

י"א תשפ"א  
19 יולי 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0176 תאריך: 14/07/2021 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	אדר' 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/בנייה חדשה תמ"א 38	קבוצת יושפה ג.ע בע"מ	פינלס 10	0492-010	21-0724	1
11	בניה חדשה/חפירה ו/או דיפון	ישוטל יזמות ופיתוח בע"מ	אלקלעי 2	0231-002	21-0728	2
17	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		גורדון יהודה ליב 30	0099-030		3

## רשות רישוי

	30/05/2021	תאריך הגשה	21-0724	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	פינלס 10	כתובת
0492-010	תיק בניין	137/6212	גוש/חלקה
759	שטח המגרש	תמ"א 38/3, א, 1, ע, 3729, א, 197	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב מפי 5, נתניה 4250489	קבוצת יושפה ג.ע בע"מ	מבקש
רחוב פינלס 10, תל אביב - יפו 6226508	שיפר מיכאל	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 10, תל אביב - יפו 6226508	אביצור טובה	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 10, תל אביב - יפו 6226508	גרשטין יעקב	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 10, תל אביב - יפו 6226508	לויטן אסף	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 10, תל אביב - יפו 6226508	אפל גלנטי גלית	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 10, תל אביב - יפו 6226508	בן אור גיא	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 10, תל אביב - יפו 6226508	טל דפנה לאה	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 10, תל אביב - יפו 6226508	טור-סיני עופר משה	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 10, תל אביב - יפו 6226508	רולר אילת	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 10, תל אביב - יפו 6226508	שיפר-אדמון אורית	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 10, תל אביב - יפו 6226508	כץ אסא	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 10, תל אביב - יפו 6226508	וינברג אורית	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 10, תל אביב - יפו 6226508	כץ דפנה	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 10, תל אביב - יפו 6226508	קרטין עינת	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 10, תל אביב - יפו 6226508	קורן רות	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 10, תל אביב - יפו 6226508	קרטין אמנון	בעל זכות בנכס
רחוב פינלס 10, תל אביב - יפו 6226508	ליבוביץ יעל מרים	בעל זכות בנכס
רחוב לבונטין 18, תל אביב - יפו 6511207	סקר אדר	עורך ראשי
רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235	שילר ערן	מתכנן שלד
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	גרומן זיו	מיופה כח מטעם המבקש
רחוב מפי 5, נתניה 4250489	יושפה אורן	מורשה חתימה מטעם המבקש

### מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות ו-2 חדרי יציאה לגג על הגג מעל קומת עמודים עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 26 יח"ד, הכולל:</p> <p>1. ב-2 קומות המרתף: חניה, חדרים טכניים לרבות חדר טרפו ומתקנים טכניים ושירותי משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וכול'.</p>

2. בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישה לגז, חדר אופניים, 2 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה וחדר פרטית.
3. בקומות 1-5: 4 יח"ד בקומה עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית קדמית. בקומה 5 מרפסות הגזוזטרה בחזית הקדמית מקורות במצללה.
4. בקומה 6 (חלקית תחתונה): 2 יח"ד בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גג בחזית הקדמית מקורה חלקית במצללה ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית. 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית הקדמית מקורה חלקית במצללה ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית וחלק תחתון של יחידת דופלקס בקומת הגג החלקית העליונה (קומה 7) עם גזוזטרה בחזית האחורית.
5. בקומה 7 (חלקית עליונה): 2 יח"ד בקומה, 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית הקדמית ומרפסת גג בחזית האחורית מקורה חלקית במצללה, ו-1 יח"ד, המפלט העליון ליח"ד הדופלקס, עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית האחורית מקורה חלקית במצללה.
6. על הגג העליון: ג'קוזי בשטח גג פרטי ליחידת הדופלקס בקומה 7 עם גישה במדרגות עליה פרטיות משטח הדירה. מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין בשטח גג משותף.
7. בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעליות ומתקני תשתית משותפים.
8. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחדרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.

### מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות ו-2 חדרי יציאה לגג על הגג מעל קומת עמודים עבור 11 יח"ד

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
453	1946	בניין מגורים בן 3 קומות ו-2 חדרי יציאה לגג על הגג מעל קומת עמודים.
76	1946	תוספת יח"ד בקומת העמודים.
2/123	1986	תוספת חדר יציאה לגג
3-990665	1999	תוספת חדר יציאה לגג

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף של 11 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "קבוצת יושפה ג.ע בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה. וכן, בשם בעלי הזכויות של 10 תתי חלקות בנכס חתום עו"ד זיו גרומן בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים. לכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336. לא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1946
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-06/07/2021:

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 + 2 קומות גג חלקיות			
<u>קווי בניין:</u>			
קדמי	4.00 מ'	3.50 מ'	0.50 מ' בחריגה מקו בניין קדמי בהתאם לסעיף 4.1.2 ה. (5) בהוראות התכנית. ניתן לאשר.
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ' במערב 3.02 מ' (על פי מדידה גרפית) במזרח	

	5.00 מ'	5.00 מ'	<b>אחורי</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	- במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה תכסית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש. (379.50 מ"ר)	<b>שטחים עיקריים</b> סה"כ
	בהתאם להוראות התכנית.	- לפחות 20% מסך השטחים הכוללים	<b>שטחי שירות</b>
	26 יח"ד	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 = 34 יח"ד	<b>צפיפות:</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	3.30 מ' ברוטו	<b>גובה קומה:</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	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 להוראות התכנית.	יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי	
	בהתאם להוראות התכנית.	תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	3.00 מ' מקו הבניין הקדמי	3.00 מ' - מקו הבניין הקדמי ב-2 קומות הגג החלקיות	<b>קומות גג חלקיות:</b> <b>נסיגות ממעקה הגג</b>
	2.00 מ'	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	
	4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	<b>גובה הבניה על הגג</b>
	4.50 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	<b>מתקנים טכניים על גג הבניין:</b> <b>גובה המתקנים הטכניים</b>
	מוצע גיקוזי בשטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור בקומה 7 באמצעות מדרגות עליה פנימיות משטח הדירה. כמו כן מוצעים מתקנים טכניים בשטח גג משותף עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין. מוצעים 24 פאנלים עבור 26 יח"ד צורפה חוות דעת יועץ אינסטלציה כי המוצע ספק את צרכי הבניין כולו.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.	<b>שימושים וגישה</b>
<b>מבוקש ג'קוזי בשטח העולה על השטח</b>	מבוקש ג'קוזי . בשטח של 6.90 מ"ר	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת	<b>בריכת שחיה</b>

<p><b>המרבי על פי החלטת ועדת ערר. ניתן תנאי לתיקון</b></p>		<p>פתרונות למתקנים ומערכות טכניות.</p>	
	<p>1.60 מ' עד 13.23 מ"ר למרפסת במוצע של 10.68 מ"ר ליח"ד  בהתאם להוראות. בהתאם להוראות. בהתאם להוראות. בהתאם להוראות.</p>	<p>1.60 מ' 14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר במוצע לסך המרפסות בבניין  לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) - חומרי גמר מרפסות אחיד  בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובליטות. לא יותרו מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג.</p>	<p><b>מרפסות:</b> <b>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</b>  <b>שטח</b>  <b>עיצוב המרפסות</b>  <b>מרפסות גג:</b></p>
	<p>3.00 מ' 1.20 מ'</p>	<p>3.0 מ' כולל גובה הקורה. 1.2 ממעקה קדמי ואחורי של מרפסת הגג.</p>	<p><b>מצללות גובה</b>  <b>נסיגות</b></p>
	<p>בהתאם להוראות.</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>בהתאם להוראות.  בהתאם להוראות...  בהתאם להוראות.</p>	<p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.  בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'  חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר</p>	<p><b>מסתורי כביסה:</b>  עיצוב המסתורים</p>
	<p>מוצעים 24 פאנלים סולאריים עבור 26 יחידות דיור על הגג העליון. צורפה חוות דעת יועץ אינסטלציה כי המוצע ספק את צרכי הבניין כולו.</p>	<p>יוצג פתרון סולארי עבור כל יחידות הדיור בבניין.</p>	<p><b>מתקנים סולאריים</b></p>
	<p>בהתאם להוראות.</p>	<p>חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.</p>	<p><b>התאמה סביבתית</b></p>
	<p>הוגש אישור התקשרות מקדמי</p>	<p>-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 (אישור התקשרות מקדמי לפני ועדה + אישור</p>	<p><b>הוראות נוספות למתן היתר:</b></p>

	<p>בהתאם לנדרש יוגש לבדיקה סופית</p>	<p>מקדמי שלב א עם פרטי הפרויקט המקנים לו את הניקוד המספיק לקבלת תקן בניה ירוקה עם סיום הביצוע) -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	
	<p>- הוגש מסמך התייחסות של רשות נחל הירקון עם דרישות להשלמה על מנת לקבל את אישורם הסופי (רום כניסה לחניון תת קרקעי ומי תהום) לתכנון המוצע. אישור יידרש כתנאי לתחילת עבודות הבנייה</p> <p>- הוגש מסמך התייחסות של רשות ניקוז נחל הירקון עם דרישות להשלמה על מנת לקבל את אישורם הסופי לתכנון המוצע. אישור יידרש כתנאי לתחילת עבודות הבנייה</p> <p>- צורף כתב התחייבות בהתאם לנדרש.</p> <p>- יידרש כתנאי לתעודת גמר.</p>	<p>-אישור רשות נחל הירקון</p> <p>-אישור רשות הניקוז</p> <p>-כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית בגין הצפות העוללות להיגרם בשל מיקום המגרש בתחום זה -רישום הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום האמור</p>	<p><b>מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 3/ב/34</b></p>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף.	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	<b>מס' קומות:</b>
<p><b>0.10 מ' בחריגה מהוראות התכנית, לצורך מתקן מכפיל חניה. ניתן לאשר לשם תפקוד הבניין.</b></p>	<p>קומה 1-: 4.10 מ' לצורך מתקן מכפיל חניה. קומה 2-: 3.20 מ'</p>	<p>2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו</p>	<b>גובה קומות:</b>
	חנייה, מתקנים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	<b>שימושים:</b>
	84.32% על פי מדידה גרפית.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית א3729	<b>תכסית:</b>
	בהתאם להוראות התכנית. ממוקמים במרווח הקדמי ובמרווחי הצד והאחורי בשל הרחקה הנדרשת מעצים לשימור למען שימורם.	מינימום 15% משטח המגרש, שטחים רציפים הממוקמים בחזית המגרש הפונה לרחוב	<b>חלחול:</b>

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

הערות	לא	כן	
		+	<b>אזור</b>
<b>מוצע מפלס 0.00 בגובה 5.33מ' + הגובה בכ- 0.50 מ' ממפלס הרחוב. הדבר הינו בהתאם לתמ"מ 5/2 סעיף 5 רום הרצפה המינימלי לא יפחת מ-5.00מ' +</b>		+	<b>מפלס הכניסה הקובעת</b>
<b>גובה גדרות בין המגרשים השכנים חורג מהגובה המרבי על פי הנחיות מרחביות/מדיניות אדריכל העיר. ניתן תנאי לתיקון</b>	+	+	<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 - שערים וכניסות
		+	<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 אזור ושרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האזור לכיוון פנים המגרש.
		+	<b>דוודים</b> דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות. לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.

#### הערות:

1. הוגש תצהיר מתכנן השלד על אי שימוש בעוגני קרקע זמניים ונעשה תאום מול מחלקת תאום הנדסי לכך. הוגשו המסמכים הנדרשים למערכת ויידרש אישור תאום הנדסי לפני תחילת עבודות הבניה.

#### חו"ד מכון רישוי

**נדב בר 12/07/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

=====

חוות דעת מעודכנת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 06/07/2021 הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 26 יחידות דיור(22 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-4 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן:

28 מקומות חניה לרכב פרטי  
1 מקום חניה לרכב נכים  
6 מקומות חניה לאופנועים

27 מקומות חניה לאופניים  
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן :

28 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף, מהם 7 מקומות במתקן חניה במרתף 1-

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 2- ללא אישור מורשה נגישות.

6 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף.

34 מקומות חניה לאופניים- 18 מקומות בקומת קרקע(6 מ"ח בקומה מפולשת+12 מ"ח בחדר אופניים)+8 מקומות בחדר אופניים במרתף 2-.

מתכנן תנועה ל. ללציוק.

חוות דעת : פתרון תנועתי המוצע עונה לדרישות- מאושר.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות חדר אשפה עם עגלות

תיקונים נדרשים : סימון מתג תאורה חיצוני, הצגת איורור מתאים והנמכת פני המדרכה עד שפת הכביש.

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

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 העצים המיועדים לכריתה הוא 31312.00 ₪.

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

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 27112.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

מבוקשת כריתה של עצים מס' 22,23,24 במגרש השכן לצורך הבניה.

על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון, או לחילופין מדידה והעצים נכרתו יש להציג רישיון כריתה בדיעבד.

נוסף תנאי לתחילת עבודות.

יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול)

יש לכלול בתכנית הראשית (מוצג 100) תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור

המלצה : מאושר לעבור לבדיקה מרחבית.

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 : לאשר את הבקשה

- בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה)

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	שסק יפני	6.0	27.0	6.0	כריתה	3,296
2	היביסקוס סתריה	8.0	17.0	4.0	כריתה	1,089
3	מיש בונגה	12.0	26.0	6.0	כריתה	2,777
4	תות לבן	5.0	10.0	4.0	כריתה	527
5	ברוש מצוי	15.0	32.0	3.0	שימור	4,630
6	ברוש מצוי	15.0	32.0	3.0	כריתה	4,630
7	פלפלון דמוי אלה	8.0	35.0	8.0	כריתה	3,000
8	ברוש מצוי	15.0	60.0	3.0	שימור	16,278
9	תות לבן	10.0	15.0	4.0	כריתה	890
10	ברסיה מקרינה	10.0	20.0	6.0	כריתה	1,051
11	ציפור גן העדן ניקולאי	6.0	40.0	6.0	כריתה	
12	קליאנדרה ורודה	5.0	12.0	4.0	כריתה	
13	פלפלון דמוי אלה	12.0	75.0	10.0	כריתה	14,052
14	דורנטה ירוקה	4.0	7.0	3.0	כריתה	
15	דורנטה ירוקה	4.0	7.0	3.0	כריתה	
21	פלפלון דמוי אלה	10.0	60.0	12.0	שימור	8,817
22	הדר	2.0	5.0	1.0	כריתה	
23	הדר	2.0	5.0	1.0	כריתה	
24	הדר	2.0	5.0	1.0	כריתה	
25	פלפלון דמוי אלה	8.0	25.0	8.0	שימור	1,531
26	אבוקדו הודי	10.0	20.0	6.0	שימור	2,110

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות ו-2 חדרי יציאה לגג על הגג מעל קומת עמודים עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 26 יח"ד

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים

#### תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
2. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות הניקוז לתכנון המוצע.
3. 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
2. רמת הקרינה מחדר הטראפו תהה על פי דין.

#### 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 בקומת הגג החלקית העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
  - ד. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 2/5 (בבניה חדשה בתוספות בנייה)
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

#### הערות

1. 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 0176-21-1 מתאריך 14/07/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות ו-2 חדרי יציאה לגג על הגג מעל קומת עמודים עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 26 יח"ד

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים

#### תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
2. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות הניקוז לתכנון המוצע.
3. 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
2. רמת הקרינה מחדר הטראפו תהה על פי דין.

#### 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 בקומת הגג החלקית העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
  - ד. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 2/5 (בבניה חדשה בתוספות בנייה)
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 10

0492-010 21-0724 <ms\_meyda>

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-0728	תאריך הגשה	30/05/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	חפירה ו/או דיפון

כתובת	אלקלעי 2 רחוב השל"ה 2	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	265/6957	תיק בניין	0231-002
מס' תב"ע	58, 3616 א', ע'1.	שטח המגרש	2581

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	רחוב המרד 29, תל אביב - יפו 6812511
מבקש	אלגו לוגייק בע"מ	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מבקש	גיי.טי.אל.וי 2	רחוב דרך דיין משה 3, יהוד-מונוסון 5645001
בעל זכות בנכס	עירית תל אביב	רחוב פילון 5, תל אביב - יפו 6451805
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	סלומון זיו	רחוב אודם 6, פתח תקווה 4951789
מיופה כח מטעם המבקש	בן שהם יצחק	רחוב אנגל 7, תל אביב - יפו 6522415
מיופה כח מטעם המבקש	מגיד משה	רחוב המרד 29, תל אביב - יפו 6812511
מיופה כח מטעם המבקש	גוטמן שלמה	רחוב דרך דיין משה 3, יהוד-מונוסון 5645001

### מהות הבקשה: (עידו קויפמן)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת מרתף קיים בשימוש מקלט בתחום שטח המגרש הכולל הריסת חדר שנאים קיים ובניית חדר טרפו, טרומי זמני במקומו, בצמוד לפינת גבול המגרש הדרומי מערבי.</p> <p>2. חפירה ודיפון בתחום שטח המגרש עד לעומק של 17.20 מ' עם עוגנים זמניים, כשלב מקדים לצורך הקמת בניין חדש בשילוב מלונאות, מגורים ומסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף.</p>

### מצב קיים:

מבנה בשימוש תחנת מגן דוד אדום, בן 3 קומות עם רחבת חנייה הנמצא בשלבי הריסה לפי היתר מספר 20-0718 משניתן ביום 21/09/2020.
---

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
20-0718	21/09/2020	הריסת כל הבנייה הקיימת במגרש, מלבד גרם מדרגות המוביל למקלט.

### בעלויות:

הנכס בבעלות עיריית תל אביב. מפרט הבקשה חתום ע"י מנהל אגף נכסי העירייה- מר אלי לוי וכן ע"י נציגי מבקשי הבקשה.
--

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

סטייה	מוצע	מותר	תכסית:
	לפי חישוב עורך: 453.09 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 17.55% משטח המגרש 2581 מ"ר.	80% משטח המגרש - לפי הוראות תוכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש ( תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים = 387.15 מ"ר	

**הערות נוספות:**

1. הבקשה לחפירה ודיפון מוגשת לאור פניית עורך הבקשה בנושא ולאחר שניתן לכך אישור עקרוני ביום 03/06/2020 ע"י מנהל מחלקת רישוי בניה במסגרת פגישה שנערכה עמו, בה סוכם כי עורך הבקשה יפתח בקשה מקוונת עבור הפרויקט כולו – דבר שיאפשר לבחון הרישוי לבחון את הבקשה לחפירה ודיפון שתוגש במקביל. לפתיחת בקשה לחפירה ודיפון יידרשו כל האישורים הרלוונטיים.
2. במסגרת הבקשה מוצעת התקנת עוגני קרקע פולימריים זמניים לכיוון חלקות הסמוכות הנמצאות בבעלות העירייה (חלקות מס' 210, 211 ו-213 בגוש 6957), הוגש כתב התחייבות לשחרור העוגנים הזמניים מטעם מבקשי הבקשה והתקבל אישור מטעם אגף נכסי העירייה לפיו אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר הריסה חפירה ודיפון בלבד כמפורט בחוות דעת שניתנה ביום 03/05/2021 (ר' בהמשך חוות דעת מפורטת לבקשה מטעם אגף נכסי העירייה בתוכן הדראפט).
3. הוצג אישור מטעם חברת החשמל להריסת חדר שנאים קיים בתחום המגרש והקמת חדר שנאים זמני בפינת גבול המגרש הדרומי מערבי וכן התקבל תצהיר מטעם מבקש הבקשה לפיו, הפעלת תחנת שנאים חדשה ופינוי תחנת שנאים זמנית תתאפשר לאחר סיום פרויקט הבנייה (לרבות הקמת חדר שנאים חדש).  
במסגרת הבקשה הוצג חדר טרפו טרומי זמני (על קרקעי) בפינת גבול המגרש הדרומי מערבי וצוין כי הנ"ל יפורק לאחר השלמת גמר הבניה כתנאי לתעודת גמר לפרויקט הבניה המלא.

**חו"ד מכון רישוי**

**רן אבן שושן 28/06/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון ביד

**תנועה וחניה**

הבקשה לחפירה ודיפון אינה דורשת התייחסות תנועה. המלצה: לאשר את הבקשה

**אצירת אשפה**

חפירה ודיפון-לא נדרשת חוות דעת אשפה המלצה: לאשר את הבקשה

**גנים ונוף**

בקשה לחפירה ודיפון.  
הוגש סקר ובו 8 עצים לכריתה, טבלת עצים ומיפוי תואמים.  
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.  
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.  
ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 29,773 ₪.  
לאחר התייעצות עם אגרונום מכון הרישוי מאושרים 8 עצים לכריתה:  
עצים 6,7 בשטח הציבורי, בערך של 9376 ש"ח (באישור אגרונום מכון הרישוי).  
היתרה במגרש בערך של 20,397 ש"ח.  
עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 29,773 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.  
המלצה: לאשר את הבקשה

**אדריכלות מכון הרישוי**

חפירה ודיפון-מאושר מבחינת עיצוב אדריכלי (מכון רישוי)  
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).

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אבוקדו הודי	7.0	11.0	3.0	כריתה	502
2	ושינגטוניה חסונה	11.0	27.0	3.0	כריתה	4,752
3	ושינגטוניה חסונה	13.0	28.0	3.0	כריתה	5,616
4	אלמוגן רחב עלים	7.0	38.0	7.0	כריתה	7,073
5	אלמוגן רחב עלים	7.0	28.0	6.0	כריתה	1,600
6	קליסטמון הנצרים	6.0	29.0	7.0	כריתה	3,433
7	ברכיכטון צפצפתי	8.0	26.0	6.0	כריתה	5,943
8	זית אירופי	3.0	10.0	3.0	כריתה	854

**חו"ד נוספות:**

**נכסים - מירי גלברט 03/05/2021**

חלקה 265 בגוש 6957 בבעלות עיריית ת"א -יפו.

המבקשים ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ ואלגו לוגיק בע"מ וגייי טי טל וי שותפות מוגבלת 0להלן: , הזוכה בכרז/ היזם/ (המבקשים) הם הזוכים במכרז פומבי מס' 29/2019 - למכירת זכויות הבעלות של עיריית תל אביב-יפו והחכירה לדורות של אגודת מגן דוד אדום בחלקה 265 בגוש 6957 להקמת בנייני מגורים (מתחם מגן דוד אדום ברחוב השלי"ה 2א' פינת אלקלעי 2, תל אביב יפו) (להלן "המכרז").

ביום 25/12/2019 נחתם חוזה מכר מס' 2019-5-01277 בין עיריית ת"א-יפו ואגודת מגן דוד אדום בישראל לבין ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ ואלגו לוגיק בע"מ וגייי טי טל וי שותפות מוגבלת (להלן: "חוזה המכר").

המבקשים מבקשים להחדיר עוגנים פולימרים לחלקות 210,211,23 בגוש 6957 שבבעלות עיריית ת"א יפו, המבקש הפקיד כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים.

במבנה קיים מקלט ציבורי שיהרס ובמקומו היזם התחייב לבנות חלק מהחניון התת קרקעי שיוקם ע"י המבקשים/היזם מתחייבים כי חלק מהחניון התת קרקעי שיוקם על ידו יוכרז ויותאם לשמש גם במקביל להיותו חניון לשימוש הפרוייקט של היזם גם לחניון כמחסה ציבורי, כהגדרתו בחוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א - 1951, אשר נועד לשמש כמחסה ארעי לציבור בשעת התקפה ואשר ייתן מענה לתושבי הסביבה ולעוברי אורח (להלן: "המחסה הציבורי) במחסה הציבורי ישולבו תאי שירותים ף מערת אוורור, מערכת תאורה, מערכת כריזה, שילוט וכיוצא באלה לפי דרישת אגף שירותי חירום בעירייה וקבלת אישור פיקוד העורף והכל בהתאם לכתב התחייבות שנחתם ע"י המבקשים מיום 22/06/2020 המצ"ב, ויהווה חלק מהבקשה להיתר הבניה למגורים ומרתפים.

תנאי לתחילת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.  
-אישור אגף שירותי חירום של העירייה ופיקוד העורף כי החניון שנבנה על ידי היזם לצרכי הפרוייקט יוכרז ויותאם לשמש גם במקביל להיותו חניון כמחסה ציבורי, כהגדרתו בחוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א - 1951, אשר נועד לשמש כמחסה ארעי לציבור בשעת התקפה ואשר ייתן מענה לתושבי הסביבה ולעוברי אורח (להלן: "המחסה הציבורי) במחסה הציבורי ישולבו תאי שירותים ף מערת אוורור, מערכת תאורה, מערכת כריזה, שילוט וכיוצא באלה בהתאם לדרישותיהם של אגף שירותי חירום ופיקוד העורף.

תנאי לאיכלוס/גמר:

-ביום בניית החניון שנבנה על ידי היזם לצרכי הפרוייקט שהוא תואם ומשמש גם חניון כמחסה ציבורי, כהגדרתו בחוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א - 1951, אשר נועד לשמש כמחסה ארעי לציבור בשעת התקפה ואשר ייתן מענה לתושבי הסביבה ולעוברי אורח (להלן: "המחסה הציבורי) במחסה הציבורי ישולבו תאי שירותים ף מערת אוורור, מערכת תאורה, מערכת כריזה, שילוט וכיוצא באלה בהתאם לדרישותיהם של אגף שירותי חירום ופיקוד העורף.  
-רישום הערת אזהרה לפי סעיף 27א לרישום המקלט ע"ש עיריית ת"א פיו ומילוי הוראות חוק הבדק בנוגע לתיקון ליקויי הבניה בתקופת הבדק

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה להיתר הריסה חפירה ודיפון בלבד.

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

לאשר את הבקשה להריסת מרתף קיים בשימוש מקלט בתחום שטח המגרש, הכולל הריסת חדר שנאים קיים ובניית חדר טרפו, טרומי זמני במקומו, בצמוד לפינת גבול המגרש הדרומי מערבי ולאשר חפירה ודיפון בתחום שטח המגרש עד לעומק של 17.20 מ' עם עוגנים זמניים, כשלב מקדים לצורך הקמת בניין חדש בשילוב מלונאות, מגורים ומסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף.

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

### תנאים למתן היתר

אישור קונסטרוקטור וחישובים סטטיים לחפירה ודיפון.

### תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
2. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, בעל ההיתר מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.

### תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק ( במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.  
-אישור אגף שירותי חירום של העירייה ופיקוד העורף כי החניון שנבנה על ידי היזם לצרכי הפרוייקט יוכרז ויותאם לשמש גם במקביל להיותו חניון כמחסה ציבורי, כהגדרתו בחוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א - 1951, אשר נועד לשמש כמחסה ארעי לציבור בשעת התקפה ואשר ייתן מענה לתושבי הסביבה ולעוברי אורח (להלן: "המחסה הציבורי) במחסה הציבורי ישולבו תאי שירותים 9 מערת אוורור, מערכת תאורה, מערכת כריזה, שילוט וכיוצא באלה בהתאם לדרישותיהם של אגף שירותי חירום ופיקוד העורף.
3. יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4. יש להציג אישור תיאום הנדסי בתוקף

### תנאים לתעודת גמר

1. -ביום בניית החניון שנבנה על ידי היזם לצרכי הפרוייקט שהוא תואם ומשמש גם חניון כמחסה ציבורי, כהגדרתו בחוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א - 1951, אשר נועד לשמש כמחסה ארעי לציבור בשעת התקפה ואשר ייתן מענה לתושבי הסביבה ולעוברי אורח (להלן: "המחסה הציבורי) במחסה הציבורי ישולבו תאי שירותים 9 מערת אוורור, מערכת תאורה, מערכת כריזה, שילוט וכיוצא באלה בהתאם לדרישותיהם של אגף שירותי חירום ופיקוד העורף. -רישום הערת אזהרה לפי סעיף 27א לרישום המקלט ע"ש עיריית ת"א פיו ומילוי הוראות חוק הבדק בנוגע לתיקון ליקויי הבניה בתקופת הבדק
2. פירוק חדר טרפו טרומי, זמני בפינת גבול המגרש הדרומי מערבי כתנאי לקבלת תעודת גמר לפרוייקט הבניה המלא.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

### תנאים למתן היתר

1. אישור קונסטרוקטור וחישובים סטטיים לחפירה ודיפון.

### תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
2. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, בעל ההיתר מתחייב למלא את הבור שנחפר

במגרש על חשבוננו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבוננו.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק ( במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. -הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.  
-אישור אגף שירותי חירום של העירייה ופיקוד העורף כי החניון שנבנה על ידי היזם לצרכי הפרוייקט יוכרז ויותאם לשמש גם במקביל להיותו חניון כמחסה ציבורי, כהגדרתו בחוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א - 1951, אשר נועד לשמש כמחסה ארעי לציבור בשעת התקפה ואשר ייתן מענה לתושבי הסביבה ולעוברי אורח (להלן: "המחסה הציבורי) במחסה הציבורי ישולבו תאי שירותים פ מערת אוורור, מערכת תאורה, מערכת כריזה, שילוט וכיוצא באלה בהתאם לדרישותיהם של אגף שירותי חירום ופיקוד העורף.
3. יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4. יש להציג אישור תיאום הנדסי בתוקף

#### תנאים לתעודת גמר

1. -ביום בניית החניון שנבנה על ידי היזם לצרכי הפרוייקט שהוא תואם ומשמש גם חניון כמחסה ציבורי, כהגדרתו בחוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א - 1951, אשר נועד לשמש כמחסה ארעי לציבור בשעת התקפה ואשר ייתן מענה לתושבי הסביבה ולעוברי אורח (להלן: "המחסה הציבורי) במחסה הציבורי ישולבו תאי שירותים פ מערת אוורור, מערכת תאורה, מערכת כריזה, שילוט וכיוצא באלה בהתאם לדרישותיהם של אגף שירותי חירום ופיקוד העורף.  
-רישום הערת אזהרה לפי סעיף 27א לרישום המקלט ע"ש עיריית ת"א פיו ומילוי הוראות חוק הבדק בנוגע לתיקון ליקויי הבניה בתקופת הבדק
2. פירוק חדר טרפו טרומי, זמני בפינת גבול המגרש הדרומי מערבי כתנאי לקבלת תעודת גמר לפרוייקט הבניה המלא.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0176-21-1 מתאריך 14/07/2021

לאשר את הבקשה להריסת מרתף קיים בשימוש מקלט בתחום שטח המגרש, הכולל הריסת חדר שנאים קיים ובניית חדר טרפו, טרומי זמני במקומו, בצמוד לפינת גבול המגרש הדרומי מערבי ולאשר חפירה ודיפון בתחום שטח המגרש עד לעומק של 17.20 מ' עם עוגנים זמניים, כשלב מקדים לצורך הקמת בניין חדש בשילוב מלונאות, מגורים ומסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף.

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

#### תנאים למתן היתר

אישור קונסטרוקטור וחשובים סטטיים לחפירה ודיפון.

#### תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרש הסמוך.
2. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, בעל ההיתר מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבוננו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבוננו.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק ( במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. -הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים.  
-אישור אגף שירותי חירום של העירייה ופיקוד העורף כי החניון שנבנה על ידי היזם לצרכי הפרוייקט יוכרז ויותאם לשמש גם במקביל להיותו חניון כמחסה ציבורי, כהגדרתו בחוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א - 1951, אשר נועד לשמש כמחסה ארעי לציבור בשעת התקפה ואשר ייתן מענה לתושבי הסביבה ולעוברי אורח (להלן: "המחסה הציבורי) במחסה הציבורי ישולבו תאי שירותים פ מערת אוורור, מערכת תאורה, מערכת כריזה, שילוט וכיוצא באלה בהתאם לדרישותיהם של אגף שירותי חירום ופיקוד העורף.
3. יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.

#### תנאים לתעודת גמר

1. -ביום בניית החניון שנבנה על ידי היזם לצרכי הפרוייקט שהוא תואם ומשמש גם חניון כמחסה ציבורי, כהגדרתו בחוק ההתגוננות האזרחית, תשי"א - 1951, אשר נועד לשמש כמחסה ארעי לציבור בשעת התקפה ואשר ייתן מענה לתושבי הסביבה ולעוברי אורח (להלן: "המחסה הציבורי") במחסה הציבורי ישולבו תאי שירותים ף מערת אוורור, מערכת תאורה, מערכת כריזה, שילוט וכיוצא באלה בהתאם לדרישותיהם של אגף שירותי חירום ופיקוד העורף.  
-רישום הערת אזהרה לפי סעיף 27א לרישום המקלט ע"ש עיריית ת"א פיו ומילוי הוראות חוק הבדק בנוגע לתיקון ליקויי הבניה בתקופת הבדק
2. פירוק חדר טרפו טרומי, זמני בפירת גבול המגרש הדרומי מערבי כתנאי לקבלת תעודת גמר לפרוייקט הבניה המלא.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

## רשות רישוי

### בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין ( ניהול ורישום), התשע"ב -2011

#### פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח חלקה	מען הנכס
4 / 7113	5,6	682 מ"ר	רחוב גורדון יהודה ליב מס' 30

חוו"ד מהנדס העיר ( ע"י אינג' חיים זילברמן)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 20.03.21 החתום ע"י הנד' גבארה נביל להיתרי בניה מס' 731 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 21.01.1948 ואחרים כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
5	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו וגודלו (הקטנת הדירה ע"י העברת חלק משטחה לטובת ח"מ 6)
6	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו וגודלו (הגדלת הדירה ע"י צירוף חלק משטחה של ח"מ 5)

#### החלטת רשות רישוי מספר 0176-21-1 מתאריך 14.07.21

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 20.03.21 החתום ע"י הנד' גבארה נביל להיתרי בניה מס' 731 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 21.01.1948 ואחרים כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
5	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו וגודלו (הקטנת הדירה ע"י העברת חלק משטחה לטובת ח"מ 6)
6	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו וגודלו (הגדלת הדירה ע"י צירוף חלק משטחה של ח"מ 5)