

י"ד סיון תשפ"ב  
13 יוני 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0172 תאריך: 08/06/2022 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/בנייה חדשה תמ"א 38	אלטנוילנד א.י.ח- התחדשות עירונית בע"מ	אד"ם הכהן 12	0279-012	22-0595	1
9	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	רם-מוגרב-ארדיטי 64 בע"מ	בילטמור 9	0503-009	22-0589	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0595	תאריך הגשה	11/04/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה תוספות ושינויים	בניה חדשה בניה חדשה תוספות בניה	בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים הריסה	

כתובת	אד"ם הכהן 12	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	164/6215	תיק בניין	0279-012
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, תמ"א 38א/3, 9077, 58, 3616א	שטח המגרש	662

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אלטנוילנד א.י.ח- התחדשות עירונית בע"מ	שדרות רוטשילד 19, תל אביב - יפו 6688122
עורך ראשי	רבין עומר	רחוב חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124
מתכנן שלד	שילר ערן	חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 69512
מיופה כח מטעם המבקש	לוי ערן	רחוב הרדוף 19, הוד השרון 4502117

### מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 13 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 27 יח"ד הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בכל קומות המרתף: 28 מקומות חנייה לרכב עם גישה באמצעות מעלית רכב עם גישה לכל מפלס באמצעות גרם מדרגות ממפלס קומת המרתף העליונה ובאמצעות מעלית הרכב הממוקמת בצמוד למרווח הצד הצפוני/קדמי של המגרש מרחוב אד"ם הכהן.</li> <li>- בקומת המרתף העליונה (קומה 1-): מחסנים דירתיים, חדר ריכוז מונים, חדר אופניים עבור 27 מקומות חנייה לאופניים ושטחים נלווים עבור 2 יח"ד העורפיות שבקומת הקרקע המכילים כ"א ממ"ד וחדר משחקים.</li> <li>- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר עגלות, חלל עבור מעלית רכב ו- 3 יח"ד עם ממ"ד לכ"א (ל-2 דירות עורפיות בתחום השטח הנלווה) וחצרות עורפיות בתחום השטח הנלווה) וחצרות צמודות בעורף ובמרווחי הצד של המגרש.</li> <li>- בקומות 1-2: יח"ד עם ממ"ד ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.</li> <li>- בקומות (3-5): 4 יח"ד עם ממ"ד בכל קומה ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.</li> <li>- בקומת הגג החלקית (קומה 6): 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף הבניין מקורות ע"י פרגולה מאלומיניום בגוון לבן ובטון.</li> <li>- על הגג העליון: גנרטור, מעבי מזגנים ומערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.</li> <li>- בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, גרעין חדר מדרגות עם פירים טכניים ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.</li> <li>- בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות והקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, מקומות חנייה ל-6 אופנועים במרווח הצד הדרומי, נישא למים בגבול מגרש צדדי צפוני ופיר כניסת אויר בגבול מגרש צדדי דרומי.</li> </ul>

### מצב קיים:

בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 13 יח"ד.

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
605	23/02/1950	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף וחדר כביסה על הגג המכיל 12 יח"ד
379	19/08/1952	הוספת דירה על הגג. סה"כ בניין המכיל 13 יח"ד.

**בעלויות:**

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום בבעלות חברת "מעונות אדם הכהן (גוש 6215 חלקה 164) בע"מ ובחכירה של 16 חוכרים. מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה חברת "אלטנוילנד א.י.מ-התחדשות עירונית בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמם, מר לוי ערן מאיר, בצירוף חותמת החברה וע"י 12 מבעלי הזכות בנכס באמצעות מיופה כוחם, עו"ד דן הלפרט, בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכנית 58, 3616א'- רחוב לא ראשי, אזור רובע 3 בתחום אזור ההכרזה)**  
 ההיתר המקורי משנת 1950.  
 ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
<b>קווי בניין:</b> <b>קדמי לרחוב אד"ם</b> <b>הכהן:</b>	4.00 מ'	4.00 מ'	
<b>צדדי צפוני:</b>	3.00 מ'	3.00 מ'	
<b>צדדי דרומי:</b>	3.00 מ'	3.00 מ'	
<b>אחורי:</b>	5.00	5.00 מ'	
<b>זכויות בנייה:</b>	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי הבניין לפי התכנית ובמסגרת מספר הקומות המותר.	בהתאם למותר.	
<b>צפיפות:</b>	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג: (2,153 מ"ר) = 27 יח"ד.	27 יח"ד בהתאם למותר	
<b>רצועה מפולשת:</b>	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	מבוקשת רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'.	
<b>שימושים בקומת הקרקע:</b>	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	לובי כניסה, כניסה למתקן חניה, חדר אשפה, חדר עגלות ומגורים. פתרון לגז הוצג במפרט מתוקן שהועלה ביום 10/04/22 למערכת הרישוי בבקשת רישוי 22-0194.	
<b>גובה קומה בין רצפות:</b>	עד 3.30 מ'	מבוקשות קומות בגובה 3.30 מ'	
<b>קומת גג חלקית:</b> <b>נסיגות ממעקה הגג:</b> <b>לחזית קדמית:</b>	נסיגה מחזית קדמית של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר.	4.50 מ'	
<b>לאחור:</b>	נסיגה מחזית אחורית של 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר.	5.52 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	4.50 מ' מ'  בהתאם למדידה גרפית מבוקשת קומת גג חלקית בתכסית בשטח 214.1 מ"ר בהתאם למותר.	עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון. 5.00 מ'  תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין (214.5 מ"ר).	<u>גובה הבנייה ברוטו</u>  <u>כולל מתקנים:</u>  <b>תכסית:</b>
	1.60 מ' מ'  מבוקשות מרפסות בשטח שאינו עולה על 14 מ"ר כ"א.  מבוקשות מרפסות בחזית הקדמית שאורכן מהווה 2/3 מרוחב החזית. בהתאם למותר.  מבוקשות מרפסות בשטח ממוצע שאינו עולה על 12 מ"ר (בהתאם למדידה גרפית ממוצע של כ- 5.32 מ"ר. בהתאם למותר.  בהתאם למותר.	עד 1.60 מ' מ'  עד 1.60 מ' מ'  עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.  לא יעלה על 2/3 מאורך החזית (7.3 מ')  סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר  לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	<b>מרפסות:</b> <u>קו בניין קדמי לרחוב</u> <u>אד"ם הכהן:</u>  <u>קו בניין אחורי:</u>  <u>שטח:</u>  <u>אורך המרפסות</u> <u>הקדמיות:</u>  <u>ממוצע שטח:</u>  <u>הוראות בנין:</u>
	מבוקשים 27 מעבי מזגנים על הגג העליון בהתאם למותר.	ניתן להתקין במקומות הבאים : -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. -על הגג העליון	<b>מזגנים:</b>
<b>לא הוצג פתרון לתליית כביסה ליח"ד בקומת הגג החלקית. יידרש כתנאי טכני</b>	לא הוצג פתרון לתליית כביסה ליח"ד בקומת הקרקע בקומת הגג החלקית.	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית קדמית.	<b>מסתורי כביסה:</b>
	בחזית קדמית : 2.00 מ' בחזית אחורית : 3.00 מ'  3.00 מ' מ'  מבוקשת פרגולה מבטון ואלומיניום בגוון לבן. בהתאם למותר.	נסיגה ממעקה הגג לא תפחת מ 1.20 מ'  גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' גובה כולל גובה הקורות העליונות.  פירוט חומרי ופרטי מצללה	<b>מצללה על הגג:</b>
	מבוקש מישור בנוי הממוקם	החזית הפונה לרחוב תכלול	<b>התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4 : עיצוב החזית</b>

סטייה	מוצע	מותר	
<p><b>מבוקש טיח חוץ בהיר. לא צויין גוון הטיח. יידרש כתנאי טכני.</b></p> <p><b>מבוקש מעקה קל בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה. יידרש כתנאי טכני.</b></p>	<p>בשני צידיה של החזית ברוחב העולה על 1/3 מרוחב החזית הקדמית. בהתאם למותר.</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>מבוקש טיח חוץ בהיר. לא צויין גוון הטיח.</p> <p>מבוקש מעקה קל</p>	<p>מישור בנוי בהיקף שלא יפחת מ 1/3 מאורך החזית ימוקם בצד אחד או בשני צדדיה של החזית</p> <p>החזית תעוצב כמסה בנויה אחת מרכזית ללא חלוקה לתתי-מסות</p> <p>המישור הבנוי בחזית הפונה לרחוב יהיה בגוון טיח בהיר אחיד ממשפחת off white/</p> <p>גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 90 ס"מ ממפלס הרצפה.</p>	<p><u>חומרי גמר:</u></p> <p><u>קומת גג חלקית:</u></p>

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1):**

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	<b>קומות:</b>
	קומה עליונה: 3.00 מ' קומה תחתונה: 2.60 מ'	עד 4.00 מ' נטו.	<b>גובה הקומות:</b>
	חניה, מחסנים, חדר אופניים, חדר מונים, שטחים נלווים ליחיד שבקומת הקרקע.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	<b>שימוש:</b>
	מבוקשים 3 מחסנים דירתיים בשטח שאינו עולה על 12 מ"ר בהתאם למותר	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדירור בבניין (11) ובשטח של עד 12 מ"ר	<b>מחסנים דירתיים:</b>
	מבוקשים שטחים נלווים עבור 2 יחיד שבקומת הקרקע שאינם עולים על שטח הדירות.	השטח הנלווה ליחיד שבקומת הקרקע לא יעלה על שטח הדירה	<b>שטח נלווה:</b>
	מבוקשים חדרי משחקים	שימוש נלווים	
	בהתאם למדידה גרפית, מבוקשת תכסית מרתפים בשטח של כ- 536.9 מ"ר בהתאם למותר.	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי הוראות תכנית 3616 א' ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 562.7 מ"ר	<b>תכסית:</b>

**התאמות:**

הערות	לא	כן	
מוצגים חדרי שירותים ללא פתרון אורור כנדרש. יידרש כתנאי טכני.	+		<b>-אורור</b>
מבוקשות מצללות בחזית ובעורף בשטח של כ- 27 מ"ר כ"א.		+	<b>מצללה על הגג</b> <b>- שטח המצללה</b>
מבוקשות מצללות מבטון ואלומיניום בגוון לבן		+	<b>- פרט וחומר:</b>
מבוקשים בתחום מסתורי הכביסה/בדירות/בחצרות אנגליות		+	<b>דודי אגירה</b>

הערות	לא	כן	
מבוקשים 21 מתקנים סולאריים עבור 27 יח"ד בהתאם לאישור מהנדס ויועץ אינסטלציה		+	<b>מתקנים סולאריים</b>
מבוקשת נישה למים בגבול מגרש צדדי צפוני במרחק של 1.00 מ' מגבול המגרש הקדמי. בהתאם למותר.		+	<b>מתקני תשתיות ומסתורים</b>
מבוקש מסתור כביסה במרחק 2.95 מ' מהחזית הקדמית בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות (נדרש 3.00 מ'). יירשם כתנאי טכני.	+		<b>מסתורי כביסה</b>
מבוקשים מסתורים ברוחב 2.00 מ'. לדירה קטנה מס' 13 מבוקש מסתור ברוחב 1.40 מ' בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות		+	
מבוקשות נישות במרווח צד. נדרש להצמיד לגדר הצד ולא בכל רוחב המרחב בצדדי ובהתאם להנחיות המרחביות.	+		<b>שחרור עשן</b>
מבוקשות גדרות בתחום המרווח הקדמי בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות יירשם כתנאי טכני.	+		<b>גדרות</b>
מבוקשים כ- 4.24% במרווח קדמי. בכל המגרש 19% בהתאם לסכמת חלחול שצורפה. ר' הערה מס' 3.		+	<b>פיתוח שטח - שטחי חלחול</b>
מבוקש מפלס כניסה קובעת 6.60 העולה על גובה המדרכה בכ- 0.40 מ'. בהתאם למותר.		+	<b>מפלס הכניסה הקובעת</b>

**הערות נוספות:**

1. הוצג מסמך חתום מטעם מורשת נגישות מתו"ס המאשרת כי הבקשה להיתר עונה על כל דרישות החוק ואינה כוללת בקשה לפטור.
2. הוצג אישור עמידה בדרישות לבנייה ירוקה לשלב מקדמי מטעם חברת גרין צ'ק בע"מ.
3. בהתאם למדידה גרפית, מבוקשים כ- 4.24% שטחי חלחול במרווח הקדמי כאשר בכל המגרש מבוקשים כ- 19% שטחי חלחול. לאור ריבוי עצים לשימור בסביבת המגרש ובעורף המגרש בפרט, ניתן לאשר את הפתרון המוצע.

**חוו"ד מכון רישוי - סטפני וויגינטון 14/04/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון  
 חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה ב-11.4.22

**תנועה וחניה**

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב- 14.10.21 ותכנית אדריכלית מ- 7.11.21  
 הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 27 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

27 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

27 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

27 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן

6 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

27 מקומות חניה לאופניים בחר אופניים במרתף

הוגש ספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

**חוות דעת:**

מתכננים שינויים גיאומטריים במדרכה מול כניסה לחניה. דרוש לאשר תכנית תנועתית באגף התנועה ולטעון תכנית מאושרת במסמכי תנועה וחניה (מגירה 1500)  
 המלצה: לאשר את הבקשה

**אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה חדר אשפה עם 5 עגלות בנפח 1100 כ"א כנדרש  
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. כל העצים במגרש אינם דורשים אישורי כריתה. העצים במגרשים הסמוכים מיועדים לשימור והבנייה מתרחקת מהם. יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ש"ל לעץ. 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, שאר הנושאים יבדקו ע"י מהנדס הרישוי.  
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
10	פיקוס חלוד	9.0	15.0	5.0	שימור	954
11	זית אירופי	7.0	15.0	4.0	שימור	1,527
12	וושנינגטוניה חסונה	7.0	45.0	2.0	שימור	3,024
13	הדר מינים	3.0	20.0	3.0	שימור	1,470
14	הדר מינים	3.0	15.0	3.0	שימור	827
15	פיקוס השדרות	6.0	15.0	2.0	שימור	954
16	פיקוס השדרות	7.0	25.0	4.0	שימור	4,712
17	פיקוס השדרות	7.0	25.0	4.0	שימור	4,712
18	פיקוס השדרות	7.0	25.0	4.0	שימור	4,712

### חו"ד נוספות:

#### נכסים - מירי גלברט 07/11/2021

חלקה 164 בגוש 6215 בבעלות פרטית.

התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, 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 להיתר.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 13 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 27 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. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
  4. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
  5. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
  6. תשלום אגרות והיטלים.
  7. דרוש לאשר תכנית תנועתית באגף התנועה ולטעון תכנית מאושרת במסמכי תנועה וחניה (מגירה 1500).

#### 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 בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
2. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבניה.
3. יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.

#### 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. הדירות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

#### הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0172 מתאריך 08/06/2022

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 13 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 27 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. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
4. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
5. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
6. תשלום אגרות והיטלים.
7. דרוש לאשר תכנית תנועתית באגף התנועה ולטעון תכנית מאושרת במסמכי תנועה וחניה (מגירה 1500).

#### 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 בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.

4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### **תנאים להתחלת עבודות**

1. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
2. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
3. יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.

#### **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. הדירות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

#### **הערות**

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

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

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0589	תאריך הגשה	10/04/2022
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	בילטמור 9	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	998/6213	תיק בניין	0503-009
מס' תב"ע	ע1, בי, א3729	שטח המגרש	1022 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רם-מוגרבי-ארדיטי 64 בע"מ	רחוב דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233
בעל זכות בנכס	שטינגרט דניאלה	רחוב בילטמור 9, תל אביב - יפו 6219409
עורך ראשי	פרייס מעוז	רחוב החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מיופה כח מטעם המבקש	מוגרבי אסף יצחק	רחוב יהושע בן נון 68, תל אביב - יפו 6249706
מורשה חתימה מטעם המבקש	חיים שמרלינג אלעד	רחוב המצודה 29, אזור 5800173

### מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף משותפות עם המגרש הגובל מצפון בכתובת בילטמור 7 (מבוקשת בקשה מקבילה שמספרה 22-0527 עבור הבניין בבילטמור 7)</p> <p>בבניין הנדון מבוקשות 29 יח"ד הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ב-2 קומות המרתף- 36 מקומות חנייה (מתוך 64 מקומות חנייה המתוכננים במרתפי החנייה המשותפים ל-2 המגרשים), 2 חניות נכים, 30 חניות לאופניים (חלקם בקרקע) ו-7 חניות אופנועים, 16 מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירותים משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות, חדר טראפּו.</li> <li>- בקומת הקרקע- משרד עצמאי עם חצר פרטית מניוד השטחים העיקריים מתת הקרקע לפי תכנית רובע 4, לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות ו-3 דירות גן עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות.</li> <li>- בקומות 1-5: בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה עבור כל דירה.</li> <li>- בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה)-מילוי הקומה לצורך ניווד שטחי משרדים מתת הקרקע והפיכתה לקומה טיפוסית הכוללת 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסת גזוזטרה.</li> <li>- בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה)- 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג ומעליהן פרגולות.</li> <li>- על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעיני המדרגות הכלליים של הבניין.</li> <li>- בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות ופירי תשתיות משותפים. בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, חניות אופניים, מתקני תשתית ורמפת ירידה דו כיוונית למרתף במרווח הצדדי דרומי המשותפת ל-2 המגרשים וגדרות בגבולות המגרש.</li> </ul>

### מצב קיים:

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

### ממצאי תיק בניין:

היתרים	שנה	תיאור	מסמך
--------	-----	-------	------

היתר חתום	להקמת בנין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף עבור: 12 יח"ד	21.10.1960	רלוונטיים 392
היתר חתום	להקמת משרד אדריכלות במרתף	25.6.1962	348

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף המכיל 14 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " רס- מוגרבי-ארדיטי 357 בע"מ " באמצעות מורשי החתימה מטעמה (מוגרבי אסף יצחק ואלעד חיים שמרלינג) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם חלק מבעלי הזכות בנכס חתום עו"ד גיל ברזידה בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים ומול החברה המבקשת (למעט ת.ח 10-11 אשר לא התקבלו התנגדויות על ידם).  
נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכויות בנכס שאינם חתומים ולא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניינים הינו משנת 1960
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת, גרסה 2 מתאריך 26.5.2022

סטייה	מוצע	מותר	
	7 + 1 קומת גג חלקית בשל ניוד שטחים עיקריים מתת הקרקע וניצולם בתחום הנסיגה הקדמית בקומת הגג החלקית הראשונה לפי התכנית- ראה בהמשך התייחסות לניוד השטחים	6 + 2 קומות גג חלקיות	<b>מספר קומות:</b>
	6.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ' בהתאם למותר	6.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ' בשיעור של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה ובכפוף לנסיגה בשטח זהה מקו הבניין הקדמי (למעט קומת קרקע וגג)	<b>קווי בניין:</b> <b>קדמי לרחוב</b> <b>בילטמור</b> <b>צדדי</b> <b>אחורי</b> <b>*בנייה מעבר לקו</b> <b>בניין קדמי</b>
	511 מ"ר	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) <b>1022 מ"ר = 0.5X511 מ"ר</b>	<b>זכויות בנייה:</b> <b>(תכנית נפחית)</b>
	בהתאם למותר ניוד משרד לקומת הקרקע בשטח של 81 מ"ר  בהתאם למותר	-ניתן לנייד את השטח באותו השימוש הקיים בהיתר- למשרדים ובאותו היקף השטח העיקרי הקיים בהיתר (100 מ"ר).  ב. שימוש של מפלס המרתף העליון יהיה עבור חניון תת קרקעי בלבד  ג. אופן העברת השטחים ייקבע לפי שיקול דעת הוועדה	<b>ניוד שטחים</b> <b>עיקריים מקומת</b> <b>המרתף (סעיף</b> <b>1.4.1.2. ב.3):</b>

	תוכנן בהתאם למותר, נסגרה הנסיגה הקדמית בקומת הגג החלקית התחתונה בשטח של 81 מ"ר	המקומית ללא צורך בהליך של הקלה או פרסום. <b>במקרה הנדון, בהתאם לסיכום פגישה מקדימה בנושא הומלץ לאשר סגירה של הנסיגה הקדמית בקומת הגג החלקית התחתונה.</b>	
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (כ792 מ"ר)	<b>שטחי שירות:</b>
	29 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 <b>3960/90 מ"ר = 44 יח"ד</b>	<b>צפיפות:</b>
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	<b>גובה קומה:</b>
	בהתאם למותר	- בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	<b>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</b>
	בהתאם למותר	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול'	
	בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה	- תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש	
	בהתאם למותר	- תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	3.00 מ'	נסיגה קדמית של 3.00 מ'	<b>קומות גג חלקיות:</b>
	2.00 מ'	נסיגה אחורית בקומת הגג החלקית העליונה של 2.00 מ'	<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>
	עד 1.60 מ'	1.60 מ'	<b>מרפסות:</b>
	בהתאם למותר	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 348 מ"ר	<b>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח</b>
	בהתאם למותר	- לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	<b>עיצוב המרפסות</b>

	בהתאם למותר	-חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם למותר	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובליטות	<b><u>מרפסות גג:</u></b>
	בהתאם למותר	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	<b><u>מזגנים:</u></b>
	בהתאם למותר	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	<b><u>מסתורי כביסה:</u></b>
	בהתאם למותר	בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'	<b>עיצוב המסתורים</b>
	בהתאם למותר	-חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין	
	מוצעת מצללות מעל מרפסות גג בהתאם למותר	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	<b><u>מצללות : שטח</u></b>
	בהתאם למותר	ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	<b>בינוי ומיקום</b>
	1.20 מ'	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	<b>נסיגות ממעקה הגג</b>
	2.90 מ'	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	<b>גובה</b>
	בהתאם למותר	בהתאם להנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	<b>מרווחי קורות המצללה</b>
	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרמי המדרגות הכלליים של הבניין.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	<b><u>מתקנים טכניים על גג הבניין:</u></b> <b>שימושים וגישה</b>
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה דו כיוונית מכיוון רחוב בילטמור בין המגרש הנדון למגרש הסמוך אשר ישרת את 2 המגרשים תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש. *כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה	<b><u>חניה:</u></b>
	*תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי - ראה חוות דעת בהמשך.		

	- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -ירשם כתנאי טכני	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	<u><b>הוראות נוספות למתן היתר:</b></u>
--	--	---	--

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף משותפות ל-2 המגרשים	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	<u><b>מס' קומות:</b></u>
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	<u><b>גובה קומות:</b></u>
	חניות, חניות נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	<u><b>שימושים:</b></u>
	מוצע כ- 267 מ"ר שטח מחלחל המהווה כ- 15% משטח 2 המגרשים. שטח החלחול מתוכנן ברובו לכיוון המרווח הקדמי וכן גם לכיוון המרווח הצפוני ומעט לאחור. כל הנ"ל גם בהתאם לצורך שמירה על רדיוס הנדרש סביב עצים לשימור.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית = 3729 א' <b>שטחי החלחול המתוכננים הינם מסך שטחי 2 המגרשים 1779 מ"ר*0.15= 267 מ"ר</b>	<u><b>תכסית:</b></u>

**התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות:**

הערות	לא	כן	
		+	<b>מפלס הכניסה הקובעת</b> עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
חלק מהגדר הקדמית עולה על הגובה המותר יש לבצע דירוג לעדכן פריסת גדרות בהתאם, תנאי טכני	+	+	<b>גדרות ושערים</b> גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	<b>פיתוח שטח</b> -מפלס רצועת הגיגון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גיגון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -דרכי הגישה לבניין והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גיגון נרחב ככל הניתן -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגיגון 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.
29 מערכות סולריות עבור 29 יח"ד		+	<b>מערכות סולריות</b> מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	<b>זוודים</b> זודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

**הערות נוספות:**

נעשה תאום מוקדם לבקשה הנוכחית והמקבילה בנוגע לנושאים שונים בבקשה לרבות פיתוח, שטחי חלחול, ניווד שטחים במגרש הסמוך, מרפסות ועוד

**חו"ד מכון רישוי****סטפני וויגינטון 22/02/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון

**תנועה וחניה**

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 20.2.22 ותכנית אדריכלית מ - 15.11.21  
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 30 יחידות דיור ( 12 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 18 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

36 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקום חניה לרכב נכים

7 מקומות חניה לאופנועים

30 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

36 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 64 מקומות חניה המתוכננים במרתפי חניה המשותפים ל - 2 חלקות הסמוכות

בכתובת בילטמור 7 ובילטמור 9

2 מקום חניה לרכב נכים במרתף

7 מקומות חניה לאופנועים במרתף

30 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד דגש

חוות דעת :

החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

המלצה : לאשר את הבקשה

**אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם 5 עגלות בנפח 1100 כ"א כנדרש

המלצה : לאשר את הבקשה

**גנים ונוף**

חו"ד משותפת ל-2 מגרשים צמודים (בילטמור 7, מקוונת 1999)

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.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 32,762 ₪.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 32,762 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך

נטיעת עצים ברחבי העיר.

הוגש סקר ובו 31 עצים בתחום המגרשים :

20 עצים מבוקשים לכריתה, מתוכם 15 בוגרים בערך של 32,762 ש"ח

יתרת העצים לשימור.

עצים 36, 37, 38, 39, 41 (5 יח') בקו בניין (במרכז במגרש) יתרת העצים הבורגים בתחום מרתף ובסמיכות לדיפון על פי דו"ח אגרונום רוב העצים סובלים מפיצולים, נטיות, מבנה לא תקין ורקבונות. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפי"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש). 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, שאר הנושאים יבדקו ע"י מהנדס הרישוי. 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
4	הדר קלמנטינה	2.0	5.0	1.0	כריתה	
5	פיקוס הגומי	14.0	63.0	14.0	שימור	19,442
6	היביסקוס סתריה	7.0	27.0	7.0	שימור	1,236
7	קיגליה מנוצה	7.0	25.0	6.0	כריתה	3,533
8	פלפלון דמוי אלה	5.0	20.0	4.0	כריתה	904
9	פיקוס צר עלים	11.0	32.0	3.0	שימור	4,630
10	ברוש גדול פירות	6.0	7.0	1.0	שימור	
11	ווינגטוניה חסונה	15.0	35.0	4.0	כריתה	4,860
12	דקל טבעות	7.0	18.0	4.0	שימור	3,024
13	דקל טבעות	5.0	16.0	3.0	שימור	2,160
14	פלפלון דמוי אלה	5.0	17.0	4.0	שימור	871
15	פלפלון דמוי אלה	5.0	19.0	5.0	שימור	544
17	יוקה פילית	5.0	20.0	2.0	שימור	1,658
21	ברוש טוטם	8.0	11.0	1.0	כריתה	
23	פיקוס הגומי	15.0	104.0	14.0	שימור	70,641
24	אלמוגן רחב עלים	5.0	28.0	4.0	כריתה	2,560
25	טבבויה איפה	4.0	9.0	4.0	שימור	610
26	פלומריה ריחנית	5.0	22.0	5.0	כריתה	2,371
27	לגסטרמניה הודית	7.0	28.0	4.0	שימור	4,727
29	חרוב מצוי	6.0	18.0	5.0	כריתה	
30	הדר קלמנטינה	7.0	25.0	7.0	כריתה	1,766
32	גרילאה חסונה	14.0	27.0	4.0	כריתה	3,571
33	גרילאה חסונה	11.0	23.0	5.0	כריתה	193
34	מייש גשר הזיו	8.0	26.0	6.0	כריתה	4,075
35	פלפלון דמוי אלה	7.0	47.0	7.0	כריתה	1,665
36	תמר מצוי	4.0	25.0	8.0	כריתה	504
37	שפלרה מקרינה	11.0	23.0	4.0	כריתה	1,595
38	תבטיה הרדופית	5.0	23.0	5.0	כריתה	598
39	לגסטרמניה הודית	9.0	40.0	6.0	כריתה	7,235
40	ברהיניה מושלגת	4.0	6.0	2.0	כריתה	
41	פלפלון דמוי אלה	3.0	21.0	3.0	כריתה	332

**חו"ד נוספות:**

**תאום הנדסי - אורן רחמים 25/11/2021**

1. תוכנית תנועתית על רקע פיתוח חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה

**מי אביבים - אחישלום מולאי 17/11/2021**

המלצה לשבץ לוועדה

**נכסים - ענת איבגי 18/10/2021**

חלקה 998 בגוש 6213 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.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' חן קורלנדסקי)**

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף משותפות עם המגרש הגובל מצפון בכתובת בילטמור 7 (מבוקשת בקשה מקבילה שמספרה 22-0527 עבור הבניין בבילטמור 7), עבור 29 יח"ד, הכולל:

- ב-2 קומות המרתף - 36 מקומות חנייה (מתוך 64 מקומות חנייה המתוכננים במרתפי החנייה המשותפים ל-2 המגרשים), 2 חניות נכים, 30 חניות לאופניים (חלקם בקרקע) ו-7 חניות אופנועים, 16 מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות, חדר טראפו.
- בקומת הקרקע - משרד עצמאי עם חצר פרטית מניוד השטחים העיקריים מתת הקרקע לפי תוכנית רובע 4.

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

**תנאים למתן היתר**

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים (מוצג 4402)
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין ושוא הבקשה והבניין המבוקש בבילטמור 7 מכיוון שמתוכנן מרתף משותף

**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. 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 35762 ₪.

**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. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

### 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. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת בילטמור 7 לרבות מרתפים משותפים ורמפת ירידה לחניון תת קרקעי
4. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5. מילוי דרישות מי אביבים וביוב כמפורט באישורם שיינתן להיתר
6. 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
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

### ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0172-22-1 מתאריך 08/06/2022

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף משותפות עם המגרש הגובל מצפון בכתובת בילטמור 7 (מבוקשת בקשה מקבילה שמספרה 22-0527 עבור הבניין בבילטמור 7), עבור 29 יח"ד, הכולל:

- ב-2 קומות המרתף - 36 מקומות חנייה (מתוך 64 מקומות חנייה המתוכננים במרתפי החנייה המשותפים ל-2 המגרשים), 2 חניות נכים, 30 חניות לאופניים (חלקם בקרקע) ו-7 חניות אופנועים, 16 מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות, חדר טראפו.
- בקומת הקרקע- משרד עצמאי עם חצר פרטית מניוד השטחים העיקריים מתת הקרקע לפי תוכנית רובע 4.

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

### תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים (מוצג 4402)
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בבילטמור 7 מכיוון שמתוכנן מרתף משותף

### 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. 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 35762 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. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

3. 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>

#### 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. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת בילטמור 7 לרבות מרתפים משותפים ורמפת ירידה לחניון תת קרקעי
4. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5. מילוי דרישות מי אביבים וביוב כמפורט באישורם שיינתן להיתר
6. 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
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

#### הערות

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

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