

כ"ב אייר תשפ"א  
04 מאי 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0096 תאריך: 03/05/2021 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 גבוה (מעל 13 מ')	אדם שוסטר	שור משה פרופ' 9	0487-009	21-0542	1

עמ' 1  
0487-009 21-0542 <ms\_meyda>

## רשות רישוי

	20/04/2021	תאריך הגשה	21-0542	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	שור משה פרופ' 9	כתובת
0487-009	תיק בניין	737/6213	גוש/חלקה
1577	שטח המגרש	תמ"א 38/3, א, ע, 1, 3729 א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	אדם שוסטר	מבקש
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	גבע אבישי	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	תם אלי	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	עציון אהובה חנה	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	פוסטיק טובה	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	אייכנבוים אברהם	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	פלדברג יוסף	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	ספיר אהרון	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	וולף גדעון	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	טריגנו איו שמואל	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	גואל אביטל	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	לשם איל	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	בנדל רוני	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	רובין עדי חסיה	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	ציטרון ליאת	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	פרוימן יעל	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	גולדנטל שחר	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	תמיר דן	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	האופטמן נחמה	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	וולף עמוס	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	גבע נעמי	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	פורר בילהה	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	וטורי אריק	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	מזרחי צבי	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	פרסבורגר אליקים	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	מץ לימור	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	טריגנו הלנה	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	אזואלוס מרק	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	חברת חלקה 471 בגוש 6213 בעמ	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	הראל אילת	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	אסייג משה	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	גל קלרה	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	צימרמן רות	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	וליש וולפרט שרה	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	גואל נחמה	בעל זכות בנכס
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	ספיר אהרון	בעל זכות בנכס
6744124 יפו - תל אביב - רחוב חפץ חיים 10,	רבין עומר	עורך ראשי
6744822 יפו - תל אביב - רחוב נחלת יצחק 28,	שטיינברג חיים	מתכנן שלד
6713701 יפו - תל אביב - דרך בגין מנחם 52,	ביינהורן רועי	מיופה כח מטעם המבקש

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	107.20	1690.62		270.15	4260.32	מעל
	167.91	2647.96				מתחת
	275.12	4338.58		270.15	4260.32	סה"כ

### מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 60 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ב-2 קומות המרתף: 62 מקומות חניה לרכב פרטי, 2 מקומות חניה לרכב נכים, מקומות חניה לאופנועים ולאופניים, 31 מחסנים דירתיים, חדרי טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.</li> <li>• בקומת הקרקע: חדר אשפה, מקומות חניה לאופניים, 2 גרעיני מדרגות משותפים ו-4 מעליות, 2 יח"ד עם חצר פרטית צדדית מוצמדת וממ"ד, 2 יח"ד קדמיות עם ממ"ד, 1 יח"ד קדמית, 1 יח"ד עם חצר פרטית צדדית מוצמדת, חדר עגלות/ממ"ק ל-2 יח"ד.</li> <li>• בקומות 1-4: 9 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה.</li> <li>• בקומה 5: 8 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה לרבות מצללות לחזית קדמית לאפשטיין.</li> <li>• בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה): 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג. 2 יח"ד עם ממ"ד וגזוזורה, לרבות מצללות מעל מרפסות הגג.</li> <li>• בקומת 7 (קומת גג חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג. 3 יח"ד עם ממ"ד וגזוזורה, לרבות מצללות.</li> <li>• על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים, המשך גרמי המדרגות הכללי של הבניין.</li> <li>• בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי-מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש, צובר גז.</li> <li>• החדרת עוגנים פולימריים זמניים לחלקות הסמוכות.</li> </ul>

### מצב קיים:

במגרש פינתי, בין הרחובות פרופ' משה שור ואפשטיין, קיים בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף עבור שני מקלטים, ו-3 חדרי כביסה על הגג. סה"כ: 29 יח"ד בבניין.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר לבניית בניין בית בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ו-2 מקלטים במרתף, הכולל: בקומת הקרקע 5 יח"ד, בקומות טיפוסיות א-ג' 8 יח"ד בכל קומה, ובקומת הגג 3 חדרי כביסה. סה"כ בבניין 29 יח"ד.	1956	224

### בעלויות:

<p>הנכס רשום כבית משותף המכיל 29 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה שותפות כללית רשומה " אדם שוסטר " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (רועי ביינהורן) וחותרמת השותפות לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם חלק מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד שלי בליניאן ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת.</p> <p>נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס ולחלקות הגובלות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.</p>
--

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1956
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
<b>קווי בניין:</b>			
<b>קדמי</b>	6.00 מ'	6.00 מ' בקרקע 5.50~ מ' בקומות הטיפוסיות	<b>ניתן לאשר, (ראה סעיף מטה)</b>
<b>צדדי</b>	3.00 מ'	3.00 מ'	
<b>צדדי</b>	3.00 מ'	5.60 מ'~	
	תתאפשר בניה מעבר לקו בניין בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% (~13.5/17 מ') מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה, בתנאי שתשמרנה הנסיגות בגג ובקרקע בהתאם.		
<b>זכויות בנייה: (תכנית נפחית)</b>	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) <b>1577 מ"ר = 0.5 X 788.5 מ"ר</b>	מתוכננת תכסית בניה של כ-787 מ"ר, בהתאם למותר	
<b>שטחי שירות:</b>	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (~1187 מ"ר)	1690 מ"ר בהתאם למותר	
<b>צפיפות:</b>	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 <b>~5933/90 מ"ר = 65~ יח"ד</b>	60 יחידות דיור	
<b>גובה קומה:</b>	3.30 מ' ברוטו	3.30 מ'	
<b>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</b>	- בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3.00 מ' מקו בניין קדמי  - יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול'  -תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	בהתאם למותר  בהתאם למותר  מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי	

	<p>3.00 מ' בהתאם. 2.00 מ' בהתאם. 4.40 מ' 5.00 מ'</p>	<p>3.00 מ'- מקו החזית הקדמית ב-2 קומות הגג החלקיות. 2.00 מ'- מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p><b>קומות גג חלקיות:</b> <b>נסיגות ממעקה הגג</b>  <b>גובה הבניה על הגג</b>  <b>גובה המתקנים הטכניים</b></p>
	<p>עד 1.60 מ'  שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר. ממוצע לא עולה על 12 מ"ר  בהתאם למותר  בהתאם למותר.</p>	<p>1.60 מ'  14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = <b>720 מ"ר</b>  -לא יותר מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)  -חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p><b>מרפסות:</b> <b>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</b>  <b>שטח</b>  <b>עיצוב המרפסות</b></p>
<p><b>יש להציג פתרון למיקום מזגן לכלל היח"ד, יידרש כתנאי טכני.</b></p>	<p>בהתאם למותר על גג עליון למעט מס' מזגנים חסרים.</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	<p><b>מזגנים:</b></p>
<p><b>נדרש להציג פתרון לכביסה עבור כלל הדירות בבניין לרבות קרקע ווגג, יידרש כתנאי טכני.</b></p>	<p>בהתאם למותר למעט מס' יח"ד.  בהתאם למותר  בהתאם למותר</p>	<p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.  בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ'  -חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר</p>	<p><b>מסתורי כביסה:</b>  <b>עיצוב המסתורים</b></p>
<p><b>לא הוצגה הפרגולה בחתך וכמו כן נדרש</b></p>	<p>בהתאם.  לא הוצג בחתך, נדרש להציג</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר  לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות</p>	<p><b>מצללות : שטח</b>  <b>גובה</b></p>

<p><b>להציג פרט וחומרי גמר המצללה, יידרש כתנאי טכני</b></p>	<p>בהתאם למותר, אך יש להציג פרט פרגולה בהתאם</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>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הדרומי בצמוד לגבול המגרש.</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	
	2 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	<b>מס' קומות:</b>
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	<b>גובה קומות:</b>
	חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	<b>שימושים:</b>
	מתוכננים מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	<b>מחסנים:</b>
	בהתאם. מוצע כ- 236 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15% משטח המגרש. שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי לאפטיין ושור והצדדי מערבי בהתאם לתוואי עצים לשימור אשר נמצאים בתחום שטח המגרש.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 = 1340~מ"ר (15% שטח מחלחל = 236 מ"ר)	<b>תכסית:</b>

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

הערות	לא	כן	
		+	<b>בנייה במרווחים</b>
מפלס הכניסה הקובעת לכיוון פרופ שור הינו תקין, אך לכיוון רחוב אפשטיין ישנה חריגה: רחוב אפשטיין הינו בשיפוע. בהתאם להנחיות המרחביות במגרשים שבהם הפרש הגובה בין שתי פינות מגרש הפונות לרחוב עולה על 1.00 מ', יאושר מפלס כניסה של עד 0.2 מ' ממפלס הפינה הגבוהה- כלומר עד ~9.27 מ' מפלס כניסה, יחד עם זאת מפלס הכניסה הקובעת הינו 9.40 מ' (0.13 מ' מעל המותר) יחד עם זאת, בהתאם לחוות דעת שהוצגה על ידי יועץ הפיתוח, נדרש מפלס מינימלי של 9.40 לכל הפחות לצורך ניהול ניקוז וזרימת מי נגר במגרש, מסמך מצוי במערכת. ניתן לאשר		+	<b>מפלס הכניסה הקובעת</b> עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
נדרש להציג כתנאי טכני.	+	+	<b>גדרות ושערים</b> גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	<b>פיתוח שטח</b> -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גינון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
		+	<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.
מספר קולטי השמש אינותואם למספר היח"ד, יחד עם זאת, ישנה חוות דעת מאושרת במערכת על ידי יועצת אינס' אשר אישרה את הנ"ל, ניתן לאשר.		+	<b>מערכות סולריות</b> מערכת סולריות לכל יח"ד

		+	<b>דוודים</b> דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	<b>אשפה</b> דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה

### **הערות נוספות:**

הבקשה הוגשה עם ליקויים וחריגות הן מדרישות מכון הרישוי, מהוראות התכניות התקפות וההנחיות המרחביות. ניתן זמן לעורך הבקשה לתקן את הנדון.

### **חוו"ד מכון רישוי ע"י שירלי בר 07/04/2021**

#### **תנועה וחניה**

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 60 יחידות דיור (54 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-6 יח"ד מעל 120 מ"ר).  
דרישת התקן:

62 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

12 מקומות חניה לאופנועים

60 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

62 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף,

2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 1- באישור מורשה נגישות לאה שוורץ,

12 מקומות חניה לאופנועים- 1 מקומות בקומת קרקע+ 11 מקומות ב-2 קומות מרתף,

60 מקומות חניה לאופניים- 24 מקומות בקומת קרקע(15 מקומות בפיתוח+ 9 מקומות בחדר אופניים)+ 36 מקומות ב-2 קומות מרתף.

המלצה: לאשר את הבקשה

#### **אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

המלצה: לאשר את הבקשה

#### **גנים ונוף**

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

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

מהם עץ 160 הנמצא בתוך קווי בנייה, רחוק יחסית מהשוליים.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 9974 ₪.

יש לנטוע במגרש 13 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 874 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

מהעצים המיועדים לשימור:

עץ מס' 200 במגרש השכן: ניתן אישור של יוני שרוני, אגרונום מכון הרישוי למתווה השימור שהציע עורך הבקשה. יש

לשמור את קיר הגדר הקיים בין המגרשים לאורך של לפחות 8 מטר במקביל לגזע העץ - 4 מטר לצפון ו 4 לדרום. יש

לסמן זאת בברור בתכנית ולרשום קיר גדר קיים לשימור. הדבר סומן בתוכנית והוכנס כתנאי בהיתר.

עץ מס' 203: על פי אגרונום המכון הדיפון חייב להיות לפחות 4 מטר מדופן העץ. כך סומן בתוכנית והוכנס כתנאי בהיתר.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה: לאשר את הבקשה

#### **אדריכלות מכון הרישוי**

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: נדרש תיאום לפני היתר**

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).  
הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

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
67	הדר החושחש	4.0	4.0	2.5	כריתה	
68	הדר החושחש	7.0	15.0	3.0	כריתה	
69	הדר החושחש	9.0	20.0	4.0	כריתה	1,130
118	ברכיכטון הסלעים	7.0	82.0	6.0	שימור	68,618
121	ברכיכטון הסלעים	7.0	31.0	4.0	שימור	9,807
122	שלטית מקומטת	4.0	5.0	1.0	שימור	
124	ברכיכטון הסלעים	6.0	35.0	2.5	שימור	12,501
125	ברכיכטון הסלעים	9.0	65.0	4.0	שימור	43,116
140	אבוקדו	10.0	17.0	4.0	כריתה	
141	הדר האתרוג	2.0	5.0	1.5	כריתה	
142	זית אירופי	3.0	3.0	1.0	כריתה	
143	פיקוס התאנה	5.0	12.0	4.0	כריתה	
160	מיש בונגה	12.0	42.0	11.0	כריתה	7,976
189	פלפלון דמוי-אלה	8.0	24.0	5.0	כריתה	868
190	פלפלון דמוי-אלה	2.5	13.0	1.0	כריתה	
191	אזדרכת מצויה	15.0	43.0	14.0	שימור	5,225
200	אורן הגלעין	18.0	42.0	9.0	שימור	10,635
201	מיש בונגה	11.0	12.0	4.0	כריתה	
202	פלפלון דמוי-אלה	7.0	27.0	6.0	שימור	2,197
203	סיגלון עלי-מימוסה	15.0	95.0	20.0	שימור	68,012

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

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 60 יח"ד, הכולל:

- ב-2 קומות המרתף: 62 מקומות חניה לרכב פרטי, 2 מקומות חניה לרכב נכים, מקומות חניה לאופנועים ולאופניים, 31 מחסנים דירתיים, חדרי טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
- בקומת הקרקע: חדר אשפה, מקומות חניה לאופניים, 2 גרעיני מדרגות משותפים ו-4 מעליות, 2 יח"ד עם חצר פרטית צדדית מוצמדת וממ"ד, 2 יח"ד קדמיות עם ממ"ד, 1 יח"ד קדמית, 1 יח"ד עם חצר פרטית צדדית מוצמדת, חדר עגלות/ממ"ק ל-2 יח"ד.
- בקומות 1-4: 9 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה.
- בקומה 5: 8 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה לרבות מצללות לחזית קדמית לאפשטיין.
- בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה): 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג. 2 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה, לרבות מצללות מעל מרפסות הגג.
- בקומת 7 (קומת גג חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג. 3 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה, לרבות מצללות.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים, המשך גרמי המדרגות הכללי של הבניין.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי-מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש, צובר גז.

• **לרבות החדרת עוגנים פולימריים זמניים לחלקות הסמוכות.**

**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
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. מילוי דרישות מחלקת ביוב כמפורט באישורם מיום
4. מילוי דרישות חברת מי אביבים כמפורט באישורם
5. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

**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

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

רשות רישוי מספר 1-21-0096 מתאריך 03/05/2021

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 60 יח"ד, הכולל:

- ב-2 קומות המרתף: 62 מקומות חניה לרכב פרטי, 2 מקומות חניה לרכב נכים, מקומות חניה לאופנועים ולאופניים, 31 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
- בקומת הקרקע: חדר אשפה, מקומות חניה לאופניים, 2 גרעיני מדרגות משותפים ו- 4 מעליות, 2 יח"ד עם חצר פרטית צדדית מוצמדת וממ"ד, 2 יח"ד קדמיות עם ממ"ד, 1 יח"ד קדמית, 1 יח"ד עם חצר פרטית צדדית מוצמדת, חדר עגלות/ממ"ק ל-2 יח"ד.
- בקומות 1-4: 9 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה.
- בקומה 5: 8 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה לרבות מצללות לחזית קדמית לאפשטיין.
- בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה): 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג. 2 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה, לרבות מצללות מעל מרפסות הגג.
- בקומת 7 (קומת גג חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג. 3 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה, לרבות מצללות.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים, המשך גרמי המדרגות הכללי של הבניין.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי-מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש, צובר גז.

• לרבות החדרת עוגנים פולימריים זמניים לחלקות הסמוכות.

**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
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. מילוי דרישות מחלקת ביוב כמפורט באישורם מיום
4. מילוי דרישות חברת מי אביבים כמפורט באישורם
5. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

**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