

י"ג אדר א תשפ"ב  
 14 פברואר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0045 תאריך: 09/02/2022 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	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	יעזר יזמות ובניה	שור משה פרופ' 3	0487-003	22-0039	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0039	תאריך הגשה	06/01/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	שור משה פרופ' 3	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	455/6213	תיק בניין	0487-003
מס' תב"ע	תמ"א 34/ב4, תמ"א 38/א1, ע1, בי, 99, 50, 3729 א	שטח המגרש	776

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יעז יזמות ובניה	רחוב הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908
בעל זכות בנכס	חייבי צמח	רחוב שור משה פרופ' 3, תל אביב - יפו 6296103
בעל זכות בנכס	באר רות	רחוב הויסמנס קמיל 46, חיפה 3491095
בעל זכות בנכס	ליכטנשטיין חיים	רחוב ירמיהו 21, תל אביב - יפו 6259405
בעל זכות בנכס	דריאנגל אריה	רחוב שור משה פרופ' 3, תל אביב - יפו 6296103
בעל זכות בנכס	רובין ריפטין אשרית	רחוב שור משה פרופ' 3, תל אביב - יפו 6296103
בעל זכות בנכס	פישר ערן	רחוב הכלנית 14, נורדיה 4295400
בעל זכות בנכס	גרינברג גל	רחוב קשאני אליעזר 11, תל אביב - יפו 6949915
בעל זכות בנכס	הלוי מרב	רחוב שור משה פרופ' 3, תל אביב - יפו 6296103
בעל זכות בנכס	חן רוני	רחוב שור משה פרופ' 3, תל אביב - יפו 6296103
בעל זכות בנכס	מור עדי	רחוב אריות הגולן צורן 43ב, קדימה-צורן 6092000
בעל זכות בנכס	נחמיאס אריה	רחוב שור משה פרופ' 3, תל אביב - יפו 6296103
בעל זכות בנכס	אגדתי-זך נויה	רחוב שור משה פרופ' 3, תל אביב - יפו 6296103
בעל זכות בנכס	בנטוב פנינה	רחוב שלומציון המלכה 21, תל אביב - יפו 6226719
בעל זכות בנכס	סופר יצחק	רחוב שור משה פרופ' 3, תל אביב - יפו 6296103
בעל זכות בנכס	קורינלדי מעיינה	רחוב תל חי 8, הרצליה 4630159
בעל זכות בנכס	גבר אפרת	רחוב שור משה פרופ' 3, תל אביב - יפו 6296103
עורך ראשי	זית שחף	רחוב דיצה 1, תל אביב - יפו 68116
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
מורשה חתימה מטעם המבקש	רייפמן תומר	רחוב הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908

### מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

<b>מהות עבודות בניה</b>
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 29 יח"ד, הכולל:</p> <p>1. <b>ב-2 קומות המרתף:</b> 29 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 מקום חנית לנכים, חניות לאופניים ואופנועים, 11 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים לרבות חדר טרפו ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וכול'.</p>

2. בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישה לגז, 4 יחידות דיור בקומה. 3 יחידות דיור עם ממ"ד וחצר פרטית ויחידת דיור עם ממ"ד.
  3. בקומות 1-5: 4 יח"ד בקומה, עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה לכל יח"ד. בקומה 5 מרפסות הגזוזטרה בחזית הקדמית מקורות במצללה בנויה
  4. בקומה 6 (חלקית תחתונה): 3 יח"ד בקומה, יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית במצללה בחזית הקדמית, ו-2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית.
  5. בקומה 7 (חלקית עליונה): 2 יח"ד בקומה, 1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית האחורית.
  6. על הגג העליון: בריכה בשטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור בחזית הקדמית 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. בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעליות ומתקני תשתית משותפים.
  8. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי המערבי, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש. מוצעת חצר משותפת בין שתי חצרות פרטיות שלא מובנת דרך הגישה אליה.
- הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות אך לא לשטחי ציבור.

### מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 12 יח"ד

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
646	1950	בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 19 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "יעז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה. וכן, בשם 15 מבעלי הזכויות בנכס להם 74% ברכוש המשותף חתום עו"ד אסף עירוני בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1950
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6	2 + 6	2 + 6	
<u>קווי בניין:</u>			
קדמי	6.00 מ'	6.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
<u>זכויות בניה:</u> (תכנית נפחית)	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) $776 \text{ מ"ר} \times 0.5 = 388 \text{ מ"ר}$	מבוקשת בנייה בתכסית של 395 מ"ר לקומה.	7 מ"ר לקומה בתוספת שטח מעבר למותר מהוראות התוכנית. לא ניתן לאשר.
<u>שטחי שירות:</u>	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים	בהתאם להוראות התכנית.	
<u>צפיפות:</u>	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי	29 יח"ד	

		מקדם צפיפות של 90 = 33 יח"ד	
	3.30 מ' ברוטו	3.30 מ'	<b>גובה קומה:</b>
<b>בניגוד להוראות התוכנית. לא ניתן לאשר.</b>	בהתאם להוראות התכנית.  הבקשה הוגשה עם חוות דעת שלילית של מכון הרישוי בתחנת אשפה כי גודל חדר האשפה אינו מספק.  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 וכולי  - תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	<b>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</b>
	3.00 מ'	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות	<b>קומות גג חלקיות:</b>
	2.00 מ'	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	<b>נסיגות ממעקה הגג</b>
	4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	<b>גובה הבניה על הגג</b>
	4.50 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	<b>גובה המתקנים הטכניים</b>
	1.55 מ' מקו בניין קדמי, בהבלטה בין 0.54 ל-1.6 מ' מקו בניין אחורי	1.60 מ'	<b>מרפסות:</b>
	עד 12 מ"ר למרפסת בממוצע של 9.10 מ"ר ליח"ד.	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין	<b>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	- לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) - חומרי גמר מרפסות אחיד	<b>עיצוב המרפסות</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובליטות	<b>מרפסות גג:</b>
<b>בניגוד להוראות התוכנית. לא ניתן לאשר.</b>	לא נראה מיקום מעבה המזגן עבור יחידת דיור אחת בקומת הקרקע.	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	<b>מזגנים:</b>
	לא נראה מיקום תלית הכביסה עבור יחידת דיור אחת בקומת הקרקע.	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	<b>מסתורי כביסה:</b>
	בהתאם למדיניות אדריכל העיר	בהתאם למדיניות אדריכל העיר - עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'  חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	<b>עיצוב המסתורים</b>

<p><b>חריגה מהוראות התוכנית. לא ניתן לאשר.</b></p> <p><b>לא נראה מיקום המערכות הטכניות עבור כל יחידות הדיור בבניין בשטח הגג המשותף כמו כן לא נראה מיקום המערכות הטכניות לבריכה. לא ניתן לאשר. כל עוד לא הוצג פתרון לכל מערכות הטכניות נדרשות עבור בניין כולו בשטח הגג לא ניתן לבחון אם בכלל נותר מקום להקמת בריכת שחיה בשטחו.</b></p>	<p>מוצעים 18 פנלים סולארים עבור 29 יח"ד בשטח הגג העליון המשותף. לא צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.</p> <p>מוצעת בריכה בשטח גג פרטי עבור יחידת דיור בקומה 7. לא נראה מיקום המערכות הטכניות לבריכה.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>לא מבוקש מעקה</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 הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו.</p> <p>מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00מ' ממעקה הגג.</p> <p>יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.</p>	<p><b>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</b></p> <p><b>בריכת שחיה</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>	<p><b>הוראות נוספות למתן היתר:</b></p>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	<b>מס' קומות:</b>
	קומה 1 - : 3.89מ' קומה 2 - : 2.72מ'	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו	<b>גובה קומות:</b>
	חנייה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים ומתקנים טכניים	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	<b>שימושים:</b>
	85%	85% לפי תמ"א 34 ותכנית א3729	<b>תכסית:</b>
<p><b>בחריגה מהוראות התוכנית. לא ניתן לאשר.</b></p>	<p>מוצע מרתף הבולט מעל מפלס פני הקרקע מחוץ לתוואי הבניין ומחוץ לקוי הבניין המותרים. במרווחי הצד והאחורי.</p>	<p>תקרת המרתף בתחום מתווה הקומה מעל אל תבלוט מעבר למפלס הכניסה הקובעת לבניין. מלס פני הגג של חלקי המרתף החורגים ממתווה הקומה שמעליהם לא יבלוט מעל מפלס פני הקרקע.</p>	<b>קוי בניין</b>

	<p>מוצעים עוגנים זמניים, נשלחו הודעות על פי הוראות החוק לנכסים הגובלים, לא התקבלו התנגדויות. לא מבוקשים עוגנים לשטחים ציבוריים, בוצע תיאום מוקדם אל מול נכסים.</p>	<p>בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים.</p>	<p><b>עוגנים</b></p>
--	--	--	----------------------

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

הערות	לא	כן	
<p>מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה פתרון האוורור עבורם.</p>	+		<p><b>אוורור</b></p>
		+	<p><b>מפלס הכניסה הקובעת</b> עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה</p>
<p>מוצע פילר בגובה מעבר למותר</p>	+	+	<p><b>גדרות ושערים</b> גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'</p>
<p>הבקשה הועברה לבדיקה מרחבית עם חוות דעת שלילית בתחנת אדריכלות במכון הרישוי בשל חוסר בחדר באזור חדר הטראפו וכי לא ניתן כי נותר גובה מספק לבתי גידול לעצים. מוצע מילוי אדמה גננית במרווח האחורי בגובה העולה על 0.50מנ' בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. לא ניתן לאשר.</p>	+	+	<p><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 שיותיר 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 - בכל מקרה לא יהיה מפלס פני השטח של מילוי הקרקע גבוה ביותר מ' 0.5 מ' ממפלס הקרקע הגובלת במילוי. אם המילוי גובל במגרשים שמפלסיהם שונים זה מזה, תחול הגבלה זו על המפלס הנמוך שבהם.</p>
<p>מוצע חיפוי "דמוי עץ" על גבי רוב שטח החזית הקדמית לבניין, בניגוד להנחיות</p>	+		<p><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</p>
<p>מוצע פילר חשמל בדופן הרמפה ברצועת הגינון ולא בצמוד לגבול המגרש הצדדי. לא ניתן לאשר.</p>	+	+	<p><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.</p>
<p>מוצעים 18 קולטים עבור 29 יח"ד צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספר את צרכי הבניין כולו.</p>		+	<p><b>מערכות סולריות</b> מערכת סולריות לכל יח"ד</p>
<p>לא נראה מיקום דוד המים עבור יחידת הדיור בקומת הקרקע. לא ניתן לאשר.</p>	+		<p><b>דודים</b> דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות</p>

**הערות:**

הבקשה הוגשה עם חוות דעת שלילית של מכון הרישוי בתחנות אשפה ואדריכלות.

## **חוו"ד מכון רישוי**

**שרה לסקה 30/01/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי

### **תנועה וחניה**

**חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 18.5.21 ותכנית אדריכלית מ - 12.8.21**  
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 29 יחידות דיור ( 26 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו - 3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר )  
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

29.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

29 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

29 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

6 מקומות חניה לאופנועים במרתף

29 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן אריה פלנר

### **חסר**

0.66 מקומות חניה לרכב פרטי

### **המלצה :**

1. להעביר לוועדה לאישור

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים : מס' 13 – סומייל (ברח' אבן גבירול 124), מס' 14 - מרכז ספורט רמז(ברח' ארלוזורוב 97), מס' 15 - ככר המדינה ועוד חניונים סביב האזור.  
המלצה : לאשר את הבקשה

### **אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה : לדחות את הבקשה

### **גנים ונוף**

**תאום מידע מפורט :**

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם 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.

עצים 11 ו 12 הינם עצי שער, עצים 15,20,100 עצים בעלי ערך נמוך יחסית .

עץ 13 (אורך ירושלים ) בצמידות לדיפון (חצר אחורית) והוטען מכתב מאגרונום הפרויקט שהעץ "במצב בריאות לא

טוב.. בערוב ימיו...ולא ישרוד באתר הבניה"

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 25,082 ₪.

יש לנטוע במגרש 8 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 19,482 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

המלצה : לאשר את הבקשה

### **אדריכלות מכון הרישוי**

יש לציין נושאים מרכזיים בחוות הדעת

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה : לדחות 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: לדחות את הבקשה

בקרת תכנ 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
11	פיקוס השדרות	2.0	20.0	1.0	כריתה	2,261
12	פיקוס השדרות	2.0	20.0	1.0	כריתה	1,990
13	אורן ירושלים	16.0	75.0	9.0	כריתה	15,896
14	תמר מצוי	6.	5.0	3.0	שימור	
15	פלפלו דמוי אלה	4.0	20.0	7.0	כריתה	1,180
16	אזדרכת מצויה	9.0	30.0	9.0	שימור	1,437
17	פלפלו דמוי אלה	2.5	14.0	1.0	כריתה	
18	פיקוס השדרות	2.0	20.0	1.5	שימור	1,507
19	פיקוס השדרות	1.0	22.0	1.5	שימור	1,824
20	פלפלו דמוי אלה	7.0	27.0	6.0	כריתה	1,400
21	רוביניה בת-שיטה	10.0	20.0	4.0	שימור	528
22	הדר הלימון	9.0	8.0	4.0	שימור	
23	ברכיטון צפצפתי	10.0	40.0	7.0	שימור	4,220
100	פיקוס השדרות	4.0	25.0	3.0	כריתה	2,355
101	פיקוס השדרות	3.0	20.0	2.0	שימור	1,507

### חו"ד נוספות:

**נכסים - מירי גלברט 13/07/2021**  
חלקה 455 בגוש 6213 בבעלות פרטית.

התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים בשטחים הציבוריים, 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.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

- מוצעת תכנית גדולה ב-7מ"ר לקומה מעבר למותר מהוראות התוכנית.
- לא ניתן לאשר שטח גג פרטי מבוקש שכן לא נראה כי השטח המשותף מספיק עבור צרכי הבניין כולו.
- מוצע מרתף הבולט מעל מפלס פני הקרקע מחוץ לתוואי הבניין ומחוץ לקוי הבניין במרווחי הצד והאחורי.
- הבקשה הוגשה עם חוות דעת שלילית של מכון הרישוי בתחנת אשפה שכן גודל חדר האשפה המוצע אינו מספק.
- מבוקש מילוי אדמה גננית במרווח האחורי הגבוה מ-0.50מ'.
- מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה פתרון האוורור עבורם.
- הבקשה הועברה לבדיקה מרחבית עם חוות דעת שלילית בתחנת אדריכלות במכון הרישוי בשל חוסר בחתך באזור חדר הטרופו וכי לא ניתן לוודא כי נותר גובה מספק לבתי גידול לעצים.
- מוצע פילר חשמל בדופן הרמפה ברצועת הגינון ולא בצמוד לגבול המגרש הצדדי.
- מוצע פילר חשמל הגבוה מהגובה המרבי בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
- מוצעים 18 קולטים עבור 29 יח"ד ולא צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספר את צרכי הבניין כולו.
- לא נראה מיקום דוד המים עבור יחידת הדיור בקומת הקרקע.
- לא נראה מיקום מעבה המזגן עבור יחידת דיור אחת בקומת הקרקע.
- לא נראה מיקום המערכות הטכניות לבריכה.
- מבוקש חיפוי מרבית החזית הקדמית בחומר "דמוי עץ" בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

15. מוצעת תכסית גדולה ב-7מ"ר לקומה מעבר למותר מהוראות התוכנית.
16. לא ניתן לאשר שטח גג פרטי מבוקש שכן לא נראה כי השטח המשותף מספיק עבור צרכי הבניין כולו.
17. מוצע מרתף הבולט מעל מפלס פני הקרקע מחוץ לתוואי הבניין ומחוץ לקוי הבניין במרווחי הצד והאחורי.
18. הבקשה הוגשה עם חוות דעת שלילית של מכון הרישוי בתחנת אשפה שכן גודל חדר האשפה המוצע אינו מספק.
19. מבוקש מילוי אדמה גננית במרווח האחורי הגבוה מ-0.50מ'.
20. מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה פתרון האוורור עבורם.
21. הבקשה הועברה לבדיקה מרחבית עם חוות דעת שלילית בתחנת אדריכלות במכון הרישוי בשל חוסר בחתך באזור חדר הטרופו וכי לא ניתן לוודא כי נותר גובה מספק לבתי גידול לעצים.
22. מוצע פילר חשמל בדופן הרמפה ברצועת הגינון ולא בצמוד לגבול המגרש הצדדי.
23. מוצע פילר חשמל הגבוה מהגובה המרבי בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
24. מוצעים 18 קולטים עבור 29 יח"ד ולא צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספר את צרכי הבניין כולו.
25. לא נראה מיקום דוד המים עבור יחידת הדיור בקומת הקרקע.
26. לא נראה מיקום מעבה המזגן עבור יחידת דיור אחת בקומת הקרקע.
27. לא נראה מיקום המערכות הטכניות לבריכה.
28. מבוקש חיפוי מרבית החזית הקדמית בחומר "דמוי עץ" בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.