשית (מוצג 100) תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור
המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי
נוסף תנאי טכני להצגת פרישת גדר קדמית
המלצה : לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה
הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, 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 וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אזדרכת מצויה	9.0	52.0	9.0	כריתה	2,547
2	פלפלון דמוי אלה	7.0	30.0	7.0	כריתה	1,356
3	אזדרכת מצויה	9.0	23.0	7.0	כריתה	1,993
4	תמר מצוי	2.5	27.0	2.0	שימור	317
5	פלפלון דמוי אלה	8.0	39.0	12.0	שימור	634
6	פלפלון דמוי אלה	7.0	31.0	7.0	כריתה	1,448
7	שפלרה מקרינה	8.0	28.0	6.0	כריתה	591
8	קתרוסית מרובעת	13.0	58.0	7.0	שימור	18,591
10	אקליפטוס המקור	20.0	69.0	13.0	שימור	32,889
21	הדר קלמנטינה	5.0	15.0	4.0	שימור	848
22	הדר קלמנטינה	5.0	18.0	4.0	שימור	1,221
23	פלפלון דמוי אלה	6.0	16.0	3.0	כריתה	
24	פלפלון דמוי אלה	5.0	39.0	6.0	שימור	871
25	הדר קלמנטינה	4.5	18.0	3.0	כריתה	

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע״י אדר' הילה גל)

1. **לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 15 יח״ד, הכולל:**
   - **ב-2 קומות המרתף: 16 מקומות, 1 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 11 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות , חדר אופניים, וכול'.**
   - **בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 2 יח״ד עם ממ״ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצדי.**
   - **בקומה א-ה: 2 יח״ד עם ממ״ד ומרפסת גזוזטרה עורפית וקדמית לכל דירה.**
   - **בקומות ג-ה: בכל קומה 3 יח״ד עם ממ״ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.**
   - **בקומה ו (חלקית תחתונה): 2 יח״ד עם ממ״ד, מרפסת גג בחזית הקדמית ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית לכל דירה לרבות מצללות.**
   - **בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח״ד עם ממ״ד, מרפסת גג קדמית ועורפית לרבות גרם מדרגות פנימי כגישה**

לשטח נלווה מוצמד בגג עליון.

- **על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.**
  שטח מוצמד פרטי לדירה בקומה עליונה הכולל בריכת שחיה ודק עם גישה דרך גרם מדרגות פנימי מהדירה.
- **בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין,**
  מעלית , מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים .
- **בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מזרחי, מתקני תשתית, נישת גז, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.**

2. לדחות את ההתנגדויות שכן:
הבקשה נמצאה תואמת להוראות התכניות התקפות והתקנות החלות על המקום, הבקשה נבדקה ואושרה על ידי הגורמים המקצועיים הרלוונטיים, תוך ליווי ואישור מתכנן שלד מוסמך, כאשר נשלחו הודעות בהתאם לתקנה 36ב ותכנית ההגשה פתוחה לצפייה לציבור.
בנוסף הועדה המקומית הינה גוף תכנוני ואינה עוסקת בהסכמים של בין היזם והדיירים ובנושאים קניינים ניתן לפנות לערכאות המקובלות לשם כך.

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

תנאים למתן היתר

1. 1.חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
   2.תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
   3.הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
   4.תשלום אגרות והיטלים.

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. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
5. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה "שם מכון הבקרה" בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן
6. 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.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7935 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
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. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן:
   1. הצגת רישיון כריתה לעץ
   2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
5. כאשר קיימים עצים לשימור:
   אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
6. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
   **והוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.
7. אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
8. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/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 בהתאם לנדרש
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
5. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
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

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0011-22-6 מתאריך 16/02/2022

3. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 15 יח"ד, הכולל:

- **ב-2 קומות המרתף: 16 מקומות, 1 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 11 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות , חדר אופניים, וכול'.**
- **בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצדי.**
- **בקומה א-ה: 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה עורפית וקדמית לכל דירה.**
- **בקומות ג-ה: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.**
- **בקומה ו (חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית הקדמית ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית לכל דירה לרבות מצללות.**
- **בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג קדמית ועורפית לרבות גרם מדרגות פנימי כגישה לשטח נלווה מוצמד בגג עליון.**
- **על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין. שטח מוצמד פרטי לדירה בקומה עליונה הכולל בריכת שחיה ודק עם גישה דרך גרם מדרגות פנימי מהדירה.**
- **בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית , מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים .**
- **בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מזרחי, מתקני תשתית, נישת גז, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.**

4. לדחות את ההתנגדויות שכן:

הבקשה נמצאה תואמת להוראות התכניות התקפות והתקנות החלות על המקום, הבקשה נבדקה ואושרה על ידי הגורמים המקצועיים הרלוונטיים, תוך ליווי ואישור מתכנן שלד מוסמך, כאשר נשלחו הודעות בהתאם לתקנה 36ב ותכנית ההגשה פתוחה לצפייה לציבור.

בנוסף הועדה המקומית הינה גוף תכנוני ואינה עוסקת בהסכמים של בין היזם והדיירים ובנושאים קניינים ניתן לפנות לערכאות המקובלות לשם כך.

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

תנאים למתן היתר

1. 1.חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תשלום אגרות והיטלים.

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. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
5. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה "שם מכון הבקרה" בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן
6. 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.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 7935 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
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. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן:
1. הצגת רישיון כריתה לעץ
2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
5. כאשר קיימים עצים לשימור:
אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
6. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
**והוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.
7. אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
8. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: http://www.tel-aviv.gov.il/Trees
9. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתת/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 בהתאם לנדרש
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
5. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
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

הערות

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