

ט"ז טבת תשפ"ג  
09 ינואר 2023

## פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0081 תאריך: 08/01/2023 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')	קבוצת יובלים השקעות בע"מ	המשנה 9	0598-007	22-1841	1

### רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	22-1841	תאריך הגשה	17/11/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	המשנה 9 רחוב המשנה 11	שכונה	בבלי
גוש/חלקה	193/6106	תיק בניין	0598-007
מס' תב"ע	תמ"מ 2/5, תמ"א 38/3, ע, 1, סי-די, 495, 464, 3729, א, 1184, 1364, 2543	שטח המגרש	761.3

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104	קבוצת יובלים השקעות בע"מ	מבקש
רחוב המשנה 7, תל אביב - יפו 6291798	רות אורן	בעל זכות בנכס
רחוב ליפסקי לואי 10, תל אביב - יפו 6219510	הורמן מירה רחל	בעל זכות בנכס
רחוב המשנה 11, תל אביב - יפו 6291003	כהן רות	בעל זכות בנכס
רחוב המשנה 7, תל אביב - יפו 6291798	נוביק שמיר נילי	בעל זכות בנכס
רחוב המשנה 11, תל אביב - יפו 6291003	גולומב ווליצקי רעיסה	בעל זכות בנכס
רחוב בזל 27, תל אביב - יפו 6274403	מיידין רן	בעל זכות בנכס
רחוב ברוידס אברהם 4, תל אביב - יפו 6900393	סויפר שור עידית	בעל זכות בנכס
רחוב המשנה 7, תל אביב - יפו 6291798	רוזנבלום חיים	בעל זכות בנכס
רחוב המשנה 11, תל אביב - יפו 6291003	כהן שירה	בעל זכות בנכס
רחוב המשנה 7, תל אביב - יפו 6291798	אדמון אורי	בעל זכות בנכס
רחוב המשנה 7, תל אביב - יפו 6291798	לבקוביץ אדמון קרן יונה	בעל זכות בנכס
רחוב המשנה 7, תל אביב - יפו 6291798	ויגדור רוזנבלום ישראלה	בעל זכות בנכס
רחוב המשנה 7, תל אביב - יפו 6291798	קישון שירי	בעל זכות בנכס
רחוב אונקלוס 6, תל אביב - יפו 6291606	דדי שרון דנה	בעל זכות בנכס
רחוב המשנה 9, תל אביב - יפו 6291001	זיו לי ששון	בעל זכות בנכס
רחוב המשנה 9, תל אביב - יפו 6291001	זיו לי חוה	בעל זכות בנכס
רחוב המשנה 7, תל אביב - יפו 6291798	פרלברג אינה	בעל זכות בנכס
רחוב המשנה 7, תל אביב - יפו 6291798	ניטנברג אריה	בעל זכות בנכס
רחוב המשנה 7, תל אביב - יפו 6291798	גולן ענת	בעל זכות בנכס
רחוב המשנה 9, תל אביב - יפו 6291001	וקסמן ענת	בעל זכות בנכס
רחוב המשנה 7, תל אביב - יפו 6291798	הרפז נילי	בעל זכות בנכס
רחוב אונקלוס 6, תל אביב - יפו 6291606	שרון אסף	בעל זכות בנכס
רחוב המשנה 7, תל אביב - יפו 6291798	קישון יובל	בעל זכות בנכס
רחוב המשנה 11, תל אביב - יפו 6291003	סלוצקי שלמה אלימלך	בעל זכות בנכס
רחוב ביאליק 126, רמת גן 5252320	סמוחה אילנה	בעל זכות בנכס
רחוב המשנה 7, תל אביב - יפו 6291798	גולן אדר	בעל זכות בנכס
רחוב המשנה 9, תל אביב - יפו 6291001	רוביצק חואנה שרלוטה	בעל זכות בנכס
רחוב המשנה 7, תל אביב - יפו 6291798	לבני אברהם	בעל זכות בנכס
רחוב המשנה 7, תל אביב - יפו 6291798	לבני רחל	בעל זכות בנכס
רחוב דיצה 1, תל אביב - יפו 68116	זית שחף	עורך ראשי
רחוב דרך בן גוריון דוד 10, רמת גן 5257338	בן דוד אילן	מתכנן שלד
רחוב השלום 48, רעננה 4356148	ברוך יצחק	מורשה חתימה מטעם המבקש

### מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

#### מהות עבודות בניה

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור 24 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין השכן ממזרח וממערב שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש עם קיר משותף חלקי לבניין השכן בחלקה הצמודה לו ממזרח. בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית עבור 25 יח"ד. מעל מרתף משותף עם הבניין בחלקה הצמודה ממזרח בן 3 קומות, הכולל:

- ב-3 קומות המרתף המשותפות: 62 מקומות חניה לרכב פרטי (מהם 5 מקומות החניה העודפים עבור מילוי דרישת התקן במגרש הסמוך) ו-2 מקומות חניה לרכבי נכים, חניות לאופנועים, 47 מחסנים דירתיים, 2 שטחים נלווה ליחידת הדיור בקומת הקרקע (אחד מהם ליח"ד בבניין זה), מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וחדר טראפו.

2. **בקומת הקרקע:** לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז, 4 דירות בקומה. 3 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר פרטית ו-1 יח"ד עם ממ"ד.
3. **בקומות ראשונה:** 4 יח"ד בקומה. עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוטרסה לכל דירה.
4. **בקומות 2,3,4,5:** 3 יח"ד בכל קומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוטרסה לכל יח"ד.
5. **בקומה שישית (קומת גג חלקית תחתונה):** 3 יח"ד בקומה. 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה קלה בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוטרסה מקורה בפרגולה קלה בחזית האחורית.
6. **בקומה שביעית (קומת גג חלקית עליונה):** 2 יח"ד בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג בחזית האחורית מקורה חלקית בפרגולה קלה ו-1 יח"ד בחזית הקדמית עם ממ"ד ומסתור כביסה.
7. **על הגג העליון:** מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים בשטח גג משותף עם גישה בהמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין וגג פרטי המוצמד ליחידת הדיור הקדמית שבקומת הגג החלקית העליונה עם גישה במדרגות משטח הדירה.
8. **בכל קומות הבניין:** מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.
9. **בחצר:** פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת עליה מהמרתף במרווח הצדדי מערבי, מתקני תשתית, גדרות בגבולות המגרש.

**מצב קיים:**

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור 24 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין השכן ממזרח וממערב

**ממצאי תיק בניין:**

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
698	1962	בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית עבור 18 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין השכן ממזרח וממערב
695	1964	תוספת 3 חדרי מדרגות על הגג
2/232	1980	החספת 3 מקלטים בקומה תחתונה ו-3 דירות 2 חדרים ודירה בת חדר בשטח קומת הקרקע

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף עם חלקה 193 ברחוב המשנה 7 המכיל 22 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "קבוצת יובלים השקעות בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה (אמיר אנגל) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 18 מבעלי הזכויות בנכס (להם 83% ברכוש המשותף) חתום עו"ד בן הלל בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר לתכנון שנחתם בין הצדדים. נשלחו הודעות לפי תקנה 336 לבעלי הזכות שאינם חתומים והתקבלו התנגדויות- ראו בהמשך.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1962
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

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</b>	4.00 מ'	4.61 מ'	
<b>צדדי</b>	מערבי: 3.00 מ' מזרחי: 0.00 בקיר משותף / 3.00 מ' בהמשך	מערבי: 3.00 מ' מזרחי: 0.00 בקיר משותף / 4.01 מ' בהמשך	
<b>אחורי</b>	5.00 מ'	5.71 מ'	
<b>זכויות בנייה:</b>	זכויות הבנייה המרביות מעל	בהתאם להוראות התוכנית.	

