

ד' טבת תשפ"ב  
08 דצמבר 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0312 תאריך: 06/12/2021 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 מעל X קומות מסחריות	נבו גיל	לה גוארדיה 65	0635-065	21-1309	1
6	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	חת טל	אנילביץ מרדכי 16	0622-016	21-1372	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-1309	תאריך הגשה	12/10/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות

כתובת	לה גוארדיה 65	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	466/6133 , 465/6133	תיק בניין	0635-065
מס' תב"ע	1, 1/4130 , 4130 , 9040	שטח המגרש	1778

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נבו גיל	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	נבו גיל	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007
עורך ראשי	רבין עומר	רחוב חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124
מתכנן שלד	שטיינברג חיים אריה	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822

### מהות הבקשה: (אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

#### מהות עבודות בניה

לפי תוכנית 4130 ו-1/4130 החלות על מתחם "בין השדרות" בין רחובות לה גוארדיה, עמק איילון והגיבור האלמוני, ניתן להרוס בנייני מגורים טורים ב-4 חלקות ולהקים 6-12 בנייני מגורים חדשים בני 9 קומות בבנייה מירקמית ובניין אחד של 16 קומות עבור עד 420 יח"ד.

#### כעת מבוקש:

- הריסת 4 בנייני מגורים טוריים הקיימת ב-4 חלקות.
  - הקמת בניין מגורים חדש בתא שטח מס' 3 לפי תכנית 4130, בן 9 קומות וחדרי יציאה לגג, עבור 68 יח"ד (בניין אחד מתוך 7 בניינים המתוכננים במתחם).
- הבניין מתוכנן עם 4 כניסות הכוללות כל אחת לובי וחדר מדרגות, שתי כניסות לבניין מרחוב לה גוארדיה ושתי כניסות נוספות מחזית צידית מערבית ומזרחית.

#### בקומת הקרקע:

קולונדה בזיקת הנאה לרחוב לה גוארדיה.  
חזית מסחרית לרחוב לה גוארדיה: 3 יחידות מסחר.  
4 יח"ד עם מרפסת קרקע וממ"ד כ"א.

ב-7 הקומות (2-8): 56 יח"ד עם מרפסת וממ"ד כ"א (8 דירות בקומה).

בקומה 9: 8 יח"ד: עם מרפסת, ממ"ד מדרגות פנימיות לקומה שמעל עבור חדר היציאה לגג ומרפסת גג.

על הגג: 8 חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירות העליונות עם מרפסות גג כ"א.  
על הגג העליון: מערכות קולטי שמש ומזגנים.

בחצר: פיתוח, מעברים בין המגרשים, שטחים משותפים ע"י זיקת הנאה לכלל המגרשים במתחם "בין השדרות".

#### מצב קיים:

4 בנייני מגורים טוריים עם 107 יח"ד

#### בעלויות:

הנכס בבעלות עיריית תל אביב והבקשה חתומה ע"י מיופה כח.  
נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לעניין העוגנים הזמניים.

**התאמה לתב"ע 4130 ו-4130/1 בתא שטח 3**

סטייה	מוצע	מותר	
	5544 מ"ר (ההפרש 461 מ"ר- מנויד לתא שטח אחר לפי התכנית)	6005 מ"ר	<b>שטחים עיקריים</b> - תא שטח 3
	1840 מ"ר (ההפרש 180 מ"ר- מנויד לתא שטח אחר לפי התכנית)	1660 מ"ר	<b>שטחי שרות</b> מעל מפלס הכניסה תא שטח 3
	4.0 מ'	4.0 מ'	<b>קווי בניין</b> קולונדה – בזיקת הנאה
	כמצוין בתשריט	כמצוין בתשריט	קווי בניין עיליים קדמי לרחוב לה גוורדיה
	1.5 מ'	1.5 מ'	קווי בניין למרפסות בכל החזיתות עד 1.5 מ' מגבול תא השטח
	742 מ"ר	889 = 50% מ"ר	<b>תכסית קרקע</b>
	68	75	<b>מס' יחידות מותר</b>
	9 קומות וחדרי יציאה לגג	9 קומות וחדרי יציאה לגג	<b>מס' קומות</b> מעל מפלס הכניסה
	32.50 מ'	38 מ'	<b>גובה במטרים</b>
	5.20 מ'	5.00 מ'	<b>גובה קומת קרקע</b> תקרת קומת הקרקע תהיה בגובה עד 5.00 מ' נטו מעל למפלס הכניסה הקובעת הגבוה ביותר במגרש (מרצפה לתקרה)
	מגורים + חזית מסחרית בקומת הקרקע לרח' לה גוורדיה	מגורים + חזית מסחרית בקומת הקרקע לרח' לה גוורדיה	<b>שימושים</b>

**הערות נוספות:**

1. הבקשה תואמת הוראות התכניות 4130, 4130/1 ותכנית עיצוב בעניין גובה, קווי הבניין, מס' קומות וכו'.
2. המגרש נמצא בחלק הדרום מערבי של המתחם שבין רחובות לה גוורדיה, עמק איילון והגיבור האלמוני.
3. מוצעת זיקת הנאה במרתפים ופיתוח שטח בבקשה מס' 21-1310 למרתפים לכל המגרשים במתחם.
4. התקבלה תכנית מתוקנת למגירה 2500 עם תיקונים טכניים בנושא: פירי ש"ע במבואות, הוספת מידות על גביי התכניות, סימון מפלסים בקומות המרתף.
5. במקביל הוגשו בקשות נוספות:
  - בקשה מס' 21-1307 בניין מגורים בן 16 וחדרי יציאה לגג קומות עבור 120 יח"ד. בבקשה הזו אושרה קומת מסחר לחזית של רח' לה גוורדיה.
  - בקשה מס' 21-1308 בניין מגורים בן 9 וחדרי יציאה לגג קומות עבור 58 יח"ד. בבקשה הזו אושרה קומת מסחר לחזית של רח' לה גוורדיה.
  - בקשה מס' 21-1310 בניין מגורים בן 9 וחדרי יציאה לגג קומות עבור 45 יח"ד. בבקשה הזו אושרו למרתפים לכל המגרשים במתחם.

**חו"ד מכון רישוי**

**רינת ברקוביץ' 08/11/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

חוות דעת משותפת לשבע הבקשות 21-1307, 21-1308, 21-0309, 21-1310, 21-1311, 21-1312, 21-1313

### תנועה וחניה

הבקשה כוללת :  
מבנה החדש בן 16 קומות ובהן 120 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו-253.48 מ"ר שטח מסחרי כחלק מפרויקט משותף עם עוד 6 בניינים :  
- ברחוב לה גוארדיה 67 בניין בן 10 קומות ובהן 58 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו-248.3 שטח מסחרי(בקשה מקבילה מס' 21-1308),  
- ברחוב לה גוארדיה 65 בניין בן 10 קומות ובהן 68 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו-187.48 שטח מסחרי(בקשה מקבילה מס' 21-1309),  
- ברחוב הגיבור האלמוני 39 בניין בן 10 קומות ובהן 45 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר(בקשה מקבילה מס' 21-1310),  
- ברחוב עמק איילון 22 בניין בן 10 קומות ובהן 44 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר(בקשה מקבילה מס' 21-1311),  
- ברחוב עמק איילון 20 בניין בן 10 קומות ובהן 45 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר(בקשה מקבילה מס' 21-1312),  
- ברחוב עמק איילון 18 בניין בן 10 קומות ובהן 40 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו-400 מ"ר שטח ציבורי(בקשה מקבילה מס' 21-1313), בהתאם לתכנית עיצוב לתב"ע 4130.  
דרישת התקן עבור כל הפרויקט, כלומר עבור 420 יח"ד עד 120 מ"ר + 1185 מ"ר שטח מסחרי שכולל 497 מ"ר שטח נלווה למסחר בתת קרקע+ 400 מ"ר שטח למבנה ציבור :  
532 מקומות חניה לרכב פרטי כולל, מהם 84 מ"ח לאורחים,  
8 מקומות חניה לרכב נכים  
3 מקומות חניה תפעולית  
90 מקומות חניה לאופנועים  
424 מקומות חניה לאופניים  
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן :

532 מקומות חניה לרכב פרטי כולל(מהם 84 מ"ח לאורחים) ב-3 קומות מרתף משותף לכל 7 בניינים,  
8 מקומות חניה לרכב נכים במרתף חניה 1- באישור מורשה נגישות אבי ורשבסקי,  
3 מקומות חניה תפעולית במרתף חניה 1-  
90 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות עליונות של מרתף משותף לכל 7 בניינים,  
424 מקומות חניה לאופניים- 50 מקומות בפיתוח ק"ק+ 374 מקומות במחסנים דירתיים ב-2 קומות עליונות של מרתף משותף לכל 7 בניינים.  
מתכנן תנועה עירד שרייבר- משרד דגש הנדסה.

חוות דעת :

תכנון לתנועתית להיתר בניה תואם תכנית עיצוב מאושרת ותכנית פיתוח מאושרת ע"י חתימה של אגף התנועה ואגף הדרכים במנהל בינוי ותשתיות(מסמך חתום מצורף ביום 07/11/2021 למוצג 1500).  
המלצה : לאשר את הבקשה

### אצירת אשפה

הטען אישור של מאיר ראובן מתאריך 15.12.2020 לפתרון האשפה עבור כל המתחם.  
אין דרישות נוספות.  
המלצה : לאשר את הבקשה

### גנים ונוף

חוות הדעת אושרה במסגרת הבקשה לחפירה ודיפון בשבעת המגרשים האלה.  
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. רוב העצים נמצאים בתוך השטח המיועד לבינוי.

הבינוי נעשה על פי תכנית העיצוב האדריכלי בסמכות ועדה מקומית שאושרה בתאריך 14.7.2020, ובמסגרתה אושרה בניית מרתפים בתכנית מלאה.  
48 עצים מהעצים המיועדים לכריתה בתוך המגרש אינם ברי הגנה.  
עצים מרשימים בתוך שטח הבנייה המאושר לבינוי :  
1968, 1986, 1967, 1938, 1990, 1958, 1981, 1991, 1983, 1958, 1954, 1998, 1999, 1993.  
1999 ו-1999 - אושרו לכריתה בידי חיים גבריאל מכיוון שאינם ניתנים להעתקה.  
העצים המיועדים לכריתה בשטח הציבורי :  
2, 3, 4, 8, 9, 10, 11, 12, 188, 1850, 1851, 1852, 1853, 1855, 1856, 1857, 1891, 1894, 1895, 1896, 1897, 1898, 1900,  
1901, 1910, 1911, 1912, 1913, 1930, 1933, 1934, 1935, 1940, 1941, 1942, 1943, 1944, 1945, 1946, 1949, 1957, 1965,  
1988, 1989.  
מהם עצים מרשימים במיוחד :  
1957, 1965, 1988, 1913, 1910, 1896, 1941, 1949  
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה בתוך המגרש הוא 509,585.4 ₪.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה מחוץ למגרש הוא 138,523 ש"ח, כמה מהם נכרתים בשל סלילת נתיב אופניים.

התקבל אישור של חיים גבריאל לכריתת עצים לאורך רחוב לה גרדיה, כפוף לנטיעת עצים בתעלות רציפות לאורך הרחוב. התוסף תנאי לגמר.

יש לנטוע במגרש 100 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ש"ח לעץ - לתעודת גמר בשלב הבנייה. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 578,108 ש"ח ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. המלצה: לאשר את הבקשה

#### אדריכלות מכון הרישוי

התכנון תואם את תוכנית העיצוב ומאושר. 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 נוספות:**

#### נכסים - ענת איבגי 12/09/2021

חלקות 465 ו-466 בגוש 6133 בבעלות פרטית.

שטח זיקות ההנאה סומנו וצויינו בתוספת מקרא בתכנית הפיתוח בדף 3 להגשה ובחתימים.

התכנית הכוללת את זיקות ההנאה בחלקות הנ"ל נכללת בבקשה לגבור האלמוני 39 במסגרתה מוצג ומבוקש לאישור כל נושא הפיתוח של כל הפרויקט.

תכנית המרתפים נכללת בבקשה של הגבור האלמוני 39.

ההתחייבות לזיקות ההנאה הינה במסגרת חוזה ההקמה שנחתם בגין הקמת המבנה הציבורי בתא מס' 7. הוטען דו"ח יועץ קרינה ביחס למבנה הציבור בנושא חדר הטרפו.

תנאי לקבלת היתר:

יש לתכנן ולסמן גדר בנויה אטומה בגובה 1.5 מ' בגבול עם חלקה 464 בגוש 6133 ביעוד מגרש חום, מבנה ציבור.

תנאי לתחילת עבודות:

המצאת ערבות חברה ע"פ חוזה ההקמה.

תנאי לגמר:

1) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

2) המצאת אישור עו"ד לפיו הוטמעו הוראות בנוגע לדמי ניהול ואחזקה של העירייה בפרויקט הן בתקנון הבית המשותף והן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בהתאם לחוזה ההקמה.

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)**

לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת והקמת בניין מגורים חדש בן 9 קומות וחדרי יציאה לגג עבור 68 יח"ד, עם חזית מסחרית וקולונדה בזיקת הנאה בקומת הקרקע הפונה לרח' לה גורדיה בתא שטח מס' 3 לפי תכניות 4130/1 ו-4130 (בניין אחד מתוך 7 בניינים המתוכננים במתחם).

בחצר: פיתוח, מעברים בין המגרשים, שטחים משותפים ע"י זיקת הנאה לכלל המגרשים במתחם "בין השדרות". בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### **תנאים להתחלת עבודות**

1. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים.
2. בעלי היתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
3. המצאת ערבות חברה ע"פ חוזה ההקמה.

#### **תנאים לתעודת גמר**

1. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה
2. רישום החניות בלשכת רישום המקרקעין על שם העירייה
3. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין.
4. 1) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.  
2) המצאת אישור עו"ד לפיו הוטמעו הוראות בנוגע לדמי ניהול ואחזקה של העירייה בפרויקט הן בתקנון הבית המשותף והן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בהתאם לחוזה ההקמה.  
3) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה : החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 0312-21-1 מתאריך 06/12/2021**

לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת והקמת בניין מגורים חדש בן 9 קומות וחדרי יציאה לגג עבור 68 יח"ד, עם חזית מסחרית וקולונדה בזיקת הנאה בקומת הקרקע הפונה לרח' לה גוורדיה בתא שטח מס' 3 לפי תכניות 4130/1 41301 (בניין אחד מתוך 7 בניינים המתוכננים במתחם).  
בחצר: פיתוח, מעברים בין המגרשים, שטחים משותפים ע"י זיקת הנאה לכלל המגרשים במתחם "בין השדרות".  
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים להתחלת עבודות**

1. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים.
2. בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
3. המצאת ערבות חברה ע"פ חוזה ההקמה.

**תנאים לתעודת גמר**

1. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה
2. רישום החניות בלשכת רישום המקרקעין על שם העירייה
3. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין.
4. (1) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.  
(2) המצאת אישור עו"ד לפיו הוטמעו הוראות בנוגע לדמי ניהול ואחזקה של העירייה בפרויקט הן בתקנון הבית המשותף והן בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בהתאם לחוזה ההקמה.  
(3) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-1372	תאריך הגשה	20/10/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	אנילביץ מרדכי 16 רחוב סנש חנה 3	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	203/7068	תיק בניין	0622-016
מס' תב"ע	1, 9040, 3366, 2691, 2325	שטח המגרש	276

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חת טל	רחוב אנילביץ מרדכי 16, תל אביב - יפו 6761606
מבקש	טופף אופיר	רחוב אנילביץ מרדכי 16, תל אביב - יפו 6761606
בעל זכות בנכס	חת טל	רחוב אנילביץ מרדכי 16, תל אביב - יפו 6761606
בעל זכות בנכס	טופף אופיר	רחוב אנילביץ מרדכי 16, תל אביב - יפו 6761606
עורך ראשי	אברמסון גיא	ת.ד. 209, שריגים (לי-און) 9983500
מתכנן שלד	ליבני יעקב	רחוב השילוח 8, פתח תקווה 4951441

### מהות הבקשה: (אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

<p style="text-align: center;"><b>מהות עבודות בניה</b></p> <p>תוספות ושינויים בדירה קיימת בבניין בן קומה אחת ע"י:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- הריסת הדירה הקיימת ובנייתה בצורה מורחבת כולל ממ"ד.</li> <li>- תוספת חדר יציאה לגג.</li> <li>- הריסת מחסן קיים ותוספת מחסן חדש.</li> <li>- הקמת גדר היקפית חדשה לחזית הדרום מערבית.</li> </ul>
--

### מצב קיים:

<p>בחלקה פינתית קיים בניין מגורים בן קומה אחת עם יח"ד אחת. הבניין בנוי בקיר משותף עם בניין השכן בצד המזרחי. בתחום החצר הקדמי – צפוני קיימת חניה שלא בהיתר.</p>
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
		1/1/2012	11-1025
	הוספת מרפסת בקומה א'	11/7/1964	357
	הוספת מרפסת בקומה א'	26/9/1952	688

### בעלויות:

<p>הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום, נשלחו הודעות לפי תקנה 336ב'.</p>
--

### התאמה לתב"ע (תכנית 3366, 2325 טיפוס א, 87/72 אזור מגורים 1 יד אליהו)

סטייה	מוצע	מותר
-------	------	------

		לא יעלה על 40% משטח המגרש בקומת הקרקע ולא יותר מ- 110 מ"ר בשתי קומות כולל מבני עזר (עד 6 מ"ר).	<b>שטחים עיקריים שטח הדירה לאחר ההרחבה לפי תכנית 2325</b>
כ-110 מ"ר + מחסן 6 מ"ר.		תוספת 6% = 17 מ"ר	<b>לפי תכנית 3366</b>
126 מ"ר		<b>סה"כ 127 מ"ר</b>	<b>ממ"ד לפי תקנות:</b>
9 מ"ר + קירות		9 מ"ר + קירות	
			<b>קווי בניין ע"פ 3366 בתנאים- ראשי רח' אנילביץ:</b>
	0 מ'	0 מ'	רח' משה לוי:
	10 מ'	5 מ'	רח' אנוסי משהד:
	5 מ'	5 מ'	צדדי מזרח בקיר משותף:
	0 מ'	0 מ'	
	1	2	מספר קומות
	1	1	מס' יח"ד

### בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	45 מ"ר	65% (כ-75 מ"ר) בנייה בו זמנית	<b>תכסית בנייה על הגג</b>
	2.83 מ' 4.34 מ'	3.00 מ' נטו 5.00 מ' גובה כולל מערכות	<b>גובה בנייה על הגג</b>
	2.43 מ' 1.30 מ' חזית מערבית	2.00 מ' מקו החזית הקדמית 1.20 מ' משאר החזיתות	<b>נסיגות</b>
ראה הערה בהמשך	קיר משותף 0 מ'		
	1.20 מ'	נסיגות: 1.2 מ'	<b>מצללה</b>

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
הוצג חישוב המצללות.	-	+	<b>מצללה על הגג:</b>
הוצג פרט וחומרי הפרגולה	-	+	

### התאמה להנחיות מרחביות:

גובה הגדר בהתאם למותר בהנחיות המרחביות		+	פיתוח שטח /גדרות
הוצגו חומרי הבנייה.		+	חומרי בנייה + גוון

### הערות נוספות:

- הדירה מהווה חלק מבניין מגורים טורי בן קומה אחת עם יח"ד אחת, שנבנה בשנות ה-50 עם 8 דירות קרקע בנויות ברצף (בקירות משותפים). לפי תכנית 2325 כל דירה נרשמה בחלקה נפרדת, הבקשה מתייחסת לחלקה מס' 203.
- הוצג תכנון עתידי בקיר משותף עם חלקה 204 – בהתאם לתכנון עתידי שהוצג ואושר בחלקה 208.

### חו"ד מכון רישוי

**שירלי בר 24/10/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

### **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 עץ אחד בוגר כמפורט בטבלה זו. העץ בשטח קוי הבניין ואינו בעל ערך גבוה. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 3067 ₪.  
הסכום ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.  
במגרש קיימים 4 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.  
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.  
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	אשכולית	5.0	14.0	3.0	שימור	
2	מנגו	5.0	11.0	2.0	העתקה	
3	פומלה	6.0	25.0	5.0	העתקה	1,658
4	תמר	6.0	64.0	6.0	כריתה	3,067
5	רימון	5.0	8.5	5.0	כריתה	
6	אשכולית	4.0	15.0	3.0	שימור	
7	דקל	1.5	35.0	2.0	שימור	945
8	דקל	1.5	35.0	2.0	שימור	945

### **חו"ד מחלקת פיקוח:**

**לב פוטשניקוב 29/12/2020**

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

### **חו"ד נוספות:**

**נכסים - מירי גלברט 01/08/2021**

חלקה 203 בגוש 7068 בבעלות פרטית.

-ביום 13/08/2019 נחתם הסכם לרכישת יתרת זכויות לבעלות במסגרת מבצע בעל בית בין עיריית ת"א-יפו לבין טל חת וטופף אופיר, התמורה שולמה במלואה.  
לאור האמור לעיל אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)**

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים, הריסת הדירה הקיימת ובנייתה בצורה מורחבת כולל ממ"ד והקמת חדר יציאה לגג. הכל בחלקה פינתית מערבית בבניין מגורים בן קומה אחת עם יח"ד אחת. הבניין בנוי בקיר משותף עם בניין השכן בצד המזרחי.

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

### **תנאים למתן היתר**

מילוי דרישות של מכון הרישוי.

### **התחייבויות להוצאת היתר**

1. התחייבות לחיזוק ושיפוץ הבניין הקיים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וחברת שמ"מ.
2. התחייבות בעל ההיתר לאי פיצול דירה.

### **הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה : החלטה מספר 2**  
**רשות רישוי מספר 0312-21-1 מתאריך 06/12/2021**

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים, הריסת הדירה הקיימת ובנייתה בצורה מורחבת כולל ממ"ד והקמת חדר יציאה לגג. הכל בחלקה פינתית מערבית בבניין מגורים בן קומה אחת עם יח"ד אחת. הבניין בנוי בקיר משותף עם בניין השכן בצד המזרחי.

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

**תנאים למתן היתר**  
מילוי דרישות של מכון הרישוי.

**התחייבויות להוצאת היתר**

1. התחייבות לחיזוק ושיפוץ הבניין הקיים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וחברת שמ"מ.
2. התחייבות בעל היתר לאי פיצול דירה.

**הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה