

ג' טבת תשפ"ג
27 דצמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0083 תאריך: 26/12/2022 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 | |
| מ"מ מהנדס העיר | מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה | אדרי' הלל הלמן | |
| | המשנה ליועץ המשפטי לעירייה | עו"ד הראלה אברהם-אוזן | |
| | 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') | פ.ט.ל התחדשות עירונית בעמנואל הרומי | עמנואל הרומי 20 | 0266-020 | 22-1856 | 1 |

רשות רישוי - התנגדות

| | | | | |
|-----------|--|---------------------------------------|--|----------------|
| מספר בקשה | 22-1856 | תאריך הגשה | 21/11/2022 | נדרש מכון בקרה |
| מסלול | בניה חדשה בניה חדשה תוספות ושינויים | בניה חדשה בניה חדשה תוספות בניה | בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה | |

| | | | |
|----------|----------------------------|-----------|-----------------------------|
| כתובת | שדרות עמנואל הרומי 20 | שכונה | הצפון הישן - החלק הצפוני |
| גוש/חלקה | 209/6214 | תיק בניין | 0266-020 |
| מס' תב"ע | 58, 3616 א', תת"ל/71ב, ע1. | שטח המגרש | 543 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---------------------------|--|--|
| מבקש | פ.ט.ל התחדשות עירונית בעמנואל הרומי | רחוב סנה משה 21, תל אביב - יפו 6930122 |
| עורך ראשי | מן עידית | רחוב 3361 39, תל אביב - יפו 66849 |
| מתכנן שלד | שילר אורן | רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | לחמנוביץ גיל | רחוב אופיר 36א, תל אביב - יפו 6901434 |

מהות הבקשה: (אדר' עידו קויפמן)

| מהות עבודות בניה |
|--|
| <p>הריסת בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ: 18 יח"ד.</p> <p>ב-2 קומות המרתף התחתונות: חניה המופעלת ע"י מתקן חניה אוטומטי בעומק של 9.10 מ' עבור 20 מקומות חניה עם גישה למתקן משדרות עמנואל הרומי באמצעות מעלית רכב הממוקמת בתחום מעטפת המבנה בקומת הקרקע וגישה נוספת לתפעול מתקן החניה באמצעות המשך גרעין המדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>במרתף תחתון (-2): חדר משאבות ומאגרי מים. במרתף עליון (-1): מחסן משותף עבור עגלות ו-18 מקומות חניה לאופניים.</p> <p>בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, 2 יחידת דיור עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות צמודות בעורף ובצד המגרש הדרומי.</p> <p>בקומות 1-5 (בכל קומה): 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית. (בקומה 5: פרגולה מבטון מעל מרפסת גזוזטרה פתוחה, בחזית קדמית).</p> <p>בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף ופרגולה מבטון מעל מרפסת גג קדמית.</p> <p>על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות, מיזוג אוויר ומרפסת גג פרטית עם בריכת שחייה לא מקורה המוצמדת לדירת הגג עם גישה משותפת באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.</p> <p>בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, חצרות פרטיות ומשותפות, הריסת גדר בגבול המדרש הקדמי והקמת גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 מקומות חניה לאופנועים, פילר לתשתית מים מוצנע בצמוד לגדר קדמית, פירי אוורור ושחרור עשן ופילר חשמל – הכל בצמוד לגדר צדדית צפונית.</p> |

מצב קיים:

| |
|--|
| בניין מגורים בן 4 קומות, מעל מרתף- מבוקש להריסה. |
|--|

ממצאי תיק בניין:

| | | |
|---------------------|-----|-------|
| היתרים רלוונטיים | שנה | תיאור |
|---------------------|-----|-------|

| | | |
|--|------|----|
| היתר מקורי: הקמת בניין מגורים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף, המכיל: 2 יח"ד בקומת הקרקע, ו-3 יח"ד בכל קומה טיפוסית. סה"כ 11 יח"ד. | 1952 | 54 |
|--|------|----|

בעלויות:

| |
|--|
| הנכס רשום בבעלות פרטית של חב' שדרות עמנואל הרומי 20 בע"מ ובחכירה פרטית משותפת 11 חוכרים (בשלמות). מפרט הבקשה חתום באמצעות מורשה חתימה מטעם מבקשת הבקשה וכן באמצעות מיופה כוחם של 10 חוכרים (בשלמות) בנכס. נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36 ב' והתקבלה התנגדות חוכרת אחת בנכס. |
|--|

התאמה לתב"ע: 58, 3616א' (רובע 3 – רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)

- ההיתר המקורי משנת 1952.
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- ב-12/12/2022 נמסרו לעורכת הבקשה הערות טכניות לבקשה וסוכם כי תטען במערכת תכנית מתוקנת בהתאם להערות הנ"ל. עורכת הבקשה תיקנה את כל הליקויים הטכניים בהתאם ואין בתיקונים הנ"ל שינוי מהותי ביחס למוצג במפרט הבקשה המקורי. להלן ממצאי בדיקת התכנית המתוקנת כמפורט:

| מספר קומות: | מותר | מוצע | סטייה |
|---|---|--|-------|
| | + 6 קומת גג חלקית | + 6 קומת גג חלקית | |
| קווי בניין: <u>קדמי מערבי לשדרות עמנואל:</u> <u>לצד צפון:</u> <u>לצד דרום:</u> <u>לאחור:</u> | 4.00 מ' 2.50 מ' 2.50 מ' 4.50 מ' | 4.00 מ' 2.50 מ' 2.50 מ' 4.50 מ' | |
| זכויות בנייה: קומה טיפוסית: שטחי שירות: | בקומות טיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מסי הקומות המותר. 20% מהשטחים המתוכננים (לפחות) יוקצו לשטחי שירות. | הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר בהוראות התכנית. 26.58% לפי חישוב עורכת הבקשה. | |
| צפיפות: | 24 יח"ד לפי 1882.04 מ"ר (שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין ב- 6 קומות וקומה עליונה חלקית) לפי מקדם 80. | 18 יח"ד | |
| גובה קומה (בין רצפות): | עד 3.30 מ' | עד 3.30 מ' בכל קומה. | |
| רצועה מפולשת: | סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'. | בהתאם להוראות התכנית. | |
| שימושים בקומת הקרקע: | מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. | בהתאם להוראות התכנית. | |
| הצמדת שטחי חוץ מגוננים: | תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד במרווחים צדיים ואחורי בלבד. | מוצעת הצמדת חצרות פרטיות ליח"ד מתוכננות במרווחי צד בהתאם להוראות התכנית. | |
| מרפסות: קו בניין קדמי לרח' עמוס: קו בניין אחורי: שטח: ממוצע שטח: | עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר למרפסת. סך שטח מרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין (216 מ"ר). | 1.60 מ' 1.60 מ' בהתאם למותר. סך שטח מרפסות המוצעות 140 מ"ר בממוצע | |

| | | | |
|--|--|---|--|
| | של 7.77 מ"ר. מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה. | לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין. | הוראות בינוי: |
| | 3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' 5.00 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית. | נסיגה מחזית קדמית של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. נסיגה מחזית קדמית של 2.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. 4.50 מ' ברוטו (כולל מעקה גג עליון). עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית. | קומה גג חלקית: נסיגות מקו חזית: לחזית: לאחור: גובה הבנייה (ברוטו), כולל מתקנים טכניים: בינוי: |
| | מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים באמצעות גרעין המדרגות הכלי של הבניין. | הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים. | |
| | מוצע פתרון מיזוג לכל יח"ד המתוכננות ע"ג גג עליון, בהתאם למותר. | ניתן להתקין במקומות הבאים – - בפיר ייעודי - במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. - על הגג העליון. | מזגנים: |
| | הוצג פתרון למסתורי כביסה עבור כל הדירות המתוכננות, בחזית עורפית וצד דרומית (בצורה אחידה) בהתאם להוראות התכנית. הוצגו פתרונות לתליית כביסה לדירת קרקע עורפית בתחום שטח חצר פרטית ודירת גג בתחום שטח מרפסת גג עורפית. | - לא תותר הבלטת מסתורי כביסה מקווי הבניין - ביח"ד הפונות לחזית קדמית, יותר פתרון בתחום המרפסת. | מסתורי כביסה: |

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע 1, 3616 א'):

| קומות: | מותר | מוצע | סטייה |
|---|--|--|-------|
| 2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים. | 2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים. | 2 קומות + בור חניה בעומק 9.10 מ' עבור מתקן חניה אוטומטי. | |
| גובה: | 4.00 מ' נטו (ב-2 קומות עליונות) | עד 3.45 מ' במפלס עליון. עד 3.45 במפלס תחתון. | |
| שימוש: | חניה/ מחסנים דירתיים/ / חדר משחקים/ חדרים טכניים | במרתף עליון (1-) : חניה, מחסן משותף עבור עגלות ו-18 מקומות חניה לאופניים. במרתף תחתון (2-) : חניה, מאגרי מים וחדר משאבות. | |
| תכסית : | 80% משטח המגרש – לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים. | לפי חישוב עורכת הבקשה : 82.27 מ"ר המהווים 15.15% משטח המגרש -543 מ"ר. שטחי הלחול מתוכננים בחלקם במרווח קדמי בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/ מדיניות הוועדה ובמרווחי צד ועורף, בתוואי עצים לשימור. | |

התאמות:

| הערות | כן | לא |
|--------------|----|----|
| - גודל חדרים | * | |

| | | | |
|---|--|---|--|
| | | * | - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור |
| בקומות הטיפוסיות מוצעים מסתורי כביסה בעומק מינימלי של 0.60 מ' כנדרש בהנחיות מרחביות. | | * | מסתורים: |
| מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר לכל יחידת דיור בבניין הנדון. | | * | מזגנים: |
| תוכננו 14 מתקנים סולאריים לכלל 18 יח"ד המתוכננות והתקבל אישור לכך מטעם יועץ אינסטלציה מוסמך. | | * | מתקנים סולאריים: |
| הוצג מיקום דודי אגירה עבור כל יחידת דיור מתוכננת, בתחום מסתורי כביסה ובתחום שטחי הדירות עצמן. | | * | דודי אגירה: |
| במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש, לפי גובה גדר בגבול מגרש קדמי הינו עד 0.70 מ' בהתאם למותר בהנחיות מרחביות וגובה גדרות בגבולות המגרש הצדדיים והעורפי הינו עד 1.50 מ' (ממפלס ק.ק.ט שכנים) בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות. | | * | גדרות: |
| גובה מפלס הכניסה המבוקש = 9.13 מ' גובה ב- 0.24 מ' ממפלס המדרכה הקרובה. | | * | מפלס כניסה קובעת: |

הערות נוספות:

- הוגש אישור חב' נת"ע לפרויקט הבנייה המבוקש לפיה: "מאחר ואין ממשק ישיר לקו הירוק אין לנת"ע התנגדות להיתר".
- הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.
- הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 לבנייה ירוקה (שלב מקדמי) מטעם חב' "גרין צ'ק בע"מ – מעבדה מוסמכת לבדיקות והתעדה לתקני בניה ירוקה 5281 / 5282" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3616 א'.
- טרם קליטת הבקשה במערכת, התקיימה בתאריך 30/11/2021 פגישת יעוץ עם עורכת הבקשה.

התנגדויות:

| שם | כתובת | נימוקים |
|------------------|---|------------------------------------|
| ברוכוף ברכה-מרים | שדרות עמנואל הרומי 20, תל אביב - יפו 6264526 | להלן חוכרת משותפת בנכס נשוא הבקשה. |

עיקרי ההתנגדויות:

- מתקן חניה רבובטי:**
 - מהווה פגיעה חזותית ואקוסטית. המתקן שיפעל במשך כל שעות היממה ללא הגבלה יגרום לזיהום אויר, ריח ושחרור חומרים המוכרים כמסרטנים ע"י רשויות הבריאות בארה"ב, קנדה ואירופה. לדוגמא, בנוין.
 - תוכננה בצמוד לחדר השינה. מציעה להעביר את מיקום המעלית לצד השני.
 - לא ניתן לתכנן עמדת המתנה בתחומי המגרש כדי לא לחסום את התנועה ברחוב מאחר ומעלית הרכב נכנסת לקיר הדירה שהוצעה לה בקומת הקרקע.
 - תכנון מעלית הרכב בא על חשבון השטח הירוק הקיים היום בבניין, המהווה נוף פתוח לדירה שבבעלותה.
 - כדי להקים את המתקן, יש צורך לחרוץ 3 עצים (עצים 2, 3, 4 בסקר העצים) הנצבים כיום מחוץ לחלונות. כדי להימנע מכריתתם, מציעה לשנות את מיקום החניון, בהתאם לסעיף 1.6.5 לתכנית תא 3616/א החלה במקום.
- בריכת שחיה** - מתנגדת להקמתה בשטח הגג, אשר תגרום לרעש, תהווה מקור לזיהום, נזילות, פגיעה בפרטיות, ירידת ערך הדירה, פגיעה חמורה באיכות החיים ופגיעה ארכיטקטונית. לא ברור האם הבניין יכול לשאת את העומס שיווצר כתוצאה מהבריכה.
- אין חתימה של בעלי הזכויות על גבי התכנית שהוגשה, לרבות חתימתה כבעלת זכות.
- לא תוכננו רצועות ושטחי גינון לרחוב לעומת המצב הקיים היום – שטחי גינון נרחבים וגדר חיה המפרידה בין הבניין, הגינות והרחוב. במקום זאת תוכננו פירי אשפה וגז.
- בחדר המדרגות לא מוצגים פתחי אור, אוורור ושחרור עשן.
- לא צוינו מיקומי המזגנים והדודים המוצעים.
- לא תוכנן חדר מכוונות למעלית.
- קולטי השמש צפופים וללא גישה.
- במקום הדירה הנורמטיבית, תוכנן והוצע למתנגדת "מתקן כליאה": 67 מ"ר (במקום 73.14 מ"ר הקיים כיום), מבטל 2 כיווני אויר קיימים, יוצר מצב של דירה צרה עם כיוון אחד בלבד והפונה למתקן החניה, גובה תקרות נמוך יותר מהקיים ותכנון שאינו מנצל את החללים באופן מיטבי.
- התמורה המתקבלת שונה באופן מהותי מהדירה השנייה בקומת הקרקע, אשר זוכה בהטבות מופלגות על חשבון יתר הדירות.
- המדידה שהוצגה נלקחה ממדידה שבוצעה לכאורה מרישום הבית המשותף, אשר לא נרשם עד כה.
- המדידה שבוצעה לדירתה שונה מהמדידה המצוינת בטבלת התמורות של היזם.