	כ-385.50 מ"ר (בהתאם למדידה גרפית)	הקרקע יהיו על פי התכנית התחומה בין קווי הבניין. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה תכנית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש. (380.65 מ"ר = 761.30/2 מ"ר)	
	בהתאם. (כ-25%)	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (593 מ"ר)	<b>שטחי שירות:</b>
	25 יח"ד	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 <b>2900/90 מ"ר = 32 יח"ד</b>	<b>צפיפות:</b>
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	<b>גובה קומה:</b>
	בהתאם.	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.	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול'	
	בהתאם.	תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש	
	בהתאם.	תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות (במקרה של הבלטה מקו הבניין הקדמי תימדד הנסיגה מקו הבניין המקורי לפני ההבלטה)	<b>קומות גג חלקיות:</b> <b>נסיגות ממעקה הגג</b>
	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	
<b>נוסף מעקה מסגרות לשם גובה מעקה תקני בטיחותי בשל דרישה להשהיית מי נגר על הגגות שכן הבניינים בתחום פשט הצפה. ניתן לאשר.</b>	5.10 מ' לתוספת מעקה מסגרות בנסיגה	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	<b>גובה הבניה על הגג</b> <b>גובה המתקנים הטכניים</b>
	קדמי 1.10 מ' אחורי 1.28 מ'	1.60 מ'	<b>מרפסות:</b> <b>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</b>
	עד 14 מ"ר למרפסת במוצע של כ- 9 מ"ר ליח"ד.	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר במוצע	<b>שטח</b>

		<p>לסך המרפסות בבניין = 300 מ"ר</p> <p>להתאים.</p> <p>להתאים.</p> <p>חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<b>עיצוב המרפסות</b>
		<p>בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובליטות</p> <p>להתאים.</p>	<b>מרפסות גג:</b>
		<p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p> <p>להתאים.</p>	<b>מזגנים:</b>
		<p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין.</p> <p>ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.</p> <p>להתאים.</p> <p>להתאים.</p> <p>להתאים.</p> <p>בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ'</p> <p>חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר</p>	<p><b>מסתורי כביסה:</b></p> <p><b>עיצוב המסתורים</b></p>
		<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר</p> <p>להתאים.</p>	<b>מצללות שטח</b>
		<p>ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג</p> <p>להתאים.</p>	<b>בינוי ומיקום</b>
		<p>1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי</p> <p>1.20 מ' מאחורי</p> <p>3.00 מ'</p> <p>להתאים.</p>	<p><b>נסיגות ממעקה הגג</b></p> <p><b>גובה</b></p> <p><b>מרווחי קורות המצללה</b></p>
		<p>בהתאם למדיניות אדריכל העיר - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה</p> <p>להתאים.</p>	
		<p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים</p> <p>להתאים.</p>	<b>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</b>
		<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.</p> <p>בהתאים.</p> <p>באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.</p> <p>* כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה</p>	<b>חניה:</b>

<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -בהתאם לנדרש</p>	<p>-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	<p><b>הוראות נוספות למתן היתר:</b></p>
<p>בהתאם לנדרש בהתאם לנדרש בהתאם לנדרש בהתאם לנדרש יכתב כתנאי בהיתר</p>	<p>-אישור רשות נחל הירקון -אישור רשות הניקוז -נספח לניהול מי נגר (חו"ד הידרולוגית) -כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית בגין הצפות העלולות להיגרם בשל מיקום המגרש בתחום זה -רישום הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום האמור</p>	<p><b>מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 3/ב/34</b></p>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	<b>מס' קומות:</b>
	קומה 1 - : 4.00 מ' קומה 2 - : 3.07 מ' קומה 3 - : 2.95 מ'	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	<b>גובה קומות:</b>
	חניה/ מחסנים דירתיים / שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	<b>שימושים:</b>
	בהתאם.	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	<b>מחסנים:</b>
	גודל שני המגרשים יחד הוא 1563 מ"ר. תכנית המרתף המבוקש בשתי החלקות יחד היא 1,269 מ"ר, המהווים כ-81% משטח המגרשים. 19% שטח מחלחל כ-297 מ"ר	85% לפי תמ"א 34 ותכנית א3729 = 1328.55 מ"ר (15% שטח מחלחל = 234.45112.4 מ"ר)	<b>תכסית:</b>

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

הערות	לא	כן	
מפלס הכניסה מוגבה ב 0.50 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה וזאת בהתאמה למיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תמ"מ 5/2 בו נקבע כי רום הרצפה המינימלי לא יפחת מהרום בתשריט הנחיות ומגבלות בניה (+6.0) ולכן ניתן לאשר את המפלס המתוכנן.		+	<b>מפלס הכניסה הקובעת</b> עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה

		+	<b>גדרות ושערים</b> גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -שערים יהיו כגובה הגדר הקדמית ולא יעלו על 1.0 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'
		+	<b>- תכנון המרווח הקדמי בהתאם לחוות דעת צוות התכנון בתחום פשט ההצפה:</b> הגבהת מפלס הקרקע ככל שנדרש עפ"י תמ"מ 5/2 תהיה בכפוף לפיתוח המרווח הקדמי ברצף עם מפלס הרחוב ולא תותר הגבהת המרווח הקדמי ביחס למפלס הרחוב. מדרגות ורמפות נגישות ימוקמו בתחום קווי הבניין בלבד, בתחום רצועת העמודים המפולשת או בתחום מבואת הכניסה לבניין.
		+	<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.
		+	<b>מערכות סולריות</b> מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	<b>דוודים</b> דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

**הערות נוספות:**

1. הוגש כתב התחייבות חתום ע"י מתכנן השלד כי המרתף יבוצע ללא שימוש בעוגנים.
2. מבוקש חניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה 193 (רח' המשנה 9). מספר הבקשה שנפתחה לעניין זה ברח' המשנה 9 הוא 22-1841. הכניסה למרתף המשותף תהיה מרח' המשנה. גודל שני המגרשים יחד הוא 1563 מ"ר. תכסית המרתף המבוקש בשתי החלקות יחד היא 1,269 מ"ר, המהווים כ-81% משטח המגרשים. בהתאם לאמור לעיל, ובתנאי שההיתרים בשתי הבקשות הנ"ל ייצאו במקביל, ניתן לאשר את המרתף כפי שתוכנן.

**התנגדויות:**

שם	כתובת	נימוקים
1. לבני אברהם	רחוב המשנה 11, תל אביב - יפו 6291003	התנגדות מס' 1
2. לבני רחל	רחוב המשנה 11, תל אביב - יפו 6291003	
3. שקד שרון	ת.ד. 6440, ראש העין 4862193	

**עיקרי ההתנגדויות:**

התנגדות מס' 1:

הוגשה התנגדותם של בעלי הזכויות בחלקת משנה מס' 11 בידי ביתם עו"ד שקד שרון. להלן עיקרי התנגדותם:

1. מצבם הבריאות והנפשי של המתנגדים רעוע. הפינוי העתידי מדירת מגוריהם מדרדרת את מצבם הרפואי והנפשי עוד יותר.
2. האב מטופל ע"י פסיכיאטר מטעם אגף השיקום של משרד ביטחון וע"י פסיכוגריאטר מטעם קופ"ח אשר מציין כי מעבר הדירה הינו ארוע דרמטי לגילו אשר עשוי לגרום להידרדרותו הבריאותית והנפשית. בשל גילו המופלג יש לאפשר להמשיך את חייו בדירה בה הוא חי 58 שנים, בסביבה מוכרת ולהימנע מזעזועים.
3. בדירה קיימת פינת הנצחה בחדרו המקורי של בועז לבני ז"ל. המתנגדים חוששים ואינם מצליחים להירגע מהמחשבות על אובדן פינת ההנצחה והדירה בה גידלו את בנם שנהרג.
4. המתנגדים לא חתמו על הסכם עם היזם ומשכך, היזם לא היה רשאי להגיש בקשה להיתר.
5. הבקשה להיתר נגועה בכשלים רבים.
6. החוק מגדיר את המתנגדים כקשישים ומשכך, נוגד את מדרגות הגיל המוגדרות בחוק לעידוד מיזמי פינוי בינוי ובחוק המקרקעין לחיזוק בתים משותפים מפני רעידות אדמה. היזם לא הציע חלופה לדירתם ולא נעשתה כל פניה.
7. המתנגדים מוגדרים כאנשים עם מוגבלות הזקוקים להתאמות, כהגדרתן בחוק החיזוק וחוק הפינוי בינוי. לא נעשתה פניה של היזם לבצע התאמות למגורים החלופיים, בחינתן או הכללת התמורה בגין ההתאמות שנעשו בדירתם הנוכחית.
8. המתנגדים אינם מתנגדים למימוש הפרוייקט לאחר אריכות ימיהם.

## התייחסות להתנגדויות:

### התנגדות מס' 1:

רשות הרישוי מבינה ומודעת לנסיבות האישיות המצערות של המתנגדים אך עם זאת חייבת, על פי החוק, להתייחס אך ורק לנושאים התכנוניים. בקשת הרישוי הנדונה נבחנה על ידי כלל הגורמים המקצועיים ונמצאה תואמת להוראות התב"ע החלה על המקום, להנחיות המרחביות ולתקנות התכנון והבניה, לרבות בחינתה ואישורה על ידי מורשה נגישות מוסמך. כמו כן, הבקשה הוגשה עם הסכמות של 83% מכלל בעלי הזכות בנכס ולפיכך קיים את הרוב הנדרש להגשת בקשה בהתאם לחוק המקרקעין. עם כל הצער וההבנה למצוקת המתנגדים לא ניתן למנוע מרוב בעלי הדירות בבניין לממש את זכותם להתחדשות של הבניין בבקשה להיתר התואמת את התב"ע. רשות הרישוי עוסקת בהיבטים תכנוניים בלבד ולכן במקרה זה לא ניתן לקבל את ההתנגדות.

### התנגדות מס' 2:

על מפרט הבקשה חתומים 18 מ-22 בעלי הזכויות בנכס (להם 83% ברכוש המשותף). על כן קיים הרוב הדרוש להגשת בקשה בהתאם לתקנות התכנון והבניה. הבקשה נבדקה בדיקה מרחבית ולאחר תיקונים קטנים חוות הדעת של הסגל המקצועי הינה לאשר את הבקשה שכן הינה תואמת תב"ע וחוק התכנון והבניה. טענות המתנגדים אינן תכנוניות אלא קנייניות. הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד. ולכן במקרה זה לא ניתן לקבל את ההתנגדות.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

## חו"ד מכון רישוי

**אפרת גורן 03/10/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס

### תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 22.9.22 ותכנית אדריכלית מ - 14.6.22

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 25 יחידות דיור (14 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 11 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

29 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

25 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

29 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי החניה המשותפים ל - 2 מגרשים הסמוכים (גוש 6106, חלקות 193,194)

מהם 5 מקומות חניה עבור מילוי דרישת התקן מתוכננים במגרש הסמוך

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

7 מקומות חניה לאופנועים במרתף, מהם 2 מקומות עבור מילוי דרישת התקן של מגרש הסמוך

18 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

### חסר

7 מקום חניה לאופניים

### חוות דעת

דרוש לתכנן מקומות החניה החסרים לרכב דו גלגלי (אופניים) ולטעון תכנית מתוקנת לאחר הוועדה המלצה: לאשר את הבקשה

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות התאמה להנחיות מרחביות תיבדק לתעודת גמר המלצה: לאשר את הבקשה

### גנים ונוף

חוות דעת משותפת לבקשות 15707 ו-15708. 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/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. כדי לשמר את עצי הווינגטוניה 10, 11, 10, 53, 54, 55, נדרש להרחיק מדופן הגזע שלהם את כל הבנייה למרחק של 2.5 מ', מה שלא יאפשר את בניית החניות התת קרקעית. נוסף על כך עצים אלו קרובים מדי לקווי המרפסות המבוקשות ועל כן שימורם יגוע גם בבניוי. נוסף על כך מדובר בעצים גבוהים שעיקר הנוף שלהם הוא הגזע הגבוה. לפיכך אושר לכרות אותם ולנטוע במקומם עצים אחרים. עצים 1 + 2 מיועדים לשימור בליווי של אגרונום. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 49,723 ₪. יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 44,823 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. העצים החדשים המוצגים נטועים מעל קירות דיפון. יש לנטוע את העצים מעל קרקע או להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול). יש לכלול בתכנית הראשית (מוצג 100) תכנון פרט גדר שהכלונסאות שלה אינן פוגעות בשורשי העצים לשימור. שטח לא מקורה במגרש/חלקה: 396.00 כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה: 8 ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה: לאשר את הבקשה

### אדריכלות מכון הרישוי

תוכנית ראשית במגירה 2500 מיום 22.9.22 עונה לדרישות התחנה. עם טעינת הגרסה הבאה יש לטעון תוכנית זו למגירה 100, לבדיקת מהנדס הרישוי - הוסף תנאי טכני. 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	ווינגטוניה חסונה	18.0	30.0	3.0	שימור	9,720
2	ווינגטוניה חסונה	11.0	35.0	4.0	שימור	4,455
3	אלון התבור	11.0	60.0	10.0	שימור	33,912
4	אורן ארץ עלים	12.0	40.0	3.0	שימור	10,550
5	בוהיניה מגוונת	8.0	18.0	6.0	שימור	1,465
6	שפלרה מקרינה	10.0	22.0	4.0	כריתה	1,368

## טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
10	ווישנגטוניה חסונה	16.0	40.0	3.0	כריתה	8,640
11	ווישנגטוניה חסונה	16.0	40.0	3.0	כריתה	8,640
12	סופורה יפנית	8.0	16.0	4.0	שימור	2,251
13	שיזף דבדבני אדום/שחור	4.0	27.0	3.0	שימור	3,022
14	אלון התבור	2.5	6.0	1.0	שימור	339
15	אורן ארץ עלים	15.0	45.0	4.0	שימור	13,353
43	ברכיכטון צפצפתי	10.0	23.0	5.0	שימור	5,814
53	ווישנגטוניה חסונה	16.0	40.0	3.0	כריתה	8,640
54	ווישנגטוניה חסונה	16.0	40.0	3.0	כריתה	8,640
55	ווישנגטוניה חסונה	16.0	35.0	3.0	כריתה	8,640
67	ברכיכטון צפצפתי	4.0	6.0	1.0	כריתה	395
70	סופורה יפנית	8.0	17.0	5.0	שימור	2,541
148	ארז אטלנטי	15.0	24.0	6.0	כריתה	5,155
153	פיקוס מעוקם	12.0	95.0	6.0	שימור	63,762

## חו"ד נוספות:

## נכסים - מירי גלברט 15/06/2022

חלקה 193 בגוש 6106 בבעלות פרטית.

- המבקש סימן את ההפקעה.

- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים בשטחים הציבוריים, 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 לתעודת גמר:

- להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.  
- הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור 24 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין השכן ממזרח וממערב שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש עם קיר משותף חלקי לבניין השכן בחלקה הצמודה לו ממזרח. בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית עבור 25 יח"ד. מעל מרתף משותף עם הבניין בחלקה הצמודה ממזרח בן 3 קומות.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן על מפרט הבקשה חתומים 18 מ-22 בעלי הזכויות בנכס (להם 83% ברכוש המשותף). על כן קיים הרוב הדרוש להגשת בקשה בהתאם לחוק המקרקעין.  
הבקשה נבדקה בדיקה מרחבית ולאחר תיקונים קטנים חוות הדעת של הסגל המקצועי הינה לאשר את הבקשה שכן הינה תואמת תב"ע וחוק התכנון והבנייה.  
טענות המתנגדים אינן תכנוניות אלא קנייניות ואין בסמכות רשות הרישוי לדון בהן.

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

## תנאים למתן היתר

- קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
- הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בכתובת המשנה 7
- 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.

6. דרוש לתכנן מקומות החניה החסרים לרכב דו גלגלי ולטעון 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. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4. ביצוע כל דרישות מכוון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 49,723 ₪.

### תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת הסכם התקשרות עם מכוון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכוון 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 הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
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
  - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3. הצגת אישור, ממכוון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת המשנה 7
5. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
6. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
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 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
9. יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.

### הערות

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

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

### תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מכוון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
4. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בכתובת המשנה 7
5. הצגת אישור מכוון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכוון בקרה, והמלצת מכוון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
- 6.

**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 מכוון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכנן להיתר
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 49,723 ₪.

**תנאים להתחלת עבודות**

1. הצגת הסכם התקשרות עם מכוון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכוון 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 הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
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
  - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3. הצגת אישור, ממכוון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת המשנה 7
5. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
6. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
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 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
9. יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.

**הערות**

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

**החלטה : החלטה מספר 1**

רשות רישוי - התנגדות מספר 0081-22-6 מתאריך 08/01/2023

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור 24 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין השכן ממזרח וממערב שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש עם קיר משותף חלקי לבניין השכן בחלקה הצמודה לו ממזרח. בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית עבור 25 יח"ד. מעל מרתף משותף עם הבניין בחלקה הצמודה ממזרח בן 3 קומות.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן על מפרט הבקשה חתומים 18 מ-22 בעלי הזכויות בנכס (להם 83% ברכוש המשותף). על כן קיים הרוב הדרוש להגשת בקשה בהתאם לחוק המקרקעין. הבקשה נבדקה בדיקה מרחבית ולאחר תיקונים קטנים חוות הדעת של הסגל המקצועי הינה לאשר את הבקשה שכן הינה תואמת תב"ע וחוק התכנון והבנייה. טענות המתנגדים אינן תכנוניות אלא קנייניות ואין בסמכות רשות הרישוי לדון בהן.

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

#### תנאים למתן היתר

- קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
- הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בכתובת המשנה 7.
- 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.
- דרוש לתכנן מקומות החניה החסרים לרכב דו גלגלי ולטעון תכנית מתוקנת לאחר הועדה.

#### תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
- אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
- ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
- דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 49,723 נטי.

#### תנאים להתחלת עבודות

- הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
- 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.
- לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
- הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
- 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

- אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון.
- הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
  - הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
- הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
- רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת המשנה 7
- רישום סופי של התצ"ר בטאבו
- קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
- 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
- קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.
- יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את

המבנה ומצא כי מערכות אורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.

## הערות

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

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

### תנאים למתן היתר

- קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
- הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש עם מרתף משותף בכתובת המשנה 7.
- 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.
- דרוש לתכנן מקומות החניה החסרים לרכב דו גלגלי ולטעון תכנית מתוקנת לאחר הועדה

### תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
- ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
- דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 49,723 ש"ח.

### תנאים להתחלת עבודות

- הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
- 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.
- לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
- הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
- 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

- אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
- הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
  - הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
- הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
- רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת המשנה 7
- רישום סופי של התצ"ר בטאבו
- קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
- 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' 15

0598-007 22-1841 <ms\_meyda>

8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפי"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (י"4) במגרש.
9. יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.

#### **הערות**

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

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