

י"ב תמוז תשפ"א  
22 יוני 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0143 תאריך: 21/06/2021 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')	רם מוגרבי ארדיטי 003 בע"מ	מטמון כהן 1	0573-001	21-0634	1

## רשות רישוי

	04/05/2021	תאריך הגשה	21-0634	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	מטמון כהן 1 רחוב רמז דוד 18	כתובת
0573-001	תיק בניין	313/6213	גוש/חלקה
790	שטח המגרש	תמ"א 34ב/4, ע1, איי, 50, 3729א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233	רם מוגרבי ארדיטי 003 בע"מ	מבקש
ת.ד. 5, תל אביב - יפו 6100001	קרפול שרון	בעל זכות בנכס
רחוב החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324	פרייס מעוז	עורך ראשי
רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235	שילר ערן	מתכנן שלד
רחוב דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233	שמרלינג אלעד חיים	מיופה כח מטעם המבקש
רחוב יהושע בן נון 68, תל אביב - יפו 6249706	מוגרבי אסף יצחק	מורשה חתימה מטעם המבקש

### מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות ה. כביסה על הגג ומקלט במרתף עבור 11 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת במקומו בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, עבור סה"כ 21 יחידות דיור. כניסה לחניה באמצעות רמפה מרחוב מטמון כהן. הבניין המבוקש מכיל:</p> <p><b>בקומות מרתף 2, -1:</b> חניון קונבנציונלי עבור 25 מכוניות, 4 אופנועים ו-21 אופניים, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים.</p> <p><b>בקומת הקרקע:</b> 2 יחידות דיור, 1 יח"ד עם ממ"ד וחצר מוצמדת, ו-1 יח"ד עם ממ"ד. חללים טכניים משותפים.</p> <p><b>בקומות 1-5:</b> 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה, בקומה חמישית מקורות הגזוזטראות בפרגולה בנויה, מעברים ומבואות משותפים.</p> <p><b>בקומה 6:</b> 2 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית הקדמית לכל יחידה, מרפסת הגזוזטרה של יחידת הדיור הדרומית מקורה בפרגולות בנויות, מעברים ומבואות משותפים.</p> <p><b>בקומה 7:</b> 2 יחידות דיור בקומה, 1 יח"ד ים ממ"ד ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה, מעברים ומבואות משותפים.</p> <p><b>במפלס הגג העליון:</b> שטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור בקומה 7 עם גישה בגרם מדרגות פנימי, שטח גג משותף ובו מתקנים טכניים משותפים עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.</p> <p><b>בחצר:</b> חצר קדמית משותפת, חצר מוצמדת לדירה במרווחי הצד, נישה למד מים בצמוד לגדר הצד הצפונית.</p>

### מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), מקלט במרתף וחדר כביסה על הגג עבור 11 יחידות דיור.
---

### ממצאי תיק בניין:

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

115	1956	בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), מקלט במרתף וחדר כביסה על הגג עבור 11 יחידות דיור.
-----	------	---

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 10 חלקות משנה, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 8 מהבעלים להם 71.50% בעלות ברכוש המשותף. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב. ולא התקבלו התנגדויות.

### התאמה לתב"ע (תכנית 3729א' למגרש ברחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה)

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1956
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	+6 קומות גג חלקיות	+6 קומות גג חלקיות	
תכנית	במגרשים בשטח 750מ"ר ומעלה תכנית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש. (=395מ"ר)	בהתאם להוראות התכנית 359מ"ר לקומה = 45.44% משטח המגרש.	
שטחי שרות	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים.	בהתאם להוראות התכנית. כ-24%	
קווי בניין קדמי לרחוב מטמון כהן	6.00 מ'	5.60 מ'	בהתאם לסעיף 4.1.2 ה' (5) בהוראות התכנית. ניתן לאשר.
קדמי לרחוב רמז	6.00 מ'	5.50 מ'	
לצדדים	3.00 מ'	3.00 מ' לצד מזרח 3.07 מ' לצד צפון.	
קומת הגג החלקית	קומת הגג יבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו-2.00 מ' מהחזית הקדמית הנותרת.	3.00 מ' לרח' מטמון כהן 2.00 מ' לרח' רמז	
מרפסות קווי בניין למרפסות	הבלטה של 1.60 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	בהתאם להוראות התכנית.	
מרפסות גג	לא יותרו מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג.	בהתאם להוראות התכנית.	
שטח	עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע לא יעלה על 12 מ"ר.	עד 13.65 מ"ר למרפסת במוצע של כ-9.82 מ"ר ליח"ד.	
מס' יחידות מותר	30 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	21 יח"ד	
גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו)			

סטייה	מוצע	מותר	
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומת קרקע
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומה טיפוסית
	3.30 מ' 4.50 מ'	3.30 מ' 4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון.	קומות גג
	בהתאם להוראות התכנית.	- רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	<b>קומת קרקע:</b> רצועה מפולשת
	בהתאם להוראות התכנית.	- אורך החזית המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.	
	בהתאם להוראות התכנית.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים בבניין שימוקמו <u>בתחום הבניין ולא</u> <u>יותר מיקומם מתוך לו.</u>	חצרות
	מוצעת חצר בהצמדה ליחידת הדיור בקומת הקרקע במרווחי הצד.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית.	
	בהתאם להוראות התכנית.	בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד.	
	בהתאם להוראות התכנית.	כל יחידת דיור תחויב במסתר כביסה ובפתרון למזגנים.	<b>מסתורי כביסה</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	לא תותר הצבת מסתור כביסה בחזית לרחוב. ביחיד הפונות לחזית קדמית בלבד יותר פתרון בתחום המרפסת.	
	בהתאם להוראות התכנית.	לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין.	
	בהתאם למדיניות אדריכל העיר	עומק מזערי של המסתור יהיה 0.6 מ'.	גודל מינימלי לפי מדיניות אדריכל העיר
	בהתאם להוראות התכנית.	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	<b>מתקנים סולאריים</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	לא ימוקמו על הגג	<b>דודי מים</b>

