

י"ח אדר תשפ"א  
02 מרץ 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0044 תאריך: 24/02/2021 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

|                |                                               |                       |  |
|----------------|-----------------------------------------------|-----------------------|--|
|                | מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה | דורון ספיר, עו"ד      |  |
|                | 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 לא גבוה (עד 13 מ') | בי.טי השקעות בנדלן בע"מ | בודנהיימר 39 | 0501-037       | 21-0051   | 1         |
| 10     | שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית          | אגבריה מרואן            | בית פלט 10   | 3185-010       | 21-0009   | 2         |

## רשות רישוי

|  |                                                             |                        |                        |           |
|--|-------------------------------------------------------------|------------------------|------------------------|-----------|
|  | 10/01/2021                                                  | תאריך הגשה             | 21-0051                | מספר בקשה |
|  | בניין מגורים לא<br>גבוה (עד 13 מ')<br>בנייה חדשה תמ"א<br>38 | בניה חדשה<br>בניה חדשה | בניה חדשה<br>בניה חדשה | מסלול     |

|                             |           |                                |          |
|-----------------------------|-----------|--------------------------------|----------|
| הצפון החדש - החלק<br>הצפוני | שכונה     | בודנהיימר 39 רחוב בודנהיימר 37 | כתובת    |
| 0501-037                    | תיק בניין | 320/6212, 319/6212             | גוש/חלקה |
| 604                         | שטח המגרש | 117, 1, 3729 א,                | מס' תב"ע |

| בעל עניין                 | שם                      | כתובת                                    |
|---------------------------|-------------------------|------------------------------------------|
| מבקש                      | בי.טי השקעות בנדלן בע"מ | דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102 |
| בעל זכות בנכס             | בי.טי השקעות בנדלן בע"מ | דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102 |
| עורך ראשי                 | בר אורין גידי           | רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604     |
| מתכנן שלד                 | שטיינברג חיים           | רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822 |
| מורשה חתימה<br>מטעם המבקש | פולנסקי שי              | רחוב מרכלת 8, תל אביב - יפו 6609708      |

### מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

| מהות עבודות בניה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות שהוקם על 2 חלקות, אשר לאחרונה עברו הליך איחוד.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות וקומת גג חלקית, ומעל 2 קומות מרתף עבור 16 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ב-2 קומות המרתף - 18 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי, 1 מקום חניה לרכב נכים במתקן, חניות לאופניים ואופנועים, 7 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות, לרבות שטחים נלווים ל-2 יח"ד בקומת הקרקע הכוללים ממ"ד וחצר אנגלית.</li> <li>• בקומת הקרקע - לובי כניסה, חדר אשפה, חדר טכני, חדר בלוני גז, גרעין מדרגות, פיר מעלית, 2 דירות גן עם ממ"ד, חצר פרטית במרווח הצדי/האחורי, חצרות אנגליות ושטח נלווה בקומת המרתף עם גישה דרך גרם מדרגות פנימי.</li> <li>• בקומות א-ג - 4 יח"ד עם מרפסת גזוזטרה וממ"ק.</li> <li>• בקומה ה' (חלקית) - 2 יח"ד עם מרפסת גג לכל דירה ופרגולה קדמית, לרבות ממ"ק.</li> <li>• על הגג העליון - מערכות סולאריות, מתקנים טכניים, גישה דרך 2 גרמי המדרגות הכלליים של הבניין.</li> <li>• בכל קומות הבניין - מבואה קומתית, מסתורי כביסה, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.</li> <li>• בחצר - פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, מעלית הטמנת רכב במרווח הצדדי דרומי במסגרת קווי הבניין סגורה עם תריס גלילה, מתקני תשתית, חדר טכני, וגדרות בגבולות המגרש.</li> </ul> <p>3. הבקשה כוללת הקמת עוגנים זמניים פולימריים החודרים לחלקות הגובלות.</p> |

### מצב קיים:

|                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>הריסת בניין מגורים קיים שהוקם על 2 חלקות נפרדות (חלקה 320+319), אשר עברו הליך של איחוד חלקות בהתאם להחלטת רשות רישוי מיום 15/05/2019 (ראה סעיף הערות נוספות). הבניין הינו בן קומה אחת מעל קומת קרקע ובו 6 יח"ד סה"כ, וחדר כביסה על הגג, כאשר ישנו לובי אחד וגרעין מדרגות אחד.</p> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**ממצאי תיק בניין:**

| מסמך       | תיאור                                                                                                                                                              | שנה  | היתרים רלוונטיים |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------------------|
| היתר מקורי | היתר להקמת בניין מגורים על שתי חלקות 319 ו-320. בפנים הבניין לובי אחד וגרעין מדרגות 1. סה"כ 2 קומות מגורים עבור 6 יח"ד – (3 יח"ד בכל קומה) לרבות חדר כביסה על הגג. | 1947 | 665              |

**בעלויות:**

הנכס (בתת חלקה 319 ובתת חלקה 320) רשום בשלמותו בבעלות חברה "בי.טי השקעות בנדלן בע"מ". ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת להלן הבעלים "בי.טי השקעות בנדלן בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה (שמוליק פולנסקי) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לחלקות הגובלות בגין עוגנים זמניים ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה, בתחום התכניות לבניה נמוכה (תכנית 117)**

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1947
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

| סטייה | מוצע                                       | מותר                                                                                                          |                                       |
|-------|--------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|       | 1+4 קומות גג חלקית                         | 1 + 4 קומות גג חלקית                                                                                          | <b>מספר קומות:</b>                    |
|       |                                            |                                                                                                               | <b>קווי בניין:</b>                    |
|       | 4.00 מ' בקרקע<br>~4.00 מ' בקומות הטיפוסיות | 4.00 מ'                                                                                                       | קדמי                                  |
|       | 2.50 מ'                                    | 2.50 מ'                                                                                                       | צדדי                                  |
|       | 2.50 מ'                                    | 2.50 מ'                                                                                                       | אחורי                                 |
|       | בהתאם למותר                                | במסגרת קווי הבניין המותרים.                                                                                   | <b>זכויות בנייה:</b><br>(תכנית נפחית) |
|       | בהתאם למותר                                | מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים                                                                      | <b>שטחי שירות:</b>                    |
|       | 16 יחידות דיור                             | במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90<br>14501/90 מ"ר = 16 יח"ד                | <b>צפיפות:</b>                        |
|       | 3.30 מ'                                    | 3.30 מ' ברוטו                                                                                                 | <b>גובה קומה:</b>                     |
|       | בהתאם למותר                                | 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 למותר                                | - יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול' |                                       |

|                                                                          |                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                        |
|--------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>0.50 מ' ידרש<br/>כתנאי טכני.</p>                                      | <p>3.00 מ' בהתאם.<br/>2.00 מ' בהתאם.<br/>5.00 מ' לא בהתאם.<br/>5.00 מ'</p>                                              | <p>3.00 מ'- מקו החזית הקדמית<br/>2.00 מ'- מקו החזית האחורית<br/>כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ'<br/>כולל מבנה המעלית/ מדרגות<br/>5.00 מ'</p>                                                                                                                | <p><b>קומות גג חלקיות:</b><br/>נסיגות ממעקה הגג<br/>גובה הבניה על הגג<br/>גובה המתקנים<br/>הטכניים</p> |
|                                                                          | <p>1.60 מ'<br/>שטחי המרפסות בהתאם למותר<br/>עד 14 מ"ר.<br/>ממוצע לא עולה על 12 מ"ר<br/>בהתאם למותר<br/>בהתאם למותר.</p> | <p>1.60 מ'<br/>14 מ"ר למרפסת הבולטת<br/>מקירות הבניין החיצוניים ובלבד<br/>שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע<br/>לסך המרפסות בבניין=192 מ"ר<br/>-לא יותר מרפסות לסירוגין<br/>(מרפסות קופצות)<br/>-חומרי גמר מרפסות אחיד</p>                                        | <p><b>מרפסות:</b><br/>הבלטה מקו בניין<br/>קדמי ואחורי<br/>שטח<br/>עיצוב המרפסות</p>                    |
|                                                                          | <p>בהתאם למותר על גג עליון .</p>                                                                                        | <p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר<br/>ייעודי, במרפסת שירות שאינה<br/>חורגת מקונטור הבניין או על הגג<br/>העליון.</p>                                                                                                                                           | <p><b>מזגנים:</b></p>                                                                                  |
| <p>0.30 מ' ~ ידרש<br/>להרחיב לאורך של<br/>מיני' 2.00 כתנאי<br/>טכני.</p> | <p>בהתאם למותר<br/>בהתאם למעט מסתור בקומות<br/>הטיפוסיות שאורכו<br/>~1.70 מ'.<br/>בהתאם למותר</p>                       | <p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו<br/>חורג מקונטור הבניין.<br/>ביח"ד הפונות לחזית קדמית<br/>בלבד, יותר פתרון בתחום<br/>המרפסת הקדמית.<br/>בהתאם להנחיות המרחביות-<br/>עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'<br/>-חפיפה ואחידות לכל גובה<br/>הבניין לרבות חומרי הגמר</p> | <p><b>מסתורי כביסה:</b><br/>עיצוב המסתורים</p>                                                         |
| <p>0.05 מ' נדרש<br/>להנמיך ל-3.00</p>                                    | <p>בהתאם.<br/>3.05 מ'</p>                                                                                               | <p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה-<br/>50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל<br/>לפי הגדול יותר<br/>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה<br/>הקורות העליונות</p>                                                                                                                | <p><b>מצללות:</b><br/>שטח<br/>גובה</p>                                                                 |

