

ג' תשרי תשפ"ב  
09 ספטמבר 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0226 תאריך: 05/09/2021 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/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	חיזוק ובינוי שלומציון 6 תל אביב בע"מ	שלומציון המלכה 6	0491-006	21-1009	1
10	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	מזרחי חדווה	נטעים 6	1086-006	21-0922	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-1009	תאריך הגשה	25/07/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')

כתובת	שלומציון המלכה 6	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	505/6212	תיק בניין	0491-006
מס' תב"ע	תמ"מ 2/5, תמ"א 3/38א, 1ע, 3729א, 179	שטח המגרש	503

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חיזוק ובינוי שלומציון 6 תל אביב בע"מ	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	גזית אבנר	רחוב אפשטיין יצחק 8, תל אביב - יפו 6296211
עורך ראשי	אליאב רותם	רחוב היצירה 5, אור יהודה 6037005
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	ת.ד. 3867, פתח תקווה
מיופה כח מטעם המבקש	שפרוך אדם	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101

### מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וחדר כביסה על הגג מעל מקלט במרתף שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 18 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברחוב יונתן הופסי 5 (בקשה מקוונת מס' 21-1029), עם כניסה מרחוב שלומציון המלכה.</p> <p>הבניין המבוקש מכיל:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>בקומות המרתף</u>: חניון במתקן חניה אוטומטי ל-2 בנינים גובלים, חדר משאבות, מאגר מים, חדר טרפו וחללים טכניים משותפים.</li> <li><u>בקומת הקרקע</u>: 1 יחידות דיור, עם ממ"ד וחצר מוצמדת במרווח הצד והאחורי, חללים טכניים משותפים.</li> <li><u>בקומות 1-5</u>: 3 יחידות דיור בכל קומה. 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרא בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרא בחזית האחורית, מעברים ומבואות משותפים. בקומה 5 מקורות הגזוזטראות במצללה.</li> <li><u>בקומה 6</u>, (קומת הגג החלקית התחתונה): יחידת דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה, גזוזטרה בחזית האחורית מקורה במצללה ובריכה במרפסות גג בחזית הקדמית, מקורה חלקית במצללה.</li> <li><u>בקומה 7</u> (קומת הגג החלקית העליונה): יחידת דיור עם ממ"ד ומרפסות גג בחזית האחורית, מקורה חלקית במצללה.</li> <li><u>במפלס הגג העליון</u>: מתקנים טכניים בשטח גג משותף עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.</li> <li><u>בחצר</u>: חצר קדמית משותפת, חצר מוצמדת ליחידת הדיור במרווחים צדדים ואחורי, נישה למד מים בצמוד לגדר הצד המזרחית. כביש גישה למעלית למתקן החנייה האוטומטי במרווח הצד המזרחי.</li> </ol>

### מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וחדר כביסה על הגג מעל מקלט במרתף
--

### ממצאי תיק בניין:

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

היתר מילולי. לא נמצאה תכנית ההיתר	בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וחדר כביסה על הגג מעל מקלט במרתף	1950	81
---	---	------	----

**בעלויות:**

הנכס רשום בבעלות חברת "טירת השדה בע"מ) בחכירות של 12 חוכרים פרטיים. כולם חתומים באמצעות מיופה כוחם עו"ד אדם שפרוך, נשלחו הודעות לפי תקנה 336. לא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תוכנית 3729א' למגרש ברחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה בתחום פשט הצפה**

- היתר המקור משנת 1950

- 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.

סטייה	מוצע	מותר	
	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	<b>מספר קומות</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	בקומה טיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים, למעט 2 קומות עליונות הבנויות בנסיגה וקומת קרקע חלקית.	<b>שטחים</b> - קומה טיפוסית
	בהתאם להוראות התכנית.	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים.	<b>שטחי שרות</b>
	4.00 מ'	4.00 מ'	<b>קווי בניין</b> קדמי לרחוב שלומציון המלכה
	3.00 מ'	3.00 מ'	לצד
	5.00 מ'	5.00 מ'	לאחור
	3.00 מ'	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	קומת קרקע
	3.00 מ'	3.00 מ' מקו חזית קדמי.	קומה מס' 6
	3.00 מ' לחזית הקדמית 2.00 מ' לחזית האחורית.	נסיגה 3.00 מ' קדמית ו-2.00 אחורית מקווי החזית בהתאמה.	קומה מס' 7
	1.60 מ' מקו בניין קדמי 1.60 מ' מקו בניין אחורי. בהתאם להוראות התכנית.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	<b>מרפסות</b> קווי בניין למרפסות
	עד 12 מ"ר למרפסת. בממוצע של 10.66 מ"ר ליחיד.	לא יותרו מרפסות גוזזטרה בהמשך למרפסת גג.	מרפסות גג
		עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	שטח
	18 יח"ד	18 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	<b>מס' יחידות מותר</b>
			<b>גובה במטרים</b> (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו)

סטייה	מוצע	מותר	
0.15 מ' בחריגה מהוראות התוכנית. ניתן תנאי לתיקון.	3.15 מ'	3.30 מ'	קומת קרקע
	3.15 מ'	3.30 מ'	קומה טיפוסית
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומות גג
	4.65 מ'	4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון. 5.00 מ' יאושר עבור פיר מעלית ומדרגות בלבד.	
	4.65 מ' עבור פיר המעלית		
	בהתאם להוראות התוכנית.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשרות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	<b>קומת קרקע</b>
יש להראות פתרון הכביסה ומיקום המזגן עבור כל יחידות הדיור בבניין. ניתן תנאי לתיקון.	לא נראה פתרון הכביסה עבור ומיקום המזגן עבור יחידת הדיור בקומת הקרקע.  עומק המסתור 0.60 מ' אורך 2.00 מ'	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה ובפתרון למזגנים. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין.  עומק מזערי של המסתור יהיה 0.60 מ'. אורך מינימלי 2.00 מ'.	<b>מסתורי כביסה ומזגנים</b>  גודל מינימלי לפי מדיניות אדריכל העיר
	בהתאם להוראות התוכנית.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית. בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד.	<b>חצרות</b>
	2.83 מ' (על פי מדידה גרפית)	3.0 מ' כולל גובה הקורה.	<b>מצללות גובה</b>
	1.20 מ'	1.2 ממעקה קדמי ואחורי של מרפסת הגג.	<b>נסיגות</b>
	בהתאם להוראות התוכנית.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.	<b>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</b>
יש להראות מיקום המערכות הטכניות לבריכה. ניתן תנאי לתיקון.	מוצעת בריכה בקומת הגג החלקית התחתונה במרפסת הגג בחזית הקדמית. לא נראה מיקום המערכות הטכניות לבריכה.  בהתאם להוראות התוכנית.  בהתאם להוראות התוכנית.	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות.  גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו.  מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג.	<b>בריכת שחיה</b>

סטייה	מוצע	מותר	
בחריגה מתקנות התכנון והבניה, הדבר מהווה תוספת שטח עיקרי אשר לא ניתן לאשר שכן לא נותרו שטחים. ניתן תנאי לתיקון.	ללא מעקה  מוצע קירוי לבריכה במצללה	יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.  בהתאם לתקנות התכנון והבנייה לא יותר קירוי לבריכה	
יש להציג מערכת סולארית עבור כל יחידות הדיור בבניין, לחלופין יש להציג חו"ד יועץ אינסטלציה שהפתרון המוצע מספק את הצרכים של כל יח"ד בבניין.	מוצעים 14 פאנלים סולאריים עבור 18 יחידות דיור בבניין לא הוגשה חוות דעת יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את דרישות כל יחידות הדיור בבניין.	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין.  לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	<b>מתקנים סולאריים</b>  מיקום דודי מים
	בהתאם להוראות התוכנית.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	<b>התאמה סביבתית</b>
מוצע מפלס 0.00 בגובה 5.00מ' + הגבוה בכ-0.77מ' ממפלס הרחוב. הדבר הינו בהתאם לתמ"מ 5/2 סעיף 5 רום הרצפה המינימלי לא יפחת מ-5.00מ' +  אישור רשות הניקוז הינו תנאי לפתיחת הבקשה, הבקשה נפתחה ללא אישור זה. לא ניתן לאשר. יינתן תנאי להיתר.	- הוגש אישור התקשרות מקדמי  -בהתאם לנדרש  -בהתאם לנדרש  - הוגש מסמך התייחסות של רשות נחל הירקון עם דרישות להשלמה על מנת לקבל את אישורם הסופי (רום כניסה לבניין ומי תהום) לתכנון המוצע. יידרשו כתנאי להיתר.  - לא הוגש	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281  -אישור נגישות המבנה  -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט.  -אישור רשות נחל הירקון	<b>הוראות נוספות למתן היתר:</b>  <b>מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 3/ב/34</b>
	- ייכתב כתנאי להיתר  - בהתאם לנדרש  - ייכתב כתנאי בהיתר.	-אישור רשות הניקוז   -נספח לניהול מי נגר (חו"ד הידרולוגית)  -כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית בגין הצפות העלולות להיגרם בשל מיקום המגרש בתחום זה  -רישום הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום האמור	

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

סטייה	מוצע	מותר	
-------	------	------	--

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות	2 + 4 עבור חנייה	<b>קומות</b>
	חניה / מתקנים טכניים	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר) / משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	<b>שימוש</b>
	תכסית המרתף המבוקש בשתי החלקות יחד היא 859.74 מ"ר, המהווים כ- 85% משטח המגרשים.	80% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א'.	<b>תכסית</b>
	15%	15% משטח המגרש	<b>חלחול</b>

### התאמה לתקנות ולמדיניות אדריכל העיר:

הערות	לא	כן	
מוצע מפלס כניסה קובעת +5.00 בהתאם לנדרש בהוראות תמ"מ 2/5 ותמ"א 3/34		+	<b>מפלס הכניסה הקובעת</b> עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
		+	<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 שיותר 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
לא מצוינים חומרי הגמר על גבי החזיתות. ניתן תנאי לתיקון.	+	+	<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. בחזית הבניין הפונה לרחוב יש לשמור על יחס בין הפתחים לבין חלקי החזית הבנויה שלא יפחת מכ-1/4 ולא יעלה על כ-3/4 משטח החזית
מוצע שחרור עשן חדר טרפו בשטח החצר הפרטית בעורך הבניין. כמו כן לא נראה מיקום פתח שחרור עשן המרתפים וכיוון יציאת האוויר. ניתן תנאי לתיקון.	+	+	<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.
		+	<b>דוודים</b> דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום

הערות	לא	כן	
			שטחי הדירות/ קומות
		+	אשפה דלת חדר האשפה לא תפתח לחזית קדמית הפונה לרחוב

### הערות נוספות:

מבוקש חניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה 510 (רחוב יונתן הופסי 5). הכניסה למרתף המשותף תהיה במגרש הבקשה מרח' שלומציון המלכה. נדרש רישום זיקת הנאה לטובת המגרש הגובל לשימוש במרתף וגם הוצב תני לקבלת היתר כי ההיתרים יוצאו בו-זמני.

### חו"ד מכון רישוי

רן אבן שושן 26/08/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן-שושן (עדכון אדריכלות-26/

### תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 9.3.21 ותכנית אדריכלית מ - 17.6.21  
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 18 יחידות דיור (17 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר)  
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

### דרישת התקן :

- 19 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לרכב נכים
- 4 מקומות חניה לאופנועים
- 18 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

### מתוכנן :

- 21 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי
  - 1 מקום חניה לרכב נכים במתקן
  - 4 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע
  - 18 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע
- הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד אר - דן  
המלצה : לאשר את הבקשה

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות  
המלצה : לאשר את הבקשה

### גנים ונוף

חוות דעת משותפת לבקשות 19134/6

ערך הפיצוי הנופי יגבה מהבקשה הראשונה שתקבל היתר מהנ"ל  
תאום מידע מפורט :

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.  
עץ 1 על תוואי חדר טרפו  
עצים 14,8,15 בצמידות לדיפון, עצים 9-12 על תוואי המרתף במרכז  
עצים 18 ו 19 הינם עצי שער

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 32,624 ₪.

יש לנטוע במגרש 9 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 26,342 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

מבוקשת כריתה של עץ מס' 15 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.

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: 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	ברכיכטון אדרי	15.0	42.0	6.0	כריתה	12,186
2	ברכיכטון אדרי	11.0	32.0	2.5	שימור	7,074
3	פלומריה ריחנית	5.0	31.0	5.0	שימור	4,707
4	פיקוס צר-עלים	13.0	35.0	4.0	שימור	5,539
5	פיקוס צר-עלים	13.0	33.0	4.0	שימור	4,924
6	ארכי-תמר אלכסנדרה	10.0	16.0	5.0	שימור	5,400
7	מיש דרומי	12.0	34.0	8.0	שימור	7,840
8	פלפלון דמוי-אלה	11.0	53.0	11.0	כריתה	6,351
9	פיקוס הגומי	9.0	30.0	9.0	כריתה	3,306
10	אילנטה בלוטית	20.0	25.0	6.0	כריתה	589
11	אילנטה בלוטית	20.0	25.0	8.0	כריתה	589
12	זית אירופי	2.5	4.0	1.5	כריתה	
13	מיש דרומי	10.0	24.0	10.0	שימור	3,907
14	אילנטה בלוטית	18.0	30.0	5.0	כריתה	678
15	מיש דרומי	7.0	12.0	6.0	כריתה	
16	הדר התפוז	8.0	17.0	7.0	כריתה	
17	אבוקדו אמריקני (זנים שונים)	10.0	25.0	5.0	כריתה	3,454
18	פיקוס השדרות	5.0	22.0	2.0	כריתה	2,736
19	פיקוס השדרות	5.0	22.0	2.0	כריתה	2,736

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וחדר כביסה על הגג מעל מקלט במרתף שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 18 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' יונתן הופסי 5 (בקשה מקוונת מס' 21-1029), עם כניסה משותפת לשני המגרשים מרחוב שלומציון המלכה.

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

#### תנאים למתן היתר

- יש להציג אישור רשות הניקוז לבקשה ללא תנאים.
- מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
- תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
- ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' ולחלקה 510 (רח' יונתן הופסי 5), איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-

זמנית.

#### תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. רמת הקרינה מחדר הטראפו תהה על פי דין.
4. עמידה בתנאי כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו

#### תנאים להתחלת עבודות

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. רישום שטחים משותפים בבניין שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין  
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא  
ג. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בחלקה 510 ברח' יונתן הופסי 5  
ד. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ/2/5.  
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

#### 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 0226-21-1 מתאריך 05/09/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וחדר כביסה על הגג מעל מקלט במרתף שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 18 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' יונתן הופסי 5 (בקשה מקוונת מס' 21-1029), עם כניסה משותפת לשני המגרשים מרחוב שלומציון המלכה.

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

#### תנאים למתן היתר

1. יש להציג אישור רשות הניקוז לבקשה ללא תנאים.
2. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
3. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
4. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' ולחלקה 510 (רח' יונתן הופסי 5), איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.

#### תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. רמת הקרינה מחדר הטראפו תהה על פי דין.
4. עמידה בתנאי כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו

#### תנאים להתחלת עבודות

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. רישום שטחים משותפים בבניין שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין  
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא  
ג. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בחלקה 510 ברח' יונתן הופסי 5  
ד. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 2/5.  
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

התעודת גמר

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-0922	תאריך הגשה	12/07/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	נטעים 6	שכונה	התקוה
גוש/חלקה	406/6135	תיק בניין	1086-006
מס' תב"ע	ג3, א, ג3, 2670, 1א2215, 2215	שטח המגרש	136

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מזרחי חדווה	רחוב נטעים 6, תל אביב - יפו 6763061
בעל זכות בנכס	מזרחי חדווה	רחוב נטעים 6, תל אביב - יפו 6763061
בעל זכות בנכס	חלמיש-חברה ממשלתית עירונית לדיור לשיקום	ת.ד. 68112, תל אביב - יפו
עורך ראשי	בן מיכאל דוד	רחוב אבידן שמעון 22, חולון 5845017
מתכנן שלד	בן מיכאל דוד	רחוב אבידן שמעון 22, חולון 5845017

### מהות הבקשה: (אדר' מעיין חזן)

<b>מהות עבודות בניה</b>
שינויים בחצר ללא תוספת שטחים וללא שינויים במבנה הקיים למגורים בן 2 קומות ו-2 יח"ד:
- הריסת גדרות קיימות
- והוספת 2 מקומות חניה עיליים אחד אחרי השני במרווח הקדמי.
- הוספת גדרות חדשות ושער לחניה בגבול המגרש הקדמי.

### מצב קיים:

בניין בן 2 קומות ו-2 יחידות דיור.
-----------------------------------

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	שיפוץ מבנה קיים בן קומה אחת וגגם רעפים עם יחידת דיור אחת, ע"י שינויים פנימיים והריסה חלקית של בנייה קיימת, פיתוח שטח וגדרות חדשות	22/05/2011	2011283
	תוספות בנייה ושינויים בבניין חד קומתי עבור יח"ד אחת, הכוללים: הריסת חדר בקומת הקרקע ובניית מחדש עם קירות בטון המהווים ירידת קירות ממ"ד מקומה א'. הריסת גג רעפים ובניית קומה שנייה עם גג בטון שטוח עבור יח"ד נוספת עם ממ"ד ומדרגות חיצוניות לגישה לדירה. שינויים בחזיתות ושינויים פנימיים בבניין הקיים. הריסת גגון רעפים קיים בחצר. שינויים בגדר הקדמית ונטיעות.	28/03/2016	16-0117

### בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מזרחי חדווה. לחברת חלמיש נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

## **חו"ד מכון רישוי**

**אפרת גורן 31/08/2021**

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

### **תנועה וחניה**

**חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה ב - 25.8.21**  
הבקשה כוללת: הסדר 2 מקומות חניה אחד לאחר השני בקומת קרקע

### **חוות דעת**

בבניין קיימים 2 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר, לכן דרישת התקן 2 מקומות חניה לרכב פרטי. המלצה: לאשר את הבקשה

### **גנים ונוף**

קיימים שלושה עצים בחצר המיועדים לשימור. השינויים המבוקשים בפיתוח השטח אינם פוגעים בעצים. המלצה: לאשר את הבקשה

### **אדריכלות מכון הרישוי**

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).

## **חו"ד מחלקת פיקוח:**

**לב פוטשניקוב 28/04/2021**

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, בשטח חניה מס' 1 קיים שתומך את המרפסת מעל.

## **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' מעיין חזן)**

לאשר את הבקשה לשינויים בחצר, הקמת גדר חדשה בגבול המגרש הקדמי והוספת 2 מקומות חניה אחד אחרי השני בחצר הקדמית.

### **תנאים בהיתר**

דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

### **הערה**

ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת במגרש או בבניין אשר אינה כלולה בהיתר זה.

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

### **תנאים בהיתר**

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

### **הערה**

1. ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת במגרש או בבניין אשר אינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2  
רשות רישוי מספר 0226-1-21 מתאריך 05/09/2021

לאשר את הבקשה לשינויים בחצר, הקמת גדר חדשה בגבול המגרש הקדמי והוספת 2 מקומות חניה אחד אחרי השני בחצר הקדמית.

**תנאים בהיתר**  
דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.  
בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

**הערה**  
ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת במגרש או בבניין אשר אינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה