

כ"י אלול תשפ"ב
16 ספטמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0291 תאריך: 14/09/2022 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	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	לוי דרור	ויסבורג חיים 24	0937-024	22-1317	1
7	בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות	פניקלאס בע"מ	6 2385	2385-006	22-1181	2
20	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אשקלוני יזום ורשה 39 בע"מ	קהילת ורשה 39	0821-039	22-1302	3
25	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	רז אברהם	בן הלל מרדכי 4	0984-007	22-1275	4

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1317	תאריך הגשה	10/08/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	ויסבורג חיים 24	שכונה	גני צהלה, רמות צהלה
גוש/חלקה	511/6624	תיק בניין	0937-024
מס' תב"ע	תמ"א/1, 1879	שטח המגרש	752

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לוי דרור	רחוב ויסבורג חיים 24, תל אביב - יפו 6935840
בעל זכות בנכס	לוי דרור	רחוב ויסבורג חיים 24, תל אביב - יפו 6935840
עורך ראשי	בכר יואל	רחוב השומרון 11, חולון 5826514
מתכנן שלד	רדשקובסקי ארקדי	חורשה לובטקין 32, תל אביב - יפו 67290

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת מעלית פנימית בתוך פטיו לא מקורה קיים צמוד לחדר המדרגות עם 3 תחנות עצירה בקומות קרקע, א' ו-ב' בבניין מגורים קיים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, 4 יח"ד.</p> <p>כ"כ הבקשה כוללת הריסת קיר המזרחי של חדר המדרגות הכללי והריסת מהלכי המדרגות הקיימים, ובנייתם מחדש כדי לאפשר הסדרת גישה למעלית המוצע.</p> <p>בנוסף מבוקשות 4 מרפסות בולטות, 2 מהם מקורות ופתוחות ו-2 בקומה העליונה לא מקורות, בחזית קדמית עם עמודים קונסטרוקטיביים בקומת הקרקע.</p>

הערה: בקומת הגג בוצעו ללא היתר תוספות בנייה (מחסן ו-4 פרגולות). הבקשה הוגשה ללא התייחסות לבנייה הקיימת על הגג.

מצב קיים:

במגרש קיים בניין מגורים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, 4 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	סגירת כל המרפסות בבניין.	25/10/1981	1/201
	שינויים פנימיים והגדלה בכל קומות הבניין בן 2 קומות מעל קומת עמודים, 4 יח"ד.	30/11/1979	1/106
	תוספת 2 חדרי יציאה לגג לדירות שבקומה ב'.	30/11/1979	1/105
	הקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, 4 יח"ד.	24/10/1979	882

תביעות משפטיות	שנה	צו הריסה מינהלי
	07/12/2020	מספר תיק: 61-2-2020-0391 מספר תביעה: 2020-1831 ביצוע הצו אושר
	07/12/2020	מספר תיק: 61-2-2020-0390 מספר תביעה: 2020-1829 ביצוע הצו אושר

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 4 תת חלקות.
הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים שהינם בעלי 4 הדירות הקיימות בבניין.

אגף הנכסים ע"י ענת איבגי 7/6/2022:
חלקה 511 בגוש 6624 בבעלות פרטית.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 1897 רמת צהלה)

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>לפי היתר אושרו השטחים לפי 25% לקומה: 203.90 מ"ר (27.11%)</p> <p>הס"כ 407.80 מ"ר (54.22%)</p> <p>בנוסף אושרו מרפסות בשטח של 122.20 מ"ר בשיעור של 30% מעבר לשטחים הנ"ל.</p>	<p>218.08=29% מ"ר</p> <p>436.16= 58% מ"ר</p>	<p>שטחים עיקריים משטח מגרש של 752 מ"ר -קומה טיפוסית</p> <p>סה"כ</p>
<p>ראה בהמשך הערות לגבי הוספת מרפסות בבניינים בהם אושרו מרפסות 30% מעבר לשטחים המותרים, מכח נוהג.</p>	<p>מוצעות 4 מרפסות בולטות בשטח 12 מ"ר כ"א, 2 מרפסות בקומה א' מקורות ופתוחות ו-2 מרפסות בקומה ב' העליונה לא מקורות</p>	<p>במוצע 12 מ"ר ולא יעלה על 14 מ"ר כ"א.</p>	<p>מרפסות</p>
<p>לא רשום במפרט המרחק של הבנייה הקיימת מגבול המגרש הקדמי.</p> <p>מוצע הוספת מרפסות ברוחב של 2.44 מ' מקיר הקיים של הבניין, 0.44 מ' מחוץ לקו הבניין הקדמי בהתאם לתקנות החוק. המרפסות מסומנות במפרט במסגרת בקו הבניין המותר של 6 מ'.</p> <p>8.10 מ' (קיים בהיתר) - 2.44 מ' (רוחב המרפסות) = 5.56 מ' – מהווה 0.44 מ' מחוץ לקו הבניין.</p>	<p>קיים לפי היתר 8.10 מ' מוצע הבלטת מרפסות במסגרת קו הבניין הקדמי של 6 מ', בפועל המרפסות הינן מחוץ לקו הבניין הקדמי ב-0.44 מ'.</p> <p>לפי היתר הבניה אושרה בקו בניין של 4 מ', אך חלק מהבניה קיימת בקו בניין של כ-3.80 מ' (לא מוצעת בנייה חדשה בצדדים)</p> <p>לפי היתר הבנייה אושרה קו בניין אחורי של 7 מ', בפועל הבניין קיים במרחק של כ-4 מ' מגבול המגרש, לא מוצעת בנייה חדשה בחזית אחורית.</p>	<p>6 מ'</p> <p>4 מ'</p> <p>4.50 מ'-5 מ'</p>	<p>קווי בניין קדמי לרחוב ויסבורג</p> <p>לצדדים</p> <p>לאחור</p>

סטייה	מוצע	מותר	
	קיים מקלט בקומת העמודים המפולשת	בבניין אין ממ"דים	שטחי שרות ממ"ד
	במפרט לא סומנו מקומות החנייה המאושרים/קיימים.	לפי היתר אושרו בקומה המפולשת 4 מקומות חנייה	התאמה לנספח תנועה/חניה

התאמה לתב"ע 2710 - מעליות

לתב"ע 2710	תותר הקמת מעלית פנימית	מינימום 3 עצירות	מספר עצירות
	המעלית מוצעת בתוך פטיו קיים צמוד לחדר המדרגות הכללי, ללא שינוי בחלונות הפונות לכיוון הפטיו. מוצעים 3 עצירות בקומות קרקע, א' ו-ב', כולל פתיחת דלת חיצונית מהחצר בקומת הקרקע לצורך גישה למעלית.		

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
במפלס הגג נבנתה בנייה ללא היתר, ואין התייחסות אליה בבקשה הנדונה.	על הגג אושרו 2 חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר כ"א לפי היתר משנת 1979. במפלס הגג הוספה בנייה ללא היתר, שלא הוצגה בבקשה הנדונה.	40 מ"ר או 65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1	שטח/תכנית
	3.66 מ'	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	גובה
של 2 מ' בניגוד לתוכנית ג1 ולא ניתן לאשר	0 מ' ממעקה הגג 2.70 מ' לצדדים 0 מ' בחזית אחורית	2 מ' לחזית 1.20 מ' לצד/אחור	נסיונות
לא הוצגה גישה לגג העליון.	לא הוצגה גישה לגג העליון.	גישה לשטח משותף	בינוי
מיקום הפרגולות על מרפסות הגג, שטח כולל שטח המחסן בשטח של כ- 10 מ"ר בניגוד לתוכנית ג1 ולא ניתן לאשר.	על הגג קיימות 4 פרגולות ומחסן מקורה שנבנו ללא היתר. בחלקם בנויות עד מעקה חיצוני בחזית קדמית ואחורית. לא הוצג שטחים,	כל בניה על הגג בנסיגה ממעקה הגג: 2 מ' בחזית קדמית 1.20 מ' לצדדים ולאחור	פרגולה נסיונות
		עד 1/3 שטח מרפסת הגג	שטח

מותר	מוצע	סטייה
או 10 מ"ר (הגדול שביניהם).	המחסן מהווה תוספת בניה שבוצע ללא היתר.	
חומר קל	לא הוצג	
חומר בניה		

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
קיימות על הגג 4 פרגולות ומחסן שהוקמו ללא היתר, אין התייחסות לקיומם לעניין השטח וחומר בנייה ולא ניתן להמליץ.	+		מצללה על הגג: - שטח המצללה
בנייה ללא נסיגה ממעקה הגג בחזית קדמית ואחורית שלא ניתן להמליץ.	+		- קווי בניין/נסיגות בגג
מרפסות פתוחות, ומקורות בשטח של 12 מ"ר לכל דירה, בבנייה של 0.44 מ' מקו הבניין הקדמי (ניתן להמליץ לפי תקנות החוק עד 1.20 מ' מחוץ לקו הבניין הקדמי ללא הקלה).		+	מרפסת
קיר המפריד במרפסות מוצע עד מעקה המרפסת בניגוד להנחיות המרחביות (קיר מפריד נדרש נסיגה של 0.10 מ' מהמעקה)	+		
לא הוצגו הגדרות בגבולות המגרש (גובה, חומר הבנייה)	+		פיתוח שטח /גדרות
ללא שינוי כלפי היתר.		+	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

להלן הנחיות יועצת המשפטית מתאריך 19/3/2015 תוספת בנייה לדירות עם מרפסות שנבנו מכח נוהג (30% מעבר לשטחים המותרים):

"לדירות עם מרפסת שנבנתה מכח נוהג, הבנויה כולה בקווי הבניין, ויש היתר לבנייה של רצפתה ותקרתה, גם אם לא נמצא היתר לסגירתה, ניתן יהיה להוסיף גזוזטרא בשטח עד 12 לפי תקנות חישוב שטחים, או מתוך שטח הגזוזטרא".

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 08/09/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

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 העצים המיועדים לכריתה הוא 1,440 ₪. יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. עץ הזית מבוקש להעתקה בתוך המגרש. 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	סיאגרוס רומנזוף	9.0	25.0	5.0	שימור	5,670
2	זית אירופי	4.0	15.0	3.0	העתקה	1,527
3	שמרופס נמוך	2.0	15.0	2.0	כריתה	1,440

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	תמר קנרי	9.0	45.0	6.0	שימור	4,860
5	שמרופס נמוך	1.0	15.0	2.0	כריתה	
6	הדר מינים	3.0	15.0	3.0	כריתה	
7	הדר מינים	2.0	10.0	1.0	כריתה	
8	הדר מינים	3.0	10.0	2.0	כריתה	
9	הדר מינים	5.0	10.0	4.0	כריתה	
10	הדר מינים	2.0	10.0	1.0	כריתה	
11	ברוש גדול פירות	6.0	15.0	3.0	שימור	
12	ברוש גדול פירות	6.0	15.0	3.0	שימור	
13	ברוש גדול פירות	6.0	15.0	3.0	שימור	
14	ברוש גדול פירות	6.0	15.0	3.0	שימור	
15	פיקוס השדרות	9.0	45.0	8.0	שימור	19,085
16	פיקוס השדרות	9.0	35.0	6.0	שימור	11,545
17	מנגו הודי	5.0	10.0	4.0	שימור	528
18	סיאגרוס רומנזוף	10.0	20.0	7.0	שימור	5,040
19	הדר מינים	4.0	10.0	3.0	שימור	490

ו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 27/07/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון/נעמי מוסקוביץ)

לא לאשר את הבקשה שכן:

- הבקשה לא מתייחסת לבנייה הקיימת על הגג (לרבות מחסן ופרגולות) שנבנתה ללא היתר ובניגוד להוראות תב"ע ג1, לעניין הנסיגה ממעקה הגג ושטח הבנוי;
- אין התאמה בין קווי הבניין המסומנים בהיתר המקורי לקווי הבניין שהוצגו בבקשה הנדונה, לכן לא ברור עם המרפסות החדשות המוצעות בחזית קדמית הינם בתוך קו הבניין הקדמי המותר או מחוצה לו;
- לא הוצגה גישה לגג העליון מחדר המדרגות הכללי;
- לא הוצגו הגדרות הקיימות בגבולות המגרש, חומר הבנייה וגובהן;
- קיר המפריד במרפסות בניגוד להנחיות המרחביות (נדרש נסיגה של קיר המפריד 0.10 מ' מהמעקה).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0291 מתאריך 14/09/2022

לא לאשר את הבקשה שכן:

- הבקשה לא מתייחסת לבנייה הקיימת על הגג (לרבות מחסן ופרגולות) שנבנתה ללא היתר ובניגוד להוראות תב"ע ג1, לעניין הנסיגה ממעקה הגג ושטח הבנוי;
- אין התאמה בין קווי הבניין המסומנים בהיתר המקורי לקווי הבניין שהוצגו בבקשה הנדונה, לכן לא ברור עם המרפסות החדשות המוצעות בחזית קדמית הינם בתוך קו הבניין הקדמי המותר או מחוצה לו;
- לא הוצגה גישה לגג העליון מחדר המדרגות הכללי;
- לא הוצגו הגדרות הקיימות בגבולות המגרש, חומר הבנייה וגובהן;
- קיר המפריד במרפסות בניגוד להנחיות המרחביות (נדרש נסיגה של קיר המפריד 0.10 מ' מהמעקה).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

עמי 6

0937-024 22-1317 <ms_meyda>

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1181	תאריך הגשה	21/07/2022
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	מגדל מגורים מעל 20 קומות

כתובת	6 2385	שכונה	כוכב הצפון
גוש/חלקה	292/6648	תיק בניין	2385-006
מס' תב"ע	תעא/3390, 1, תמ"א/1, ע, 1, ג, 3390	שטח המגרש	5,333 מ"ר ע"פ נסח טאבו

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פניקלאס בע"מ	ת.ד. 4061, הרצליה 4614001
בעל זכות בנכס	סמינר הקיבוצים מכללה לחינוך לטכנולוגיה ואומנות	ת.ד. 34334, תל אביב - יפו 34334
עורך ראשי	גת אורי	רחוב נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665
מתכנן שלד	מילר שי	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	הראל שמשון	ת.ד. 2, הרצליה 4610001
מורשה חתימה מטעם המבקש	נאמן מני	רחוב דרך השלום 53, גבעתיים 5345433
מורשה חתימה מטעם המבקש	פורת גיא	רחוב דרך השלום 53, גבעתיים 5345433
מורשה חתימה מטעם המבקש	כהן פנחס	ת.ד. 2, הרצליה 4610001

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
<p>מדובר בבניין מספר 1 בתא שטח 141 (2979 מ"ר ע"פ תב"ע) בהתאם לתב"ע 3390 "סמינר הקיבוצים", עבור הקמת מגדל מגורים בן 33 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, מעל 6 קומות מרתף עבור 134 יחידות דיור סה"כ (מתוך 450 יחידות דיור המותרות בגבולות התוכנית ע"פ התב"ע).</p> <p>הבקשה מכילה:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>לגובה כל קומות המרתף</u>: גרעין המכיל מבואה קומתית, חדר מדרגות ו-4 מעליות (מעלית אחת עבור מעלית אלונקה); • <u>בקומת מרתף 1-</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ 38 מחסנים דירתיים, חדר טכני עבור חברת חשמל ומועדון דיירים; • <u>בקומת מרתף 2-</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ 20 מחסנים דירתיים, 36 מקומות חניה (מתוכן 13 כפולות), משרד אב הבית, חדר אחזקה, חדר אופניים משותף עבור 88 אופניים, חדרי חשמל, חדר שנאים, חדר גנרטור, מדרגות לגישה לחברת חשמל לחדרים טכניים; • <u>בקומת מרתף 3-</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ 17 מחסנים דירתיים, 42 מקומות חניה (מתוכן 7 כפולות), 2 חניות נגישות, חדרי חשמל וחדר תקשורת; • <u>בקומת מרתף 4-</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ 17 מחסנים דירתיים, 47 מקומות חניה (מתוכן 19 כפולות), 2 חניות נגישות, חדרי חשמל וחדר תקשורת; • <u>בקומת מרתף 5-</u> <ul style="list-style-type: none"> ○ 17 מחסנים דירתיים, 49 מקומות חניה (מתוכן 21 כפולות), 2 חניות נגישות, חדרי חשמל, מאגר מים, חדר משאבות וחדר תקשורת; • <u>בקומת מרתף 6-</u>

○ 17 מחסנים דירתיים, מחסן משותף לאחזקה, 52 מקומות חניה (מתוכן 22 כפולות), חדרי חשמל, מאגרי מים, חדר משאבות וחדר תקשורת;

• בקומת הקרקע: מבואת כניסה בחלקה בחלל כפול עבור מגדל המגורים, חדר דחסנית אשפה, וחדרים טכניים;

• בקומה 1: חדר כושר משותף עם מדרגות חימוניות לירידה לחצר משותפת בקומת הקרקע;

• לגובה כל הקומות שוט אשפה קומתי עם חדר אשפה קומתי וחדר טכני עבור מיקום מעבים;

• בקומות 2-6: 6 יחידות דיור בכל קומה, סה"כ 30 יח"ד;

• בקומות 7-8: 5 יחידות דיור בכל קומה, סה"כ 10 יח"ד;

• בקומות 9-18: 4 יחידות דיור בכל קומה, סה"כ 40 יח"ד;

• בקומות 19-28: 4 יחידות דיור בכל קומה, סה"כ 40 יח"ד;

• בקומות 29-32: 3 יחידות דיור בכל קומה, סה"כ 12 יח"ד;

• בקומה 33: 2 יחידות דיור בקומה;

• בקומת גג חלקית – קומה טכנית – 34: גג טכני עבור מערכות משותפות, מאגרי מים, אוורור ומעבים;

על המגרש: זיקת הנאה עבור תא שטח 401 הממוקם ממזרח לבניין הנדון לצורך מעבר כלי רכב, הולכי רגל ורכבי אופניים, פיתוח שטח, עקירות ונטיעות ובתי גידול, רמפה עבור ירידה למרתפים מתוכננת בתכנית קומת הקרקע.

מצב קיים:

על המגרש חלה תב"ע 3390 "סמינר הקיבוצים" (תוקף ב 14/11/2012) אשר קובעת כי מכללת סמינר בקיבוצים תיבנה מחדש על חלק משטחה כיום, במיקום הגובל בדרך נמיר. יתרת השטח יפותח כפרויקט מגורים אשר ייבנו בו 3 מגדלים וכן עוד 3 מבנים בבניה מרקמית לאורך רחוב מאוריצי ויטליה. הפרויקט יכלול בניינים למגורים ולמכללה שיוקמו בשלבים במהלך מספר שנים. בכל שלבי הפיתוח בתחום התוכנית יתאפשר תפקודה החינוכי של מכללת סמינר הקיבוצים.

כאמור התוכנית מחלקת את השטח הקיים למתחמים:

מתחם חדש עבור סמינר הקיבוצים אשר גובל ממזרח בדרך נמיר כאשר התוכנית קובעת היקף של 25,000 מ"ר שטחים עיקריים עבור הקמה מחדש של הסמינר ועוד 450 מ"ר עבור גן ילדים עירוני במתחם.

מתחם חדש עבור מגורים ומסחר: התוכנית קובעת היקף של 54,000 מ"ר שטחים עיקריים עבור הקמה של 450 יחידות דיור.

כמו כן קובעת התוכנית שטחים עבור מבנה לשחזור (מספר 1) בהיקף של 850 מ"ר עבור שטחים עם אופן ציבורי. בנוסף קובעת התוכנית תוספת של 550 מ"ר עיקרי עבור מחסר ו 1450 מ"ר עבור מוסדות ציבור לטובת עריית תל אביב. השטח בין המתחמים מתוכנן כשטח ציבורי פתוח ע"פ תשריט התב"ע.

בהתאם להוראות התב"ע החלה 3390, קיבלה מתן תוקף 05/12/2013 תוכנית עיצוב אדריכלית תעא/3390(1) אשר קובעת הוראות והנחיות עצוב ופיתוח סביבתי עבור כל המתחם.

תוכנית העיצוב מדברת על הקמת מתחם בעל שימושים מעורבים. המתחם כולל את קמפוס המכללה בבניון בעל חצר פנימית ובו מפלסי פעילות שונים, שלושה מגדלי מגורים בהעמדה קשתית מצפון לדרום.

הבניין הנדון מספר 1 ע"פ תשריט תוכנית העיצוב הינו הצפוני ממגדלי המגורים בסמוך לחוות גורדון ממערב, שדרות רוקח מצפון ושצ"פ ע"פ התוכנית מדרום, מזרח לבניין הנדון מתוכנן ע"פ תב"ע ותוכנית העיצוב מבנה ציבור עבור עריית תל אביב.

כמו כן תוכנית העיצוב מציגה מבני מגורים נמוכים לאורך רחוב ויטלה שבקומת הקרקע שלהם משולבת פעילות מסחרית הפונה לרחוב ומוסדות ציבור בקומת הקרקע ובחלקם גם בקומה א'. התוכנית דואגת שימושי המחסר והציבור לא יהוו מטרד למגורים.

במתחם קיים מבנה משוחזר (1) ובו שטחים לדיירי המתחם (ממוקם במגרש ביעוד מגורים) ומבנה משוחזר נוסף 2 לשימוש עירוני.

בפרויקט משולב שצ"פ, מערך שבילי הולכי רגל ושבילי אופניים, אשורי ישיבה ופיתוח נופי.

מרתפי החניה יהיו מתחת למתחם המגורים ומתחם הסמינר אך לא מתחת לשצ"פ האלכסוני העובר בשטח התוכנית.

הבקשה הנידונה הינה הראשונה מכוח התוכנית.

בעלויות:

נכסים - ענת איבגי 30/06/2022

העירייה הייתה הבעלים הרשומים (בשלמות) של מקרקעין שהיו ידועים כחלקה 232 בגוש 6648 בשטח של 1,090 מ"ר (להלן: "חלקת המקור");

ביום 11.12.1957 נחתם הסכם מכר, בין הרוכשת לבין רשות הפיתוח, במסגרתו רכשה הרוכשת חטיבת קרקע בשטח של כ-52,500 מ"ר (ביחד ולהלן: "חלקות המקור של הסמינר");

חלקות המקור של הסמינר, ומקרקעי העירייה, כהגדרתם להלן, יקראו ביחד: "שטח המתחם".

במסגרת רישום פרצלציה של שטח המתחם, על פי תכנית 1111 ("הפרצלציה"), נרשמו חלקות חדשות בשטח המתחם, וזכויות העירייה בחלקת המקור אוחדו וחולקו, באופן שבו כיום חלקת המקור מהווה חלק מחלקה 290 בגוש 6648, שהינה בשטח כולל של 23,267 מ"ר ("חלקה 290"), ובנסיבות אלו העירייה הינה הבעלים של 957/23267 חלקים בלתי מסוימים (במושעא) בחלקה 290, בקרן הרחובות מאוריציו ויטלה ולוי אשכול בתל אביב- יפו (להלן: "מקרקעי העירייה");

במסגרת הפרצלציה, זכויות הרוכשת בחלקות המקור של הסמינר אוחדו וחולקו באופן שבו כיום, זכויות הרוכשת מהוות את חלקות 264, 290 (22310/23267 חלקים) ו-292 בגוש 6648 בשלמות (להלן: "חלקות הסמינר");

ביום 14.11.2012 פורסמה למתן תוקף תכנית מתאר תא/3390 - "סמינר הקיבוצים", תכנית לאיחוד וחלוקה בהסכמת הבעלים, (להלן: "התב"ע"), אשר חלה על חלקות הסמינר ומקרקעי העירייה, וייעדה אותם למגרשים ביעודים של מגורים ד', מבנים ומוסדות ציבור לחינוך, מבנים ומוסדות ציבור, שצ"פ ודרכים.

במסמכי התב"ע סומנה חלקה 232 בגוש 6648 כשטח להשלמה למגרשים שנוצרו מכוח התב"ע בגין חלקות המקור של הסמינר.

בהתאם להוראות התב"ע ולנספח לוח הקצאות וטבלת איזון לתכנית תא/3390 איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים, המהווה חלק בלתי נפרד ממסמכי התב"ע ("לוח ההקצאות"), מוקנות לעירייה זכויות בגין חלקת המקור, בין היתר, בתא שטח 141, בתא שטח 142, בתא שטח 143 ובתא שטח 410.

בתא שטח 141 ובתא שטח 142 (המיועדים למגורים ד') בשיעור של 3.4% המהווים 34/1000 חלקים ומקנים לעירייה זכות ל-9.112 יח"ד בסה"כ (להלן: "הממכר בתאי שטח 141-142").

בתא שטח 143 (המיועד למגורים ד', מסחר ומוסדות ציבור) בשיעור של 3.4% המהווים 34/1000 חלקים ומקנים לעירייה זכויות כדלקמן:

- זכות ל-6.188 יח"ד (להלן: "הממכר בתא שטח 143")

- זכות לשטח עיקרי של 550 מ"ר ביעוד מסחר (להלן: "שטח המסחר") וכן לשטח עיקרי של 1,450 מ"ר למוסדות ציבור ולשטחים אלה יתווספו עד 600 מ"ר שטחי שירות (להלן: "שטח מוסדות הציבור").

מובהר כי, שטח המסחר ושטח מוסדות הציבור אינם נמכרים לרוכשת ואינם מהווים חלק מהממכר ויקראו ביחד ולהלן: "זכויות העירייה שאינן נמכרות".

בתא שטח 410 (המיועד למבנים ומוסדות ציבור לחינוך) בשיעור של 3.4% המהווים 34/1000 חלקים ומקנים לעירייה זכויות של עד 850 מ"ר שטח עיקרי, עד 340 מ"ר שטחי שירות עיליים וכן עד 1,305 מ"ר שטחי שירות מתחת לפני הקרקע (להלן: "הממכר בתא שטח 410").

הממכר בתאי שטח 141-142, בצירוף הממכר בתא שטח 143 ובצירוף הממכר בתא שטח 410, יקראו ביחד "הממכר".

בתאריך 27/1/2021 נחתם הסכם בין העירייה לבין סמינר הקיבוצים ביחס לרכישת חלק מהחלקה 232 בגוש 6648 המהווה חלקת השלמה והתמורה שולמה במלואה.

לצורך רישום הרה פרצלציה על פי התב"ע (להלן: "הרה פרצלציה"), על הרוכשת או מי מטעמה לבצע ולרשום איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים בשטח המתחם וכן לרשום את כל השטחים הציבוריים הכלולים בתב"ע בבעלות העירייה, והכל על חשבון הרוכשת והוצאותיה.

להלן ההתייחסות לפתיחת הבקשה:

(1) העוגנים הפולימריים הזמניים החודרים לחלקות העירייה סומנו בתכנית ההגשה בתכניות ובחתיכים.

הוטען כתב התחייבות חתום לשחרור העוגנים ונמסר כתב התחייבות מקורי חתום לאגף הנכסים.

(2) זיקות הנאה סומנו בתכנית ההגשה - כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה יוטען כתנאי לפני קבלת אישור להוצאת היתר.

(3) בהתאם לחו"ד אדריכל העיר לא יתוכננו גדרות בגבול עם חלקה 291 בגוש 6648 ביעוד שצ"פ ובגבול עם המגרש החום בחלקה 292.

(4) הוטען אישורו של איכות הסביבה לנושא מיקום חדר הטרפו ביחס למגרש החום.

תנאי להוצאת היתר בניה:

(1) הטענת כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה במגירה 2000.

(2) תשלום בגין החלק היחסי בהתאם להסכם המימון.

תנאי עלייה לקרקע:

(1) תאום וקבלת אישור אדריכל העיר לפיתוח המגרש החום בחלקה 292.

(2) הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.

(3) בשטח שיעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים כתנאי להתחלת עבודות. אם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטחים המיועדים לשטחי ציבור ביעוד שצ"פ ומגרש חום יש לחתום באגף הנכסים על כתב

התחייבות ולשלם דמי שימוש בגין תפיסת השטח הציבורי לצרכי העבודות. לצורך כך, יש להעביר למחלקת מקרקעין (להלן: "המחלקה"), באגף הנכסים (להלן: "האגף") - מפת מדידה עם סימון מדויק של מיקום שטח ההתארגנות, גודלו וציון תקופת השימוש.

יש להעביר את המידע הנדרש לאוראל גולן - מנהלת עסקה של מחלקת מקרקעין, בטל': 03-7241439 יש להפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש. בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונו.

תנאי לאכלוס:

- (1) רישום זיקת הנאה ושטחי הציבור ע"ש העירייה.
- (2) השלמת ביצוע השצ"פ המזרחי, חניות ודרך שירות מכללה.
- (3) פינוי תא שטח 142.
- (4) פינוי בפועל של כל שטחי הציבור.
- (5) קבלת אישור אגף הנכסים.
- (6) פינוי בפועל של מסדרון התשתיות (תא שטח 670)
- (7) אישור תצ"ר על ידי הועדה המקומית.

לאור האמור אין מניעה לאשר את פתיחת הבקשה אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לפני הוצאת היתר.

הסדר קרקע - מיכל תהן 14/06/2021

התצ"ר אושרה אצלנו ב- 2014. התקבל אישור ממפ"י להארכת תוקף תצ"ר ב-3/2021 כאשר תוקפו עד 3/2023. אין מניעה להוצאת היתר.

התאמה לתב"ע (תכנית 3390 (14.11.2012), תעא/3390 (1) (05.12.2013) ג/1 אזור: כוכב הצפון)

-בתאריך 08/09/22 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת לאור חו"ד שלילית של בוחן הרישוי, וכעת חוות הדעת מתייחסת לתוכנית המתוקנת.

סטייה	מוצע	מותר	
			תא שטח 141 : גודל מגרש 2,973 מ"ר ע"פ תב"ע.
	16074.91 מ"ר	16,080 מ"ר	שטחים עיקריים למגורים (מעל הקרקע)
	6672.62 מ"ר.	6,700 מ"ר	שטחי שירות למגורים (מעל הקרקע)
	1782.41 מ"ר עבור 127 מרפסות	1,800 מ"ר (מתוך 5,400 מ"ר עבור 3 מבנים ע"פ תב"ע)	שטחים עבור גזוזטראות
	13418.83 מ"ר	16,000 מ"ר	שטחים תת קרקעיים
	144.77 מ"ר עבור מועדון דיירים במפלס (-1). 171.16 מ"ר עבור חדר כושר ועולם התעמלות בקומה א'.	1,550 מ"ר	שטחים עיקריים עבור רווחה (בקרקע, קומה א ובמרתף ע"פ תכנון)
	134 יח"ד	134 יח"ד	צפיפות מותרת: תא שטח 141:
	1 קומת קרקע (בחלקה בחלל כפול) 33 קומות מלאות 1 קומת גג חלקית עבור גג טכני. 35 קומות. (34.65 קומות)	1 קומת קרקע עד 35 קומות מלאות 1 קומת גג חלקית סה"כ: 36 קומות + קומת גג חלקית. (36.65 קומות)	מספר קומות מותרות מעל הקרקע
	139.96 מ' (כולל מתקן הנפה לניקוי החזיתות)	140 מ' (מעל פני הים)	גובה מרבי
			מספר קומות מותרות

סטייה	מוצע	מותר	
	6 קומות מלאות וגישה מחדר מדרגות עבור בור תפעולי למעליות במפלס (-7)	עד 6 קומות	מתחת לקומת הכניסה הקובעת
	קומת הקרקע ללא מגורים, קומה עבור תפעול הבניין ושטחים משותפים לרווחת הדיירים, בקומה א מוצע חדר כושר ועולם התעמלות עבור הדיירים עם מדרגות לגישה לחצר בהתאם למותר.	מגורים, בקומת הקרקע וקומה א שטחים לרווחת הדיירים בתנאי לרישום ע"פ תקנה 27.	שימושים מותרים מעל לקומת הכניסה הקובעת
	20.3% (27 יח"ד) עד 75 מ"ר 12.7% (17 יח"ד) עד 80 מ"ר בתאם למותר	15% (20 יח"ד) עד 75 מ"ר ו 5% (6.7 = 7 יח"ד) עד 80 מ"ר.	תמהיל דירות (עיקרי)
	דרומי לשצ"פ: 5.50 מ' צידי מערבי: 9.50 מ' צידי מזרחי: 4.00 מ' קדמי צפוני לשצ"פ הגובל בשדרות רוקח: בהתאם למותר	דרומי לשצ"פ: 5.50 מ' צידי מערבי: 9.50 מ' צידי מזרחי: 4.00 מ' קדמי צפוני לשצ"פ הגובל בשדרות רוקח: בהתאם לתשריט התב"ע.	קווי בניין
	5.70 מ' 3.50 מ' 3.80 מ' 4.00 מ' (לא כולל קומת גג טכנית)	עד 6.00 מ' עד 3.60 מ' עד 3.80 מ' עד 4.1 מ'.	גובה קומות קומת קרקע קומות 1-24 קומות 25-32 קומות 33-34
	2.90 מ' 3.50 מ' (חלק מהקומה בחלל כפול עבור רמפה) 2.80 מ', יש לציין כי מבוקשת ירידה למפלס מינוס שבע עבור בור תפעול למעליות בלבד בגובה של 4.00 מ' וניתן לאשר את המבוקש לצורך תפקוד הבניין.	עד 6 מ' עד 4 מ' עד 3.50 מ' ובאם יש הצדקה לצורך תפקוד הבניין ניתן מעבר לכך בסמכות מהנדס העיר.	גובה קומת מרתף מרתף עליון (3390) קומה 2- (ע/1) שאר הקומות
	חניה, מחסנים משותפים, מחסנים דירתיים (עד 5% בקומות תחתונות), מועדון דיירים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה משותפת / אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימושים מותרים מתחת לקומת הכניסה הקובעת יהיו ע"פ תוכנית 1/ע
	362.6 מ"ר עבור קומה טכנית ללא מגורים למערכות לתפעול הבניין בהתאם למותר גישה דרך חדר המדרגות הכללי. הוצגו קולטי שמש	65% משטח הקומה מתחת = 716.4 X 65% מ"ר = 465.66 מ"ר גישה לשטח משותף.	בניה על הגג מכוח 1/ג תכנית (1/ג) בינוי

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>במרפסת הגג.</p> <p>בהתאם למותר, ניתן תנאי לתחילת עבודות להציג אישור חומרים אצל אדריכל העיר.</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>גובה קומת גג 6.60 מ' כתוצאה מהסתרת המערכות בהתאם לתוכנית העיצוב.</p> <p>בהתאם למותר גג שטוח.</p> <p>גגון מעל הכניסה מעץ ופלדה משולב בחזית בהתאם למותר.</p>	<p>קירות מסך, או גרניט לבן או HPL או חומר חיפוי אחר יש להציג אישור חומרי הגמר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו.</p> <p>לא יותרו מרפסות מדלגות</p> <p>גמר הגגות של הבניינים יעוצב באופן שימנע מפגע אסטטי מהצופים.</p> <p>מתקנים טכניים יוסתרו ולא יבלטו מעל המעקה העליון של הגג.</p> <p>הגגות יהיו שטוחים. לא תותר כל בנייה של משטחים משופעים או גגות רעפים באף אחת מגגות הבניינים.</p> <p>פרגולות וסוככים יהיו מחומר קל וישולבו בעיצוב הבניין. יותרו גגונים מעל הכניסה למגדלים במידה וידרשו למיתון רוחות.</p>	<p>הוראות בינוי (תעא/3390(1))</p> <p>חומרי גמר</p> <p>מרפסות</p> <p>חזית חמישית</p> <p>הצללות</p> <p>גגונים</p>
	<p>הוצגה זיקת הנאה על גבי התוכנית בהתאם להוראות התב"ע. ניתן תנאי לתעודת גמר לרישום הנ"ל. (ראה חו"ד נכסים בטבלת בעלויות מעל)</p>	<p>תירשם זיקת הנאה עבור תא שטח 401 הממוקם ממזרח לתא שטח נדון 141 כמסומן בתשריט התב"ע לצורך מעבר כלי רכב, הולכי רגל ורכבי אופניים.</p>	<p>זיקות הנאה</p>
	<p>ללא עמדת בידוק קיים מחסום בתוך החניון בהתאם למותר</p> <p>ללא גדרות או שערים במגרש</p>	<p>עמדות הבידוק של החניון ימוקמו בתוך שטח החניונים.</p> <p>לא יותרו גדרות ושערים מעבר לאלה</p>	<p>הוראות פיתוח (תעא/3390(1), 3390)</p>

סטייה	מוצע	מותר	
	ובגבולותיו. ללא בריכות	המוצגים בתוכנית העיצוב. יותר שימושים לפנאי ורווחה ולבריכות בגג המבנים או בקומות אחרות, בהתאם לדרישות איכות הסביבה, אשר יקבעו בזמן הוצעת ההיתר.	
- ניתן תנאי טכני להצגת חדר אופניים במפלס (-1) במקום חדר דיירים.	הוצגה כניסה למגדלים במפלס קומת הקרקע בהתאם למותר. הוצג אישור תנועה, הוצגו זיקות הנאה בהתאם לנדרש.	כניסות המבנים : לכל מגדל כניסה משלו בקומת הקרקע. כניסות לכלי רכב: דרך רחוב כניסה לחניות תהיה מהדרך שמגיעה בצמוד לחוות גורדון, וממנה בזיקת הנאה לכלי רכב על הקרקע על המבנה הציבורי הדרומי. חדרי אופניים וחניות אופניים יוסדרו במסגרת קומת הכניסה לבנייני המגורים וקומת המרתף העליונה. כמו כן תוסדר חניית אופניים במפלס הקרקע בהתאם להנחיות מרחביות. נגישות – הנגשת כל השטחים המשותפים.	הוראות תוכנית עיצוב תעא 4696(1)
	הוצג אישור יועץ נגישות.		

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

סטייה	מוצע	מותר	
	15% השווים ל 446 מ"ר	מינימום של 15% השווים ל 445.95 מ"ר	חלחול
	126 מחסנים דירתיים	מחסן דירתי ע"פ מספר הדירות בבניין (134 יח"ד)	מחסנים

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אורור

הערות	לא	כן	
מפלס כניסה קובעת		+	7.00+ = +0.00 בהתאם העיצוב ולהנחיות מרחביות.
חישובים סטטיים		+	

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 01/09/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

תנועה וחניה

חוות דעת מעודכנת מתייחסת לנספח תנועה מתוקן, תואם אישור אגף התנועה, שצורף לבקשה במערכת מקוונת ביום 29/08/2022:

הבקשה כוללת: מגדל מגורים החדש בן 33 קומות ובהן 134 יחידות דיור (85 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-49 יח"ד מעל 120 מ"ר) בהתאם.

דרישת התקן:

226 מקומות חנייה לרכב פרטי

5 מקומות חניה לרכב נכים

14 מקומות חנייה לאופנועים

134 מקומות חנייה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חנייה.

מתוכנן:

226 מקומות חניה לרכב פרטי ב-5 קומות מרתף.

5 מקומות חנייה לרכב נכים במרתפים 3- ו-4 באישור מורשה נגישות אבי ורשבסקי.

14 מקומות חניה לאופנועים ב-6 קומות מרתף.

134 מקומות חניה לאופניים- 88 מקומות בחדר אופניים משותף במרתף -2 + 46 מקומות במחסנים דירתיים.

מתכנן תנועה עירד שרייבר- דגש הנדסה.

חוות דעת: תכנון תנועת תואם תב"ע, אישור אגף התנועה ועונה לדרישות התקן- מאושר.

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מכולת דחס ועגלות אשפה

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 110,883 ₪.

מרבית ייעודי העצים אושרו במסגרת תכנית העיצוב. העצים ממוקמים בתחום קווי הבניין, הרמפה או בסמוך לדיפון.

מתוכננים 15% שטחי חלחול.

יש לנטוע במגרש 41 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 78852.10 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה

לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

עורך הבקשה טען סיכום פגישה בו אישר חיים גבריאלי, אגרונום אגף שפ"ע, את פרט ההתרחקות מעץ מס' 420 המיועד

לשימור ואת עץ מס' 412 להעתקה לשטח ציבורי. מתוכנן עומק שתילה משמעותי מעל קומת המרתף הראשונה המאפשר

התרחקות מעץ מס' 420 (יש לעדכן את החתך המקומי כך שמפלס המרתף העליון הוא 1- ולא 2- כפי שהוגש בטעות תנאי

טכני)

עץ מס' 396 מועתק גם הוא לשטח ציבורי.

לא מתוכננות גדרות חדשות ולכן אין צורך בפרט גדר.

עץ מס' 1089 צמוד לגבול המגרש ונטוע בשטח הציבורי. אושרה כריתתו על ידי אגרונום אגף שפ"ע במסגרת תכנית

העיצוב (יש לעדכן אותו לכריתה בתכנית ובטבלת העצים תיקון טכני)

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
394	ושינגטוניה חסונה Washingtonia Robusta	12.0	40.0	4.0	כריתה	4,608
395	פיקוס הגומי Ficus elastic	3.0	20.0	4.0	כריתה	1,959
396	זית אירופי Olea europaea	8.0	30.0	7.0	העתקה	7,687
397	אזדרכת מצויה Melia azedarach	7.0	70.0	5.0	כריתה	9,601
398	ושינגטוניה חסונה Washingtonia Robusta	10.0	40.0	4.0	כריתה	3,840
401	ושינגטוניה חוטית Washingtonia filifera	9.0	80.0	4.0	כריתה	5,184
402	פלפלו דמוי-אלה Schinus terebinthifolius	18.0	40.0	8.0	כריתה	6,592
405	אזדרכת מצויה Melia azedarach	6.0	30.0	5.0	כריתה	1,763
406	ושינגטוניה חסונה Washingtonia Robusta	6.0	40.0	3.0	כריתה	2,304
407	ושינגטוניה חסונה Washingtonia Robusta	10.0	40.0	4.0	כריתה	3,840
408	ושינגטוניה חסונה Washingtonia Robusta	10.0	40.0	4.0	כריתה	3,840
409	גדם	0.	40.0	0.	כריתה	
410	ושינגטוניה חסונה Washingtonia Robusta	10.0	50.0	5.0	כריתה	3,840
411	ושינגטוניה חסונה Washingtonia Robusta	10.0	40.0	3.0	כריתה	3,840
412	מיש דרומי Celtis australis	7.0	40.0	4.0	העתקה	14,148
413	ושינגטוניה חסונה Washingtonia Robusta	12.0	40.0	4.0	כריתה	4,608
420	איקליפטוס המקור Eucalyptus camadulensis	16.0	90.0	10.0	שימור	45,578
423	ושינגטוניה חוטית Washingtonia filifera	8.0	40.0	4.0	כריתה	4,608
424	ושינגטוניה חוטית Washingtonia filifera	7.0	80.0	4.0	כריתה	4,032
1001	אזדרכת מצויה Melia azedarach	6.0	10.0	6.0	כריתה	261
1002	גואיבה מצויה (זנים שונים) Psidium guajava	7.0	15.0	5.0	כריתה	972
1003	מיש דרומי Celtis australis	5.0	10.0	4.0	כריתה	884
1004	אזדרכת מצויה Melia azedarach	8.0	10.0	4.0	כריתה	196
1005	אזדרכת מצויה Melia azedarach	8.0	10.0	5.0	כריתה	196
1006	אזדרכת מצויה Melia azedarach	6.0	10.0	4.0	כריתה	196
1072	אזדרכת מצויה Melia azedarach	5.0	10.0	4.0	כריתה	196
1080	ושינגטוניה חסונה Washingtonia Robusta	5.0	40.0	3.0	כריתה	1,920
1082	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	8.0	30.0	9.0	כריתה	4,951

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת אישור היחידה לבניה בת קיימא לחומרי הגמר במעטפת והתאמתם לדרישות נספח בניה ירוקה בתכנית העיצוב
2. הצגת אישור מאדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת ובפיתוח
3. אישור על תאום מול אגף שפע ויהל מהנדסים לחומרי הגמר בפיתוח והשתלבותם בחומרי הגמר העירוניים
4. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מיד לאחר מכן.
5. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום
6. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש לפני כניסה לביצוע,
- איש הקשר : אסף נחשון, nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, 03-7240662
7. 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>
8. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
9. הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עצים 412 ו-396 שיועדו להעתקה לשטח ציבורי

תנאים לתעודת גמר

1. רישום תקנה 27 לנושא אי סגירת מרפסות, אי קירוי קומת הקרקע זיקות הנאה ושטחים משותפים.
2. לפי סעיף 1.3.8 - "תנאי לאישור אכלוס הבניין האחרון במתחם המגורים יהיה שחזור בפועל של המבנה לשחזור מס' 1, במתחם המגורים."
3. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
4. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 41 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
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. אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

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

לאשר את הבקשה להקמת מגדל מגורים בן 33 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, מעל 6 קומות מרתף עבור סה"כ 134 יחידות דיור;

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

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4. הוספת פרט פרגולות וסוככים יהיו מחומר קל
5. 1. יש להזין דו"ח יועץ קרע עם התייחסות למי תהום
2. חוות דעת הידרולוג לטיפול במי תהום
6. תשלום בגין החלק היחסי בהתאם להסכם המימון.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 110,883 ₪
4. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים

המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעסקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת אישור היחידה לבניה בת קיימא לחומרי הגמר במעטפת והתאמתם לדרישות נספח בניה ירוקה בתכנית העיצוב
2. הצגת אישור מאדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת ובפיתוח
3. אישור על תאום מול אגף שפע ויהל מהנדסים לחומרי הגמר בפיתוח והשתלבותם בחומרי הגמר העירוניים
4. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
5. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום
6. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש לפני כניסה לביצוע,
- איש הקשר : אסף נחשון, snachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il טל. 03-7240662 :
7. 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>
8. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
9. הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עצים 412 ו-396 שיועדו להעתקה לשטח ציבורי

תנאים לתעודת גמר

1. רישום תקנה 27 לנושא אי סגירת מרפסות, אי קירוי קומת הקרקע זיקות הנאה ושטחים משותפים.
2. לפי סעיף 1.3.8 - "תנאי לאישור אכלוס הבניין האחרון במתחם המגורים יהיה שחזור בפועל של המבנה לשחזור מס' 1, במתחם המגורים."
3. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
4. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 41 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
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. אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0291-22-1 מתאריך 14/09/2022

לאשר את הבקשה להקמת מגדל מגורים בן 33 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית, מעל 6 קומות מרתף עבור סה"כ 134 יחידות דיור;

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

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4. הוספת פרט פרגולות וסוככים יהיו מחומר קל
5. 1. יש להזין דו"ח יועץ קרע עם התייחסות למי תהום
2. חוות דעת הידרולוג לטיפול במי תהום
6. תשלום בגין החלק היחסי בהתאם להסכם המימון.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 110,883 ₪
4. העצים המיועדים להעסקה יועתקו למיקום אחר לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעסקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת אישור היחידה לבניה בת קיימא לחומרי הגמר במעטפת והתאמתם לדרישות נספח בניה ירוקה בתכנית העיצוב
2. הצגת אישור מאדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת ובפיתוח
3. אישור על תאום מול אגף שפע ויהל מהנדסים לחומרי הגמר בפיתוח והשתלבותם בחומרי הגמר העירוניים
4. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
5. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום
6. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגרש לפני כניסה לביצוע,
- איש הקשר : אסף נחשון, snachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il טל. 03-7240662 :
7. 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>
8. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
9. הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עצים 412 ו-396 שיועדו להעתקה לשטח ציבורי

תנאים לתעודת גמר

1. רישום תקנה 27 לנושא אי סגירת מרפסות , אי קירווי קומת הקרקע זיקות הנאה ושטחים משותפים.
2. לפי סעיף 1.3.8 - "תנאי לאישור אכלוס הבניין האחרון במתחם המגורים יהיה שחזור בפועל של המבנה לשחזור מס' 1, במתחם המגורים."
3. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
4. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 41 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
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. אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1302	תאריך הגשה	08/08/2022
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה שינויים	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	קהילת ורשה 39	שכונה	הדר-יוסף
גוש/חלקה	210/6636	תיק בניין	0821-039
מס' תב"ע	תמ"א/1, ע1, 2204, א2204, 2204	שטח המגרש	1153 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אשקלוני ייזום ורשה 39 בע"מ	רחוב הברזל 31א, תל אביב - יפו 6971045
בעל זכות בנכס	דדוס נעים ניצה	רחוב קהילת ורשה 39, תל אביב - יפו 6972044
בעל זכות בנכס	רוזנפלד לב	רחוב קהילת ורשה 39, תל אביב - יפו 6972044
בעל זכות בנכס	טנצר גלית	רחוב בני אפרים 203, תל אביב - יפו 6998406
בעל זכות בנכס	בסן שליט אוהד	רחוב קהילת ורשה 39, תל אביב - יפו 6972044
בעל זכות בנכס	איכבום אלוני מיכאל	רחוב קהילת ורשה 39, תל אביב - יפו 6972044
בעל זכות בנכס	דדוס דוד	רחוב קהילת ורשה 39, תל אביב - יפו 6972044
בעל זכות בנכס	גולדפרב ישראל זלמן	רחוב קהילת ורשה 39, תל אביב - יפו 6972044
בעל זכות בנכס	טרנטו שמשון	רחוב קהילת ורשה 39, תל אביב - יפו 6972044
בעל זכות בנכס	גרומן אהרון	רחוב בני אפרים 203, תל אביב - יפו 6998406
בעל זכות בנכס	טרנטו רחל	רחוב קהילת ורשה 39, תל אביב - יפו 6972044
בעל זכות בנכס	גרומן בנימין	רחוב בני אפרים 203, תל אביב - יפו 6998406
בעל זכות בנכס	בסן רותי	רחוב קהילת ורשה 39, תל אביב - יפו 6972044
בעל זכות בנכס	גרץ יוסף	רחוב קהילת ורשה 39, תל אביב - יפו 6972044
בעל זכות בנכס	קיבליס בלה	רחוב קהילת ורשה 39, תל אביב - יפו 6972044
עורך ראשי	רוגן אורי	רחוב שרת משה 88, תל אביב - יפו 6250440
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	אשקלוני שם טוב שמי	רחוב הברזל 31, תל אביב - יפו 6971045

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מספר 20-648 שניתן ב 26/20/2020 להקמת בניין חדש בן 8 קומות (כולל קומת קרקע) ושני אנפים מעל שתי קומות מרתף, עבור 30 יח"ד (מכוח תקנת שבס וכחלון) שכעת בבניה, השינויים המבוקשים כוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>בקומת מרתף (-2):</u> שינויים בחלוקה פנימית, שינויים קונסטרוקטיביים, הגדלת תכסית המרתף ב 70 מ"ר לצורך הקמת 7 מחסנים דירתיים חדשים, שינויים בהסדר החניה בקומה ללא תוספת מ"ח; • <u>בקומת מרתף (-1):</u> שינויים בחלוקה פנימית, שינויים קונסטרוקטיביים ושינויים בהסדר החניה בקומה ללא תוספת מ"ח; • <u>בקומת הקרקע:</u> שינויים פנימיים ושינויים בתצורת חדר אשפה וחדר הגז בקומה; • <u>בכל הקומות ובכל החזיתות:</u> שינויים במיקום הפתחים ובגודלם, שינויים פנימיים בתוך הדירות ושינויים בגרעין הבניין;

מצב קיים:

על המגרש מתקיימות עבודות בניה בהתאם להיתר מספר 20-648
חו"ד מחלקת פיקוח ע"י ויקטוריה ולודרסקי 04/10/2022
תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו - שלד של הבניין בנוי במלואו.

ממצאי תיק בניין:

מספר בקשה	תיאור	שנה	מספר היתר
22-0764	בקשה זהה עבור שינויים כלפי היתר מספר 20-648 שניתן ב 26/20/2020 בבניין בבניה, בן 8 קומות (כולל קומת קרקע) ושני אגפים מעל שתי קומות מרתף, עבור 30 יח"ד. הבקשה נסגרה על ידי עורך.	2022	
20-0756 19-0546 17-0911	הריסת הבנייה הקיימת על המגרש והקמת בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע) בן שני אגפים עם כניסה אחת משותפת מעל שתי קומות מרתף, עבור 30 יח"ד מכוח סעיף 9(2) לתקנות סטייה ניכרת (שבס) ומכוח סעיף 151 (ב3) לחוק סטייה ניכרת (כחלון). <u>מתוך 30 יח"ד בבניין, 7 יח"ד מהן מכוח שבס וכחלון (דירות מס' 1, 5, 9, 27, 28, 29, 30).</u>	2020	20-0648

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 8 חלקות משנה. נמצא בבעלות קרן קיימת לישראל ובחכירה פרטית. על מפרט הבקשה חתום מיופה כל של כל בעלי הזכות נכס. .

התאמה לתב"ע (תכנית 2204, 2204 א' - טיפוס G אזור הדר יוסף)

מותר	מוצע	סטייה	שטחים
קיים בהיתר: 2390.11 מ"ר (ללא ג/1)	2389.31 מ"ר		עיקריים(שטח מגרש 1153 מ"ר) שטח לממ"ד
קיים בהיתר: 32 יח"ד סה"כ (מתוכם 7 יחידות דיור מכוח תקנות שבס (כחלון)	32 יח"ד סה"כ וללא שינוי בשטחי 7 יחידות הדיור מכוח תקנות שבס כחלון בהתאם למותר		מס' יחידות מותר (כולל דירות גג מכח תכנית ג'1)

בנייה על הגג: דירות גג מכח ג1

מותר	מוצע	סטייה	מתקנים טכניים, פרגולה
1.2- מ' נסיגה ממעקה הגג - מוסתרים במסגרת הגג	בהתאם. ע"פ חתך קולטי שמש בולטים ממעקה גג.	- ניתן תנאי טכני להנמכת קולטי השמש ממעקה הגג בהתאם לנדרש.	

הערה:

1. מבוקשים שינויים בחלוקה פנימית של המרתפים, ללא תוספת שטח או שינוי בתכנית המותרת וניתן לאשר.
2. מבוקשים שינויים בפיתוח שטח, מדובר בשינויים קלים הכוללים נטיעות וגינות תואמים הנחיות וניתן לאשר. .

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 16/08/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

תנועה וחניה

הבקשה היא לשינויים להיתר מסי 20-0648.

שינויים המבוקשים במרתף לעומת היתר אינם משנים מספר מקומות חניה. מתוכננים 42 מקומות חניה תיקנים כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי. המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, 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	אקליפטוס המקור	18.0	40.0	12.0	שימור	19,267
2	אקליפטוס המקור	12.0	50.0	4.0	כריתה	5,358
3	נכנף נאה	6.0	30.0	4.0	כריתה	2,769
4	אקליפטוס המקור	20.0	80.0	8.0	כריתה	41,800
5	אורן ירושלמי	11.0	45.0	4.0	כריתה	8,902
6	צאלון נאה	3.0	20.0	3.0	כריתה	1,758
7	מיש בונגה	7.0	20.0	6.0	כריתה	3,445
8	גויאבה לבנה	5.0	15.0	5.0	כריתה	1,039
9	אקליפטוס המקור	20.0	70.0	12.0	שימור	32,003
10	מיש בונגה	8.0	30.0	5.0	שימור	5,044
11	מיש בונגה	5.0	10.0	5.0	כריתה	467
12	רימון מצוי	4.0	5.0	3.0	כריתה	
13	זית אירופאי	2.0	5.0	5.	כריתה	
14	ברכי הסלעים	4.0	25.0	2.0	שימור	3,091
15	מכנף נאה	4.0	17.0	3.0	שימור	899

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

- לאשר את הבקשה לשינויים תוך כדי בנייה, כלפי היתר מספר 20-648 שניתן להקמת בבניין שכעת בבנייה, בן 8 קומות (כולל קומת קרקע) ושני אגפים מעל שתי קומות מרתף, עבור 30 יח"ד הכוללים:
 - **בקומת מרתף (-2):** שינויים בחלוקה פנימית, שינויים קונסטרוקטיביים, הגדלת תכסית המרתף ב 70 מ"ר לצורך הקמת 7 מחסנים דירתיים חדשים, שינויים בקומה ללא תוספת מ"ח;
 - **בקומת מרתף (-1):** שינויים בחלוקה פנימית, שינויים קונסטרוקטיביים ושינויים בקומה ללא תוספת מקומות חנייה;
 - **בקומת הקרקע:** שינויים פנימיים ושינויים בתצורת חדר אשפה וחדר הגז;
 - **בכל הקומות ובכל החזיתות:** שינויים במיקום הפתחים ובגודלם, שינויים פנימיים בתוך הדירות ושינויים בגרעין הבניין;

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

- הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
- אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

- ההיתר בכפוף לכל התנאים המופיעים בהיתר מקורי 20-0648;
- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

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

לאשר את הבקשה לשינויים תוך כדי בניה, כלפי היתר מספר 20-648 שניתן להקמת בבניין שכעת בבניה, בן 8 קומות (כולל קומת קרקע) ושני אגפים מעל שתי קומות מרתף, עבור 30 יח"ד הכוללים:

- בקומת מרתף (-2): שינויים בחלוקה פנימית, שינויים קונסטרוקטיביים, הגדלת תכסית המרתף ב 70 מ"ר לצורך הקמת 7 מחסנים דירתיים חדשים, שינויים בקומה ללא תוספת מ"ח;
- בקומת מרתף (-1): שינויים בחלוקה פנימית, שינויים קונסטרוקטיביים ושינויים בקומה ללא תוספת מ"ח;
- בקומת הקרקע: שינויים פנימיים ושינויים בתצורת חדר אשפה וחדר הגז;
- בכל הקומות ובכל החזיתות: שינויים במיקום הפתחים ובגודלם, שינויים פנימיים בתוך הדירות ושינויים בגרעין הבניין;

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

1. ההיתר בכפוף לכל התנאים המופיעים בהיתר מקורי 20-0648;
2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-22-0291 מתאריך 14/09/2022

לאשר את הבקשה לשינויים תוך כדי בנייה, כלפי היתר מספר 20-648 שניתן להקמת בבניין שכעת בבניה, בן 8 קומות (כולל קומת קרקע) ושני אגפים מעל שתי קומות מרתף, עבור 30 יח"ד הכוללים:

- בקומת מרתף (-2): שינויים בחלוקה פנימית, שינויים קונסטרוקטיביים, הגדלת תכסית המרתף ב 70 מ"ר לצורך הקמת 7 מחסנים דירתיים חדשים, שינויים בקומה ללא תוספת מקומות חנייה;
- בקומת מרתף (-1): שינויים בחלוקה פנימית, שינויים קונסטרוקטיביים ושינויים בקומה ללא תוספת מקומות חנייה;
- בקומת הקרקע: שינויים פנימיים ושינויים בתצורת חדר אשפה וחדר הגז;
- בכל הקומות ובכל החזיתות: שינויים במיקום הפתחים ובגודלם, שינויים פנימיים בתוך הדירות ושינויים בגרעין הבניין;

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

1. ההיתר בכפוף לכל התנאים המופיעים בהיתר מקורי 20-0648;
2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

עמ' 24

0821-039 22-1302 <ms_meyda>

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1275	תאריך הגשה	04/08/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	בן הלל מרדכי 4	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	10/6771	תיק בניין	0984-007
מס' תב"ע	תמ"א 18, תמ"א/1, ע1, 9116, 9006, 9003, 408, 2691	שטח המגרש	3308

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רו אברהם	רחוב בן הלל מרדכי 4, תל אביב - יפו 6902104
בעל זכות בנכס	לופסקו רו מאיה	רחוב בן הלל מרדכי 4, תל אביב - יפו 6902104
בעל זכות בנכס	רו אברהם	רחוב בן הלל מרדכי 4, תל אביב - יפו 6902104
עורך ראשי	שור יוסף	רחוב קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 6473407
מתכנן שלד	מזרחי תמיר	רחוב המלאכה 2, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

מהות עבודות בניה
שינויים פנימיים והרחבה זו צדדית של יח"ד קיימת בקומת הקרקע באגף המערבי של הכניסה האמצעית בבניין טורי מטיפוס ב/66, בן 2 קומות וגג רעפים (מנוצל בחלקו), עם 3 כניסות, 12 יח"ד סה"כ. על המגרש: הריסת גדר הפולשת לרחוב בן הלל מרדכי ובמקומה נטיעת גדר חיה חדשה, הריסת גדרות חלוקה פנימיות הקיימות ללא היתר, הריסת 2 מחסנים, בחזית האחורית ובמרווח הקדמי שנבנו ללא היתר, הסדרת משטח דק בגודל 12 מ"ר בחזית האחורית.

מצב קיים:

על החלקה קיימים 2 בניינים טוריים מטיפוס ב/66 בני 2 קומות וגג רעפים, עבור 24 יח"ד סה"כ. הבניין בו יח"ד הנידונה הוא הבניין הדרומי בחלקה, בן 2 קומות וגג רעפים (מנוצל בחלקו), עם 3 כניסות, 12 יח"ד. הבניין פינתי ופונה בחזית הקדמית מזרחית לרחוב רידינג והקדמית דרומית לרחוב בן הלל מרדכי, בחזית האחורית פונה לבניין מגורים סמוך באותה החלקה, ובחזית המערבית לבניין מגורים קיים (בחלקה הגובלת). יש לציין שעל החלקה קיימים מס' מחסנים ללא היתר, 2 מהם הסמוכים ליח"ד הנידונה מסומנים בבקשה כמיועדים להריסה, ובנוסף קיימות ללא היתר גדרות חלוקה פנימיות (בחזית קדמית ואחורית) אשר רק חלק מאלו הסמוכות ליח"ד הנידונה סומנו להריסה. כמו כן קיימת גדר הפולשת לרחוב בן הלל מרדכי- ראה התייחסות מחלקת נכסים להלן.
--

ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
15-0166	2015	הרחבה לחזית אחורית של יח"ד בקומת הקרקע של האגף האמצעי בכניסה המזרחית בבניין.	14-2493
13-1513	2013	תוספת בניה ליח"ד בקומת הקרקע של האגף הקיצוני מערבי, ופיתוח שטח הכולל: ביטול רמפת נכה קיימת והסדרתה במיקום אחר במגרש, הריסת נישות למתקנים טכניים והקמתם מחדש במיקום אחר, הקמת גדר חדש בגבול המגרש המזרחי ופנימית חלקית בתחום יח"ד הנ"ל בין 2 הבניינים בחלקה.	13-0767
11-0377	2011	הרחבה ל-3 כיוונים של 2 יח"ד (התחתונה והעליונה) באגף המערבי הקיצוני בבניין. הרחבת יח"ד העליונה כוללת הריסת הגג הקיים	10-1288

	והקמתו מחדש בצורה מוגבהת עם ניצול חלל הגג.		
07-1460	הרחבה לחזית קדמית של יח"ד בקומה א' באגף המזרחי של הכניסה האמצעית בבניין.	2008	08-0180
05-0793	הרחבה דו צדדית של יח"ד בקומת הקרקע באגף המזרחי של הכניסה האמצעית בבניין.	2006	26-0166
86-1911	הרחבה לחזית אחורית של 2 יח"ד (התחתונה והעליונה) באגף האמצעי של הכניסה המערבית בבניין. הרחבת יח"ד העליונה כוללת הריסת הגג הקיים והקמתו מחדש בצורה מוגבהת עם ניצול חלל הגג.	1987	1-143

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף בת 24 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י הבעלים של תת חלקה 16. נשלחו הודעות לרמ"י ולשאר הבעלים בבניין ובבניין הסמוך לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

נכסים - מירי גלברט 10/08/2022

חלקה 10 בגוש 6771 בבעלות פרטית.
המבקש סימן בצהוב להריסה כל החורג לדרך לחלקה 24 בגוש 6771.

תנאי לתחילת עבודות:

הריסה בפועל של כל החורג לחלקה 24 בגוש 6771 ואישור סופי של אגף הנכסים.
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

התאמה לתב"ע (תכנית 2310 הופקדה 5/1/1984 | 2691 הופקדה 6/10/1996 | אזור רמת אביב טיפוס ב/66)

סטייה	מוצע	מותר	
	קיים: 66 מ"ר מוצע: 36.82 מ"ר סה"כ קיים + מוצע: 102.82 מ"ר	103 מ"ר	שטחים עיקריים כולל 1/2 מחדר מדרגות משותף קומת קרקע וסה"כ ליח"ד
הערה: 0.44 מ"ר הם מעבר לשטחי השירות המותרים בממ"ד וחושבו כשטח עיקרי	ממ"ד מוצע בקומת הקרקע בשטח נטו של 9.44 מ"ר + עובי קירות של 3.2 מ"ר	ממ"ד בשטח נטו של 9 מ"ר + עובי קירות	שטחי שרות
	6.09 מטרים	5 מטרים	קווי בניין קדמי לרחוב בן הלל מרדכי
	3.12 מטרים	2.7 מטרים	קווי הרחבה לחזית הראשית (לכיוון רחוב בן הלל מרדכי)
0.42- מ' המבוקשים לצורך התאמת קונטור הבניה המוצעת לקונטור הקיימת ביח"ד הסמוכות (בתוך קווי הבניין) וניתן לאשר.	4.49 מטרים	4.0 מטרים	לחזית האחורית (לכיוון הבניין הסמוך בחלקה הנידונה)
0.49- מ' המבוקשים לצורך התאמת קונטור הבניה המוצעת לקונטור הקיימת ביח"ד בקיר משותף (בתוך קווי הבניין) ולצורך ניצול זכויות הבניה ביח"ד וניתן לאשר.	מעל 10 מטרים	10 מטרים	מרחק בין בניינים
	12 יח"ד בבניין	12 יח"ד בבניין	מס' יחידות מותר

סטייה	מוצע	מותר	
	1 בתת החלקה הנידונה	1 בתת החלקה הנידונה	
	קונטור הבניה מוצע בהתאמה ליח"ד בקיר משותף ממזרח, בהתאם לנדרש לפי מדיניות רמת אביב.	התאמה ליח"ד דירור הסמוכה בקיר משותף	הוראות בינוי/תכנית עיצוב לפי מדיניות רמת אביב
	מגורים	מגורים	שימושים

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
-קיים מחסן ללא היתר במרווח הקדמי אשר כעת מסומן להריסה.		+	בנייה במרווחים/בליטות
-מוצע חדר רחצה ללא הצגת פתרון אוורור. ההרחבה לחזית האחורית יוצרת עם בית השכן ממערב חצר פנימית במידות של 2 מ' X 4 מ' בהתאם למידות חצר חיצונית המותרת בתקנות החוק.	+	+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור - מימדי חצר חיצונית
-הממ"ד מוצע לחזית הקדמית (הראשית) בהתאמה לממ"ד שאושר ביח"ד בקיר משותף, וחלון ההדף מתוכנן כחלון כיס. מוצעת ויטרינה בחזית האחורית ליציאה לחצר משותפת בהתאמה למותר לפי מדיניות. מוצע משטח דק בחזית האחורית בשטח של 12 מ"ר בהתאמה למותר במדיניות. מסתור המזגנים מוצע שלא על חזיתות הבניין בהתאם למדיניות.		+	התאמה למדיניות רמת אביב: -מיקום הממ"ד -פתחים -משטח דק בחצר -מסתורי מזגנים גדרות פנימיות
-קיימות ללא היתר גדרות חלוקה פנימיות (בסמיכות ליח"ד הנידונה), בניגוד למותר במדיניות, אשר מסומנות להריסה בתכנית הבקשה. תכנית הבקשה כוללת עקירה של גדר חיה לחלוקה פנימית בהתאם למדיניות.		+	
-מפלס הכניסה מוצע ללא שינוי (+9.10).		+	מפלס כניסה קובעת
-הבקשה חתומה ע"י מהנדס רשום.		+	חיזוק וחישובים סטטיים

חוו"ד מכון רישוי**אפרת גורן 15/08/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

גנים ונוף

עץ מס' 1 שונה לבקשתנו מכריתה לשימור שכן אין הצדקה לכרות אותו. כל העצים במגרש מבוקשים לשימור ומרוחקים מהבניה. אין צורך בנטיעות חדשות. המלצה: **לאשר את הבקשה**

סיכום מכון הרישוי**המלצה: לאשר את הבקשה**

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה.

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אזדרכת מצויה	8.0	39.0	8.0	שימור	7,642
2	זית אירופי	8.0	17.0	6.0	שימור	1,851
3	זית אירופי	8.0	10.0	4.0	שימור	641
4	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	8.0	12.0	4.0	שימור	922
5	וושניטוניה חוטית	10.0	40.0	3.0	שימור	3,600
6	מנגו הודי	10.0	30.0	6.0	שימור	4,069

חו"ד מחלקת פיקוח:**ויקטוריה ולודרסקי 04/10/2022**

תכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (דברים המסומנים בתכנית בצבע צהוב: גדר במבוק, מחסנים, חזיתות וקירות פנימיים), טרם התחילו לבנות דירה המבוקשת עם הרחבה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים והרחבה זו – צדדית של יח"ד קיימת בקומת הקרקע של האגף המערבי בכניסה האמצעית של בניין טורי בן 2 קומות וגג רעפים (מנוצל בחלקו), עבור 12 יח"ד סה"כ. על המגרש: הריסת גדר הפולשת לרחוב בן הלל מרדכי ובמקומה נטיעת גדר חיה חדשה, הריסת גדרות חלוקה פנימיות הקיימות ללא היתר, הריסת 2 מחסנים הקיימים ללא היתר והסדרת משטח דק בחזית האחורית.

בכפוף לכל דין, 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.
 3. התחייבות חתומה של המבקשים להשתתפות בשיפוץ עתידי של האגף והכניסה לבניין.
 4. הגשת תצהיר חתום ע"י המבקש שהמחסנים הקיימים בחלקה אשר לא סומנו להריסה אינם בבעלות המבקש.
 5. תשלום אגרות והיטלים
 6. על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות הנ"ל ולהגיש במערכת רישוי מקוון במוצג 501 לאחר ועדה:
1. תכנית בטיחות אש בפורמט DWF
2. סריקה צבעונית של הצהרת עורך הבקשה, חתומה על ידי עורך הבקשה (נספח מספר 2), בקובץ בפורמט PD

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. שיפוץ הבניין לפי תנאי חברת שמ"מ.
3. 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

הריסת גדרות חיות (למעט הגדר בגבול המגרש), גדרות קלות ו-2 מחסנים הקיימים במגרש המסומנים בצהוב בתכנית הבקשה.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.
3. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה" - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

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. התחייבות חתומה של המבקשים להשתתפות בשיפוץ עתידי של האגף והכניסה לבניין.
4. הגשת תצהיר חתום ע"י המבקש שהמחסנים הקיימים בחלקה אשר לא סומנו להריסה אינם בבעלות המבקש.
5. תשלום אגרות והיטלים
6. על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות הנ"ל ולהגיש במערכת רישוי מקוון במוצג 501 לאחר ועדה:
 1. תכנית בטיחות אש בפורמט DWF
 2. סריקה צבעונית של הצהרת עורך הבקשה, חתומה על ידי עורך הבקשה (נספח מספר 2), בקובץ בפורמט PDF.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. שיפוץ הבניין לפי תנאי חברת שמ"מ.
3. 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. הריסת גדרות חיות (למעט הגדר בגבול המגרש), גדרות קלות ו-2 מחסנים הקיימים במגרש המסומנים בצהוב בתכנית הבקשה.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.
3. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה" - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 0291-22-1 מתאריך 14/09/2022

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים והרחבה דו-צדדית של יח"ד קיימת בקומת הקרקע של האגף המערבי בכניסה האמצעית של בניין טורי בן 2 קומות וגג רעפים (מנוצל בחלקו), עבור 12 יח"ד סה"כ. על המגרש: הריסת גדר הפולשת לרחוב בן הלל מרדכי ובמקומה נטיעת גדר חיה חדשה, הריסת גדרות חלוקה פנימיות הקיימות ללא היתר, הריסת 2 מחסנים הקיימים ללא היתר והסדרת משטח דק בחזית האחורית.

בכפוף לכל דין, 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.
3. התחייבות חתומה של המבקשים להשתתפות בשיפוץ עתידי של האגף והכניסה לבניין.
4. הגשת תצהיר חתום ע"י המבקש שהמחסנים הקיימים בחלקה אשר לא סומנו להריסה אינם בבעלות המבקש.
5. תשלום אגרות והיטלים
6. על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות הנ"ל ולהגיש במערכת רישוי מקוון במוצג 501 לאחר ועדה:
 1. תכנית בטיחות אש בפורמט DWF
 2. סריקה צבעונית של הצהרת עורך הבקשה, חתומה על ידי עורך הבקשה (נספח מספר 2), בקובץ בפורמט PD

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. שיפוץ הבניין לפי תנאי חברת שמ"מ.
3. 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

הריסת גדרות חיות (למעט הגדר בגבול המגרש), גדרות קלות ו-2 מחסנים הקיימים במגרש המסומנים בצהוב בתכנית הבקשה.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.
3. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה" - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה