

ד' אלול תשפ"א
12 אוגוסט 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0208 תאריך: 11/08/2021 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')	קבוצת יושפה ג.ע בע"מ	מרים החשמונאית 22	0579-022	21-0822	1

רשות רישוי

	15/06/2021	תאריך הגשה	21-0822	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	מרים החשמונאית 22 רחוב אנטיגונוס 1	כתובת
0579-022	תיק בניין	1192/6212	גוש/חלקה
991	שטח המגרש	תתל/71, תמ"א 38/3, א, 1, בי, 3729, א,	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב מפי 5, נתניה 4250489	קבוצת יושפה ג.ע בע"מ	מבקש
רחוב מרים החשמונאית 22, תל אביב - יפו 6266518	בן אור גילה	בעל זכות בנכס
רחוב מרים החשמונאית 22, תל אביב - יפו 6266518	צובנר חניתה	בעל זכות בנכס
רחוב מרים החשמונאית 22, תל אביב - יפו 6266518	בן אור זאב	בעל זכות בנכס
רחוב מרים החשמונאית 24, תל אביב - יפו 6266519	כרמל מיכל	בעל זכות בנכס
רחוב מרים החשמונאית 24, תל אביב - יפו 6266519	טואף שלומית	בעל זכות בנכס
רחוב מרים החשמונאית 24, תל אביב - יפו 6266519	בס רוני	בעל זכות בנכס
רחוב מרים החשמונאית 22, תל אביב - יפו 6266518	דגן דנה	בעל זכות בנכס
רחוב מרים החשמונאית 22, תל אביב - יפו 6266518	בן אלון מירב	בעל זכות בנכס
רחוב מרים החשמונאית 24, תל אביב - יפו 6266519	דנינו אביטן סיגלית	בעל זכות בנכס
רחוב מרים החשמונאית 24, תל אביב - יפו 6266519	בן יעקב עופרה	בעל זכות בנכס
רחוב מזא"ה 22, תל אביב - יפו 6521337	תשובה יואב	בעל זכות בנכס
רחוב מרים החשמונאית 22, תל אביב - יפו 6266518	תשובה עדי	בעל זכות בנכס
רחוב מרים החשמונאית 22, תל אביב - יפו 6266518	מזרחי אורלי	בעל זכות בנכס
רחוב מרים החשמונאית 24, תל אביב - יפו 6266519	שמלה חן	בעל זכות בנכס
רחוב מרים החשמונאית 24, תל אביב - יפו 6266519	יערי אברהם	בעל זכות בנכס
רחוב מרים החשמונאית 22, תל אביב - יפו 6266518	שטיינברג גיא	בעל זכות בנכס
רחוב מרים החשמונאית 24, תל אביב - יפו 6266519	דרור שאול	בעל זכות בנכס
רחוב מרים החשמונאית 24, תל אביב - יפו 6266519	דרור ישראל	בעל זכות בנכס
רחוב מרים החשמונאית 24, תל אביב - יפו 6266519	יערי אליזבט אן	בעל זכות בנכס
רחוב מזא"ה 22, תל אביב - יפו 6521337	תשובה יואב	עורך ראשי
רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235	שילר ערן	מתכנן שלד
רחוב מפי 5, נתניה 4250489	יושפה אורן	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה

הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) ו-2 חדרי כביסה על הגג מעל מקלט במרתף עבור 15 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע) ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 30 יח"ד, הכולל:

1. **ב-2 קומות המרתף:** חניה לרכב פרטי, חניה לנכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים, חדרי טכניים לרבות חדר טרפו ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וכול'. בקומה 1- שטח נלווה ליחידת דיור בקומת הקרקע.
2. **בקומת הקרקע:** לובי כניסה, חדר אשפה, 4 יחידות דיור בקומה, 1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה, 1 יח"ד עם ממ"ד, 1 יח"ד עם ממ"ד וחדר שמש, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר פרטית.
3. **בקומות 1-5:** 4 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה לכל דירה. בקומה 5 מקורות המרפסות בחזיתות הקדמיות בפרגולות בנויות.
4. **בקומה 6 (חלקית תחתונה):** 3 יח"ד בקומה, 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג בחזית הקדמית מקורה חלקית בפרגולה בנויה, ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית הצד המזרחית.
5. **בקומה 7 (חלקית עליונה):** 3 יח"ד בקומה, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה במלואה ע"י קומת הגג העליון בחזית הקדמית, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה מקורה בפרגולה בנויה בחזית הצד המזרחית ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה בחזית הקדמית המערבית לרח' מרוים החשמונאית.
6. **על הגג העליון:** בריכה בשטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור בחזית הקדמית לרח' אנטונינוס בקומה 7 עם גישה במדרגות עליה פרטיות משטח הדירה, שטח גג פרטי ליחידת הדיור המזרחית הפונה למרווחי הצד בקומה 7 עם עליה פרטית 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, צובר גז, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מזרחי עם כניסה מרח' אנטונינוס, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) ו-2 חדרי כביסה על הגג מעל מקלט במרתף עבור 15 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
442	1951	בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) ו-2 חדרי כביסה על הגג מעל מקלט במרתף עבור 15 יח"ד

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 15 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "קבוצת יושפה ג.ע בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה. וכן, בשם רוב בעלי הזכויות בנכס חתום ע"ד יפה חיימזון בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכויות בנכס שאינם חתומים ולא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1951
- 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-09/08/2021:

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	
קווי בניין: קדמי לרחוב מרוים החשמונאית	4.00 מ'	4.11 מ'	
קדמי לרחוב	4.00 מ'	4.00 מ'	

	לצד צפון 3.04 מ' לצד מזרח 3.07 מ'	3.00 מ'	אנטוגינוס לצדדים קומת הגג החלקית
	- מוצע תוואי קומה טיפוסית בתכסית של 494.50 מ"ר בהתאם להוראות התכנית.	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) 991 מ"ר = 0.5X 495.50 מ"ר	זכויות בנייה: (תכנית נפחית)
	בהתאם להוראות התכנית.	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים	שטחי שירות:
	30 יח"ד	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 42 יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית.	- רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי. - אורך החזית המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית. בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד.	קומת קרקע: רצועה מפולשת חצרות
מוצעת נסיגה בחריגה של 0.10 מ' מקו החזית לרח' מרים החשמונאית, בפינה הדרום מערבית. בחריגה מהוראות התכנית. ניתן תנאי לתיקון.	3.00 מ' בחזית לרח' אנטוגינוס 1.90 מ' בחזית למרים החשמונאית. 4.50 מ' 4.50 מ'	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'	קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים
	0.45 מ' מקו הבניין בחזית לרח'	1.60 מ'	מרפסות: הבלטה מקו בניין

<p>מוצעות מרפסות בשטח החורג ב-1.70 מ"ר למרפסת בחזית לרח' מרים החשמונאית. מסומן כשטח עיקרי בחישובי השטחים. מחישוב השטחים שצורף לבקשה עולה כי הנ"ל ניתן לאישור שכן נותרו שטחים במניין השטחים מתוקף התכנית.</p>	<p>מרים החשמונאית. יתר המרפסות מבוקשות בתחום קווי הבניין.</p> <p>מוצעות מרפסות בשטח של 15.70 מ' בחזית לרח' מרים החשמונאית. ממוצע המרפסות עומד בהוראות התכנית.</p>	<p>14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 360 מ"ר</p> <p>-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) -חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p>קדמי ואחורי</p> <p>שטח</p> <p>עיצוב המרפסות</p>
	<p>בהתאם להוראות התכנית</p>	<p>בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובליטות</p>	<p>מרפסות גג:</p>
<p>0.16 מ' בחריגה מהוראות התכנית. ניתן תנאי לתיקון.</p>	<p>- המצללה המקרה את המרפסת גובהה 3.00 מ'</p> <p>1.04 מ' פינה בדרום מערבית בחזית לרח' אנטיגונוס.</p>	<p>3.0 מ' כולל גובה הקורה.</p> <p>1.2 ממעקה קדמי ואחורי של מרפסת הגג.</p>	<p>מצללות גובה</p> <p>נסיגות</p>
	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	<p>מזגנים:</p>
	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם להוראות.</p> <p>בהתאם להוראות.</p>	<p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.</p> <p>בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'</p> <p>-חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר</p>	<p>מסתורי כביסה:</p> <p>עיצוב המסתורים</p>
	<p>מוצעים 2 שטחי גג פרטיים המוצמד ל-2 יחידות דיור בקומה 7. בשטח הגג המשותף נראים 22 פנלים סולאריים עבור 30 יחידות דיור. צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי הפתרון המוצע מספק את כל צרכי כל יחידות הדיור.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>-על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.</p> <p>תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות</p>	<p>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</p> <p>בריכת שחיה</p>

	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>טכניות.</p> <p>גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו.</p> <p>מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג.</p> <p>יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.</p>	
	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי</p> <p>- בהתאם לנדרש</p> <p>-יידרש לשלב בדיקה סופית</p>	<p>-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 (אישור התקשרות מקדמי לפני ועדה + אישור מקדמי שלב א עם פרטי הפרויקט המקנים לו את הניקוד המספיק לקבלת תקן בניה ירוקה עם סיום הביצוע)</p> <p>-אישור נגישות המבנה (נספח + טופס נלווה)</p> <p>-נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	<p>הוראות נוספות למתן היתר:</p>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות:
	קומה 1 - : 3.79 מ' קומה 2 - : 2.76 מ'	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	גובה קומות:
	מוצע שטח נלווה ליחידת הדיור בקומת הקרקע בהתאם להוראות התכנית.	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	בהתאם להוראות התכנית.	שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.	שטח נלווה ליחידת דיור במרתף: שטח:
	בהתאם להוראות התכנית.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א	תכסית:
	בהתאם להוראות התכנית.	15% שטחים אלו יהיו בחפיפה עם רצועת הגינון והפיתוח שלהם יתוכנן.	חלחול

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	אורור
		+	מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
מוצעות גדרות הגבוהות מהגובה המרבי	+	+	גדרות ושערים -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'

על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. לא ניתן לאשר. ניתן תנאי לתיקון			
מיקום ופרט חלון הממ"דים הפונים לחזית הקדמית לרחוב מרים החשמונאית תואם בפגישות מוקדמות. ניתן לאשר.		+	ממ"דים
		+	פיתוח שטח -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 שיתיר 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
		+	צובר גז
		+	מצללה בחצר
		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
		+	מתקני תשתית וטכניים -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.
נראים 22 פנלים סולאריים עבור 30 יחידות דיור. צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי הפתרון המוצע מספק את כל צרכי כל יחידות הדיור.		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

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.
2. תכנית הבקשה הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה שכן לא נראה תוואי המרפסות בקומות הטיפוסיות בתוכניות קומות הגג העליונות. וכן לא נראים קוי מידות מספקים בפריסות הגדרות. **ניתנו תנאים לתיקון**

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 08/07/2021

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

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 17.2.21 ותכנית אדריכלית מ - 19.4.21
הבקשה כוללת : מבנה מגורים החדש עם 30 יחידות דיור (20 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 10 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)

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

- 33.3 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 6 מקומות חניה לאופנועים

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

34 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה
2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף
6 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע ובמרתף
30 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים בקומת קרקע ובמרתף
הוגש נספח תנועה , מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת

הסדרי תנועה וחניה בתכנית תנועתית לא נכונים . דרוש לתקן ולאשר תכנית תנועתית באגף התנועה ולטעון תכנית מאושרת (חתומה) במסמכי תנועה וחניה (מגירה 1500)
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 של עצים כמפורט בטבלה זו.
עצים 24, 27, 28, 31, 33 ממוקמים בתחום רמפת הירידה לחניון
עצים 2, 10, 37, קרובים לקו הבניין
עצים 8, 12, 13, 18 ממוקמים בתחום חניות וחדר טרפו ואנו חושבים כי בהתחשב בערכיות הבינונית שלהם, שימורם ידרוש ביטול של חניות רבות ולא יאפשר תכנון חניון סביר.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 34,906 ₪.
יש לנטוע במגרש 8 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 29,306 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
במגרש קיים עץ אחד המיועד לשימור.
המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

נדרש תנאי טכני לתיקון : הנמכת הגדר הקדמית בחלק הצפוני שלפני האוורור לגובה הגדר הקדמית כולה.
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).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מייש גשר הזיו	5.0	10.0	4.0	כריתה	
2	מייש גשר הזיו	7.0	31.0	7.0	כריתה	5,794
5	מייש גשר הזיו	7.0	21.0	6.0	כריתה	499
7	פיקוס בנימינה	4.0	21.0	2.0	שימור	1,994
8	פלומריה ריחנית	5.0	24.0	5.0	כריתה	3,762
9	גרווילאה ג'ונסוני	5.0	5.0	2.0	כריתה	
10	ברוש מצוי אופקי	14.0	22.0	3.0	כריתה	4,134
11	גרווילאה ג'ונסוני	5.0	6.0	1.0	כריתה	
12	דקל טבעות	4.0	16.0	4.0	כריתה	2,880
13	דקל טבעות	5.0	20.0	5.0	כריתה	3,600
14	גרווילאה ג'ונסוני	7.0	7.0	1.0	כריתה	

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
15	ברוש טוטם	7.0	7.0	1.0	כריתה	
18	זית אירופי	5.0	15.0	2.0	כריתה	1,441
19	שסק יפני	5.0	7.0	3.0	כריתה	
22	הדר קלמנטינה	2.5	6.0	2.0	כריתה	
24	מייש גשר הזיו	11.0	25.0	8.0	כריתה	2,826
25	מייש גשר הזיו	10.0	21.0	7.0	כריתה	665
27	מייש גשר הזיו	10.0	25.0	4.0	כריתה	1,884
28	מייש גשר הזיו	12.0	20.0	7.0	כריתה	3,014
30	מייש גשר הזיו	6.0	13.0	5.0	כריתה	255
31	מייש גשר הזיו	7.0	20.0	6.0	כריתה	1,809
33	מייש גשר הזיו	8.0	16.0	6.0	כריתה	1,158
37	פלומריה ריחנית	4.0	22.0	2.0	כריתה	1,185
40	זית אירופי	5.0	6.0	2.0	כריתה	
41	יוקה פילית	5.0	18.0	2.0	כריתה	

חו"ד נוספות:

תאום הנדסי - אילנית הדסי 30/05/2021
אין עוגנים - הוצג הצהרת מהנדס

נכסים - מירי גלברט 06/05/2021
חלקה 1192 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

- המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה למדרכה ע"ש העירייה.

- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה. יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

תנאי לתעודת גמר :

רישום זיקת הנאה למדרכה ע"ש העירייה.
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) ו-2 חדרי כביסה על הגג מעל מקלט במרתף עבור 15 יח"ד שחזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע) ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 30 יח"ד

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. דרוש לאשר תכנית תנועתית באגף התנועה ולטעון תכנית מאושרת (חתומה) במסמכי תנועה וחניה (מגירה 1500)

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. בעל היתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. רמת הקרינה מחדר הטראפו תהה על פי דין.
4. 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/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול

5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 34,906 ₪

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. רישום בפועל של זיקת הנאה
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

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 0208-21-1 מתאריך 11/08/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) ו-2 חדרי כביסה על הגג מעל מקלט במרתף עבור 15 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע) ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 30 יח"ד

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. דרוש לאשר תכנית תנועתית באגף התנועה ולטעון תכנית מאושרת (חתומה) במסמכי תנועה וחניה (מגירה 1500)

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. בעל היתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. רמת הקרינה מחדר הטראפו תהה על פי דין.
4. 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/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 34,906 ₪

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי

עמ' 10
0579-022 21-0822 <ms_meyda>

ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. רישום בפועל של זיקת הנאה
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.