

י"ח אלול תשפ"ב  
14 ספטמבר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0288 תאריך: 12/09/2022 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')	ב.ס.ט גורדי 4 איי גיי פיתוח בע"מ	מוסנון בן-ציון דר' 6	0486-006	22-1064	1
10	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ב.ס.ט גורדי 4 איי גיי פיתוח בע"מ	ילין דוד 4	0488-004	22-1094	2
19	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	קבוצת יושפה ג.ע. בע"מ	הירקון 146	0027-146	22-1022	3
29	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	אליגון שגיא	לחיי 39	3843-039	22-1361	4
34	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	בלביסי עלי	ירושלים 136	3001-136	22-1031	5

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1064	תאריך הגשה	04/07/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	מוסנזון בן-ציון דר' 6 רחוב ילין דוד 2	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	91/6213	תיק בניין	0486-006
מס' תב"ע	תמ"א 38/3/א, 1ע, בי, 50, 3729א	שטח המגרש	507 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ב.ס.ט גורדי 4 איי גיי פיתוח בע"מ	רחוב יקום 1, יקום 6097200
בעל זכות בנכס	שרב רנה	רחוב ילין דוד 2, תל אביב - יפו 6296402
בעל זכות בנכס	להט אירית	רחוב ילין דוד 2, תל אביב - יפו 6296402
בעל זכות בנכס	צרפתי יפעת	רחוב ילין דוד 2, תל אביב - יפו 6296402
בעל זכות בנכס	גולני גלית	רחוב ילין דוד 2, תל אביב - יפו 6296402
בעל זכות בנכס	אטיאס מור	רחוב ילין דוד 2, תל אביב - יפו 6296402
בעל זכות בנכס	אטיאס יחיאל	רחוב ילין דוד 2, תל אביב - יפו 6296402
בעל זכות בנכס	זיצב מרגרטה	רחוב ילין דוד 2, תל אביב - יפו 6296402
בעל זכות בנכס	קסלר אילן	רחוב ילין דוד 2, תל אביב - יפו 6296402
בעל זכות בנכס	קסלר עפרה רבקה	רחוב ילין דוד 2, תל אביב - יפו 6296402
בעל זכות בנכס	להט דן	רחוב ילין דוד 2, תל אביב - יפו 6296402
בעל זכות בנכס	צרפתי אברהם אבי	רחוב ילין דוד 2, תל אביב - יפו 6296402
בעל זכות בנכס	מלצר חוה	רחוב ילין דוד 2, תל אביב - יפו 6296402
עורך ראשי	וסרמן אוהד	רחוב חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 6744122
מתכנן שלד	כרמון רן	רחוב גורדון 11, רעננה 4355411
מורשה חתימה מטעם המבקש	פלד רון	רחוב מצדה 7, בני ברק 5126112
מורשה חתימה מטעם המבקש	נסאר עדי	רחוב יקום 1, יקום 6097200

### מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומות עמודים חלקית ומרתף עבור 7 יח"ד ומשרד בקומת הקרקע 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 משותף עם מגרש סמוך ברח' ילין דוד 4, עבור 14 יח"ד.</p> <p>גישה למרתף באמצעות רמפה המתוכננת בחלקה הסמוכה ברחוב ילין דוד 4 אשר מוגשת בבקשה נפרדת מספר 22-1094- הבניין הנדון כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ב-2 קומות המרתף: משותפות ל-2 בנינים ניתן פתרון ל 32 מקומות חניה כולל מקום לרכב נכה.</li> <li>בקומה (1-): שטחים נלווים עבור דירת גן בקומת הקרקע עם ממ"ד וחצרות אנגליות, חנייה אופניים, חדר טרנספורמציה, 5 מקומות חניה.</li> <li>במרתף (2-): 5 מחסנים דירתיים, 11 מקומות חנייה.</li> </ul>

- **בקומת הקרקע:** לובי כניסה, חדר אשפה, , גרעין הכולל חדר מדרגות ומעלית אחת, 2 דירות גן, אחת עם ממ"ד בקומת הקרקע ואחת עם ממ"ד בשטח נלווה במרתף, שניהם עם יציאה לחצר פרטית לחזיתות צד.
- **בקומות 1-4:** בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת בולטת ומקורה ע"י מרפסת בקומה מעל;
- **בקומה 5:** 2 יח"ד עם ממ"ד, ו-2 מרפסות בולטות מקורות בפרגולה מבטון;
- **בקומה 6:** (ק' גג חלקית תחתונה): יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה מבטון;
- **בקומה 7:** (ק' גג חלקית עליונה): יחידת דיור אחת עם ממ"ד;
- **על הגג העליון:** מערכות סולאריות, מעבים מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין בשטח הגג המשותף.
- **על המגרש:** פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, חצרות אנגליות, פירי שחרור עשן ומשטחים מרוצפים;

**מצב קיים:**

על המגרש קיים בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף עבור סך הכול 7 יח"ד ומשרד למקצוע חופשי בקומת הקרקע. הנ"ל מבוקש כעת להריסה.  
 מדובר במגרש פינתי אשר בחזית קדמית מערבית גובל ברחוב ד"ר מוסינזון בן ציון, בחזית קדמית צפונית גובל ברחוב ילין דויד. בגבול מגרש צידי מזרחי גובל בבניין ברחוב ילין דויד 4 אשר מוגש בבקשה נפרדת מספר 22-1094 להריסת הבניה במגרש ובניה בניין חדש עם 2 קומות מרתף המשותף בזיקת הנאה למגרש הנדון.

**ממצאי תיק בניין:**

מספר בקשה	תיאור	שנה	מספר היתר
היתר מקורי	היתר לבניית בניין בית בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף עבור מקלט, כולל חדר כביסה על הגג. בקומת הקרקע משרד למקצוע חופשי. סה"כ בבניין 7 יח"ד.	1959	461

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף המכיל 8 תתי חלקות בבעלות פרטית. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל בעלי הזכויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1959
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הוטענה תוכנית מתוקנת בתאריך 05/09/2022 וחוו"ד מתייחסת לתוכנית מתוקנת זאת.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6	2 + 6	2 + 6	
<b>קווי בניין:</b>			
קדמי צפוני לרחוב ילין דוד	6.00 מ'	6.00 מ'	
קדמי מערבי לרחוב מוסינזון	6.00 מ'	6.00 מ' מוצע 5.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית בקומות עליונות בהתאם למותר ע"פ התוכנית.	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
<b>זכויות בנייה: (תכנית נפחית)</b>	שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע יהיו על פי תכסית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכסית	בהתאם להוראות התוכנית.	

		הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע.	
	בהתאם להוראות התוכנית.	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (~269 מ"ר)	<b>שטחי שירות:</b>
	14 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 ~1346/90 מ"ר = 14.9 יח"ד	<b>צפיפות:</b>
	קומות טיפוסיות : 3.30 מ' בהתאם. קומות עליונות : 3.30 מ' בהתאם .	3.30 מ' ברוטו	<b>גובה קומה:</b>
	14.8.94 מ' בהתאם, קרן פינת הרחובות נשמרה .  קומת הקרקע כוללת חדר אופנים וחדר עגלות , מתוכן צובר גז.  בהתאם. מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי.	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה רצף ותכלול פינת הבניין הפונה לקו הרחובות. 14.8 מ'  - 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' (מחזית מערבית למוסינזון).  2.00 מ'  4.50 מ'  4.50 מ' (מבנה מעלית וחדר מדרגות המקורה בחלקו)	ב-2 קומות הגג החלקיות 3.00 מ' - מקו אחת החזיתות הקדמיות  2.00 מ' - מקו החזית הנותרת.  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>
	מוצעים 9 פנלים סולאריים עבור 14 יח"ד עם הגג העליון. צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו וניתן לקבל.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.	<b>מתקנים טכניים על גג הבניין:</b> <b>שימושים וגישה</b>

	<p>1.60 מ' מ</p> <p>עד 14 מ"ר למרפסת ובממוצע של 10.16 מ"ר . (9.92 מ"ר סה"כ).</p> <p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p>	<p>1.60 מ' מ</p> <p>14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 168 מ"ר שטח המרפסות העולה על הנאמר לעיל ייחשב במניין השטחים העיקריים.</p> <p>לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>-חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p><b>מרפסות:</b></p> <p><b>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</b></p> <p><b>שטח</b></p> <p><b>עיצוב המרפסות</b></p>
	<p>בהתאם.</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	<p><b>מזגנים:</b></p>
	<p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> <p>בהתאם</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 להנחיות המרחביות- 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>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> <p>בהתאם</p> <p>3.00 בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר</p> <p>ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג</p> <p>1.20 מ' ממעקה קדמי או צדדי</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות</p> <p>לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה</p> <p>פירוט חומרי ופרטי המצללה.</p>	<p><b>מצללות:</b> <b>שטח</b></p> <p><b>בינוי ומיקום</b></p> <p><b>נסיגות ממעקה הגג</b></p> <p><b>גובה</b></p> <p><b>מרווחי קורות המצללה</b></p>

	<p>מתוכנן מרתף משותף עם חלקה גובלת המוגשת בבקשה נפרדת וניתן לאשר בהתאם להוראות התב"ע.</p> <p>ראה חו"ד מכון הרישוי תנועה בהמשך.</p>	<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.</p> <p>תותר הקמת מרתפי חניה או מתקן חניה משותפים למגרשים גובלים בתנאי להסדרת כניסה משותפת ורישום זיקת הנאה הדדית.</p>	<p><b>חניה:</b></p>
	<p>- הוגש אישור מקדמי -בהתאם לנדרש</p> <p>-לא הוגש, נדרש לשלב בדיקה סופית</p>	<p>-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -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 עליונה 4.25 מ' וניתן לאשר שכן מדובר בפתרון הנדסי. קומת מרתף תחתונה 3.70 מ' בהתאם.	2 קומות עליונות- הגובה לא יהיה גדול מ- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות עד 3.50 מ' נטו	<b>גובה קומות:</b>
	חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, מחסנים דירתיים, חדר טראפו, חדר משחקים עם ממ"ד (שטח נלווה לדירת הגן).	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	<b>שימושים:</b>
	בהתאם.  בהתאם.	שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.  לא יותר מגורים במרתף.	<b>שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע:</b>
	מתוכננים 6 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין (עד 14 מחסנים)	<b>מחסנים:</b>
	85.6% השווים ל 907 מ"ר	85% משטח של 2 המגרשים שכן מדובר במרתף משותף ( 911.2 מ"ר)	<b>תכסית:</b>

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

הערות	לא	כן	
		+	<b>מפלס הכניסה הקובעת</b> 1. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת
		+ +	<b>גדרות ושערים</b> -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' – 1.00 מ' במגרש -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 הנישיות 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>מערכות סולריות</b> מערכת סולריות לכל יחיד
		+	<b>דוודים</b> דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	<b>אשפה</b> דלתות חדר האשפה לא יפנו לחזית הרחוב
		+	<b>חצרות אנגליות:</b> מוצעת חצר אנגלית ברוחב עד 1.50 מ' (נטו) ובשטח עד 10 מ"ר – הכל בהתאם למותר בהוראות תקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות/ מדיניות הוועדה .

**חו"ד מכון רישוי**

**סטפני וויגינטון 09/08/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון

תנועה וחניה

=====

חוות דעת לנספח תנועה ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 4.8.22

=====

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 14 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים שימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

דרישת התקן :

14 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

14 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים שימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

14 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 32 מקומות החניה המתוכננים במרתפי חניה המשותפים ל - 2 מגרשים הסמוכים

(גוש 6213, חלקות 91,92)

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

3 מקומות חניה לאופנועים במרתף

14 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים ועגלות אשפה  
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.  
המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

הבקשה כוללת חניון משותף עם ילין דוד 4 מקוונת 24026 ומוסנון בן ציון 6 מקוונת 24027  
חו"ד בתחנת גנים ונוף תהיה משותפת לשתי הבקשות.  
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 של עצים כמפורט בטבלה זו.  
עצים במגרש שכן מיועדים לכריתה לצורך הבנייה :  
עצים : 1,2,8,9,20,23,24,25,26 ממוקמים בתוואי דיפון מרתף.  
עץ 6 ממוקדם לצמוד לדיפון חניון ולא ניתן לשמרו במרחק זה.  
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 17328 ₪.  
יש לנטוע במגרש 11 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.  
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 9628 ₪ 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  
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 תכנ 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	תמר מצוי	1.5	30.0	3.0	כריתה	756
2	ושינגטוניה חסונה	10.0	33.0	3.0	כריתה	5,400
3	סיגלון על-מימוסה	7.0	16.0	5.0	כריתה	
4	פנסית דו-נוצתית	5.0	9.0	4.0	כריתה	
6	פלפלון דמוי-אלה	7.0	22.0	7.0	כריתה	729
7	פלפלון דמוי-אלה	4.0	12.0	5.0	כריתה	
8	חרוב מצוי	11.0	28.0	6.0	כריתה	4,431
9	ושינגטוניה חסונה	5.0	25.0	3.0	כריתה	2,025
10	הדר לימון	5.0	13.0	4.0	כריתה	
11	שסק יפני	5.0	16.0	5.0	כריתה	
15	הדר החושש	4.0	15.0	3.0	שימור	212
16	פלפלון דמוי-אלה	8.0	22.0	7.0	שימור	365
20	היביסקוס סתריה	9.0	20.0	8.0	כריתה	603

## טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
21	הדר הפומלו	2.5	0.	4.0	כריתה	
22	הדר החושש	2.0	14.0	3.0	כריתה	
23	אבוקדו אמריקני (זנים שונים)	7.0	22.0	4.0	כריתה	821
24	פלפלון דמוי-אלה	4.0	31.0	3.0	כריתה	
25	תמר מצוי	4.0	45.0	6.0	כריתה	2,016
26	היביסקוס סתריה	9.0	22.0	8.0	כריתה	547
27	פיקוס השדרות	4.0	22.0	1.5	שימור	1,824
28	פיקוס השדרות	4.0	18.0	1.5	כריתה	
29	פלפלון דמוי-אלה	9.0	80.0	9.0	שימור	4,823

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף עבור 7 יח"ד ומשרד בקומת הקרקע שחזיקו 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 14 יח"ד.

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

## תנאים למתן היתר

1. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת ילן דויד 4 בקשה 22-1094
6. אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

## תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
  2. רמת הקרינה מחדר טרנספורמציה תהיה ע"פ הדיון
  3. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
  4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדיון.
  5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17328 נ.ה.
  6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
  7. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
- ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

## תנאים להתחלת עבודות

1. בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. \* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4. אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5. 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. רישום בפועל של זיקת הנאה הדדית בין החלקות בספר המקרקעין
2. רישום תקנה 27 א-פיצול דירה, זיקת הנאה, אי סגירת מרפסות ושטחים משותפים
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
5. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה****ההחלטה : החלטה מספר 2**

רשות רישוי מספר 0288-22-1 מתאריך 12/09/2022

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף עבור 7 יח"ד ומשרד בקומת הקרקע 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 14 יח"ד.

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

1. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
2. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת ילין דויד 4 בקשה 22-1094
6. אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. רמת הקרינה מחדר טרנספורמציה תהיה ע"פ הדיון
3. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדיון.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17328 ש.
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
7. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

**תנאים להתחלת עבודות**

1. בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. \* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4. אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
5. 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. רישום בפועל של זיקת הנאה הדדית בין החלקות בספר המקרקעין
  2. רישום תקנה 27 א-פיצול דירה, זיקת הנאה, אי סגירת מרפסות ושטחים משותפים
  3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
  4. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חבי חשמל
  5. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
  6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
  7. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר
- וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

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

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1094	תאריך הגשה	10/07/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	ילין דוד 4	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	92/6213	תיק בניין	0488-004
מס' תב"ע	תמ"א/38/1,ע, בי, 50, 3729, א, 195	שטח המגרש	565 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ב.ס.ט גורדי 4 איי גיי פיתוח בע"מ	רחוב יקום 1, יקום 6097200
בעל זכות בנכס	בלומנפלד נטליה	רחוב ילין דוד 4, תל אביב - יפו 6296404
בעל זכות בנכס	קספרסקי אירית זהרה	רחוב ילין דוד 4, תל אביב - יפו 6296404
בעל זכות בנכס	גרינבאום מנחם	רחוב ילין דוד 4, תל אביב - יפו 6296404
בעל זכות בנכס	פרס שרון	רחוב ילין דוד 4, תל אביב - יפו 6296404
בעל זכות בנכס	בלומנפלד יהורם	רחוב ילין דוד 4, תל אביב - יפו 6296404
בעל זכות בנכס	בן עמר אריאל	רחוב ילין דוד 4, תל אביב - יפו 6296404
בעל זכות בנכס	וולפה עידית	רחוב ילין דוד 4, תל אביב - יפו 6296404
בעל זכות בנכס	שובר ליאורה	רחוב ילין דוד 4, תל אביב - יפו 6296404
בעל זכות בנכס	הלטר דבורה	רחוב ילין דוד 4, תל אביב - יפו 6296404
עורך ראשי	וסרמן אוהד	רחוב חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 6744122
מתכנן שלד	כרמון רן	רחוב גורדון 11, רעננה 4355411
מורשה חתימה מטעם המבקש	פלד רון	רחוב מצדה 7, בני ברק 5126112
מורשה חתימה מטעם המבקש	נסאר עדי	רחוב יקום 1, יקום 6097200

### מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף עבור 8 יח"ד 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 משותף עם מגרש סמוך ברח' ילין דוד 2, עבור 15 יח"ד.</p> <p style="text-align: right;">הבניין הנדון כולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>ב-2 קומות המרתף:</b> משותפות ל-2 בנינים ניתן סה"כ פתרון ל 34 מקומות חניה כולל מקום לרכב נכה;</li> <li>• <b>בקומה (1-):</b> חנייה אופניים, חדר טרנספורמציה, 7 מקומות חניה.</li> <li>• <b>במרתף 2-:</b> 2 מאגרי מים, חדר משאבות ו 9 מקומות חנייה.</li> <li>• <b>בקומת הקרקע:</b> לובי כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, גרעין הכולל חדר מדרגות ומעלית אחת, 2 דירות גן עם ממ"ד ויציאה לחצר פרטית לחזיתות צד.</li> <li>• <b>בקומות 1-4:</b> בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת בולטת ומקורה ע"י מרפסת בקומה מעל;</li> <li>• <b>בקומה 5:</b> 2 יח"ד עם ממ"ד, ו-2 מרפסות בולטות מקורות בפרגולה מבטון;</li> <li>• <b>בקומה 6 (ק' גג חלקית תחתונה):</b> 2 יח"ד עם ממ"ד, אחת עם מרפסת בולטת מקורה בפרגולה מבטון</li> </ul>

- ושניה עם מרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה מבטון; **בקומה 7 (ק' גג חלקית עליונה):** יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסת גג עורפית מקורה בחלקה בפרגולה מבטון;
- **על הגג העליון:** מערכות סולאריות, מעבים מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין בשטח הגג המשותף.
- **על המגרש:** פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, רמפה לירידה למרתף חניה במרווח צדי מזרחי, פירי שחרור עשן ומשטחים מרוצפים;

**מצב קיים:**

על המגרש קיים בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט במרתף עבור סך הכול 8 יח"ד המבוקש כעת להריסה.  
 בחזית קדמית צפונית גובל ברחוב ילין דויד. בגבול מגרש צדי מערבי גובל בבניין ברחוב ילין דויד 2/מוסינזון יגאל 6 אשר מוגש בבקשה נפרדת מספר 22-1064 עבור הריסת הבניה במגרש ובניה בניין חדש עם 2 קומות מרתף המשותף בזיקת הנאה למגרש הנדון.

**ממצאי תיק בניין:**

מספר בקשה	תיאור	שנה	מספר היתר
	הקמת מעלית חיצונית בצמוד לחדר מדרגות הכללי הקיים בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף. ( 7 יח"ד סה"כ).		
היתר מקורי	היתר לבניית בניין בית בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף עבור מקלט, כולל חדר כביסה על הגג. סה"כ בבניין 7 יח"ד.	1959	454

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף המכיל 8 תתי חלקות בבעלות פרטית. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל בעלי הזכויות.

**התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה, אינו בתוכנית לבניה נמוכה.**

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1959
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- בתאריך 05/09/2022 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת וחוו"ד מתייחסת לתוכנית זאת.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	
<b>קווי בניין:</b>			
<b>קדמי צפוני לרחוב ילין דוד</b>	6.00 מ'	6.00 מ' ( קומת קרקע בנסיגה של 3.00 מ' בהתאם).	
<b>אחורי דרומי</b>	5.00 מ'	5.00 מ'	
<b>צדדי מערבי</b>	3.00 מ'	3.00 מ'	
<b>צדדי מזרחי</b>	3.00 מ'	3.00 מ'	
<b>זכויות בנייה: (תכנית נפחית)</b>	שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע יהיו על פי תכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע.	בהתאם להוראות התוכנית.	
<b>שטחי שירות:</b>	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (~ 377)	בהתאם להוראות התוכנית.	

		מ"ר)	
	15 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 ~1355/90 מ"ר = 15 יח"ד	<b>צפיפות:</b>
	קומות טיפוסיות: 3.30 מ' בהתאם. קומות עליונות: 3.30 מ' בהתאם.	3.30 מ' ברוטו	<b>גובה קומה:</b>
	בהתאם.  קומת הקרקע חדר אופניים ועגלות מתוכנן צובר גז  בהתאם. מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי.	-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' רק בקומה תחתונה.  2.00 מ'  4.50 מ'  4.50 מ' (מבנה מעלית וחדר מדרגות המקורה בחלקו)	ב-2 קומות הגג החלקיות 3.00 מ' מקו החזית הקדמית  2.00 מ' מקו החזית אחורית בקומה עליונה.  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>
	מוצעים 11 פנלים סולאריים עבור 14 יח"ד עם הגג העליון. צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.	<b>מתקנים טכניים על גג הבניין:</b> <b>שימושים וגישה</b>
	1.60 מ'  בהתאם  בהתאם.	1.60 מ'  14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 180 מ"ר שטח המרפסות העולה על הנאמר לעיל ייחשב במניין השטחים העיקריים.	<b>מרפסות:</b>  <b>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</b>  <b>שטח</b>

	בהתאם.	לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)  -חומרי גמר מרפסות אחיד	<b>עיצוב המרפסות</b>
	בהתאם.	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	<b>מזגנים:</b>
	בהתאם.	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.  בהתאם	בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'  -חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	<b>עיצוב המסתורים</b>
	בהתאם.  בהתאם.  בהתאם  בהתאם.	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר  ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג  1.20 מ' ממעקה קדמי או צדדי  לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות  לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה  פירוט חומרי ופרטי המצללה.	<b>מצללות : שטח</b>  <b>בינוי ומיקום</b>  <b>נסיגות ממעקה הגג</b>  <b>גובה</b>  <b>מרווחי קורות המצללה</b>
	מתוכנן מרתף משותף עם חלקה גובלת המוגשת בבקשה נפרדת וניתן לאשר בהתאם להוראות התב"ע.  ראה חו"ד מכון הרישוי תנועה בהמשך.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. תותר הקמת מרתפי חניה או מתקן חניה משותפים למגרשים גובלים בתנאי להסדרת כניסה משותפת ורישום זיקת הנאה הדדית.	<b>חניה:</b>
	- הוגש אישור מקדמי -בהתאם לנדרש  -לא הוגש, נדרש לשלב בדיקה סופית	-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	<b>הוראות נוספות למתן היתר:</b>

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

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	2 קומות מרתף		
<b>גובה קומות:</b>	2 קומות עליונות- הגובה לא יהיה גדול מ- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות עד 3.50 מ' נטו	קומה עליונה 4.25 מ' וניתן לאשר שכן מדובר בפתרון הנדסי. קומת מרתף תחתונה 3.70 מ' בהתאם.	
<b>שימושים:</b>	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, מאגרי מים וחדר משאבות	
<b>מחסנים:</b>	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין (עד 15 מחסנים)	ללא מחסנים דירתיים	
<b>תכסית:</b>	85% משטח של 2 המגרשים שכן מדובר במרתף משותף (911.2 מ"ר)	85.6% עבור 2 מגרשים (906 מ"ר).	

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

הערות	לא	כן	
		+	<b>מפלס הכניסה הקובעת</b> 1. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת
		+	<b>גדרות ושערים</b> -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' – 1.00 במרגשים משופעים. -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 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
		+	<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 הנישיות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האורור לכיוון פנים המגרש.
		+	<b>מערכות סולריות</b>

			מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	<b>זוודים</b> זוודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	<b>אשפה</b> דלתות חדר האשפה לא יפנו לחזית הרחוב

**חו"ד מכון רישוי**

**שרה לסקה 22/08/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה בובליל

תנועה וחניה

=====

חוות דעת לנספח תנועה ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 15.8.22

=====

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 15 יחידות דיור (13 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים שימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

דרישת התקן :

17 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

15 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

17 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 32 מקומות החניה המתוכננים במרתפי חניה המשותפים ל - 2 מגרשים הסמוכים

(גוש 6213, חלקות 91,92)

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

3 מקומות חניה לאופנועים במרתף

15 מקומות חניה לאופניים במרתף ובקומת קרקע

מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות ומיכלים

הלקוח הציג תכנון חדר אשפה תקין.

המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

הבקשה כוללת חניון משותף עם ילון דוד 4 מקוונת 24026 ומוסנוזון בן ציון 6 מקוונת 24027

חו"ד בתחנת גנים ונוף תהיה משותפת לשתי הבקשות.

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם

נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.

עצים במגרש שכן מיועדים לכריתה לצורך הבנייה :

עצים : 1,2,8,9,20,23,24,25,26 ממוקמים בתוואי דיפון מרתף.

עץ 6 ממוקדם לצמוד לדיפון חניון ולא ניתן לשמרו במרחק זה.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 17328 ₪.

יש לנטוע במגרש 11 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 9628 ₪ 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  
 =====  
 התכנית מאושרת.  
 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	תמר מצוי	1.5	30.0	3.0	כריתה	756
2	ושינגטוניה חסונה	10.0	33.0	3.0	כריתה	5,400
3	סיגלון עלי-מימוסה	7.0	16.0	5.0	כריתה	
4	פנסית דו-נוצתית	5.0	9.0	4.0	כריתה	
6	פלפלון דמוי-אלה	7.0	22.0	7.0	כריתה	729
7	פלפלון דמוי-אלה	4.0	12.0	5.0	כריתה	
8	חרוב מצוי	11.0	28.0	6.0	כריתה	4,431
9	ושינגטוניה חסונה	5.0	25.0	3.0	כריתה	2,025
10	הדר לימון	5.0	13.0	4.0	כריתה	
11	שסק יפני	8.0	16.0	5.0	כריתה	
15	הדר החושש	4.0	15.0	3.0	שימור	212
16	פלפלון דמוי-אלה	8.0	22.0	7.0	שימור	365
20	היביסקוס סתריה	9.0	20.0	8.0	כריתה	603
21	הדר הפומלו	2.5	0.	4.0	כריתה	
22	הדר החושש	2.0	14.0	3.0	כריתה	
23	אבוקדו אמריקני (זנים שונים)	7.0	22.0	4.0	כריתה	821
24	פלפלון דמוי-אלה	4.0	31.0	3.0	כריתה	
25	תמר מצוי	4.0	45.0	6.0	כריתה	2,016
26	היביסקוס סתריה	9.0	22.0	8.0	כריתה	547
27	פיקוס השדרות	4.0	22.0	1.5	שימור	1,824
28	פיקוס השדרות	4.0	18.0	1.5	כריתה	
29	פלפלון דמוי-אלה	9.0	80.0	9.0	שימור	4,823

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף עבור 8 יח"ד 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 15 יח"ד.

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

#### תנאים למתן היתר

1. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת ילין דויד 2 בקשה 22-1064
2. תשלום אגרות והיטלים.
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).

5. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
6. אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. רמת הקרינה מחדר טרנספורמציה תהיה ע"פ הדיון
3. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17328 ש.
6. 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. בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4. אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
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>

**תנאים לתעודת גמר**

1. רישום תקנה 27 א-פיצול דירה, זיקת הנאה, אי סגירת מרפסות ושטחים משותפים
2. רישום בפועל של זיקת הנאה הדדית בין החלקות בספר המקרקעין
3. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
4. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
5. יש לבטל את אבני השפה המונמכת לשתי הפרויקטים. פינוי העגלות למשאית יתבצע משטח רחבת הכיבוי אש, כפי שמאיר ראובן אישר בפגישה שלי איתו.

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

**ההחלטה : החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 0288-22-1 מתאריך 12/09/2022**

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף עבור 8 יח"ד 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 15 יח"ד.

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

**תנאים למתן היתר**

1. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת ילין דויד 2 בקשה 22-1064
2. תשלום אגרות והיטלים.
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
5. חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
6. אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. רמת הקרינה מחדר טרנספורמציה תהיה ע"פ הדיון
3. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים

- והנכסים הגובלים.  
4. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה  
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 17328 ש"ח.  
6. 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. בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
3. יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4. אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
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>

#### תנאים לתעודת גמר

1. רישום תקנה 27 א-פיצול דירה, זיקת הנאה, אי סגירת מרפסות ושטחים משותפים
2. רישום בפועל של זיקת הנאה הדדית בין החלקות בספר המקרקעין
3. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר
5. וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
6. יש לבטל את אבני השפה המונמכת לשתי הפרויקטים. פינוי העגלות למשאית יתבצע משטח רחבת הכיבוי אש, כפי שמאיר ראובן אישר בפגישה שלי איתו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1022	תאריך הגשה	27/06/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	הירקון 146	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	14/6968	תיק בניין	0027-146
מס' תב"ע	תמ"א 38/3, א, תמ"א 1, ע1, 974, 9077, 60, 58, 506, א3616	שטח המגרש	681.05 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת יושפה ג.ע. בע"מ	רחוב מפי 5, נתניה 4250489
בעל זכות בנכס	סקלי טוקטלי אריאלה	רחוב הירקון 146, תל אביב - יפו 6345106
בעל זכות בנכס	קנת גולר אורנה	רחוב הירקון 146, תל אביב - יפו 6345106
בעל זכות בנכס	קנת איתי	רחוב הירקון 146, תל אביב - יפו 6345106
בעל זכות בנכס	גורפינקל יואב	רחוב הירקון 146, תל אביב - יפו 6345106
בעל זכות בנכס	ריזינגר אילן	רחוב הירקון 146, תל אביב - יפו 6345106
בעל זכות בנכס	נובג שולמית שיר	רחוב הירקון 146, תל אביב - יפו 6345106
בעל זכות בנכס	קרת מעין	רחוב הירקון 146, תל אביב - יפו 6345106
בעל זכות בנכס	יונס חיים אריה	רחוב הירקון 146, תל אביב - יפו 6345106
בעל זכות בנכס	בן שטרית כרמלה	רחוב הירקון 146, תל אביב - יפו 6345106
בעל זכות בנכס	זרמטי עפר	רחוב הירקון 146, תל אביב - יפו 6345106
בעל זכות בנכס	יונס אורלי	רחוב הירקון 146, תל אביב - יפו 6345106
בעל זכות בנכס	ריזינגר איתן	רחוב הירקון 146, תל אביב - יפו 6345106
בעל זכות בנכס	בן שטרית ניסים	רחוב הירקון 146, תל אביב - יפו 6345106
בעל זכות בנכס	שוקרון משה	רחוב הירקון 146, תל אביב - יפו 6345106
בעל זכות בנכס	בן גווילי מאור	רחוב הירקון 146, תל אביב - יפו 6345106
בעל זכות בנכס	בן גווילי אורה	רחוב הירקון 146, תל אביב - יפו 6345106
בעל זכות בנכס	תורג'מן שמחה מזל לואיז	רחוב הירקון 146, תל אביב - יפו 6345106
בעל זכות בנכס	תורג'מן ג'וזף סטיב דוד	רחוב הירקון 146, תל אביב - יפו 6345106
בעל זכות בנכס	גואטה וילי אליה	רחוב הירקון 146, תל אביב - יפו 6345106
בעל זכות בנכס	נובג תרצה	רחוב הירקון 146, תל אביב - יפו 6345106
בעל זכות בנכס	שיר אריאלה	רחוב הירקון 146, תל אביב - יפו 6345106
בעל זכות בנכס	גליישר ג'אק	רחוב הירקון 146, תל אביב - יפו 6345106
בעל זכות בנכס	נובג וורנר	רחוב הירקון 146, תל אביב - יפו 6345106
בעל זכות בנכס	הודק סלביקה	רחוב הירקון 146, תל אביב - יפו 6345106
עורך ראשי	סקר אדר	רחוב הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918
מתכנן שלד	שילר אורן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	יושפה אורן	רחוב בזל 3, תל אביב - יפו 6228502

**מהות הבקשה: (אדר' מיליס יניב)**

**מהות עבודות בניה**

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה.
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 25 דירות. המכיל:
  - בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות, פיר מעלית עם תחנת עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירי תשתיות.
  - בקומת מרתף 3-: חניה ל- 11 רכבים, ל- 3 אופנועים ול- 13 אופניים, 4 מחסנים דירתיים.
  - בקומות מרתף 2-: חניה ל- 10 רכבים ול- 12 אופניים, 4 מחסנים דירתיים, חדר משאבות.
  - בקומות מרתף 1-: חניה לרכבים, לאופנועים ולאופניים, 10 מחסנים דירתיים, חדר ריכוז מונים, מאגר מים.
- בקומת קרקע: לובי כניסה לבניין, חדר גז, חדר אשפה, מתקן שחרור עשן מרתפים מופנה כלפי המגרש השכן מדרום, 3 דירות עם ממ"ד, חצר מוצמדת בצידי ובעורף המגרש.
- בקומה 1, 2, 3, 4, 5: בכל קומה 4 דירות עם ממ"ד, 2 מרפסות גזוזטרה בחזית, 2 מרפסות גזוזטרה בעורף, מרפסת 1 שקועה בחזית הצדדית דרומית, פרגולות מעל המרפסות בקומה העליונה ומסתורי כביסה בחזית האחורית ובחזיתות הצדדיות.
- בקומה 6 חלקית: 2 דירות עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית ובעורף עם פרגולה מעל, מרפסת שקועה ומקורה בחזית צדדית דרומית.
- על הגג העליון: גג פרטי עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי מהדירה בקומת הגג החלקית ובריכה, גג פתוח עם גישה מגרעין המדרגות המשותף, 20 מתקנים סולאריים, 21 מעבי מזגנים וגנרטור.
- בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, 3 מעבי מזגנים, 3 פתרונות לתליית כביסה, גמל מים בצמוד לגבול המגרש הצדדי הדרומי, גדרות בגבולות המגרש ורמפת ירידה למרתפי חניה במרווח הצדדי דרומי.

**מצב קיים:**

בניין בן 3 קומות על קומת עמודים חלקית ומרתף. סה"כ: 15 יח"ד.

**ממצאי תיק בניין:**

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין בן 3 קומות על קומת עמודים חלקית ומרתף. סה"כ: 15 יח"ד.	1945	779

**בעלויות:**

לפי רישום בנסח טאבו הנכס רשום כבית משותף בעל 14 תת חלקות. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת באמצעות מורשה חתימה מטעמה וחותרמת חברה בהתאם לפרוטוקול חתום, וכן ע"י מיופה כוחם של חלק מבעלי התת חלקות, עו"ד רייסמן עמיר. לשאר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע תכנית 3616א- רובע 3, מגרש ברחוב לא ראשי ולא מסחרי, בתחום אזור ההכרזה.**

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	+6 קומת גג חלקית.	+ 6 קומת גג חלקית.	
קווי בניין קדמי לרחוב הירקון	2.00 מ' (לאחר הפקעה של 2.00 מ'). תותר בליטה של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, פרט	לפי מדידה גרפית: 1.50 מ' (לאחר הפקעה של 2.00 מ') + בליטה של 0.5 מ' ופחות מ 50% מרוחב החזית לכל גובהה, פרט	

	לקומת הקרקע וקומת הגג.  2.50 מ'. 2.50 מ'. 4.50 מ'.	לקומת הקרקע וקומת הגג.  2.50 מ'. 2.50 מ'. 4.50 מ'.	צדדי צפוני  צדדי דרומי  אחורי דרומי
	בהתאם להוראות התכנית.  לפי חישוב השטחים : 722.66 מ"ר.	לפי קווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר.  מינימום 20% מסך שטח ברוטו. 565.57 מ"ר = 2827.85 X 20% מ"ר	<b>זכויות בנייה</b>  <b>שטחי שירות</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	בתכנית הקומות העליונות למעט רצועה מפולשת של 3.00 מ' מקו בניין.	<b>תכנית קרקע</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, וחדר גז.	<b>שימושים בקומת הקרקע</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	לא יקטן מ-35 מ"ר.	<b>גודל דירה בקומת הקרקע</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	<b>פיתוח שטח הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע</b>
	מגורים.	מגורים.	<b>שימושים</b>
	25 יח"ד.	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין- בקומת קרקע חלקית, 5 קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית. לפי מקדם 80 מ"ר . 35 יח"ד = 80 מ"ר / 2776 מ"ר	<b>צפיפות</b> מס' יחידות מותר
	בהתאם להוראות התכנית.	3.30 מ' בין רצפות.	<b>גובה קומה</b>
	<u>לפי מדידה גרפית :</u> בהתאם להוראות התכנית.  כ- 4.95 מ'. כ- 2.79 מ'. 4.50 מ'.  מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.	65% מתכנית הקומה העליונה 278 מ"ר = 428 X 65% מ"ר  3.00 מ' ממעקה הגג. 2.00 מ' ממעקה הגג.  4.50 מ'. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי.  גישה לשטח משותף.	<b>קומת גג חלקית תכנית</b>  נסיגות לחזית  נסיגות לאחור  גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים  בינוי
	בהתאם להוראות התכנית.	בקונטור מישור חזית הבניין, לא כולל מרפסות גזוזטרה.	<b>מרפסת הגג</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	1.60 מ'.	<b>מרפסות גזוזטרה</b> נסיגה מקו בניין קדמי ואחורי

	בהתאם להוראות התכנית.	עד 14 מ"ר למרפסת ובלבד שממוצע השטחים לא יעלה על 12 מ"ר.	שטח
	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית.	נסיגה של 1.20 מ' ממעקה גג הבניין. 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	מצללה
	3 מעבי מזגנים בחצרות מוצמדות. 22 מעבי מזגנים על הגג העליון.	לכל דירה : בפיר ייעודי, במרפסת שירות או על הגג העליון, ובלבד שלא יבלטו ממישור חזיתות הבניין. באזור ההכרזה לא תותר הצבת מזגנים בחזית קדמית.	מזגנים
	בהתאם להוראות התכנית.	כל דירה חדשה תחויב במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ושלא יבלוט ממישור החזית.	מסתורי כביסה
	20 מתקנים סולאריים על הגג העליון עבור 25 יח"ד. קיים אישור יועץ אינסטלציה במוצג 2500.	יתוכננו לכל אחת מהדירות בבניין.	מתקנים סולאריים
	בקומת הגג העליון, מוצמדת לדירה בקומת הגג החלקית. הוצגו פתרונות למתקנים ולמערכות טכניות. בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית. ללא מעקה.	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג. יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	בריכת שחיה
	אורך החזית : 17.20 מ'. 1/3 מאורך החזית : 5.70 מ'. <u>לפי מדידה גרפית :</u> סה"כ טיח מוצע בשני צדדים : כ- 6.35 מ'.	החזית הפונה לרחוב תכלול לפחות 1/3 מאורך החזית, מישור בנוי טיח בהיר, בצד אחד או בשני צדדיה של החזית. טיח בגוון בהיר אחיד ממשפחת Off whites ולבני סיליקט.	<u>הנחיות עיצוביות</u> <u>באזור ההכרזה</u> מישור בנוי בחזית
	בהתאם להנחיות.		חומרי גמר
	בהתאם להנחיות.	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי-מסה.	חלוקת המסה הבנויה
	בהתאם להנחיות.	גיאומטריה אורתוגונלית.	צורת מרפסות
	בהתאם להנחיות.	לא יעלה על 2/3 מאורך החזית (כ- 11.40 מ').	אורך מרפסות
	בהתאם להנחיות.	הדגשות עיצוביות יהיו אופקיות.	הדגשות עיצוביות
	בהתאם להנחיות.	לא יותרו מעקות זכוכית.	מעקות
			מעקה הגג

	מעקה ברזל.	בהמשך למישור קיר החזית, בנוי ושלא יקטן מ- 90 ס"מ ממפלס הרצפה.	
	- הוגש אישור שלב מקדמי. - בהתאם לנדרש. -יידרש אחרי ועדה.	-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281. -אישור נגישות. -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט.	<b>הוראות נוספות למתן היתר:</b>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף.	2 עליונות, עד 4 קומות עבור חניה.	<b>קומות</b>
	4.00 מ' (חתך ב-ב).	מקסימום 4.00 מ' נטו. מינימום 2.05 מ'.	<b>גובה לפי התקנות</b>
	חניה, מחסנים דירתיים, חדר משאבות, מאגר מים, ריכוז מונים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/משרד לבעל מקצוע חופשי/ חדר משחקים.	<b>שימוש</b>
	לפי חישוב השטחים, כ- 578.64 מ"ר.	80% 85% משטח המגרש, 681.05 מ"ר = כ- 579 מ"ר .	<b>תכסית לפי ע1 לפי תמ"א 34</b>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		+	<b>חלחול מי נגר תמ"א 34</b> 15% או יותר שטחים חדירי מים.
		+	<b>מפלס כניסה קובעת</b> מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' מעל מפלס המדרכה (בצמוד למרכז גבול המגרש).
		+	<b>פיתוח שטח</b> רצועת גינון בחזית כולל חלחול בתוכה ובתי גידול ברוחב מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא פחות מ- 2.00 מ'. בתי גידול בעומק של לפחות 1.20 מ'.
הוצגה פריסת גדרות בקני"מ 1: 100		+	<b>גדרות</b> גובה הגדר הגובלת ברוחב עד 0.70 מ'. גובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.50 מ'. במקרה של הפרשי גבהים עם המגרשים הגובלים, גובה הגדר יתוכנן במידה המינימלית הנדרשת (לפי תקנות התכנון והבנייה) מהמפלס הגבוה. מספר הפתחים בגדר יצומצם באמצעות איחוד שבילים וכניסות. גדרות צדדיות ונישות למתקני תפעול יורחקו לפחות ב 1.00 מ' מהמפגש עם הגדר הקדמית. מתקני אוורור ושחרור עשן של שטח תת קרקעי, יוצמדו לגבול

			מגרש צדדי או אחורי בלבד, יופנו כלפי פנים המגרש. גודל המתקן וגובהו יהיו מינימליים תוך עמידה בתקנים ובדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
		+	<b>מצללה על הגג</b> שטח המצללה, 50 מ"ר או 1/4 משטח המרפסת (הגדול מבניהם). פרט מצללה בקני"מ 1:20 – תכנית + חתך, לרבות ציון החומר והמרווחים כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
חתך בלבד, ללא תכנית. נדרש להציג כתנאי טכני.		+	<b>מצללה במרפסת שאינה גג</b> עד 40% אל תוך המרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש, ובכל מקרה לא תחרוג מקו מעקה המרפסת.
		+	<b>דודי אגירה</b>
		+	<b>אורור</b>

**הערות נוספות:**

1. טרם הגשת הבקשה התקיימה פגישת תיאום מוקדם בתאריך 11/04/2021.

**חו"ד מכון רישוי**

**שרה לסקה 25/07/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה בובליל

תנועה וחניה

=====

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 14.11.21 ותכנית אדריכלית מ - 22.11.21

=====

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 25 יחידות דיור ( 24 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת 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

25 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

25 מקומות חניה לאופניים במרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת :

=====

תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות  
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת בדבר פירוט תכנון בחדר באשפה.

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/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.  
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 25,962 ₪.  
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.  
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 23.862 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

הזון סקר ובו 17 עצים : 4 עצים בתחום הציבורי לשימור והיתרה במגרש מבוקשים לכריתה.

עץ 19 אינו בוגר.

עץ 10 לא קיים.

יתרת העצים (11 יח") בערך של 25,962 ש"ח מאושרים לכריתה :

עץ 12 פגוע בגזע, מסוכן, והיתרה בתחום מרתף חניה / על קיר דיפון.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

=====

התכנית נבדקה.

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	אזדרכת מצויה	12.0	32.0	6.0	כריתה	2,026
2	אזדרכת מצויה	12.0	54.0	7.0	כריתה	1,282
3	אזדרכת מצויה	12.0	48.0	6.0	כריתה	1,013
4	תות לבן	5.0	42.0	2.0	כריתה	4,653
5	ושינגטוניה חסונה	9.0	40.0	4.0	כריתה	5,184
6	תמר מצוי	1.0	30.0	1.0	שימור	
7	ושינגטוניה חסונה	4.0	40.0	4.0	כריתה	2,304
8	ושינגטוניה חסונה	3.0	40.0	4.0	כריתה	1,296

## טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
9	תמר מצוי	3.0	50.0	6.0	כריתה	1,296
10	לא קיים	0.	0.	0.	כריתה	
11	תות לבן	10.0	37.0	10.0	כריתה	3,611
12	אזדרכת מצויה	10.0	50.0	8.0	כריתה	3,297
15	אשל הפרקים	5.0	60.0	8.0	שימור	7,409
16	אשל הפרקים	5.0	60.0	8.0	שימור	
17	אשל הפרקים	12.0	55.0	10.0	שימור	14,818
18	אשל הפרקים	12.0	45.0	10.0	שימור	4,960
19	תבציה הרדופית	6.0	20.0	4.0	כריתה	

## חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 15/03/2022

חלקה 14 בגש 6968 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.

-המבקש סימן את ההפקעה.

- המבקש תכנן גדר מפרידה לשצ"פ בגובה 1.5 מ'.

תנאי לתעודת גמר:

- 1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
- 2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' מיליס יניב)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות על קומת עמודים חלקית ומרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 25 דירות.

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. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. תשלום אגרות והיטלים.

## תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה.

## תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

3. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.

#### 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.

2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

3. הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.

4. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה.

5. רישום סופי של התצ"ר בטאבו

6. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0288-22-1 מתאריך 12/09/2022

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות על קומת עמודים חלקית ומרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 25 דירות.

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. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).

3. תשלום אגרות והיטלים.

#### תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

2. בעל היתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

3. אישור אגרונום מטעם בעל היתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.

2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

3. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.

#### 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.

2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

3. הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.

4. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה.

עמ' 28

0027-146 22-1022 <ms\_meyda>

5. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
6. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס

#### **הערות**

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

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

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1361	תאריך הגשה	15/08/2022
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')

כתובת	לח"י 39	שכונה	התקוה
גוש/חלקה	71/6135	תיק בניין	3843-039
מס' תב"ע	תמא/1, ע1, ג3/א, ג3, 1א2215, 2215	שטח המגרש	101

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אליגון שגיא	רחוב סיוון 6, תל אביב - יפו 6762006
בעל זכות בנכס	אליגון שגיא	רחוב סיוון 6, תל אביב - יפו 6762006
עורך ראשי	אלפרוביץ זאב	רחוב שפרינצק 12, כפר סבא 4441224
מתכנן שלד	בוחניק אתי	רחוב משעול גיל 1, כפר סבא 4428144

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

מהות עבודות בניה
<p>הריסת כל הבינוי הקיים במגרש. הקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות עבור 2 יחידות דיור וחדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה בקומה העליונה, מעל קומת מרתף בחלקו עד גבולות המגרש. הבניין מתוכנן בגובה 1.50 מ' ממפלס הרחוב. קומת המרתף מתוכננת בתכנית הבניין ומוצמדת לדירה בקומת הקרקע ע"י מדרגות פנימיות ובה חדר משפחה, חדר שינה, חדר ללא ייעוד, מקלחת וחדר אנגלית בחלק הצפוני של המגרש. על הגג חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מדירת דופלקס ומרפסות גג. בגג העליון מערכת סולרית וגישה לגג.</p>

### מצב קיים:

לפי מסמך 2019, הוצא צו הריסה למבנה הקיים במגרש בן 2 קומות הנמצא בסכנת קריסה ודרישה לפינוי פסולת. המבנה נהרס.
--

### בעלויות:

<p>המגרש המשני בשטח מדוד של 101 מ"ר רשום במושע. בעלי המגרש רשומים בטאבו כבעלי חלק בנכס בשטח של 101 מ"ר. על הבקשה חתום המבקש שהינו בעל הזכות בנכס. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 (ב2) לחלק מבעלי זכויות. עקב גודלה של החלקה וריבוי הבעלים שלא יודעים על כתובתם נעשו פרסומים לפי תקנה 36(ב2) וצורף תצהיר על בעלות במגרש. לא התקבלו התנגדויות.</p>
--

### התאמה לתב"ע (תכנית 2215, 1א2215 אזור מגורים ב')

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	3	2	
שטחים עיקריים 147.5% ( + 140% ) 7.5% תמורת הריסת בניין קיים	149 מ"ר	109 מ"ר	
שטחי שרות – ממ"ד	9 מ"ר + קירות לכל יח"ד	24 מ"ר כולל קירות לכל יח"ד	
מס' יחידות מותר כאשר שטח דירה לא יקטן מ-90 מ"ר כולל ממ"ד	2	2	גודל יח"ד אינו עומד במינימום המותר.

סטייה	מוצע	מותר	
			ניתן לאשר עד 2 דירות בשטח שלא יקטן מ-70 מ"ר כולל ממ"ד
	0 מ'	0 מ'	<b>קווי בניין</b> קדמי למזרח - רחוב תרדיון
	נסיגות חלקיות	0 מ'	קדמי לדרום – רחוב לח"י
לא מבוקשת כהקלה הנדרשת לפי תכנית 1א2215	2.53 מ'	3 מ' או 0 מ'	צדדי צפוני
		0 מ' קיר משותף	צדדי מערבי
	6.10 מ'	9 מ'	גובה הבניין

**בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג3/ ג3א**

סטייה	מוצע	מותר	
	40 מ"ר	עד 40 מ"ר, בכפוף לנסיגות המחייבות המפורטות בתכנית.	שטח
	2.50 מ'	3 מ'	<b>גובה פנימי</b>
חריגה של 0.50 מ'	5.00 מ'	4.50 מ'	<b>סה"כ כולל מתקנים טכניים</b>
	2.4 מ' מגבול המגרש	קדמי: 2 מ' מקו מגרש ולא פחות מ- 1.2 מ' מחזית הבניין	<b>נסיגות: קדמי-</b>
חריגה של 0.10 מ'	1.10 מ'	צדדי: 1.2 מ' או בקיר משותף	<b>צדדי- צפוני, מערבי</b>
	1.95 מ'		

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

סטייה	מוצע	מותר	
	1	2	קומות
לא ניתן לאשר - ייעודים נוגדים תכנית.	חדר שינה, חדר משפחה, חדר ללא ייעוד, מקלחון.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	66%	80%	תכסית

**התאמה לתקנות והנחיות מרחביות:**

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מעבר בשביל הגישה לבניין
החצר נוגדת הנחיות מרחביות	+		חצר מונמכת בחצר הקדמית
0.00 = 18.85 – חריגה ב1.50 מ' ממפלס הרחוב.	+		מפלס כניסה קובעת
לא מוצא כל פתרון למסתור כביסה בהתאם להנחיות מרחביות.	+		מסתור כביסה
		+	מערכות ומתקנים טכניים :
חסרה פריסת גדרות בחזית צפונית ומערבית	+		גדרות
		+	עיצוב מעטפת הבניין
לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים עבור חלחול		+	ניהול מי נגר

**הערות נוספות:**

לא ניתן להמליץ לאשר את הבקשה שכן:

1. **צפיפות:** שטחי הדירות כ"62-60" מ"ר כולל ממ"שד לעומת 70 מ"ר המינימלי הנדרש לכל דירה לפי התכנית.
2. **קווי בניין:** קו הבניין הצדדי- צפוני מוצע 2.53 מ' וחריגה זו לא פורסמה כהקלה הנדרשת לפי התכנית.
3. **מפלס כניסה:** מפלס ה 0.00 מתוכנן ב-1.50 מ' ממפלס הרחוב ללא כל הצדקה תכנונית ובחריגה של 1.00 מ' מהמותר בהנחיות המרחביות.
4. **בנייה על הגג:**
  - גובה הבניין כולל מתקנים טכניים חורג מהמותר.
  - בחזית המזרחית קיימת חריגה של 0.10 מ'.
5. **מרתפים:**
  - הייעודים המבוקשים: חדר שינה, חדר משפחה, חדר ללא ייעוד, מקלחון, נוגדים תכנית.
  - חצר מונמכת במרווח הקדמי נוגדת הנחיות מרחביות
6. **ניצול זכויות ל-140% במגרשים משניים.** השטח העיקרי של הבניין מוצע כ-94 מ"ר ב-2 הקומות. החישוב נערך לפי שיעטור של 100% משטח המגרש המשני של 101 מ"ר.
 

יצוין שבמגרש הראשי התחום בין הרחובות תרדיון, לח"י, אצ"ל, תשבי, ישנם כ- 31 מגרשים משניים. בתיק המידע שנמסר צוין בין היתר שזכויות הבניה יחשבו לפי 100% משטח מגרש משני ו-25% הראשונים מוגדרים בייעוד "אזור מגורים מועדף ב" וזכאים לנצל 140% משטח המגרש. לפי המצב היום במגרש הראשי קיימים 31 מגרשים משניים (ללא מגרשי ציבור), ו-25% מתוכם מהווים 8 מגרשים. עד כה ניצלו זכות זו בכ- 3 מגרשים משניים לכן המגרש הנדון כיום **זכאי ל-140%**.

**חו"ד מכון רישוי****רינת ברקוביץ' 30/08/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ' עדכון בתחנת אשפה, תנועה וחניה ואדריכלות

תנועה וחניה

=====

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית מתוקנת שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 15/08/2022: הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 2 קומות ובהן 2 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר.

דרישת התקן: 2 מקומות חניה לרכב פרטי.

מתוכנן: 0 מקומות חניה.

חסרים: 2 מקומות חניה לרכב פרטי.

חוות דעת: ממדי המגרש לא מאפשרים לתכנן חניה תיקנית במגרש, לכן מענה לדרישת התלקן יהיה ע"י השתתפות בקרן חניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה חסרים למילוי דרישת התקן-השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 13 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 89- ביתר ארגזי ישראל(בסמוך לספורטק דרום), מס' 90- אלונים 2010(רח' קהילת ניו יוקר 11), מס' 91- דופן שכונת התקווה(רחוב תדהר דוד) ועוד חניונים.

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה

הפתרון מוצג בנספח אשפה מתאריך 18.8.22.

יש לטעון תוכנית אדריכלית מעודכנת בהתאם לנספח האשפה - תנאי טכני.

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.  
לא נדרשות נטיעות בשל גודל המגרש.

אדריכלות מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכנן 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).

### חו"ד מחלקת פיקוח:

### חו"ד נוספות:

**נכסים - מירי גלברט 21/07/2021**

חלקה 71 בגוש 6135 בבעלויות שונות.

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.

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

לא ניתן אשר את הבקשה להריסת כל הבינוי הקיים במגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות עבור 2 יח"ד וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף, מהסיבות הבאות:

1. שטחי הדירות כ "60-62" מ"ר כולל ממ"ד לעומת 70 מ"ר המינימלי הנדרש לכל דירה לפי התכנית.
2. קו הבניין הצדדי- צפוני מוצע 2.53 מ' וחריגה זו לא פורסמה כהקלה הנדרשת לפי התכנית.
3. מפלס ה 0.00 מתוכנן ב1.50 מ' ממפלס הרחוב ללא כל הצדקה תכנונית ובחריגה של 1.00 מ' מהמותר בהנחיות המרחביות.
4. גובה הבניין כולל מתקנים טכניים חורג מהמותר.
5. בחזית המזרחית קיימת חריגה של 0.10 מ'.
6. הייעודים המבוקשים: חדר שינה, חדר משפחה, חדר ללא ייעוד, מקלחון, נוגדים תכנית.
7. חצר מונמכת במרווח הקדמי נוגדת הנחיות מרחביות.

**ההחלטה : החלטה מספר 4****רשות רישוי מספר 1-22-0288 מתאריך 12/09/2022**

לא ניתן אשר את הבקשה להריסת כל הבינוי הקיים במגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות עבור 2 יח"ד וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף, מהסיבות הבאות:

8. שטחי הדירות כ"60-62" מ"ר כולל ממ"ד לעומת 70 מ"ר המינימלי הנדרש לכל דירה לפי התכנית.
9. קו הבניין הצדדי- צפוני מוצע 2.53 מ' וחריגה זו לא פורסמה כהקלה הנדרשת לפי התכנית.
10. מפלס ה 0.00 מתוכנן ב1.50 מ' ממפלס הרחוב ללא כל הצדקה תכנונית ובחריגה של 1.00 מ' מהמותר בהנחיות המרחביות.
11. גובה הבניין כולל מתקנים טכניים חורג מהמותר.
12. בחזית המזרחית קיימת חריגה של 0.10 מ'.
13. הייעודים המבוקשים: חדר שינה, חדר משפחה, חדר ללא ייעוד, מקלחון, נוגדים תכנית.
14. חצר מונמכת במרווח הקדמי נוגדת הנחיות מרחביות.

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1031	תאריך הגשה	28/06/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	שדרות ירושלים 136	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	149/7047	תיק בניין	3001-136
מס' תב"ע	2563 , 2691 , 2563 (2)	שטח המגרש	2092

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דרעי עליזה	רחוב ציהתל"י 45, תל אביב - יפו 6808040
מבקש	בלביסי ודאד	רחוב ציהתל"י 45, תל אביב - יפו 6808040
מבקש	סידיקרו משה	רחוב ציהתל"י 45, תל אביב - יפו 6808040
מבקש	בלביסי עלי	רחוב ציהתל"י 45, תל אביב - יפו 6808040
בעל זכות בנכס	דרעי עליזה	רחוב ציהתל"י 45, תל אביב - יפו 6808040
בעל זכות בנכס	בלביסי ודאד	רחוב ציהתל"י 45, תל אביב - יפו 6808040
בעל זכות בנכס	סידיקרו משה	רחוב ציהתל"י 45, תל אביב - יפו 6808040
בעל זכות בנכס	בלביסי עלי	רחוב ציהתל"י 45, תל אביב - יפו 6808040
עורך ראשי	סואלחי איאד	שדרות הבעש"ט 1, תל אביב - יפו 68045
מתכנן שלד	פדילה מוחמד	רחוב לונדון בצלאל 1, תל אביב - יפו 6817354

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	1.40	29.19		3.79	218.29	מעל
						מתחת
	1.40	29.19		3.79	218.29	סה"כ

### מהות הבקשה: (כהן חיים)

מהות עבודות בניה
השלמת הרחבת הדירות באגף האמצעי ע"י הרחבה דו צדדית של 2 דירות בקומה השנייה והשלישית (כולל ממ"ד) מעל דירה בקומת הקרקע שלאחרונה הוצא היתר להרחבתה אך טרם מומש בפועל בבניין טורי קיים בן 3 קומות עם 18 יח"ד ב-3 אגפים.

### מצב קיים:

על הנכס בין שדרות ירושלים ממזרח ורחוב ציהתל"י ממערב - בניין הנדון המורכב מ-3 אגפים בני 3 קומות, עבור 18 יח"ד. 3 הדירות בבניין באגף המערבי הצמוד לרחוב ציהתל"י כבר הורחבו בפועל.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	היתר להקמת מבנה טורי בן 3 קומות עם 3 אגפים עבור 18 יח"ד.	1955	192
בקשה	בקשה להרחבת דירה פנימית בקומת הקרקע כולל חפירת מרתף באגף הנדון. הבקשה נדחתה ע"י רשות הרישוי בין היתר היות והיא מהווה	2020	20-0673

	הגדלת שטח הדירה מעבר למותר תוך הגדלת קונטור הדירה בסטייה למאושר עבור שאר הדירות בבניין.		
היתר	<b>הרחבת דירה בקומת הקרקע באגף הנדון כולל ממ"ד וחפירת מרתף עם פיתוח שטח. ההיתר טרם מומש בפועל.</b>	2022	22-0587
בקשה	בקשה להרחבה של 2 דירות נדונות והוספת בניה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירה בקומה השלישית . הבקשה נדחתה ע"י רשות הרישוי בין היתר כי שטח הכולל של הדירה בקומה העליונה יחד עם בניה על הגג צמודה לה חורג מהשטח המותר של-110 מ"ר .  <b>בבקשה הנוכחית מוצעת הרחבה של שתי הדירות ללא הבנייה על הגג.</b>	2022	22-0183

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף , לכל בעלי הדירות שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36' והתקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכנית 2563 2563 (2) 2691 אזור מתחם צהלון יפו)**

סטייה	מוצע	מותר	
-	שטח יח"ד לאחר ההרחבה 119 מ"ר כולל ממ"ד. הדירות בקומה השנייה והשלישית תואמות את השטח המותר ואת קונטור הדירה בקומת הקרקע שקיבלה היתר להרחבה.	110 מ"ר שטחים עיקריים עבור כל יח"ד.  ממ"ד לפי התקנות.	<b>שטחים עיקריים</b>  <b>שטחי שרות</b>
	עמידה בתחום המותר להרחבה	5 מטר לחזית הצפונית  3 מטר לחזית הדרומית	<b>תחום מותר להרחבה</b>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
לא מוצעים פתרונות אוורור נאותים עבור חדרי השירותים והמקלחות ביח"ד בקומה השנייה.	+	+ + +	- גודל חדרים - רוחב מסדרון - רוחב חדר מדרגות - אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
לא הוצגו חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד			חיזוק וחישובים סטטיים

**הערות נוספות**

1. הבקשה תוקנה היות ובמקור תוכנה גישה למסתור הכביסה בדירה בקומה השנייה. לאחר התיקון הוסף קיר מפריד עם חלון בין הדירה למסתור הכביסה בהתאם להרחבה של הדירה בקומת הקרקע.

### התנגדויות:

שם	כתובת
1. דיין - קרטקה אירית	רחוב האנפה 34, תל מונד 4063034
2. סוקולוב אסתר	רחוב אחד העם 26, חדרה 3820379

### עיקרי התנגדויות:

- הבניין נמצא בעיצומו של תהליך התאגדות והסכמה לפרויקט פינוי-בינוי בשד' ירושלים 132-136 והמבוקש מונע קידום התהליך. כמו כן המדיניות התכנונית העירונית לדרום יפו מגדירה את המתחם האמור לפינוי-בינוי.
- השטח המבוקש להרחבה הוא רכוש משותף של כל דיירי הבניין ולא בבעלות מבקש ההיתר.
- הרעש והלכלוך הצפויים מהווים מטרד עבור השוכרים את דירתי אשר עלולים לעזוב באם יתחילו שיפוצים.
- הבית ישן מאוד ועלול להתפורר. הביוב והתשתיות עלולים להינזק.

### התייחסות להתנגדויות:

- בבדיקה שנערכה מול הגורמים הרלוונטיים נמצא כי המתחם אינו מיועד לפינוי בינוי ובשלב זה הנושא לא מקודם מול צוות התכנון.
- ההרחבה מתוכננת בהתאם לתחום המותר להרחבה ובהתאם למאושר בשאר הדירות בבניין
- בהתייחס למפורט בסעיף 3 לא מדובר בטענה תכנונית שחובת רשות הרישוי להתייחס, אלא קניינית בלבד.
- בהתייחס למפורט בסעיף 4 לעיל, הנושא ימצא ביטוי בחישובים סטטיים ותצהיר מתכנן שלד המתאים לכך ואישורים נלווים של מכון הרישוי.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

### חו"ד מחלקת פיקוח:

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

### חו"ד נוספות:

#### הסדר קרקע:

מאחר ומדובר בהרחבת 2 דירות בלבד, וכן מדובר בחלקה עם ריבוי בעלים, פוטרת מהצורך בהסדר קרקע.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י כהן חיים)

- לאשר את הבקשה להשלמת הרחבת הדירות באגף האמצעי ע"י הרחבה זו צדדית של 2 דירות בקומה השנייה והשלישית (כולל ממ"ד) מעל דירה בקומת הקרקע שלאחרונה הוצא היתר להרחבתה אך טרם מומש בפועל בבניין טורי קיים בן 3 קומות עם 18 יח"ד ב-3 אגפים,

בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים הבאים:

2. לדחות את ההתנגדויות, שכן רשות הרישוי מתייחסת לטענות טכנוניות בלבד, כאשר תחם אינו מיועד לפינוי בינוי ובשלב זה הנושא לא מקודם מול צוות התכנון והבקשה הוגשה בחתימת מתכנן שלד שאחרי לעניין בחינת יציבות הבניין לשאת בעומסים.

#### 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
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה .
4. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש או הבניין ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
5. תשלום אגרות והיטלים. ההיתר ניתן בכפוף לתצהיר מהנדס השלד והחישובים הנלווים אליו, המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר, כי תוספת הבניה והשינויים בו יעמוד בפני רעידות אדמה לפי התקן הישראלי המתאים. ההיתר ניתן בביצוע ההרחבות באופן רציף מלמטה כלפי מעלה. ההיתר ניתן בשיפוץ הבניין להנחת דעת חברת שמ"מ.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. ביצוע ההרחבות באופן רציף מלמטה כלפי מעלה.
3. ביצוע שיפוצים עם השלמת ההרחבות באגף להנחת דעת חברת שמ"מ.
4. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש או הבניין ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
5. ההיתר ניתן בכפוף לתצהיר מהנדס השלד והחישובים הנלווים אליו, המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר, כי תוספת הבניה והשינויים בו יעמוד בפני רעידות אדמה לפי התקן הישראלי המתאים.

#### תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 5

רשות רישוי מספר 0288-22-1 מתאריך 12/09/2022

3. לאשר את הבקשה להשלמת הרחבת הדירות באגף האמצעי ע"י הרחבה דו צדדית של 2 דירות בקומה השנייה והשלישית (כולל ממ"ד) מעל דירה בקומת הקרקע שלאחרונה הוצא היתר להרחבתה אך טרם מומש בפועל בבניין טורי קיים בן 3 קומות עם 18 יח"ד ב-3 אגפים,

בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים הבאים:

4. לדחות את ההתנגדויות, שכן רשות הרישוי מתייחסת לטענות טכנוניות בלבד, כאשר תחם אינו מיועד לפינוי בינוי ובשלב זה הנושא לא מקודם מול צוות התכנון והבקשה הוגשה בחתימת מתכנן שלד שאחרי לעניין בחינת יציבות הבניין לשאת בעומסים.

#### 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
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה .
4. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש או הבניין ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
5. תשלום אגרות והיטלים. ההיתר ניתן בכפוף לתצהיר מהנדס השלד והחישובים הנלווים אליו, המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר, כי תוספת הבניה והשינויים בו יעמוד בפני רעידות אדמה לפי התקן הישראלי המתאים. ההיתר ניתן בביצוע ההרחבות באופן רציף מלמטה כלפי מעלה. ההיתר ניתן בשיפוץ הבניין להנחת דעת חברת שמ"מ.

#### **תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. ביצוע ההרחבות באופן רצפיף מלמטה כלפי מעלה.
3. ביצוע שיפוצים עם השלמת ההרחבות באגף להנחת דעת חברת שמ"מ.
4. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש או הבניין ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
5. ההיתר ניתן בכפוף לתצהיר מהנדס השלד והחישובים הנלווים אליו, המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר, כי תוספת הבניה והשינויים בו יעמוד בפני רעידות אדמה לפי התקן הישראלי המתאים.

#### **תנאים לתעודת גמר**

אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון.

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