|                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                             |                                                                                                                                      |                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|
| <p><b>כתנאי טכני.</b></p>                                                                                                                                                                                                                                                     | <p>בהתאם למותר</p>                                                                                          | <p>לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה</p>                   | <p><b>מרווחי קורות המצללה</b></p>                       |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון לרבות חדר משאבות ומאגר מים וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.</p> | <p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים</p>                                             | <p><b>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</b></p> |
| <p><b>הכניסה לחניון היא דרך מעלית הטמנה במסגרת קווי הבניין המותרים המוצמדת ככול הניתן למרווח הצדדי, לאור אילוצי התכנון והבניין במגרש הסמוך לא הוצמדה לחלוטין לקו המגרש, הכניסה לחניה מתוכננת בצורה אסתטית עם תריס גלילה ומשתלבת בחזית הקדמית ועיצבה בהתאם, ניתן לאשר.</b></p> | <p>מתוכנן חניון תת קרקעי עם מתקן חניה אוטומטי שהגישה אליו דרך רמפה בצד הצפון מזרחי, בהתאם.</p>              | <p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.</p> | <p><b>חניה:</b></p>                                     |
|                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי נרשם כתנאי בהיתר -בהתאם לנדרש -יידרש לשלב בדיקה סופית</p>         | <p>-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>  | <p><b>הוראות נוספות למתן היתר:</b></p>                  |

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

| סטייה | מוצע                                                                                                                        | מותר                                                                                            |                           |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
|       | <p>2 קומות מרתף</p>                                                                                                         | <p>2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים</p>                             | <p><b>מס' קומות:</b></p>  |
|       | <p>בהתאם למותר</p>                                                                                                          | <p>2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו</p>                                  | <p><b>גובה קומות:</b></p> |
|       | <p>חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי</p> | <p>חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים</p> | <p><b>שימושים:</b></p>    |
|       | <p>מתוכננים 7 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר</p>                                                                          | <p>- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד</p>                                     | <p><b>מחסנים:</b></p>     |

|  |                                                                                                                                                                   |                                                                     |               |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|---------------|
|  |                                                                                                                                                                   | בבניין                                                              |               |
|  | בהתאם.<br>מוצע כ- 102 מ"ר שטח מחלחל<br>המהווה 17% משטח המגרש.<br>חלק משטחי החלחול מתוכננים<br>לכיוון המרווח הקדמי וחלק<br>לעורפי כאשר שם יש תוואי עצים<br>לשימור. | 85% לפי תמ"א 34 ותכנית<br>א3729 = 513 מ"ר<br>(15% שטח מחלחל=90 מ"ר) | <b>תכסית:</b> |

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

| הערות                                                                                                             | לא | כן |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                   |    | +  | <b>בנייה במרווחים</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|                                                                                                                   |    | +  | <b>מפלס הכניסה הקובעת</b><br>עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                   |    | +  | <b>גדרות ושערים</b><br>-גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ'<br>-גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>נדרש לוודא שאדניות ורצועות גינון<br/>במרווח הקדמי יהיו כמפלס הרחוב ו/או<br/>לא יעלו על 0.40 מ' כתנאי טכני.</b> |    | +  | <b>פיתוח שטח</b><br>-מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל<br>מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה.<br>-רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברחוב של לפחות<br>2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים<br>המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גינון זה<br>-עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים<br>בעומק 1.2 מ'<br>-יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת<br>הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי |
|                                                                                                                   |    | +  | <b>חומרי גמר הבניין</b><br>חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון<br>חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי<br>דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית                                                                                                                                                                                                                                            |
|                                                                                                                   |    | +  | <b>מתקני תשתית וטכניים</b><br>-ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב<br>-יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית<br>- מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול<br>המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את<br>פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.                                                                                                                                            |
|                                                                                                                   |    | +  | <b>מערכות סולריות</b><br>מערכת סולריות לכל יח"ד                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|                                                                                                                   |    | +  | <b>דוודים</b><br>דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום<br>שטחי הדירות/ קומות                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|                                                                                                                   |    | +  | <b>אשפה</b><br>דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |

**הערות נוספות:**

1. להלן פרוטוקול הישיבה הדנה באיחוד החלקות עבור הבניין הנדון בבקשה זו :

בישיבתה מספר 19-0001 מיום 15/05/2019 (החלטה מספר 1) דנה רשות רישוי בתכנית והחליטה: לאשר את איחוד החלקות שכן הבניינים בנויים בקיר משותף, וזאת לצורך הגשת בקשה למידע לבניה על החלקה המאוחדת.

איחוד החלקות מותנה באישור בקשה להיתר לפי תכנית 3729א', הוצאת היתר בניה ובניה על פי בפועל. תנאי לתעודת גמר – הכנת תצ"ר ורישומו הסופי בטאבו.

החלטה זו אינה מהווה אישור לתכנון המוצע אלא לנושא איחוד החלקות המבוקש ובכפוף להוראות התכניות התקפות ולהנחיות מה"ע לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף ברובעים 3 ו-4. תוקף החלטה זו תהייה לשנה אחת מיום ההחלטה זו. במידה והוגשה בקשת מידע להיתר בניה ואיחוד חלקות על פי החלטה זו, תוקף החלטה זו יהיה כתוקף תיק המידע.

3. בהמשך לסעיף 1 לעיל, הבקשה נמצאה תואמת לקריטריונים לבניה בקיר משותף/איחוד חלקות ולהנחיות העיצוב בהתאם למבוקש.

### **חו"ד מכון רישוי**

**גלית בלס 18/01/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

### **תנועה וחניה**

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 13.10.20 ותכנית אדריכלית מ - 11.11.20  
הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 16 יחידות דיור (10 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 6 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)  
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

18 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

16 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

18 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן

3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

16 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ומחסנים דירתיים במרתף

המלצה: לאשר את הבקשה

### **כיבוי אש**

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### **אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות  
תיקונים נדרשים: יש להציג על גבי תכנית ראשית, את כלי האצירה ואת נפחם, את השיפועים לאורך שביל הפינוי (עד 3% לעגלות אשפה)

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### **איכות הסביבה**

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אקוסטיקה  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### **גנים ונוף**

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, הוזן סקר ובו 6 עצים: 5 מבוקשים לכריתה, מתוכם 3 מוגנים.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו: עץ 140 בקו בניין, עצים 157,158 בקו מרתף.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 8990.4 ₪.

יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

עמ' 7

0501-037 21-0051 <ms\_meyda>

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 5490.4 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.  
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.  
המלצה: לאשר את הבקשה

### מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה  
המלצה: לאשר את הבקשה

### אדריכלות מכון הרישוי

התכנית שהוגשה עונה לדרישות התחנה  
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 כפוף לתיקונים  
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:  
[http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui\\_bniya/login.asp](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

### טבלת עצים

| #   | סוג                     | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד  | ערך נופי |
|-----|-------------------------|------|----------|-----------|-------|----------|
| 110 | ברוש גדול-פירות - לא עץ | 9.0  | 15.0     | 4.0       | כריתה | 848      |
| 111 | הדר הלימון - לא עץ      | 2.5  | 5.0      | 2.5       | כריתה |          |
| 140 | אזדרכת מצויה            | 13.0 | 24.0     | 8.0       | כריתה | 3,921    |
| 142 | ושינגטוניה חסונה        | 11.0 | 37.0     | 2.5       | שימור | 3,564    |
| 157 | ושינגטוניה חסונה        | 9.0  | 40.0     | 2.5       | כריתה | 2,916    |
| 158 | פלפלון דמוי-אלה         | 5.5  | 22.0     | 4.5       | כריתה | 2,154    |

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים שהוקם על 2 חלקות. והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עם 37 מקומות חנייה (מהם 16 ע"י מתקני חניה חצי אוטומטיים), 2 חניות נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 5 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים, עבור סה"כ 36 יח"ד, לרבות הקמת עוגנים זמניים פולימריים החודרים לחלקות הגובלות.
2. לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות בהתאם להחלטת רשות הרישוי מס' פרוטוקול 0002-19 מתאריך 15/05/2019.

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

#### תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי

#### תנאים בהיתר

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים

#### תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

#### תנאים לתעודת גמר

1. 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 כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

**הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש

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

**תנאים למתן היתר**

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי

**תנאים בהיתר**

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים

**תנאים להתחלת עבודות**

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

**תנאים לתעודת גמר**

1. 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 כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

**הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש

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

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-21-0044 מתאריך 24/02/2021**

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים שהוקם על 2 חלקות. והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עם 37 מקומות חנייה (מהם 16 ע"י מתקני חניה חצי אוטומטיים), 2 חניות נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 5 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים, עבור סה"כ 36 יח"ד, לרבות הקמת עוגנים זמניים פולימריים החודרים לחלקות הגובלות.
2. לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות בהתאם להחלטת רשות הרישוי מס' פרוטוקול 0002-19 מתאריך 15/05/2019.

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

**תנאים למתן היתר**

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי

#### **תנאים בהיתר**

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים

#### **תנאים להתחלת עבודות**

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

#### **תנאים לתעודת גמר**

1. 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 כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

#### **הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש

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

## רשות רישוי

|           |                 |            |                          |
|-----------|-----------------|------------|--------------------------|
| מספר בקשה | 21-0009         | תאריך הגשה | 03/01/2021               |
| מסלול     | תוספות ושינויים | שינויים    | שינוי ללא תוספת שטח/חזית |

|          |                |           |                  |
|----------|----------------|-----------|------------------|
| כתובת    | בית פלט 10     | שכונה     | עגימי וגבעת עליה |
| גוש/חלקה | 13/8996        | תיק בניין | 3185-010         |
| מס' תב"ע | ע1, 2660, 9016 | שטח המגרש | 415              |

|           |              |                                          |
|-----------|--------------|------------------------------------------|
| בעל עניין | שם           | כתובת                                    |
| מבקש      | אגבריה מרואן | רחוב אגבריה-מוסמוס 1, מעלה עירון 3092000 |
| עורך ראשי | פליישר רון   | רחוב השוק 31, תל אביב - יפו 66067        |
| מתכנן שלד | מחאמיד מוחמד | ת.ד. 466, מעלה עירון 3092000             |

### מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>מהות עבודות בניה</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| אישור בדיעבד לשינויים שנעשו בבניין קיים למגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף אחת ועבור 7 יחידות דיור הכוללים:<br>- שינויים קונסטרוקטיביים במרתף החניה וביטול מקום חניה אחד מתוך ה-8 הקיימים בהיתר וסידור 3 מחסנים דירתיים, סה"כ לאחר השינוי 7 חניות.<br>- שינויים במרתף המשותף לרבות הצמדת חלקו המערבי לדירה מספר 1 עם מדרגות גישה פנימיות מהדירה בקומת הקרקע. כמו כן, הסבת חלק מאולם ההתעמלות המזרחי המשותף ל-3 מחסנים דירתיים.<br>- שינויים בקומת הקרקע בחלוקת השטחים בין חדר אשפה לחדר העגלות משותף ללא הגדלת סך השטחים. |

### מצב קיים:

|                                                                                                                                             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| בניין קיים למגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף אחת ועבור 7 יחידות דיור. על-פי דו"ח הפיקוח השינויים המבוקשים בוצעו במלואם. |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### ממצאי תיק בניין:

|                  |      |                                                                                     |
|------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| היתרים רלוונטיים | שנה  | תיאור                                                                               |
| 10-0349          | 2010 | בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף, עבור 7 יחידות דיור |

### בעלויות:

|                                                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| הנכס בבעלות רשות הפיתוח, ובחכירה משותפת והבקשה חתומה ע"י החוכרים. כמו כן הבקשה הוגשה ללא תוספת שטח, נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות. |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### הערות לבקשה:

1. הבקשה הנדונה נמצאת בתחום תכנית 2660, באזור מגורים ב', כאשר בשנת 2010 ניתן היתר לבניין למגורים קיים על המגרש - בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף אחת ועבור 7 יחידות דיור. במסגרת ההיתר שניתן, במרתף אושרו שני חדרי התעמלות משותפים ו-8 מקומות חניה.
2. בשנת 2012 אושרה בתנאים בוועדה בקשה דומה, והצמדת חלק מהמרתף (עם חלונות) לדירה שמעליו, ביטול מקום חניה אחד מתוך 8 מקומות חניה שאושרו בהיתר. יחד עם זאת, ההיתר לא מומש ותוקף ההחלטה פג.
3. כאמור, בבקשה הנדונה מבוקשים שינויים בקומת המרתף ללא תוספת שטח, וללא התנגדות בעלי העניין. המחסנים המבוקשים והשטח המוצמד לדירה מעל עומדים בהוראות תכנית ע1 לנושאים אלו. השינויים בחניה אושרו על-ידי מכון הרישוי.

## **חו"ד מכון רישוי**

**אפרת גורן 16/02/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן :

### **תנועה וחניה**

שינויים המבוקשים במרתף לעומת היתר מס' 10-0349 מ-20/05/2010 (בקשה מס' 09-02020) אומנם מבטלים מקום חניה אחד, אך 7 מקומות חניה שנותרו עונים לדרישת התקן עבור 7 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר כ"א. המלצה: לאשר את הבקשה

### **אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים אשר בוצעו בו שינויים ביחס להיתר המקורי המלצה: לאשר את הבקשה

### **גנים ונוף**

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה. המלצה: לאשר את הבקשה

### **סיכום מכון הרישוי**

**המלצה: לאשר את הבקשה**

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :  
[http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui\\_bniya/login.asp](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

## **חו"ד מחלקת פיקוח:**

**אולג כושצ'ר 24/12/2020**

בקרנו במקום תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

## **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יהונתן הוכמן)**

לאשר את הבקשה לשינויים שנעשו בבניין קיים למגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף אחת ועבור 7 יחידות הדיור.

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

### **תנאים למתן היתר**

1. מתן התחייבות מתאימה לרישום השטחים המשותפים במרתף לפי תקנה 27
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.
3. הצגת מפרט חתום על-ידי הבעלים הרשום

### **תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ההיתר כפוף לתנאי ההיתר המקורי.

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

### **תנאים למתן היתר**

1. מתן התחייבות מתאימה לרישום השטחים המשותפים במרתף לפי תקנה 27
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.
3. הצגת מפרט חתום על-ידי הבעלים הרשום

### **תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ההיתר כפוף לתנאי ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2  
רשות רישוי מספר 1-21-0044 מתאריך 24/02/2021

לאשר את הבקשה לשינויים שנעשו בבניין קיים למגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף אחת ועבור 7 יחידות הדיור.

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

#### תנאים למתן היתר

1. מתן התחייבות מתאימה לרישום השטחים המשותפים במרתף לפי תקנה 27
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.
3. הצגת מפרט חתום על-ידי הבעלים הרשום

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ההיתר כפוף לתנאי ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה