

כ"ג שבט תשפ"ב  
25 ינואר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0019 תאריך: 19/01/2022 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)	דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ	שינקין 66		21-1587	1
4	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קרינסקי – גוטליב בע"מ	פישמן מימון 12	0677-012	21-1670	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-1587	תאריך הגשה	24/11/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	שיינקין 66 שדרות רוטשילד 97	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	38/6936	תיק בניין	
מס' תב"ע	2385, 2720	שטח המגרש	607.84 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דור אלון ניהול מתחמים קמעונאיים בע"מ	רחוב לילינבלום 40, תל אביב - יפו 6513319
בעל זכות בנכס	קרביץ בע"מ	רחוב שד הרכס 45, מודיעין-מכבים-רעות 7178392
עורך ראשי	נבון גבריאל	רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	סדן אבשלום	רחוב פרלוק משה 20, תל אביב - יפו 6936722
מורשה חתימה מטעם המבקש	כהן אריק	סמטת נורדאו 28, תל אביב - יפו 6249500
מורשה חתימה מטעם המבקש	תמיר יאיר	רחוב פלמ"ח 47, חיפה 3455846

### מהות הבקשה: (אדר' בודק פרץ רוני)

<b>מהות עבודות בניה</b>
בניית מעלון במסחר הנמצא בקומת הקרקע וקומת היציע של בניין מגורים ומסחר בן 3 קומות וקומת יציע מעל קומת מרתף חלקית.

### מצב קיים:

בניין מגורים ומסחר בן 3 קומות וקומת יציע מעל קומת מרתף חלקית.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	רישיון לבניין בית בן קומה אחת, קומת ביניים ומרתף, המכיל: במרתף- מקלט, חדר הסקה, ותא מעלית, בקומה א'- 5 חנויות קיוסק, ח"ש, תא מעלית וקולונדה, בקומת הביניים – יציעים לחנויות, תא מעלית וקולונדה.	19/11/1958	390
	בניין בן 3 קומות, קומת ביניים וקומה רביעית חלקית.	1957	לא נמצא היתר
	תוספת גגון בקומה הרביעית	1961	לא נמצא היתר
	רישיון לשינויים בקומה א' מ-3 לחנויות ל-אולם בנק, עבור בנק דיסקונט.	18/10/1963	640
	שינויים פנימיים בקומה א' לשם הרחבת הבנק ע"י צרוף חנויות קיימות, שינויים בקומת המרתף והוספת יציע חלקי.	10/12/1974	542

### בעלויות:

עמ' 2

21-1587 <ms\_meyda>

הנכס רשום כבית משותף בן 22 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י בעלים של תת חלקה 1,2,3,4,5,6,7,8 ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצע תא מעלית במידות נטו:			<b>מעלית</b> מידות פנימיות מינימליות נטו של תא המעלית:
1.20 מ' רוחב		+	0.80 מ' רוחב
1.10 מ' עומק			1.20 מ' עומק

### חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 14/09/2021  
תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

### חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 04/10/2021  
חלקה 38 בגוש שומא 6936 בבעלות פרטית.

אין הערות מבחינת הליך הסדר המקרקעין ולכן, אין מניעה לאשר את הבקשה.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' בודק פרץ רוני)

לאשר את הבקשה לבניית מעלון פנימי במסחר הנמצא בקומת הקרקע וקומת היציע של בניין מגורים ומסחר בן 3 קומות וקומת יציע מעל קומת מרתף חלקית.

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

#### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### תנאים בהיתר

1. מבקש הבקשה אחראי כי המעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.

#### תנאים לתעודת גמר

1. הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר.

#### הערות

1. 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 1

רשות רישוי מספר 19-0019-22-1 מתאריך 19/01/2022

לאשר את הבקשה לבניית מעלון פנימי במסחר הנמצא בקומת הקרקע וקומת היציע של בניין מגורים ומסחר בן 3 קומות וקומת יציע מעל קומת מרתף חלקית.

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

**תנאים למתן היתר**

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

**תנאים בהיתר**

מבקש הבקשה אחראי כי המעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.

**תנאים לתעודת גמר**

הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר.

**הערות**

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

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-1670	תאריך הגשה	12/12/2021	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	פישמן מימון 12	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	363/6217	תיק בניין	0677-012
מס' תב"ע	תמ"א 38/3, א, ע1, 533, 3729 א	שטח המגרש	759

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קרינסקי – גוטליב בע"מ	רחוב הערבה 1, גבעת שמואל 5400804
בעל זכות בנכס	בלנקשטיין הרברט	רחוב פישמן מימון 12, תל אביב - יפו 6423612
בעל זכות בנכס	ויתקון שולמית	רחוב פומבדיתא 16, תל אביב - יפו 6423416
בעל זכות בנכס	ניצן יהודה	רחוב ביל"ו 36, נס ציונה 7406114
בעל זכות בנכס	קסלר אילנה	רחוב בנימיני אהרון 6, תל אביב - יפו 6745906
בעל זכות בנכס	צרפתי לבנה	רחוב פישמן מימון 12, תל אביב - יפו 6423612
בעל זכות בנכס	נוי אברהם	רחוב פישמן מימון 12, תל אביב - יפו 6423612
בעל זכות בנכס	יעקבי קרלינה	רחוב שרת משה 29, תל אביב - יפו 6219904
בעל זכות בנכס	נוי אביגיל	רחוב פישמן מימון 12, תל אביב - יפו 6423612
בעל זכות בנכס	יעקבי חביב רון	רחוב שרת משה 29, תל אביב - יפו 6219904
בעל זכות בנכס	פלד מיכל	רחוב פישמן מימון 12, תל אביב - יפו 6423612
בעל זכות בנכס	אורן איתן	רחוב פישמן מימון 12, תל אביב - יפו 6423612
בעל זכות בנכס	ליבושור רבקה	רחוב רמז 20, ראשון לציון 7523610
בעל זכות בנכס	אלדר דורית	רחוב פישמן מימון 12, תל אביב - יפו 6423612
בעל זכות בנכס	כהן שור אסף יוסף	רחוב גרשון שץ גגה 46, תל אביב - יפו 6701782
בעל זכות בנכס	חברת גיאוקרטוגרפיה בע"מ	רחוב פישמן מימון 12, תל אביב - יפו 6423612
עורך ראשי	פינצוק ברד	רחוב גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מורשה חתימה מטעם המבקש	גוטליב אריה	רחוב הערבה 1, גבעת שמואל 5400804
מורשה חתימה מטעם המבקש	קרינסקי יואב	רחוב הערבה 1, גבעת שמואל 5400804

**מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)**

מהות עבודות בניה	
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 23 יח"ד, הכולל:</p>	
1.	<b>ב-3 קומות המרתף:</b> 26 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 מקומס חניה לנכים, חניות לאופניים ואופנועים, 22 מחסנים דירתיים, חדרי טכניים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וכול'.
2.	<b>בקומת הקרקע:</b> לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופנים, 4 יחידות דיור עם ממ"ד, מסתור כניסה וחצר פרטית לכל יח"ד.
3.	<b>בקומות 1-5:</b> 3 יח"ד בקומה, עם ממ"ד מסתור כניסה ומרפסת גזוזטרה לכל יח"ד.
4.	<b>בקומה 6 (חלקית תחתונה):</b> 2 יח"ד בקומה, עם ממ"ד, מסתור כניסה, מרפסת גג בחזית הקדמית ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית לכל יח"ד.
5.	<b>בקומה 7 (חלקית עליונה):</b> 2 יח"ד בקומה, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כניסה ומרפסת גג בחזית הקדמית, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כניסה, מרפסת גג בחזית קדמית ומרפסת גג בחזית האחורית.
6.	<b>על הגג העליון:</b> בריכה בשטח גג פרטי עבור יחידת דיור 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.	<b>בכל קומות הבניין:</b> מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעליות ומתקני תשתית משותפים.
8.	<b>בחצר:</b> פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.

**מצב קיים:**

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף עבור 11 יח"ד
---

**ממצאי תיק בניין:**

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
832	1958	בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף עבור 11 יח"ד

**בעלויות:**

<p>הנכס רשום כבית משותף עבור 14 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "קרינסקי-גוטליב בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה. וכן, בשם 12 מ-14 בעלי הזכויות, להם 87% ברכוש המשותף, בנכס חתום עו"ד זיו גרומן בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים.</p>
---

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1958
- 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-11/01/22:

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6	2 + 6	2 + 6	
<b>קווי בניין:</b>			
קדמי	6.00 מ'	6.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
<b>זכויות בנייה: (תכנית נפחית)</b>	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת	מבוקשת בנייה בתכסית של 372 מ"ר לקומה. בהתאם להוראות התכנית.	

		הקרקע וקומת הגג החלקית) <b>759 מ"מ X 0.5 = 379.50 מ"ר</b>	
	בהתאם להוראות התכנית.	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים	<b>שטחי שירות:</b>
	23 יח"ד	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 <b>32 יח"ד</b>	<b>צפיפות:</b>
	קומות טיפוסיות : 3.30 מ' קומת הגג החלקית העליונה : 3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	<b>גובה קומה:</b>
	בהתאם להוראות התכנית.  בהתאם להוראות התכנית.  בהתאם להוראות התכנית.	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי  - יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול'  -תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	<b>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</b>
	3.00 מ' בקומת הגג התחתונה 3.00 מ' בקומת הגג העליונה  2.00 מ'  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'	<b>קומות גג חלקיות:</b>  <b>נסיגות ממעקה הגג</b>  <b>גובה הבניה על הגג</b>  <b>גובה המתקנים הטכניים</b>
	1.60 מ' מקו בניין קדמי, 1.60 מ' מקו בניין אחורי  עד 12 מ"ר למרפסת בממוצע של כ-9 מ"ר ליח"ד.  מבוקשת מרפסת נוספת בקומה 6 בחזית האחורית.	1.60 מ'  14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = <b>432 מ"ר</b>  -לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) -חומרי גמר מרפסות אחיד	<b>מרפסות:</b>  <b>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</b>  <b>שטח</b>  <b>עיצוב המרפסות</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות	<b>מרפסות גג:</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	<b>מזגנים:</b>

**בהתאם להוראות  
הנחיה מרחבית פרק  
תכנון ועיצוב הבניין  
סעיף 3.34. א. ניתן  
לאשר.**

	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם למדיניות אדריכל העיר</p> <p>בהתאם למדיניות אדריכל העיר</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><b>מסתורי כביסה:</b></p> <p><b>עיצוב המסתורים</b></p>
<p>גובה הברכה מצוין בתוכנית הגג העליון ומראה כי גובה הברכה תואם את הוראות התוכנית אך הברכה אינה נראית בחתכים. ניתן תנאי לתיקון.</p> <p>ניתן תנאי לתיקון.</p>	<p>מוצעים 16 קולטים עבור 23 יחידות דיור. הוצגה חו"ד יועצת אינסטלציה כי המוצע מספק את דרישות כל יחידות הדיור בבניין.</p> <p>מוצעת בריכה בשטח גג פרטי עבור יחידת דיור בקומה 7.</p> <p>מוצעת בריכה בגובה 4.50 מ' בהתאם להוראות התוכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>הברכה לא נראית בחתכים לא ניתן לבדיקה.</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 טכניות.</p> <p>גובה הברכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו.</p> <p>מיקום הברכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג.</p> <p>יותר מעקה שקוף לברכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.</p>	<p><b>מתקנים טכניים על גג הבניין:</b> <b>שימושים וגישה</b></p> <p><b>בריכת שחיה</b></p> <p><b>הוראות נוספות למתן היתר:</b></p>
	<p>הוגש אישור התקשרות מקדמי</p> <p>בהתאם לנדרש</p> <p>יוגש לבדיקה 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>	

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	<b>מס' קומות:</b>
	קומה 1- : 3.76 מ' קומה 2- : 2.61 מ' קומה 3- : 2.61 מ'	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	<b>גובה קומות:</b>
	חנייה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים ומתקנים טכניים	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה	<b>שימושים:</b>

		לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	
	מוצעים מחסנים בקומה 3-, בהתאם להוראות התוכנית כ- 2% משטח הקומה.	בנוסף לתכליות המותרות בקומות המרתף התחתונות, תותר בהן בניית מחסנים, בתנאי ששטחם בכל קומה לא יעלה על 5% משטח אותה קומה.	<b>מחסנים</b>
	84.28%	85% לפי תמ"א 34 ותכנית א3729	<b>תכנית:</b>

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

הערות	לא	כן	
		+	<b>אזור</b>
		+	<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 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
		+	<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 אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
<b>מוצעים 16 קולטים עבור 23 יח"ד צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספר את צרכי הבניין כולו.</b>		+	<b>מערכות סולריות</b> מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	<b>דוודים</b> 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.

**חו"ד מכון רישוי**

**נדב בר 16/01/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי' (עדכון נדב בר 16/1/22)

תנועה וחניה

=====

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 26.12.21 ותכנית אדריכלית מ - 11.1.21  
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 23 יחידות דיור ( 15 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 8 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)  
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

26 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

23 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

26 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

5 מקומות חניה לאופנועים במרתף

23 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים בקומת קרקע ובמרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד אנדריא

חוות דעת :

1. החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2 ורמפה ירידה לחניון מתוכננת לפי רמת שרות 3.

2. תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה חדר אשפה עם עגלות ומכלים

בוצעו התיקונים הנדרשים והועלתה תכנית עדכנית למגירה 2500

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 4 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו, אחד מהם במגרש השכן.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 15300 ₪.

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

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 11100 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך

נטיעת עצים ברחבי העיר.

מבוקשת כריתה של עץ מס' 100 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.

נוסף תנאי לתחילת עבודות.

במגרש קיימים 2 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

יש לכלול בתכנית הראשית תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור, 17, 95.

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
17	פיקוס בנימינה	3.5	29.0	2.0	שימור	3,803
95	הדר קלמנטינה	4.0	20.0	4.0	שימור	1,130
100	חרוב מצוי	14.0	37.0	9.0	כריתה	7,738
114	הדר קלמנטינה	6.0	27.0	7.0	כריתה	2,747
125	פלומריה ריחנית	4.0	24.0	7.0	כריתה	2,821
131	פיקוס בנימינה	3.5	21.0	2.0	כריתה	1,994

#### חו"ד נוספות:

**נכסים - ענת איבגי 02/11/2021**  
חלקה 363 בגוש 6217 בבעלות פרטית.

לא מתוכנן חדר טרפו בפרויקט ולכן לא נדרש דו"ח יועץ קרינה ואישור איכות הסביבה.

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.

הגדר החורגת לחלקת השצ"פ סומנה בתכניות בצהוב להריסה וסומנה גדר חדשה מתוכננת לבנייה בגבול עם השצ"פ והמגרש החום ללא פתחים.

תנאי לאכלוס:

הריסה בפועל של הגדר החורגת למגרש החום ולשצ"פ ובניית גדר חדשה אטומה בגבול המגרש.

**תאום הנדסי - אילנית הדסי 07/02/2021**  
אין עוגנים - הוצג הצהרת מהנדס

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 23 יח"ד

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

#### תנאים למתן היתר

- קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
- אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי

- בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
  4. אישור מכון בקרה כי תוצאות הבקרה תקינות.
  5. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שבוצעו בעקבות בקרת התכן או הצהרה על כך שלא בוצעו שינויים ;
  6. תשלום אגרות והיטלים.
  7. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
  8. יש לכלול בתכנית הראשית תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור, 17, 95. הוצג מיקום הכלונסאות מחוץ לרדיוס השימור של עץ 17, אך נדרש להציג חתך מקומי בין כלונסאות הללו המציג שאין כלל חדירה לקרקע. מאחר והגזע ממש על קו הגבול יתכן ונדרשת הפסקה בגדר באזור הגזע. הפרט יבדק לפני ועדה בתחנת אדריכל.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
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.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15300 ש.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. יש לקבל אישור של מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבניה.
3. אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. 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>
6. אושרה כריתה של עץ מספר 100 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. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. 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
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. יש לקבל חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
5. יש להקצות מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
6. הצגת אישור פיקוח הבניה להריסה בפועל של הגדר החורגת למגרש החום ולשצ"פ ובניית גדר חדשה אטומה בגבול המגרש בהתאם להנחיות מרחביות / מדיניות הועדה.
7. 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
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 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 2

רשות רישוי מספר 1-22-0019 מתאריך 19/01/2022

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 23 יח"ד

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

#### תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
4. אישור מכון בקרה כי תוצאות הבקרה תקינות.
5. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שבוצעו בעקבות בקרת התכן או הצהרה על כך שלא בוצעו שינויים;
6. תשלום אגרות והיטלים.
7. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
8. יש לכלול בתכנית הראשית תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור, 17, 95. הוצג מיקום הכלונסאות מחוץ לרדיוס השימור של עץ 17, אך נדרש להציג חתך מקומי בין כלונסאות הללו המציג שאין כלל חדירה לקרקע. מאחר והגזע ממש על קו הגבול יתכן ונדרשת הפסקה בגדר באזור הגזע. הפרט יבדק לפני ועדה בתחנת אדריכל.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
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.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 15300 ש"ח.

#### 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 לקבל אישור של מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבניה.
3. אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד הערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. אושרה כריתה של עץ מספר 100 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. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. 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
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. יש לקבל חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
5. יש להקצות מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
6. הצגת אישור פיקוח הבניה להריסה בפועל של הגדר החורגת למגרש החום ולשצ"פ ובניית גדר חדשה אטומה בגבול המגרש בהתאם להנחיות מרחביות / מדיניות הועדה.
7. 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
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 13

0677-012 21-1670 <ms\_meyda>