

י"ב חשוון תשפ"ב  
 18 אוקטובר 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0248 תאריך: 17/10/2021 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	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	כהן מיכאל	בן יהודה 198	0025-198	21-1028	1
5	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	חיזוק ובינוי שלומציון 6 תל אביב בע"מ	יונתן הופסי 5	0687-005	21-1029	2

## רשות רישוי

	28/07/2021	תאריך הגשה	21-1028	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תוספות בניה שינויים	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	בן יהודה 198	כתובת
0025-198	תיק בניין	65/6960	גוש/חלקה
299	שטח המגרש	תמא"1, תמ"א38/3, 58, 3616א, 286, 2710, 219,	מס' תב"ע א2052

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	כהן מיכאל	רחוב לשם 16, קיסריה 3088900
בעל זכות בנכס	כהן אורה	רחוב מצדה 1, בני ברק 5126402
בעל זכות בנכס	בירזון שושי	רחוב מצדה 1, בני ברק 5126402
בעל זכות בנכס	כהן דוד	רחוב מצדה 1, בני ברק 5126402
בעל זכות בנכס	גורגי ורדה	רחוב מצדה 1, בני ברק 5126402
בעל זכות בנכס	מנחם אביבה	רחוב מצדה 1, בני ברק 5126402
בעל זכות בנכס	מלכה איילין	רחוב מצדה 1, בני ברק 5126402
בעל זכות בנכס	אמזלג יונתן	רחוב מצדה 1, בני ברק 5126402
בעל זכות בנכס	כהן איזקו	רחוב מצדה 1, בני ברק 5126402
בעל זכות בנכס	קבוצת בן יהודה 198 בע"מ	סמטת בן יהודה 198, תל אביב - יפו 6347300
בעל זכות בנכס	קיטשין דניאלה	רחוב מצדה 1, בני ברק 5126402
עורך ראשי	כהאן איתי	רחוב הירקון 319, תל אביב - יפו 6350451
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12ב, תל אביב - יפו 69512

### מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר 19-0164 מ- 30.01.2019 והיתר שינויים 20-0172 מ- 14.07.2021, שתוקפם עד ל-30.01.2022, הנמצא בשלבי בנייה מתקדמים, לבניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע ומרתף, עבור 15 יחידות דיור, הכוללים:</p> <p><b>בכל הקומות:</b> שינויים פנימיים בכל הדירות ובחנות הצפונית, שינויים בקירות החדרים משופרי מיגון, הקטנת פיר מעלית, שינויים בפירים הטכניים במבואת הקומות, שינוי גודל פתחים בחזית צפונית ומזרחית, ביטול מעקה קל בחזית הצפונית, שינוי חזית מסתורי הכביסה והוספת רצפה בנויה מבטון למסתורי הכביסה.</p> <p><b>במפלס בור מאגר מים:</b> שינויים בגודל מאגר המים והמשאבות, והזזת מיקום תאי שאיבה.</p> <p><b>קומה 6:</b> שינוי בחלוקת השטחים ע"י הרחבת שטח דירה 17 על חשבון דירה 15 וחלק ממבואה משותפת, ושינוי מהלך מדרגות פנימי בדירה 17.</p> <p><b>קומת גג חלקית:</b> הוספת מדרגות פנימיות מהדירה בקומת הגג לגג העליון, והקטנת חדר המדרגות בקומה, והוספת מעקה חיצוני לחלון הצפון מערבי.</p> <p><b>גג עליון:</b> הקטנת שטח גג משותף והצמדת חלק מהגג העליון לדירה התחתונה (דירה 17), הוספת קירוי סקייליט מעל גרם המדרגות הפרטי, והוספת ג'קוזי.</p>

### מצב קיים:

בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית המיועד למסחר ומגורים הנמצא בשלבי בניה לפי היתר 19-0164 והארכתו לפי היתר

20-0172 עד ל-30.01.2021. מבדיקת הפיקוח נמצא כי הבניין נמצא בשלב בניית קומה 6 (קומת גג חלקית וגג עליון טרם בנויות).

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מילולי	תוספות בניה-תוספת בניה לפי תמ"א 38- ההיתר בוטל.	30.01.2019	19-0164
היתר	תוספות בניה- לפי היתר 19-0164	14/07/2020	20-0172

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 10 תתי חלקות, והבקשה חתומה על ידי בא כוחם של הבעלים, ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36' ולא התקבלו התנגדויות.

### התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	*	
פיתוח שטח	*	
חיזוק וחישובים סטטיים	*	
אוורור	*	

### הערות נוספות:

1. אין בשינויים המבוקשים תוספת בנייה. השינויים בחזיתות סומנו כלפי ההיתר שניתן.
2. חישוב השטחים שהוגש אינו תקין. יש חוסר התאמה בין תנוחות החישוב לתנוחות מפרט הבקשה.
3. הבקשה מציגה שינוי בקירות החדרים המוגנים, למרות שבנספח המיגון שהוגש נכתב שאין שינוי. כמו-כן, צורפה תוכנית מאושרת על ידי הג"א שאינה תואמת את המבוקש.
4. מבוקש שינוי חזית מסתורי הכביסה והוספת רצפה מבטון למסתורי הכביסה.
5. בקומה 6, מבוקשת הגדלת דירה 17 בקומה וסגירת מבואה משותפת. אין מניע לאשר שכן נשאר גרעין מדרגות משותף בבניין ללא שינוי. יידרש כתנאי טכני לפרט מידות המבואה המבוקשת.
6. בקומת הגג הוצג הקטנת חדר מדרגות וביטול פירים טכניים, שאושרו בהיתר הקודם.
7. מבוקש הצמדת חלק משטח של גג העליון לדירה העליונה (דירה 17) על ידי גרם מדרגות עם סקייליט. אין מניע לאשר, שכן קיים מעבר חופשי לחלקי הגג המשותף, אין שינוי במיקום מערכות משותפות והבניין מחוץ לאזור ההכרזה, כך שאין מגבלה בתכנית, בנסיגה מהצד, והגובה של לעיל לא חורג ממעקה הגג.
8. מבוקש גיקוזי בגודל 1.91 מ"ר, בהתאם להוראות, בחלק מהגג העליון המבוקש, בנסיגה של 1.00 מ' ממעקה הגג, בהתאם להוראות תוכנית 3616א'. גובה הגיקוזי אינו חורג ממעקה הגג.
9. אלמנטים שסומנו גרפית להריסה מסתירות מידע, כגון מידות, טקסטים וקירות. יידרש תנאי טכני תיקון גרפי של האלמנטים שסומנו להריסה (בצהוב), ולהציג מידע כגון מידות, טקסטים וקירות, בצורה ברורה.

### חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 02/10/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בבניה: בונים קומה 6.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אריאל אברהם)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 19-0164 מ- 30.01.2019 והיתר שינויים 20-0172 מ-14.07.21, שתוקפם עד ל-30.01.2022, הנמצא בשלבי בנייה מתקדמים, לבניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע ומרתף, עבור 15 יחידות דיור, הכוללים:

- בפל הקומות:** שינויים פנימיים בכל הדירות ובחנות הצפונית, שינויים בקירות החדרים משופרי מיגון, הקטנת פיר מעלית, שינויים בפירים הטכניים במבואת הקומות, שינוי גודל פתחים בחזית צפונית ומזרחית, ביטול מעקה קל בחזית הצפונית, שינוי חזית מסתורי הכביסה והוספת רצפה בנויה מבטון למסתורי הכביסה.
- במפלס בור מאגר מים:** שינויים בגודל מאגר המים והמשאבות, והזזת מיקום תאי שאיבה.
- קומה 6:** הרחבת שטח דירה 17 על חשבון דירה 15, ושינוי מהלך מדרגות פנימי בדירה 17.

**קומת גג חלקית: הוספת מדרגות פנימיות מהדירה בקומת הגג לגג העליון, הקטנת חדר המדרגות בקומה, והוספת מעקה חיצוני לחלון הצפון מערבי.**  
**גג עליון: הקטנת שטח גג משותף והצמדת חלק מהגג העליון לדירה התחתונה (דירה 17), הוספת קירוי סקייליט, והוספת ג'קוזי.**

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

**תנאים למתן היתר**

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם
2. הוצאת היתר בתקופת ההיתר המקורי ועד ל- 30.01.2022.

**תנאים לתעודת גמר**

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

**הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר 19-0164 מ- 30.01.2019 והיתר 20-0172 מ- 14.07.2021.
3. אין בהיתר שינויים הנ"ל הארכת תוקפו של ההיתר הקודם שלגביו מבוקש השינוי ותוקפו יסתיים בתום תקופת תוקף ההיתר הקודם.

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

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 0248-21-1 מתאריך 17/10/2021**

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 19-0164 מ- 30.01.2019 והיתר שינויים 20-0172 מ- 14.07.21, שתוקפם עד ל- 30.01.2022, הנמצא בשלבי בנייה מתקדמים, לבניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית, עם חזית מסחרית בקומת הקרקע ומרתף, עבור 15 יחידות דיור, הכוללים:

**בכל הקומות:** שינויים פנימיים בכל הדירות ובחנות הצפונית, שינויים בקירות החדרים משופרי מיגון, הקטנת פיר מעלית, שינויים בפירים הטכניים במבואת הקומות, שינוי גודל פתחים בחזית צפונית ומזרחית, ביטול מעקה קל בחזית הצפונית, שינוי חזית מסתורי הכביסה והוספת רצפה בנויה מבטון למסתורי הכביסה.  
**במפלס בור מאגר מים:** שינויים בגודל מאגר המים והמשאבות, והזזת מיקום תאי שאיבה.  
**קומה 6:** הרחבת שטח דירה 17 על חשבון דירה 15, ושינוי מהלך מדרגות פנימי בדירה 17.  
**קומת גג חלקית:** הוספת מדרגות פנימיות מהדירה בקומת הגג לגג העליון, הקטנת חדר המדרגות בקומה, והוספת מעקה חיצוני לחלון הצפון מערבי.  
**גג עליון:** הקטנת שטח גג משותף והצמדת חלק מהגג העליון לדירה התחתונה (דירה 17), הוספת קירוי סקייליט, והוספת ג'קוזי.

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

**תנאים למתן היתר**

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם
2. הוצאת היתר בתקופת ההיתר המקורי ועד ל- 30.01.2022.

**תנאים לתעודת גמר**

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

**הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר 19-0164 מ- 30.01.2019 והיתר 20-0172 מ- 14.07.2021.
3. אין בהיתר שינויים הנ"ל הארכת תוקפו של ההיתר הקודם שלגביו מבוקש השינוי ותוקפו יסתיים בתום תקופת תוקף ההיתר הקודם.

עמ' 4  
0025-198 21-1028 <ms\_meyda>

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

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-1029	תאריך הגשה	28/07/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')

כתובת	יונתן הופסי 5	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	510/6212	תיק בניין	0687-005
מס' תב"ע	תמ"מ 2/5, תמ"א 3/38, 1ע, 3729א, 179	שטח המגרש	508

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	שור ישעיהו שוקי	רחוב רימלט אלימלך 14, רמת גן 5228112
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) מעל מקלט במרתף עבור 14 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' שלומציון המלכה 6 (בקשה מקוונת מס' 21-1009), עם כניסה מרחוב יונתן הופסי.</p> <p>הבניין המבוקש מכיל:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>בקומות המרתף</u>: חניון במתקן חניה אוטומטי ל-2 בנינים גובלים, חדר משאבות, מאגר מים, חדר טרפו וחללים טכניים משותפים עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין ומדרגות חיצוניות במרווח הצד המערבי.</li> <li>2. <u>בקומת הקרקע</u>: 1 יחידות דיור, עם ממ"ד וחצר מוצמדת במרווח הצד והאחורי, חללים טכניים משותפים.</li> <li>3. <u>בקומות 1 ו-5</u>: 3 יח"ד בקומה. 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית הקדמית ויח"ד עם ממ"ד מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזוזטרה בחזית האחורית. מעברים ומבואות משותפים. בקומה 5 מקורות מרפסות הגזוזטרה בחזית הקדמית במצללה.</li> <li>4. <u>בקומות 2-4</u>: 4 יחידות דיור בכל קומה. 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה בחזית הקדמית ו-2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה בחזית האחורית, מעברים ומבואות משותפים. בקומה 4 מקורה מרפסת הגזוזטרה הצפון מזרחית בחזית העורפית במצללה.</li> <li>5. <u>בקומה 6</u>, (קומת הגג החלקית התחתונה): יחידת דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה, 2 גזוזטראות בחזית האחורית מקורות במצללה ומרפסות גג בחזית הקדמית, מקורה חלקית במצללה.</li> <li>6. <u>בקומה 7</u> (קומת הגג החלקית העליונה): יחידת דיור עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית האחורית, מקורה חלקית במצללה.</li> <li>7. <u>במפלס הגג העליון</u>: מתקנים טכניים בשטח גג משותף עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.</li> <li>8. <u>בחצר</u>: חצר קדמית משותפת, שטח פתוח משותף מקורה חלקית בפרגולה, חצר מוצמדת ליחידת הדיור במרווחים צדדים ואחורי, נישא למד מים בצמוד לגדר הצד המערבית. כביש גישה למעלית למתקן החנייה האוטומטי במרווח הצד המזרחי.</li> </ol>

בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וחדר כביסה על הגג מעל מקלט במרתף עבור 14 יח"ד

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר המקור	בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וחדר כביסה על הגג מעל מקלט במרתף עבור 14 יח"ד	1956	904

### בעלויות:

הנכס רשום בבעלות משותפת של 14 תתי חלקות. 12 מבעלי החלקות להם 82% ברכוש המשותף חתומים באמצעות מיופה כוחם עו"ד אדם שפרוך, נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב. לא התקבלו התנגדויות.

### התאמה לתוכנית 3729א' למגרש ברחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה, בתחום פשט הצפה

- היתר המקור משנת 1956  
- 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.	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	<b>מספר קומות</b>
	בהתאם להוראות התוכנית.	בקומה טיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים, למעט 2 קומות עליונות הבנויות בנסיגה וקומת קרקע חלקית.	<b>שטחים</b> - קומה טיפוסית
	בהתאם להוראות התוכנית.	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים.	<b>שטחי שרות</b>
	4.00 מ'	4.00 מ'	<b>קווי בניין</b> קדמי לרחוב יונתן הופסי
	לצד מזרח: 3.00 מ' לצד מערב: 3.00 מ'	3.00 מ'	לצד
	5.00 מ'	5.00 מ'	לאחור
	בהתאם להוראות התוכנית.	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	קומת קרקע
	בהתאם להוראות התוכנית.	3.00 מ' מקו חזית קדמי.	קומה מס' 6
	בהתאם להוראות התוכנית.	נסיגה 3.00 מ' קדמית ו-2.00 אחורית מקווי החזית בהתאמה.	קומה מס' 7
	בהתאם להוראות התוכנית.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	<b>מרפסות</b> קווי בניין למרפסות
	בהתאם להוראות התוכנית.	לא יותרו מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג.	מרפסות גג

סטייה	מוצע	מותר	
	עד 12.60 מ"ר למרפסת בממוצע של 12 מ"ר ליח"ד.  בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.	עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטח הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.  גוזזטרות יהיו חופפות ומקורות. לא יינתן היתר לגוזזטרות" מדלגות"ר. ק בקומה הטיפוסית העליונה או לאחר חמש קומות של גוזזטרות חופפות וזהות תתאפשר בנייה של גוזזטרה בגודל שונה.	שטח  עיצוב (בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות אדריכל העיר)
ראה הערה מס' 2	21 יח"ד.	17 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר. על אף האמור לעיל ניתן לחשב את מספר יחידות הדיור בהיתר ערב הריסת הבניין בקומות המקבילות לבנייה הקיימת, ביתרת הבנייה הנוספת (או הקומות הנוספות) מכוח תכנית זו על פי מקדם הבנייה 90 מ"ר = 22 יח"ד	מס' יחידות מותר
			גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו)
	3.15 מ'	3.30 מ'	קומת קרקע
	3.15 מ'	3.30 מ'	קומה טיפוסית
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומות גג
	4.50 מ'	4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון.	
	4.65 מ'	5.00 מ' יאושר עבור פיר מעלית ומדרגות בלבד.	
	בהתאם להוראות התוכנית.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשרות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	קומת קרקע
	בהתאם להוראות התוכנית.  בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.	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'. בדירות הקטנות מ- 50 מ"ר אורך המסתור יהיה 1.40 מ' לפחות.	מסתורי כביסה ומזגנים  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.	חצרות
	2.98 מ' על פי מדידה גרפית  1.30 מ' בחזית הקדמית	3.0 מ' כולל גובה הקורה.  1.2 ממעקה קדמי ואחורי של	מצללות גובה נסיגות

סטייה	מוצע	מותר	
	1.20 מ' בחזית האחורית	מרפסת הגג.	
	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>
	נראים 14 פנלים סולאריים עבור 21 יחידות דיור. צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי הפתרון המוצע מספק את צרכי הבניין כולו. בהתאם להוראות התוכנית.	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	<b>מתקנים סולאריים</b>
	בהתאם להוראות התוכנית.	לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	מיקום דודי מים
	בהתאם להוראות התוכנית.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	<b>התאמה סביבתית</b>
	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי</p> <p>-בהתאם לנדרש</p> <p>-בהתאם לנדרש</p> <p>- 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.</p> <p>- לא הוגש</p> <p>- ייכתב כתנאי להיתר</p> <p>- בהתאם לנדרש</p> <p>- ייכתב כתנאי בהיתר.</p>	<p>-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281</p> <p>-אישור נגישות המבנה</p> <p>-נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט.</p> <p>-אישור רשות נחל הירקון</p> <p>-אישור רשות הניקוז</p> <p>-נספח לניהול מי נגר (חו"ד הידרולוגית)</p> <p>-כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית בגין הצפות העלולות להיגרם בשל מיקום המגרש בתחום זה</p> <p>-רישום הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום האמור</p>	<p><b>הוראות נוספות למתן היתר:</b></p> <p><b>מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 34/ב/3</b></p>
מוצע מפלס 0.00 בגובה 5.00 מ' + הגבוה בכ-1.18 מ' ממפלס הרחוב. הדבר הינו בהתאם לתמ"מ 5/2 סעיף 5 רום הרצפה המינימלי לא יפחת מ-5.00 מ' +	<p>אישור רשות הניקוז הינו תנאי לפתיחת הבקשה, הבקשה נפתחה ללא אישור זה אך הוגשה ראייה להתקשרות עם הרשות. ניתן תנאי להיתר.</p>		

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות	2 + 4 עבור חנייה	קומות
	חניה / מתקנים טכניים	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל	שימוש

סטייה	מוצע	מותר	
		דירה, עד 12 מ"ר/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	
	תכסית המרתף המבוקש בשתי החלקות יחד היא 859.74 מ"ר, המהווים כ- 85% משטח המגרשים.  15%	80% 85% לפי תמ"א 34 ותכנית א'3729.  15% משטח המגרש	<b>תכסית</b>  <b>חלחול</b>
<b>ניתן לאשר כדרך מילוט לצורך תפקוד הבניין ומרתפי החניה האוטומטיים.</b>	מוצע מהלך מדרגות ליציאה נפרדת למרתף לשטח הפיתוח המשותף במרווח הצד המערבי המוגדרת כדרך מילוט בנוסף על מהלך פיר המדרגות הכללי של הבניין.	בבניינים צמודי קרקע מהנדס העיר יהיה רשאי להתיר במידת הצורך יציאת חירום מחלק המרתף אשר לא יוגדר כמשרד בנוסף לחיבור הפנימי.	<b>כניסה חיצונית</b>

### התאמה לתקנות ולמדיניות אדריכל העיר:

הערות	לא	כן	
<b>מבוקשות גדרות הגבוהות מהגובה המרבי על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. 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 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
		+	<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
		+	<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 שטחי הדירות/ קומות

הערות	לא	כן	
		+	<b>אשפה</b> דלת חדר האשפה לא תפתח לחזית קדמית הפונה לרחוב.

### הערות נוספות:

1. מבוקש חניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה 505 (רח' שלומציון המלכה 6). הכניסה למרתף המשותף תהיה במגרש השכן מרח' שלומציון המלכה. נדרש רישום זיקת הנאה לטובת המגרש הגובל לשימוש במרתף וגם הוצב תנאי לקבלת היתר כי ההיתרים יוצאו בו-זמני.
2. חישוב הצפיפות נעשה לפי סעיף מספר 4.1.2, ג (ס"ק 3) בהוראות תכנית 3729 א' כאשר לפי חישוב זה מותר 22 יחידות דיור, ניתן לאשר.
3. מבוקשים 56 מ"ר שטח מרפסות מעבר לשטח הניתן על פי הוראות התוכנית. השטח העודף חושב בחישוב השטחים כשטח עיקרי. לא ניתן לאשר שכן לא נותר שטח במניין השטחים על פי הוראות התוכנית. ניתן תנאי לתיקון.

### חו"ד מכון רישוי

**רו אבן שושן 09/09/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן שושן

### תנועה וחניה

דרישת תקן:

21.3 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:

22 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן

4 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

21 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 מכלים בהתאם לדרישה:

2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

המלצה: לאשר את הבקשה.

### גנים ונוף

חוות דעת משותפת לבקשות 19134/6

ערך הפיצוי הנופי יגבה מהבקשה הראשונה שתקבל היתר מהני"ל

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 15, 8, 14 בצמידות לדיפון, עצים 12-9 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 מסי' 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

#### חו"ד נוספות:

**נכסים - ענת איבגי 08/06/2021**

חלקה 510 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

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.

יש לקבל את אישור תאום הנדסי לעניין החדרת כבלי החשמל.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

עמ' 12  
0687-005 21-1029 <ms\_meyda>

תאום הנדסי - אילנית הדסי 01/12/2020  
אין עוגנים

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

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף עבור 14 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' שלומציון המלכה 6 (בקשת רישוי מס' 1009-21), עם כניסה מרחוב יונתן הופסי.

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

### תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור רשות ניקוז נחל הירקון לבקשה ללא תנאים.
2. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
3. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
4. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' שלומציון המלכה 6, 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. רמת הקרינה מחדר הטראפו תהה על פי דין.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 32,624 ש"ח.
6. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

### תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. 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>
5. אושרה כריתה של עץ מספר 15 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
  1. רישיון כריתה לעץ
  2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

### 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. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים במרתף עם הבניין השכן ברחוב שלומציון המלכה 6
  - 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.
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.
6. 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

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף עבור 14 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' שלומציון המלכה 6 (בקשת רישוי מס' 1009-21), עם כניסה מרחוב יונתן הופסי.

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

#### **תנאים למתן היתר**

1. הצגת אישור רשות ניקוז נחל הירקון לבקשה ללא תנאים .
2. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
3. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
4. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' שלומציון המלכה 6, 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. רמת הקרינה מחדר הטראפו תהה על פי דין.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 32,624 נח.
5. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

#### **תנאים להתחלת עבודות**

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. 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>
5. אושרה כריתה של עץ מספר 15 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג :
  1. רישיון כריתה לעץ
  2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

#### **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. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים במרתף עם הבניין השכן ברחוב שלומציון המלכה 6
  - 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.
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 9 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד !) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.
6. 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.

עמ' 15  
0687-005 21-1029 <ms\_meyda>

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