

ו' תמוז תשפ"ב  
05 יולי 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0039 תאריך: 30/06/2022 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	אדר' 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')	יעזר יזמות ובניה	בילטמור 13	0503-013	22-0758	1

## רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-0758	תאריך הגשה	15/05/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	בילטמור 13	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	695/6213	תיק בניין	0503-013
מס' תב"ע	תמ"א 34/ב/4, ע1, בי, 50, א3729	שטח המגרש	909 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יעז יזמות ובנייה והתחדשות עירונית בע"מ	רחוב הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908
בעל זכות בנכס	רבינוביץ' ניצה	רחוב בילטמור 13, תל אביב - יפו 6219413
בעל זכות בנכס	אליהו משה	רחוב בילטמור 13, תל אביב - יפו 6219413
בעל זכות בנכס	ליסבונה תמי אבישג	רחוב בילטמור 13, תל אביב - יפו 6219413
בעל זכות בנכס	אלוף עדו	רחוב חברה חדשה 4, תל אביב - יפו 6299813
בעל זכות בנכס	ברוק יואב	ת.ד. 1, כפר שמריהו 4691000
בעל זכות בנכס	יערי ניר	רחוב אוסישקין 62, רמת השרון 4720925
בעל זכות בנכס	קליינר שגית	רחוב הנצח 17, רמת השרון 4731008
בעל זכות בנכס	יעקב מזרחי	רחוב בילטמור 13, תל אביב - יפו 6219413
בעל זכות בנכס	דרורי סיון	רחוב בילטמור 13, תל אביב - יפו 6219413
בעל זכות בנכס	שהין יעל	רחוב שרת משה 28, תל אביב - יפו 6209238
בעל זכות בנכס	פינק אבנר	רחוב בילטמור 13, תל אביב - יפו 6219413
בעל זכות בנכס	פטריכה ורה	רחוב בילטמור 13, תל אביב - יפו 6219413
בעל זכות בנכס	אביב ייני שלי	רחוב יערי מאיר 16, תל אביב - יפו 6937116
בעל זכות בנכס	זינגרמן עלי	רחוב בילטמור 13, תל אביב - יפו 6219413
עורך ראשי	פומגריין חנן	גינת גוטליב 11, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
מורשה חתימה מטעם המבקש	רייפמן תומר	רחוב ק"ם 61, תל אביב - יפו 6927813

### מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות ו-21 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף ומרתף תחתון טכני חלקי עבור 29 יח"ד הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ב-2 קומות המרתף- 30 מקומות חניה, 1 חנית נכים, 29 חניות לאופניים (חלקם בקרקע), 6 חניות אופנועים, 15 מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות, חדר טראפּו.</li> <li>• בקומת הקרקע- לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים ו-3 דירות גן עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות.</li> <li>• בקומות 1-5: בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה עבור כל דירה.</li> <li>• בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה)- 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג בחזית הקדמית ומעליהן פרגולה ומרפסות גזוזטרה בחזית האחורית.</li> <li>• בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה)- 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג אחוריות ומעליהן פרגולה.</li> </ul>

- על הגג העליון- גג פרטי מוצמד עם בריכה לכל אחת מהדירות שבקומת גג חלקית עליונה וגג משותף הכולל מערכות סולאריות ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות ופירי תשתיות משותפים.
- בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, חניות אופניים, מתקני תשתית ורמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני וגדרות בגבולות המגרש.

**מצב קיים:**

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף. עבור 15 יח"ד.

**ממצאי תיק בניין:**

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר חתום	להקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, עבור 15 יח"ד.	12.1.1959	505

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף המכיל 15 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " יעז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ " באמצעות מורשיי החתימה מטעמה (רייפמן תומר) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם חלק מבעלי הזכות בנכס חתום עו"ד מור ורדי בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים ומול החברה המבקשת (למעט ת.ח 11,14 אשר לא התקבלו התנגדויות על ידם).  
 נשלחו הודעות לפי תקנה 336 לבעלי הזכויות בנכס שאינם חתומים ולא התקבלו התנגדויות על ידם. כמו כן, נשלחו הודעות לחלקות הגובלות בנוגע להתקנת עוגני קרקע זמניים והתקבלה התנגדות, ראה בהמשך.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניינים הינו משנת 1959
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת, גרסה 2 מתאריך 16.6.2022

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	
<b>קווי בניין:</b>			
<b>קדמי לרחוב בילטמור</b>	6.00 מ'	6.00 מ'	
<b>צדדי</b>	3.00 מ'	3.00 מ'	
<b>אחורי</b>	5.00 מ'	5.00 מ'	
<b>*בנייה מעבר לקו בניין קדמי</b>	בשיעור של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה ובכפוף לנסיגה בשטח זהה מקו הבניין הקדמי (למעט קומת קרקע וגג)	בהתאם למותר	
<b>זכויות בנייה: (תכנית נפחית)</b>	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) $909 \text{ מ}^2 = 0.5 \times 454.5 \text{ מ}^2$	454.4 מ"ר	
<b>שטחי שירות:</b>	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (כ690מ"ר)	בהתאם למותר	
<b>צפיפות:</b>	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 $3448/90 \text{ מ}^2 = 38 \text{ יח}^2$	29 יחידות דיור	



	בהתאם למותר	חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין	
	מוצעת מצללות מעל מרפסות גג בהתאם למותר	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	<b>מצללות : שטח</b>
	בהתאם למותר	ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	<b>בינוי ומיקום</b>
	1.20 מ'	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	<b>נסיגות ממעקה הגג</b>
	3.00 מ'	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	<b>גובה</b>
	בהתאם למותר	המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	<b>מרווחי קורות המצללה</b>
	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרמי המדרגות הכלליים של הבניין.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	<b>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</b>
	בהתאם למותר	תתוכנן בנסיגה של 1.00 מ' לפחות ממעקה הגג יותר מעקה שקוף ובהתאם לנדרש ע"פ תקנות הבטיחות	<b>בריכה</b>
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצד הצפוני תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.	<b>חניה:</b>
	*תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי - ראה חוות דעת בהמשך.	באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש. *כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה	
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -ירשם כתנאי טכני	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	<b>הוראות נוספות למתן היתר:</b>

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

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

	ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי	לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	
	מוצע כ- 136 מ"ר שטח מחלחל המהווה כ- 15% משטח המגרש. שטח החלחול מתוכנן כולו לכיוון המרווח הקדמי.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית = א3729 <b>שטחי החלחול המתוכננים הינם מסך שטחי 2 המגרשים 909 מ"ר*0.15=136 מ"ר</b>	<b>תכסית:</b>

**התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות:**

הערות	לא	כן	
		+	<b>מפלס הכניסה הקובעת</b> עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
<b>חלק מהגדר הקדמית עולה על הגובה המותר יש לבצע זירוג בהתאם לשינויים במפלסים ולעדכן פריסת גדרות בהתאם, תנאי טכני</b>	+	+	<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 -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -דרכי הגישה לבניין והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גינון נרחב ככל הניתן -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
		+	<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 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.
הוצג חו"ד יועץ כך שמספר המערכות מתאים לתפקוד כלל הדירות בפרויקט	+		<b>מערכות סולריות</b> מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	<b>זוודים</b> זודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

**הערות נוספות:**

- נעשה תאום מוקדם לבקשה הנוכחית בתאריך 25.4.2021 בנוגע לנושאים שונים בבקשה.
- מתוכננים עוגנים לכיוון החלקות הגובלות אך לא לכיוון הרחוב והשטחים הציבוריים. נעשה תאום מול מחלקת נכסים ותאום הנדסי והוגשו המסמכים הנדרשים בהתאם.

**התנגדויות:**

שם	כתובת	נימוקים
1. נציגות בעלי הדירות רח' כהנשטם 4	רחוב כהנשטם 4, תל אביב - יפו 6219304	עיקרי ההתנגדות: מתנגדים לביצוע חדירת עוגנים זמניים לתחום המגרש שלהם.

נימוקים	כתובת	שם
בכך יש סכנה ליציבות המבנים הסמוכים וישנם פתרונות הנדסיים אחרים המקובלים ובטוחים יותר.		

### התייחסות להתנגדויות:

#### בנוגע להתקנת עוגני קרקע זמניים בהיקף המגרש:

במסגרת הפרסומים לבקשה בוצע פרסום לייזוע החלקות הגובלות בדבר התקנת עוגני קרקע בזמן ביצוע עבודות החפירה והדיפון כמקובל. אין מדובר בהקלה וניתן לאשר זאת בהתאם לסעיף 10 ח' לתכנית ע"1. כבכל פרויקט הנושא מתואם כנדרש וכן מוגשת הצהרת מתכנן השלד וחישובים סטטיים לפרויקט. בנוסף, בהתאם להוראות תכנית ע"1 לפני תחילת עבודות הבניה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת פיקוח על הבנייה העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו. הנ"ל נכתב כתנאי לתחילת עבודות הבניה.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

### חו"ד מכון רישוי

נדב בר 04/04/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר לפי תכנית מתוקנת שהועלתה לתיקייה 2500 בתאריך 4/4/2022

### תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 21.3.22 ותכנית אדריכלית מ - 7.11.21  
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 29 יחידות דיור ( 26 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 :

30 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

29 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

#### מתוכנן :

30 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

6 מקומות חניה לאופנועים במרתף

29 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

הוגש נספח תנועה, מתכנן א.פלנר

#### חוות דעת :

החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

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

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 14432 ₪.

יש לנטוע במגרש 9 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 8132 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

במגרש קיימים 3 עצים המיועדים לשימור, עץ 101 בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

בסקר נמצאו 11 עצים בוגרים, מתוכם נמצאו בערכיות גבוהה : 2 עצים לשימור בערכיות בינונית : 8 עצים לכריתה ועץ אחד לשימור.

בסקר לא נמצאו עצים בערכיות גבוהה מאוד או בערכיות נמוכה.

מתוך 11 עצים בוגרים, 8 עצים מומלצים לכריתה, ו- 3 עצים מומלצים לשימור.

בשטח הסקר נסקרו 2 עצים אשר אינם עומדים בקריטריונים לעץ בוגר בייעוד מגורים.  
בשטח הסקר קיימים עוד שיחים ועצים שאינם עומדים בקריטריון לעץ בוגר.

הוצגו לפחות 15% משטח המגרש פנויים מבינוי עבור גינון, רציפים ובחזית המגרש הפונה לרחוב.  
הוצג בתכנית הראשית בתי גידול מעל המרתף העליון.  
כלול בתכנית הראשית תכנון פרט ביסוס גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור  
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 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	סייגרוס רומנזוף	8.0	25.0	6.0	כריתה	2,592
2	ווינגטוניה חסונה	2.0	20.0	4.0	כריתה	648
3	פלפלון דמוי אלה	4.0	32.0	6.0	כריתה	1,261
4	מיש בונגה	9.0	34.0	8.0	שימור	9,525
5	פיקוס השדרות	3.0	22.0	2.0	כריתה	2,663
6	פיקוס השדרות	3.0	23.0	2.0	כריתה	2,910
7	הדר המנדרין	4.0	20.0	4.0	כריתה	
8	קליאנדרה	4.0	20.0	3.0	כריתה	
9	פלפלון דמוי אלה	2.0	36.0	1.0	כריתה	507
10	אזדרכת מצויה	10.0	34.0	7.0	כריתה	292
100	פלפלון דמוי אלה	7.0	48.0	10.0	כריתה	3,559
101	פלפלון דמוי אלה	6.0	68.0	13.0	שימור	3,683
102	תמר מצוי	12.0	45.0	5.0	שימור	6,048

#### חוו"ד נוספות:

**תאום הנדסי - אורן רחמים 15/11/2021**  
נבדק, הוזנה תוכנית תנועתית מאושרת

**מי אביבים - אחישלום מולאי 08/11/2021**  
המלצה לשבץ לוועדה

**נכסים - מירי גלברט 04/04/2021**  
חלקה 695 בגוש 6213 בבעלות פרטית.

- 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.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

#### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' חן קורלנדסקי)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחזיקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות ו-21 חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף ומרתף תחתון טכני חלקי עבור 29 יח"ד.  
כולל ב-2 קומות המרתף- 30 מקומות חניה, 1 חנית נכים, 29 חניות לאופניים (חלקם בקרקע), 6 חניות אופנועים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים, חדר טראפ.

2. בנוגע להתנגדות שהוגשה לדחות את טענות המתנגדים בדבר התקנת עוגני קרקע זמניים שכן, לא מדובר בהקלה וניתן לאשר בהתאם לתכנית ע'1.

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

#### תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת:
  - א. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
  - ב. 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 שהבריכות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
5. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה הנבחר על ידי מבקש ההיתר בהתאם לאישורים לשלב בקרת התכן להיתר
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 14432 ש.

#### 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. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
3. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבניה.
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>

#### תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. 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.
3. 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
4. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

3. **לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.**  
 ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות ו21 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף ומרתף תחתון טכני חלקי עבור 29 יח"ד.  
 כולל ב-2 קומות המרתף - 30 מקומות חנייה, 1 חניית נכים, 29 חניות לאופניים (חלקם בקרקע), 6 חניות אופנועים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים, חדר טראפו.
4. **בנוגע להתנגדות שהוגשה לדחות את טענות המתנגדים בדבר התקנת עוגני קרקע זמניים שכן, לא מדובר בהקלה וניתן לאשר בהתאם לתכנית ע'1.**

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

#### **תנאים למתן היתר**

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת:
  - א. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
  - ב. 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 שהבריכות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
5. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה הנבחר על ידי מבקש ההיתר בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
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 14432 ש.

#### **תנאים להתחלת עבודות**

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
3. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבניה.
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 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. 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.
3. 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
4. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 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

עמ' 10

0503-013 22-0758 <ms\_meyda>

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