13. במסגרת תשריט הבית המשותף שנערך, נקבע לדירתה שטח קטן מהקיים בפועל עפ"י היתר – 67 מ"ר, בשונה מהדירה הנוספת בקומת הקרקע, שם נקבע שטח גדול מהקיים בפועל – 96 מ"ר.
14. היזם ניסה להצמיד את שטח החניה אשר מהווה שטח משותף, לדירת הקרקע הנוספת.
15. היזם תכנן את דירתה לכדי 67.5 מ"ר וגינה מרוצפת צרה בעוד שהדירה השנייה בקומת הקרקע מתרחבת לכדי 94.5 מ"ר + חצר בשטח של 45 מ"ר. פנייתה בנושא זה ובנושאים נוספים ליזם, העלו חרס.
16. המתנגדת מציעה להגיש בקשה משותפת לשדר' עמנואל הרומי 20 ו-18 כדי למקסם את התועלות לכל בעלי העניין.

התייחסות להתנגדויות:

- א. בהתייחס לטענות המתנגדת המועלות בסעיף מס' 1 לעיקרי ההתנגדויות, לעניין פתרון החניה המוצע ע"י מתקן חניה רובוטי:
 1. פתרון החניה המוצע ע"י הסדרת 20 מקומות חניה ב- 2 מפלסי מרתף המופעל ע"י מתקן חניה אוטומטי עם גישה באמצעות תא מעלית רכבים הממוקם בתחום מעטפת הבניין (בחזית הקדמית), נבדק והומלץ לאישור מהיבט התנועתי והתכנוני ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.
 2. לפי המוצג במפרט הבקשה, תא מעלית הרכבים הנדרש לתפעול מתקן החניה ואשר מיקומו האופטימלי נקבע ביחס למגבלות תוואי עצים קיימים המיועדים לשימור במגרש ובסביבתו, אינו סותר את הוראות סעיף 6.6 בתכנית 3616 א' התקפה וכן אינו מהווה פגיעה ממשית בדירת המתנגדת שכן מוצע בצמוד לדופן קיר בטון אטום, בעובי של 25 ס"מ הכולל מצדו הפנימי בידוד תרמי ואקוסטי אשר יבדק (בשלב בקרת התכנון) במסגרת מתן חוות דעת אקוסטית חתומה ע"י יועץ אקוסטיקה מוסמך וכן במסגרת ביצוע בדיקות (כתנאי לתעודת גמר) ואישור מטעם מכון מורשה לעמידה בדרישות ת.ג. 5281 לבנייה ירוקה.
- ב. בהתייחס לטענות השונות כי תא מעלית הרכבים, מהווה פגיעה חזותית (בין היתר ע"י כריתת עצים קיימים במרווח הקדמי) פגיעה אקוסטית ואף מטרד של רעש וזיהום אוויר, יובהר כי הבקשה נבדקה והומלצה לאישור ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי, הן לנושאי פיתוח המגרש בתחנת אדריכלות והן בתחנת גנים ונוף - בכפוף לתיאום וביצוע דרישות טרם תחילת עבודות הבנייה. כמו כן נקבע בין היתר בחוות הדעת המסכמת של מנהלת התיק במכון הרישוי כי נושא איכות הסביבה יבדק בהתאם, בשלב בקרת התכנון (לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה).
- ג. בהתייחס לטענות המתנגדת המועלות בסעיף מס' 2 לעיקרי ההתנגדויות, יובהר כי הקמת בריכת שחייה במפלס גג עליון מותרת לפי הוראות סעיף 6.1 ד' (9) בתכנית 3616 א' התקפה. כך או כך, כתנאי להוצאת היתר ידרש הצגת חישובים סטטיים מפורטים ותצהיר מתכנן שלד הפרויקט אשר חתום בין היתר על הבקשה ונושא באחריות המקצועית המלאה בהתאם.
- ד. בהתייחס לטענת המתנגדת המועלות בסעיף מס' 3 לעיקרי התנגדויות, יובהר כי מבדיקה במערכת הרישוי עולה כי בעת קליטת הבקשה הנדונה, עורכת הבקשה טענה טופס חתום של הבקשה להיתר במערכת הרישוי הכולל בין היתר את חתימת מיופה כוחם של 10 חוכרים (בשלמות) בנכס ובנוסף בוצע משלוח הודעות לזכאים כדין לפי תקנה 36 ב' (להלן לבעלת הזכויות בנכס - חב' שדרות עמנואל הרומי 20 בע"מ ולמתנגדת הבקשה).
- ה. בהתייחס לטענת המתנגדת המועלות בסעיף מס' 4 לעיקרי התנגדויות, יובהר כי הבקשה כוללת הצגת תכנון של רצועת גינון לחזית המגרש אשר תואמת את המותר לפי הנחיות מרחביות ואשר הומלץ לאישור ע"י בוחנת תחנת אדריכלות במכון הרישוי. נישת בלוני גז וחדר אשפה ייעודיים תוכננו בתחום מעטפת הבניין המותרת בהתאם להוראות תכנית 3616 א' התקפה.
- ו. בהתייחס לטענת המתנגדת המועלית בסעיף 5 לעיקרי ההתנגדויות, יצוין כי הבקשה כוללת סימון פתחי שחרור עשן בסמוך לפיר מעלית ולאור טענת המתנגדת ותאום עם עורכת הבקשה, אף התווספו פתחי אור בחדר המדרגות מוגן האש, בהתאם למגבלות שקבועות בת"י 931 לגבי זיגוג בחללים אלו.
- ז. בהתייחס לטענות המתנגדת המועלות בסעיף 6 לעיקרי ההתנגדויות, יובהר כי הבקשה כוללת סימוני מעבים ע"ג גג עליון ודודי אגירה בתחום מסתורי כביסה ובתחום שטחי הדירות עצמן - הכל בהתאם למותר בהוראות תכנית 3616 א' והנחיות מרחביות.
- ח. בהתייחס לטענת המתנגדת המועלית בסעיף 7 לעיקרי ההתנגדויות, יובהר כי במסגרת הבקשה, הוגשה ע"י עורכת הבקשה חוות דעת מטעם חב' "אל-רום יועצים למעליות" אשר קבעה בהנחיות לביצוע בין היתר כי המעלית המתוכננת הינה מעלית חשמלית מדגם MRL (ללא חדר מכוונת).
- ט. בהתייחס לטענת המתנגדת המועלית בסעיף 8 לעיקרי ההתנגדויות, יובהר כי לפי המוצג במפרט הבקשה, מוצעת מערכת יחידות סולאריות ע"ג גג עליון טכני הכוללת אפשרות למעבר שרות סביר לצורך תפעול יחידות סולאריות עם גישה משותפת, באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- י. בהתייחס לטענות המתנגדת המועלות בסעיפים 15-9 לעיקרי ההתנגדויות, יובהר כי רשות הרישוי הינה גוף תכנוני ואינה דנה בשיקולים קנייניים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.
- יא. בהתייחס להצעת המתנגדת המועלית בסעיף 16 לעיקרי ההתנגדויות, לעניין הגשת בקשה משותפת לשדר' עמנואל הרומי 20 ו-18 כדי למקסם את התועלות לכל בעלי העניין, יובהר כי הוועדה המקומית אינה לוקחת צד בשיקולי היזמים.

תנועה וחניה

חוות דעת לתכנית אדריכלית מ - 20.6.22

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 18 יחידות דיור (17 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

18.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

18 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

19 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן

2 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

18 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים במרתף

מתכנן תנועה ע. בשארה

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג חדר אשפה כולל עגלות ומיכלים

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/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.

עצים 2-5 אינם עצים בוגרים, ועצים 23/24 בצמידות לבניה

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 4069 ₪.

יש לנטוע במגרש 1969 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 1969 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

במגרש ובסביבתו קיימים 20 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

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 תכנ 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 | אזדרכת מצויה | 16.0 | 70.0 | 11.0 | שימור | 18,463 |
| 2 | שפלה מקרינה | 5.0 | 8.0 | 2.0 | כריתה | |
| 3 | ברכיכטון צפצפתי | 9.0 | 11.0 | 3.0 | כריתה | |
| 4 | שפלה מקרינה | 6.0 | 8.0 | 2.0 | כריתה | |
| 5 | פלפלון דמוי אלה | 5.0 | 10.0 | 4.0 | כריתה | |
| 6 | ברוש מצוי | 8.0 | 18.0 | 4.0 | שימור | 1,038 |
| 7 | ברוש מצוי | 24.0 | 59.0 | 8.0 | שימור | 22,298 |
| 8 | פלפלון דמוי אלה | 5.0 | 9.0 | 4.0 | שימור | |
| 9 | ברוש מצוי | 24.0 | 62.0 | 8.0 | שימור | 24,623 |
| 10 | פלפלון דמוי אלה | 4.0 | 18.0 | 4.0 | שימור | |

טבלת עצים

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|----|--------------------|------|----------|-----------|-------|----------|
| 11 | פלפלון דמוי אלה | 7.0 | 19.0 | 6.0 | שימור | 544 |
| 13 | ברוש מצוי | 17.0 | 33.0 | 4.0 | שימור | 6,976 |
| 14 | הדר תפוז | 3.0 | 8.0 | 1.0 | שימור | |
| 15 | פלפלון דמוי אלה | 7.0 | 15.0 | 3.0 | שימור | 509 |
| 16 | פיקוס השדרות | 15.0 | 126.0 | 15.0 | שימור | 89,731 |
| 19 | וושנינגטוניה חסונה | 13.0 | 36.0 | 3.0 | שימור | 4,212 |
| 23 | הרדוף הנחלים | 4.0 | 8.0 | 2.0 | כריתה | |
| 24 | פיקוס בנימינה | 6.0 | 30.0 | 3.0 | כריתה | 4,069 |
| 25 | תמר קנרי | 2.0 | 40.0 | 5.0 | שימור | 756 |
| 26 | הדר לימון | 4.0 | 21.0 | 3.0 | שימור | 914 |

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 18 יח"ד.

2. לדחות את טענות המתנגדת שהוגשו שכן:

א. בהתייחס לטענות לנושא פתרון החנייה המוצע ע"י מתקן חנייה רובוטי:

א.1 פתרון החנייה המוצע ע"י הסדרת 20 מקומות חנייה ב-2 מפלסי מרתף המופעל ע"י מתקן חנייה אוטומטי עם גישה באמצעות תא מעלית רכבים הממוקם בתחום מעטפת הבניין (בחזית הקדמית), נבדק והומלץ לאישור מהיבט התנועתי והתכנוני ע"י בוחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

א.2 לפי המוצג במפרט הבקשה, תא מעלית הרכבים הנדרש לתפעול מתקן החנייה ואשר מיקומו האופטימלי נקבע ביחס למגבלות תוואי עצים קיימים המיועדים לשימור במגרש ובסביבתו, אינו סותר את הוראות סעיף 6.6 בתכנית 3616'א' התקפה וכן אינו מהווה פגיעה ממשית בדירת המתנגדת שכן מוצע בצמוד לדופן קיר בטון אטום, בעובי של 25 ס"מ הכולל מצדו הפנימי בידוד תרמי ואקוסטי אשר ייבדק (בשלב בקרת התכן) במסגרת מתן חוות דעת אקוסטית חתומה ע"י יועץ אקוסטיקה מוסמך וכן במסגרת ביצוע בדיקות (כתנאי לתעודת גמר) ואישור מטעם מכון מורשה לעמידה בדרישות ת.י. 5281 לבנייה ירוקה.

ב. בהתייחס לטענות השונות כי תא מעלית הרכבים, מהווה פגיעה חזותית (בין היתר ע"י כריתת עצים קיימים במרווח הקדמי) פגיעה אקוסטית ואף מטרד של רעש וזיהום אוויר, יובהר כי הבקשה נבדקה והומלצה לאישור ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי, הן לנושאי פיתוח המגרש בתחנת אדריכלות והן בתחנת גנים ונוף - בכפוף לתיאום וביצוע דרישות טרם תחילת עבודות הבנייה. כמו כן נקבע בין היתר בחוות הדעת המסכמת של מנהלת התיק במכון הרישוי כי נושא איכות הסביבה ייבדק בהתאם, בשלב בקרת התכן (לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה).

ג. בהתייחס לטענות לנושא בריכת השחייה המוצעת ע"ג מפלס גג הבניין העליון, יובהר כי הקמת בריכת שחייה במפלס גג עליון הינה מותרת לפי הוראות סעיף 6.1 ד' (9) בתכנית 3616'א' התקפה. כך או כך וכתנאי להוצאת היתר תידרש הצגת חישובים סטטיים מפורטים ותצהיר ע"י מתכנן שלד הפרויקט אשר חתום בין היתר על הבקשה ונושא באחריות המקצועית המלאה בהתאם.

ד. בהתייחס לטענות להיעדר חתימת בעלי הזכויות (לרבות חתימת המתנגדת) ע"ג מפרט הבקשה, יובהר כי מבדיקה במערכת הרישוי עולה כי בעת קליטת הבקשה הנדונה, עורכת הבקשה טענה טופס חתום של הבקשה להיתר במערכת הרישוי הכולל בין היתר את חתימת מיופה כוחם של 10 חוכרים (בשלמות) בנכס ובנוסף בוצע משלוח הודעות לזכאים כדין לפי תקנה 36 ב' (להלן לבעלת הזכויות בנכס - חב' שדרות עמנואל הרומי 20 בע"מ ולמתנגדת הבקשה).

ה. בהתייחס לטענות לנושאי: היעדר תכנון של רצועות ושטחי גינון ולמיקום פירי אשפה וגז, יובהר כי הבקשה כוללת הצגת תכנון של רצועת גינון לחזית המגרש אשר תואמת את המותר לפי הנחיות מרחביות ואשר הומלץ לאישור ע"י בוחנת תחנת אדריכלות במכון הרישוי. נישת בלוני גז וחדר אשפה ייעודיים תוכננו בתחום מעטפת הבניין המותרת בהתאם להוראות תכנית 3616'א' התקפה.

ו. בהתייחס לטענות להיעדר תכנון פתרון לפתחי אור, אורור ושחרור עשן, יצוין כי הבקשה כוללת סימון פתחי שחרור עשן בסמוך לפיר מעלית ולאור טענת המתנגדת ותאום עם עורכת הבקשה, אף התווספו פתחי אור בחדר המדרגות מוגן האש, בהתאם למגבלות שקבועות בת"י 931 לגבי זיווג בחללים אלו.

ז. בהתייחס לטענות להיעדר ציון מיקום המזגנים והדודים המוצעים, יובהר כי הבקשה כוללת סימוני מעבים ע"ג גג עליון ודודי אגירה בתחום מסתורי כביסה ובתחום שטחי הדירות עצמן- הכל בהתאם למותר בהוראות תכנית 3616'א' והנחיות מרחביות.

- ח. בהתייחס לטענה להיעדר תכנון חדר מכונות למעלית, יובהר כי במסגרת הבקשה, הוגשה ע"י עורכת הבקשה, חוות דעת מטעם חב' "ל-רום יועצים למעליות" אשר קבעה בהנחיות לביצוע בין היתר כי המעלית המתוכננת הינה מעלית חשמלית מדגם MRL (ללא חדר מכונות).
- ט. בהתייחס לטענה לפיה, קולטי השמש המתוכננים במפלס הגג העליון הינם צפופים וללא גישה, יובהר כי לפי המוצג במפרט הבקשה, מוצעת מערכת יחידות סולאריות ע"ג גג עליון טכני הכוללת אפשרות למעבר שרות סביר לצורך תפעול יחידות סולאריות עם גישה משותפת, באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- י. בהתייחס לטענות השונות באשר לתכנון ולשטח דירת המתנגדת החדשה ביחס לדירתה הקיימת וביחס לדירת קרקע מתוכננת נוספת באותה קומה, יובהר כי רשות הרישוי הינה גוף תכנוני ואינה דנה בשיקולים קנייניים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.
- יא. בהתייחס להצעת המתנגדת לעניין הגשת בקשה משותפת לשדר' עמנואל הרומי 20 ו-18 כדי למקסם את התועלות לכל בעלי העניין, יובהר כי הוועדה המקומית אינה לוקחת צד בשיקולי היזמים.

תנאים למתן היתר

- קבלת אישור מכון בקרה 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.
- הצגת דוח חשובים סטטיים חתום ע"י מתכנן שלד מוסמך.

תנאים בהיתר

- אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
- 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.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4069 נטי.
- ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

- בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
- 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.
- 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

- הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה.
 - המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
- הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 כנדרש לפי סעיף 6.5 (ז') בהוראות תכנית 3616א' ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא.
- 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 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
- 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 18 יח"ד.
2. לדחות את טענות המתנגדת שהוגשו שכן:
 - יב. בהתייחס לטענות לנושא פתרון החנייה המוצע ע"י מתקן חנייה רובוטי:
 - א. פתרון החנייה המוצע ע"י הסדרת 20 מקומות חנייה ב-2 מפלסי מרתף המופעל ע"י מתקן חנייה אוטומטי עם גישה באמצעות תא מעלית רכבים הממוקם בתחום מעטפת הבניין (בחזית הקדמית), נבדק והומלץ לאישור מהיבט התנועתי והתכנוני ע"י בוחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.
 - א.2 לפי המוצג במפרט הבקשה, תא מעלית הרכבים הנדרש לתפעול מתקן החניה ואשר מיקומו האופטימלי נקבע ביחס למגבלות תוואי עצים קיימים המיועדים לשימור במגרש ובסביבתו, אינו סותר את הוראות סעיף 6.6 בתכנית 3616'א' התקפה וכן אינו מהווה פגיעה ממשית בדירת המתנגדת שכן מוצע בצמוד לדופן קיר בטון אטום, בעובי של 25 ס"מ הכולל מצדו הפנימי בידוד תרמי ואקוסטי אשר ייבדק (בשלב בקרת התכן) במסגרת מתן חוות דעת אקוסטית חתומה ע"י יועץ אקוסטיקה מוסמך וכן במסגרת ביצוע בדיקות (כתנאי לתעודת גמר) ואישור מטעם מכון מורשה לעמידה בדרישות ת.י. 5281 לבנייה ירוקה.
 - יג. בהתייחס לטענות השונות כי תא מעלית הרכבים, מהווה פגיעה חזותית (בין היתר ע"י כריתת עצים קיימים במרווח הקדמי) פגיעה אקוסטית ואף מטרד של רעש וזיהום אוויר, יובהר כי הבקשה נבדקה והומלצה לאישור ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי, הן לנושאי פיתוח המגרש בתחנת אדריכלות והן בתחנת גנים ונוף - בכפוף לתיאום וביצוע דרישות טרם תחילת עבודות הבנייה. כמו כן נקבע בין היתר בחוות הדעת המסכמת של מנהלת התיק במכון הרישוי כי נושא איכות הסביבה ייבדק בהתאם, בשלב בקרת התכן (לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה).
 - יד. בהתייחס לטענות לנושא בריכת השחייה המוצעת ע"ג מפלס גג הבניין העליון, יובהר כי הקמת בריכת שחייה במפלס גג עליון הינה מותרת לפי הוראות סעיף 6.1 ד' (9) בתכנית 3616'א' התקפה. כך או כך וכתנאי להוצאת היתר תידרש הצגת חישובים סטטיים מפורטים ותצהיר ע"י מתכנן שלד הפרויקט אשר חתום בין היתר על הבקשה ונושא באחריות המקצועית המלאה בהתאם.
 - טו. בהתייחס לטענות להיעדר חתימת בעלי הזכויות (לרבות חתימת המתנגדת) ע"ג מפרט הבקשה, יובהר כי מבדיקה במערכת הרישוי עולה כי בעת קליטת הבקשה הנדונה, עורכת הבקשה טענה טופס חתום של הבקשה להיתר במערכת הרישוי הכולל בין היתר את חתימת מיופה כוחם של 10 חוכרים (בשלמות) בנכס ובנוסף בוצע משלוח הודעות לזכאים כדין לפי תקנה 36 ב' (להלן לבעלת הזכויות בנכס - חב' שדרות עמנואל הרומי 20 בע"מ ולמתנגדת הבקשה).
 - טז. בהתייחס לטענות לנושאי: היעדר תכנון של רצועות ושטחי גינון ולמיקום פירי אשפה וגז, יובהר כי הבקשה כוללת הצגת תכנון של רצועת גינון לחזית המגרש אשר תואמת את המותר לפי הנחיות מרחביות ואשר הומלץ לאישור ע"י בוחנת תחנת אדריכלות במכון הרישוי. נישת בלוני גז וחדר אשפה ייעודיים תוכננו בתחום מעטפת הבניין המותרת בהתאם להוראות תכנית 3616'א' התקפה.
 - יז. בהתייחס לטענות להיעדר תכנון פתחי אור, אוורור ושחרור עשן, יצוין כי הבקשה כוללת סימון פתחי שחרור עשן בסמוך לפיר מעלית ולאור טענת המתנגדת ותאום עם עורכת הבקשה, אף התווספו פתחי אור בחדר המדרגות מוגן האש, בהתאם למגבלות שקבועות בת"י 931 לגבי זיגוג בחללים אלו.
 - יח. בהתייחס לטענות להיעדר ציון מיקום המזגנים והדודים המוצעים, יובהר כי הבקשה כוללת סימוני מעבים ע"ג גג עליון ודודי אגירה בתחום מסתורי כביסה ובתחום שטחי הדירות עצמן - הכל בהתאם למותר בהוראות תכנית 3616'א' והנחיות מרחביות.
 - יט. בהתייחס לטענה להיעדר תכנון חדר מכונות למעלית, יובהר כי במסגרת הבקשה, הוגשה ע"י עורכת הבקשה, חוות דעת מטעם חב' "ל-רום יועצים למעליות" אשר קבעה בהנחיות לביצוע בין היתר כי המעלית המתוכננת הינה מעלית חשמלית מדגם MRL (ללא חדר מכונות).
 - כ. בהתייחס לטענה לפיה, קולטי השמש המתוכננים במפלס הגג העליון הינם צפופים וללא גישה, יובהר כי לפי המוצג במפרט הבקשה, מוצעת מערכת יחידות סולאריות ע"ג גג עליון טכני הכוללת אפשרות למעבר שרות סביר לצורך תפעול יחידות סולאריות עם גישה משותפת, באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - כא. בהתייחס לטענות השונות באשר לתכנון ולשטח דירת המתנגדת החדשה ביחס לדירתה הקיימת וביחס לדירת קרקע מתוכננת נוספת באותה קומה, יובהר כי רשות הרישוי הינה גוף תכנוני ואינה דנה בשיקולים קניינים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.
 - כב. בהתייחס להצעת המתנגדת לעניין הגשת בקשה משותפת לשדר' עמנואל הרומי 20 ו-18 כדי למקסם את התועלות לכל בעלי העניין, יובהר כי הוועדה המקומית אינה לוקחת צד בשיקולי היזמים.

תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מכון בקרה 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. הצגת דוח חשובים סטטיים חתום ע"י מתכנן שלד מוסמך.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4069 ש"ח.
4. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
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. 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. הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה.
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
2. הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 כנדרש לפי סעיף 6.5 (ז') בהוראות תכנית 3616א' ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא.
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 3 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה