

ג' אייר תשפ"ב  
04 מאי 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0122 תאריך: 03/05/2022 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	עיי מ"מ, עו"ד ליאור שפירא
עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
אדרי מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ"מ מהנדס העיר
עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס' דף	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה	שם המבקש	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה
1	0099-068	22-0447	1	וצלר אתה	גורדון יהודה ליב 68	וצלר אתה	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
4	0491-013	22-0335	2	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	שלומציון המלכה 13	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0447	תאריך הגשה	16/03/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	גורדון יהודה ליב 68	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	42/6903	תיק בניין	0099-068
מס' תב"ע	א3616, 58, 9077	שטח המגרש	431

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	וצלר אתה	רחוב אמסטרדם 13, תל אביב - יפו 6264110
עורך ראשי	בכר יואל	רחוב השומרון 11, ג, חולון 5826514
מתכנן שלד	זייטומירסקי יבגני	רחוב חרושת 11, רמת השרון 4702513

### מהות הבקשה: (אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
הקמת פיר מעלית פנימי הכולל תחנת עצירה בכל קומה בתחום שטח גרעין המדרגות של הבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים וקומת גג חלקית.

### מצב קיים:

בניין למגורים בן 3 קומות, מעל קומת קרקע חלקית ויחידת דיור בקומת הגג המכיל סה"כ 12 יח"ד.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הקמת בניין חדש בן 3 קומות, מעל קומת קרקע חלקית ויחידת דיור בקומת הגג המכיל סה"כ 12 יח"ד.	1948	115

### בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו הנכס נמצא בבעלות " ש.י.ש בע"מ" ובחכירה משותפת. הבקשה חתומה ע"י כל הוחרים ומיופה כוחם.
---

### התאמה לתכנית א3616 (רובע 3) - רחוב שאינו ראשי, יעוד מגורים לפי תכנית 58, באזור ההכרזה

סטייה	מוצע	מותר	גובה הבניה על הגג
	3.06 מ"ר	כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ'	

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מידותיו הפנימיות של תא מעלית הן 1.14 מ' x 0.75 מ'. ניתן לאשר גודל תא מעלית הקטן ממידות המעלית הרשומות בתקנות בנייה למעליות בבניין קיים מכיוון שצורתה וגודלה של פיר המעלית אינו מאפשר התקנת מעלית בהתאם לתקנות התכנון.		+	תא מעלית
רוחב פרוזדור של 0.90 מ' מול המעלית בקומות הטיפוסיות ניתן לאישור מכיוון שמיקום המעלית המוצעת בצמוד לחדר המדרגות הוא המיקום האופטימלי ביותר.		+	רוחב פרוזדור

הערות	לא	כן	
הוצעה רפפה בשטח של 1.0 מ"ר לאוורור הפיר שסומן בתכניות עם מידותיו וגובהו מהרצפה.		+	אוורור מעלית
הוגשה הצהרת מהנדס לתוספת המעלית המבוקשת.		+	חישובים סטטיים

**הערה נוספת:**

מיקום המעלית המוצעת במרכז ובצמוד למדרגות הבניין.

**חו"ד מכון רישוי**

**נדב פרסקו 18/01/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו

**מרחבים מוגנים**

תוספת מעלית למבנה קיים ללא תוספת שטח עיקרי.  
המלצה: לאשר את הבקשה

**גנים ונוף**

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

**סיכום מכון הרישוי**

**המלצה: לאשר את הבקשה**

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)**

לאשר את הבקשה להקמת פיר מעלית פנימי הכולל תחנת עצירה בכל קומה בתחום שטח גרעין המדרגות של הבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים וקומת גג חלקית.

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

**תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים אם נדרשים לפי דין, כגון: הרשות הארצית לכבאות והצלה.
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה).
4. תשלום אגרות והיטלים.

**הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת או שימוש שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

רשות רישוי מספר 0122-01-22-1 מתאריך 03/05/2022

לאשר את הבקשה להקמת פיר מעלית פנימי הכולל תחנת עצירה בכל קומה בתחום שטח גרעין המדרגות של הבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים וקומת גג חלקית.

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

**תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים אם נדרשים לפי דין, כגון: הרשות הארצית לכבאות והצלה.
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא

עמ' 3

0099-068 22-0447 <ms\_meyda>

נערכו שינויים מרחביים.

.3 עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה).

.4 תשלום אגרות והיטלים.

#### **הערות**

.1 ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת או שימוש שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

.2 מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0335	תאריך הגשה	28/02/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	שלומציון המלכה 13	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	496/6212	תיק בניין	0491-013
מס' תב"ע	תמ"מ 2/5, ע1, 3729א	שטח המגרש	507

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303
בעל זכות בנכס	קפלן נילי	רחוב קיפניס לוי 7, תל אביב - יפו 6962647
בעל זכות בנכס	טומי חקימיאן צביה	רחוב הפלמ"ח 8, בת ים 5935311
בעל זכות בנכס	אזולאי אסתר	רחוב נח"ל נמרוד 24, ראשון לציון 7563103
בעל זכות בנכס	שייקין דוד	רחוב דן 92, כוכב יאיר 4486400
בעל זכות בנכס	גולדמן ענת	רחוב שלומציון המלכה 13, תל אביב - יפו 6226711
בעל זכות בנכס	קלברמן ג'סיקה תמר	רחוב מרים החשמונאית 25, תל אביב - יפו 6203213
בעל זכות בנכס	חביב אורי	רחוב מרים החשמונאית 25, תל אביב - יפו 6203213
בעל זכות בנכס	גורמן לי	רחוב יהודה הלוי 73, תל אביב - יפו 6579608
בעל זכות בנכס	סדן יעקב	רחוב שוהם 5, קיסריה 3097430
בעל זכות בנכס	פרידמן זך גתי	רחוב שלומציון המלכה 13, תל אביב - יפו 6226711
בעל זכות בנכס	את פנינה	רחוב שלומציון המלכה 13, תל אביב - יפו 6226711
בעל זכות בנכס	חקימיאן חנוכה חנן	רחוב בן צבי שמעון 24, גבעתיים 5363212
בעל זכות בנכס	גוטטר חנינית	רחוב שמואל הנגיד 15, הרצליה 4649885
בעל זכות בנכס	חקימיאן בנימין	רחוב שלומציון המלכה 1, תל אביב - יפו 6266501
בעל זכות בנכס	חקימיאן יורם	רחוב היוגב 11, פרדס חנה-כרכור 3717011
בעל זכות בנכס	פרידמן זך קרן	רחוב שלומציון המלכה 13, תל אביב - יפו 6226711
עורך ראשי	פקר רות	רחוב קפלן אליעזר 8, תל אביב - יפו 6473409
מתכנן שלד	טואג דורון	רחוב מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 6520115
מורשה חתימה מטעם המבקש	חן רון	רחוב סמ למרחב 4, רמת השרון 4722102

### מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף, עבור 18 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>בקומות המרתף -1:</u> שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע לרבות 3 חצרות אנגליות, מקומות חנייה לרכב פרטי במתקן חנייה, חדר טרפו עם גישה דרך גרעין מדרגות חיצוני, נישות לתשתיות וחללים טכניים.</li> <li>• <u>בכלל קומות המרתף סה"כ: 19</u> מקומות חנייה לרכב פרטי במתקן חנייה אוטומטי תת קרקעי, 1 מקום חנייה לרכב נכים, חדר מאגר מים, חדר משאבות, נישות לתשתיות וחללים טכניים.</li> <li>• <u>בקומת קרקע:</u> מבואת כניסה, חדר אשפה, נישת גז, חניות אופניים, בצידו המערבי של הבניין במסגרת קווי</li> </ul>

- הבניין- מעלית הטמנה לחניון אוטומטי במרתפים, 1 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וגינה פרטית מוצמדת במרווח עורפי/צדי לרבות שטח נלווה במרתף עם גישה דרך גרם מדרגות פנימי.
- **בקומות 1-5:** בכל קומה 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות גזוזטרה לכל דירה.
  - **בקומה 6 (גג חלקית תחתונה):** 1 דופלקס הכוללת ממ"ד, מרפסת גג קדמית ומרפסת גזוזטרה עורפית, עם גרם מדרגות פנימי לגישה עבור קומה עליונה, לרבות מצללה.
  - **בקומה 7 (גג חלקית עליונה):** 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גג עורפית, הקומה העליונה של דירת הדופלקס בקומה 6 הכוללת מרפסת גג קדמית לרבות המשך גרם המדרגות לגג עליון מוצמד.
  - **בכל קומות הבניין:** מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
  - **על הגג העליון:** גג עליון מוצמד לדופלקס בקומה 6 הכולל דק, המשך גרעין המדרגות המשותף לגישה עבור מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים.
  - **בחצר:** חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש.

**מצב קיים:**

על המגרש בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית עבור 11 יח"ד לרבות מקלט בקרקע.

**ממצאי תיק בניין:**

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי.	היתר להקמת בנין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט בקרקע עבור סה"כ 11 יח"ד ( 2 יח"ד בקרקע ו-3 יח"ד בכל קומה טיפוסית א-ג) לרבות חדר כביסה על הגג.	1955	576

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף המכיל 11 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " אנשי העיר פרויקטים בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (חן רון) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 10 מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד דן הלפרט ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת. נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס ולחלקות הגובלות לפי תקנה 336 ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתכנית 3729 א' רובע 4** מחוץ לתחום אזור ההכרזה, רחוב ראשי, מגרש גדול.  
 - ההיתר המקורי משנת 1955.  
 - החישובים הסטטיים נבדקו על ידי יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

הערה	מוצע	מותר	מס' קומות
	6 קומות + 2 קומות גג חלקית	6 קומות + 2 קומות גג חלקית	
	4.00 מ' בקרקע 4.00 מ' בקומות הטיפוסיות	4.00 מ'	<b>קווי בניין:</b> <b>קדמי</b>
	3.00 מ'	3.00 מ'	<b>צדדיים</b>
	5.00 מ'	5.00 מ'	<b>אחורי</b>

	בהתאם.	בהתאם לקווי בניין מותרים ולמספר הקומות המותר.	<b><u>זכויות בנייה (תכנית נפחית):</u></b>
	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	3.30 מ' ברוטו	<b><u>גובה קומה:</u></b>
	18 יח"ד בהתאם.	לפי מקדם צפיפות של 90 מהשטחים הכוללים (1665~ מ"ר) = ~19 יח"ד	<b><u>צפיפות:</u></b>
	בהתאם.	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות (629~ מ"ר).	<b><u>שטחי שירות:</u></b>
	1.60 מ' מקו הבניין הקדמי ואחורי.  בהתאם.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.  עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר (216 מ"ר) שטח מרפסות העולה על האמור לעיל יחושב כשטח עיקרי.	<b><u>מרפסות:</u></b>  <b>קווי בניין למרפסות</b>  <b>שטח</b>
	בהתאם למותר  בהתאם למותר  בהתאם	-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><u>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</u></b>
	בהתאם.	קומת הגג החלקית התחתונה תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. קומת הגג החלקית העליונה תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. ו-2.00 מ' מקו החזית האחורית.	<b><u>קומת גג חלקית:</u></b>  <b>נסיגות</b>

	4.50 מ' . בהתאם למותר .	כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ'  כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	<b>גובה הבניה על הגג</b>  <b>גובה המתקנים הטכניים</b>
	בהתאם .	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין : - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	<b>מזגנים</b>
	בהתאם .	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	<b>מסתורי כביסה</b>
	בהתאם . בהתאם .  בהתאם .  בהתאם .	נסיגה ממעקה הגג של 1.20 מ' . בקומה עליונה בקומת גג  גובה הכולל לא יעלה על 3.00 מ' .  פירוט חומרי ופרטי מצללה .	<b>מצללות</b>
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך מעלית הטמנה בצד המערבי צדדי של הבניין במסגרת קווי הבניין המותרים, בהתאם .	החנייה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש .	<b>חנייה :</b>
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -בהתאם לנדרש	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	<b>הוראות נוספות למתן היתר :</b>
	הוגש מסמך התייחסות מהידרולוג ונשלח במייל אישור רשות הירקון, יידרש כתנאי להיתר לטעון במערכת  הוגש תצלום מסך מטעם רשות הניקוז המאשר קבלת נתונים והפרויקט בהתאם לדרישותיו, אך	-אישור רשות נחל הירקון  -אישור רשות הניקוז	<b>מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5</b>

	<p>יידרש להציג את המכתב הרשמי כתנאי להיתר</p> <p>ישנו נספח ניהול מי נגר, יידרש כתנאי להיתר לטעון במגירה הרלוונטית במערכת.</p> <p>-הוגש כתב שיפוי</p> <p>יידרש כתנאי אחרי ועדה ולתעודת גמר.</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>ותמ"א</b> <b>3/ב/34</b></p>
--	--	---	---------------------------------------

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף בהתאם.	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חנייה ושטחי שירות כלליים	<b>מס' קומות:</b>
	בהתאם.	2 קומות עליונות- הגובה לא יהיה גדול מ- 4.00 מ' נטו	<b>גובה קומות:</b>
	חניות, חניית נכים, חניות לאופניים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מאגרי מים וכול'	חנייה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	<b>שימושים:</b>
	מוצע כ- 135 מ"ר שטח מחלחל המהווה 26% משטח המגרש. שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי, אך רובן בתחום המרווח הצדדי מזרחי בתוואי עצים לשימור. בהתאם.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 431 מ"ר (15% שטח מחלחל = 76 מ"ר)	<b>תכסית:</b>

**התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות:**

הערות	לא	כן	
למעט בהדמיות בהן הוצגו עמודים בין מרפסות ורפפות באופן אשר לא תואם להנחיות מרחביות/תקנות התכנון והבניה, יידרש לבטל ולתקן הדמיות בהתאם כתנאי טכני.		+	<b>בנייה במרווחים</b>
		+	<p><b>מפלס הכניסה הקובעת</b></p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית.</p> <p>2. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, במגרשים שבהם הפרש הגובה בין שתי פינות מגרש הפונות לרחוב עולה על 1 מ', יאושר מפלס כניסה של עד 0.2 מ' ממפלס הפינה הגבוהה.</p> <p>2. תכנון המרווח הקדמי בהתאם לחוות דעת צוות</p>

		+	<b>התכנון בתחום פשט ההצפה:</b> הגבהת מפלס הקרקע ככל שנדרש עפ"י תמ"מ 5/2 תהיה בכפוף לפיתוח המרווח הקדמי ברצף עם מפלס הרחוב ולא תותר הגבהת המרווח הקדמי ביחס למפלס הרחוב. מדרגות ורמפות נגישות ימוקמו בתחום קווי הבניין בלבד, בתחום רצועת העמודים המפולשת או בתחום מבואת הכניסה לבניין.
		+	<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
יש לתכנן רצועת גינון ברוחב של מיני' 2 מטר למחצית מאורך החזית. נדרש לבטל את כלל הריצוף במרווח הצדדי מערבי, ניתן לעשות כגישה למדרגות לחדר טרפו אבני דריכה במידה מצומצמת ככול הנדרש.		+	<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.
הוצג אישור יועץ אינס' למס' קולטים.		+	<b>מערכות סולריות</b> מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	<b>דוודים</b> דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	<b>אשפה</b> דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה

**הערות נוספות:**

תכנית הבקשה הוגשה עם ליקויים בניגוד להוראות תב"ע 3729 א', וליקויים שונים בתחנות מכון הרישוי, עם זאת, עורכת הבקשה קיבלה זמן לתיקון החריגות ולאחריה הבקשה הוגשה לבדיקה נוספת.

**חו"ד מכון רישוי****נדב בר 11/04/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון  
חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה ב-2500 31.3.22

**תנועה וחנייה**

חוות דעת לנספח תנועה שנטען במגירה ב-2500 6.4.22 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה ב-2500 מ - 31.3.22

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 18 יחידות דיור ( 16 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חנייה.

דרישת התקן :

19 מקומות חנייה לרכב פרטי

1 מקום חנייה לרכב נכים

4 מקומות חנייה לאופנועים

18 מקומות חנייה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חנייה בנספח תנועה.

מתוכנן :

19 מקומות חנייה לרכב פרטי במתקן חנייה אוטומטי תת קרקעי

1 מקום חנייה לרכב נכים במתקן

4 מקומות חנייה לאופנועים במתקן

18 מקומות חנייה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

המלצה : לאשר את הבקשה

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים ועגלות.

תכנון ופתרון האשפה מאושר

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

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.

הוטען סקר ובו 15 עצים :

4 בתחום המגרש מבוקשים לכריתה/ מתוכנן 3 בוגרים בערך פיצוי נופי של 5763 ש"ח.

יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 2263.00 נ"י ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה : לאשר את הבקשה

### אדריכלות מכון הרישוי

מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי.

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה : לאשר את הבקשה

### קונסטרוקציה

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, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלפלון דמוי אלה	8.0	65.0	7.0	שימור	3,184
12	מייש גשר הזיו	9.0	14.0	7.0	כריתה	
15	קליאנדרה ורודת קרקפות	1.5	12.0	1.0	שימור	
16	פלומריה ריחנית	6.0	18.0	4.0	שימור	
18	פיקוס בנימינה	3.0	21.0	2.0	כריתה	1,994
19	פיקוס בנימינה	3.0	22.0	2.0	כריתה	2,188
20	פלומריה ריחנית	4.0	22.0	5.0	כריתה	1,581

## טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
21	פלפלון דמוי אלה	6.0	19.0	5.0	שימור	
23	תות לבן	10.0	41.0	8.0	שימור	4,434
25	אילנתה בלוטית	14.0	26.0	5.0	שימור	382
26	פלפלון דמוי אלה	3.0	15.0	1.0	שימור	
29	ער אציל	6.0	20.0	3.0	שימור	1,809
30	סיגלון חד עלים	15.0	40.0	11.0	שימור	9,043
32	שסק יפני	7.0	17.0	8.0	שימור	
34	מייש גשר הזיו	6.0	20.0	5.0	שימור	1,809

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף, עבור 18 יח"ד, הכולל:

- **בקומות המרתף 1-** שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע לרבות 3 חצרות אנגליות, מקומות חנייה לרכב פרטי במתקן חנייה, חדר טרפו עם גישה דרך גרעין מדרגות חיצוני, נישות לתשתיות וחללים טכניים.
- **בכלל קומות המרתף סה"כ: 19** מקומות חנייה לרכב פרטי במתקן חנייה אוטומטי תת קרקעי, 1 מקום חנייה לרכב נכים, חדר מאגר מים, חדר משאבות, נישות לתשתיות וחללים טכניים.
- **בקומת קרקע:** מבואת כניסה, חדר אשפה, נישת גז, חניות אופניים, בצידו המערבי של הבניין במסגרת קווי הבניין- מעלית הטמנה לחניון אוטומטי במרתפים, 1 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וגינה פרטית מוצמדת במרווח עורפי/צדי לרבות שטח נלווה במרתף עם גישה דרך גרם מדרגות פנימי.
- **בקומות 1-5:** בכל קומה 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות גזוטרסה לכל דירה.
- **בקומה 6 (גג חלקית תחתונה):** 1 דופלקס הכוללת ממ"ד, מרפסת גג קדמית ומרפסת גזוטרסה עורפית, עם גרם מדרגות פנימי לגישה עבור קומה עליונה, לרבות מצללה.
- **בקומה 7 (גג חלקית עליונה):** 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גג עורפית, הקומה העליונה של דירת הדופלקס בקומה 6 הכוללת מרפסת גג קדמית לרבות המשך גרם המדרגות לגג עליון מוצמד.
- **בכל קומות הבניין:** מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- **על הגג העליון:** גג עליון מוצמד לדופלקס בקומה 6 הכולל דק, המשך גרעין המדרגות המשותף לגישה עבור מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים.
- **בחצר:** חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש.

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

## תנאים למתן היתר

1. חוות דעת מסכמת על ידי מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תוכנית מאושרת חתומה על ידי מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. פשט הצפה בבנייה חדשה: מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע, לרבות טעינת המסמך למגירה הרלוונטית.

## תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה "שם מכון הבקרה" בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5763 ש.

**תנאים להתחלת עבודות**

1. בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן :
  1. הצגת רישיון כריתה לעץ
  2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
5. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבני קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
 

\*\*והוספת תנאי במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה.
6. יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
7. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
8. 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
9. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
10. הצגת רישיון לביצוע כריתה מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : [Trees/http://www.tel-aviv.gov.il](http://www.tel-aviv.gov.il/Trees)

**תנאים לתעודת גמר**

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. 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. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
  - ד. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א'
4. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
 

\*\*והוספת תנאי נוסף במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה
6. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים

**הערות**

קירות המרתף יבוצעו על ידי דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

**ההחלטה : החלטה מספר 2**

רשות רישוי מספר 0122-22-1 מתאריך 03/05/2022

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף, עבור 18 יח"ד, הכולל:

- **בקומות המרתף -1:** שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע לרבות 3 חצרות אנגליות, מקומות חנייה לרכב פרטי במתקן חנייה, חדר טרפו עם גישה דרך גרעין מדרגות חיצוני, נישות לתשתיות וחללים טכניים.
- **בכלל קומות המרתף סה"כ: 19** מקומות חנייה לרכב פרטי במתקן חנייה אוטומטי תת קרקעי, 1 מקום חנייה לרכב נכים, חדר מאגר מים, חדר משאבות, נישות לתשתיות וחללים טכניים.
- **בקומת קרקע:** מבואת כניסה, חדר אשפה, נישת גז, חניות אופניים, בצידו המערבי של הבניין במסגרת קווי הבניין- מעלית הטמנה לחניון אוטומטי במרתפים, 1 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וגינה פרטית מוצמדת במרווח עורפי/צדי לרבות שטח נלווה במרתף עם גישה דרך גרם מדרגות פנימי.
- **בקומות 1-5:** בכל קומה 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות גזזטרה לכל דירה.

- **בקומה 6 (גג חלקית תחתונה):** 1 דופלקס הכוללת ממ"ד, מרפסת גג קדמית ומרפסת גזוזטרה עורפית, עם גרם מדרגות פנימי לגישה עבור קומה עליונה, לרבות מצללה.
- **בקומה 7 (גג חלקית עליונה):** 1 יח"ד הכוללת ממ"ד ומרפסת גג עורפית, הקומה העליונה של דירת הדופלקס בקומה 6 הכוללת מרפסת גג קדמית לרבות המשך גרם המדרגות לגג עליון מוצמד.
- **בכל קומות הבניין:** מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- **על הגג העליון:** גג עליון מוצמד לדופלקס בקומה 6 הכולל דק, המשך גרעין המדרגות המשותף לגישה עבור מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים.
- **בחצר:** חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש.

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

#### תנאים למתן היתר

1. חוות דעת מסכמת על ידי מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תוכנית מאושרת חתומה על ידי מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. פשט הצפה בבנייה חדשה: מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע, לרבות טעינת המסמך למגירה הרלוונטית.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה "שם מכון הבקרה" בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפי"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 5763 נ.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. כאשר מבוקשת כריתת עץ במגרש שכן:
  1. הצגת רישיון כריתה לעץ
  2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
 כאשר קיימים עצים לשימור:
5. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבני קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
6. יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
7. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
8. 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
9. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפי"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
10. הצגת רישיון לביצוע כריתה מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: [Trees/http://www.tel-aviv.gov.il](http://www.tel-aviv.gov.il/Trees)

#### תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. 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. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה

ניתנת לפיצול

- ד. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א' הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
5. \*\*והוספת תנאי נוסף במידה ונדרש ע"י מכון הבקרה
6. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים

**הערות**

קירות המרתף יבוצעו על ידי דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

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