סטייה	מוצע	מותר	
		העליון.	
	בהתאם להוראות התכנית.	במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	מזגנים
	בהתאם להוראות התכנית.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	התאמה סביבתית
	- הוגש אישור מהתקשרות מקדמי. - בהתאם להוראות. - יידרש לשלב בדיקה סופית	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט.	<u>הוראות נוספות למתן היתר:</u>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 דומות	4 + 2	קומות
	קומה 1: -3.95מ' קומה 2: -2.65מ'	2 קומות עליונות: עד 4.00מ' קומות תחתונות: 3.50מ' (מרצפת מרתף עד תקרה).	גובה
	חנייה, מחסנים דירתיים, חללים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר) / אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	שימוש
	84.60% משטח המגרש	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א'.	תכסית
	16.40% משטח המגרש	מינימום 15% משטח המגרש, שטחים רציפים הממוקמים בחזית המגרש הפונה לרחוב.	חלחול

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		+	אוורור של חלקי הבניין
		+	גדרות
		+	מפלס הכניסה הקובעת
		+	פיתוח שטח
		+	מתקנים טכניים
מוצעים מרחבים מוגנים הפונים למרווח הצד. ביחידת הדיור לה שתי חזיתות קדמיות בלבד מוצע מרחב מוגן אשר פונה לחזית הקדמית אך בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.		+	מרחבים מוגנים
		+	חומרי גמר

## **חו"ד מכון רישוי**

**גלית בלס 27/05/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי

### **תנועה וחניה**

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 14.1.21 ותכנית אדריכלית מ - 21.3.21  
הבקשה כוללת : מבנה מגורים חדש עם 21 יחידות דיור ( 14 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 7 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.  
דרישת התקן :

23.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

21 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.  
מתוכנן :

24 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

4 מקומות חניה לאופנועים במרתף

21 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

המלצה : לאשר את הבקשה

### **אצירת אשפה**

מוצג חדר אשפה עם מספר מכלים כנדרש.  
התאמה להנחיות מרחביות תעשה בשלב בדיקה לתעודת גמר  
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.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 34,107 ₪.

יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 29,907 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

סקר מיפוי וטבלה תואמים : 25 עצים במגרש וסביבותיו

עצים 26, 10 על מסעה מתוכננת.

עצים 21, 22, 4 בקו בניין.

לאחר התייעצות עם אגרונום המכון, עצים 28-29 עצי שער ועץ 11 בקו מגרש דרומי - מאושרים לכריתה.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה : לאשר את הבקשה

### **אדריכלות מכון הרישוי**

תכנית מאושרת לתחנה

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**

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה 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 :

## טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	קתרוסית מרובעת	11.0	50.0	7.0	שימור	10,362
2	דקל קוקוס	7.0	18.0	4.0	כריתה	2,268
3	דקל טבעות	2.5	8.0	3.0	כריתה	1,080
4	דקל המלך	7.0	26.0	6.0	כריתה	3,780
5	דקל טבעות	8.0	15.0	4.0	כריתה	3,456
6	פלפלו דמוי אלה	6.0	54.0	7.0	כריתה	4,395
7	שפלה מקרינה	6.0	17.0	3.0	כריתה	653
8	פלפלו דמוי אלה	4.0	20.0	5.0	כריתה	301
9	פיקוס כינורי	8.0	24.0	8.0	כריתה	651
10	פיקוס כינורי	11.0	30.0	5.0	כריתה	3,052
11	קתרוסית מרובעת	9.0	38.0	7.0	כריתה	3,990
12	פלומריה ריחנית	4.0	17.0	3.0	כריתה	1,416
13	דקל טבעות	8.0	13.0	3.0	כריתה	4,032
21	אזדרכת מצויה	9.0	26.0	8.0	כריתה	1,910
22	פיקוס כינורי	8.0	25.0	5.0	כריתה	2,826
23	פלפלו דמוי אלה	5.0	33.0	7.0	כריתה	1,641
24	דקל טבעות	3.5	10.0	2.0	כריתה	1,512
25	פלפלו דמוי אלה	5.0	10.0	3.0	כריתה	75
26	מנגו הודי	5.0	34.0	4.0	כריתה	3,920
27	פלפלו דמוי אלה	4.0	16.0	2.0	כריתה	386
28	פיקוס בנימינה	4.0	31.0	2.0	כריתה	4,345
29	פיקוס בנימינה	4.0	27.0	2.0	כריתה	3,296
30	מייש גשר הזיו	5.0	12.0	3.0	שימור	2,035
31	מייש גשר הזיו	4.0	10.0	3.0	שימור	1,413
32	מייש גשר הזיו	5.0	12.0	3.0	שימור	1,628

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות ח. כביסה על הגג ומקלט במרתף עבור 11 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת במקומו בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, עבור סה"כ 21 יחידות דיור. כניסה לחניה באמצעות רמפה מרחוב מטמון כהן.

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

## תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חברת החשמל
5. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7. 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 כמסומן בתוכניות הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה : החלטה מספר 1**  
**רשות רישוי מספר 0143-21-1 מתאריך 21/06/2021**

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות ח. כביסה על הגג ומקלט במרתף עבור 11 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת במקומו בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, עבור סה"כ 21 יחידות דיור. כניסה לחניה באמצעות רמפה מרחוב מטמון כהן.

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

#### תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חברת החשמל
5. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"4) במגרש.
7. 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 כמסומן בתוכניות הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה