

ה' חשון תשפ"ג  
30 אוקטובר 2022

## פרוטוקול

ישבה: 1-22-0333 תאריך: 27/10/2022 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')	אדם שוסטר	שור משה פרופ' 9	0487-009	21-0542	1
17	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	אלקלעי 2	0231-002	22-1324	2

### רשות רישוי (דיון נוסף)

	20/04/2021	תאריך הגשה	21-0542	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	שור משה פרופ' 9	כתובת
0487-009	תיק בניין	737/6213	גוש/חלקה
1577	שטח המגרש	תמ"א 38/3, א, ע, 99, 471, 3729 א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב זכאי חיים 10, פתח תקווה 4977679	אדם שוסטר	מבקש
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	גבע אבישי	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	תם אלי	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	עציון אהובה חנה	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	פוסטיק טובה	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	אייכנבוים אברהם	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	פלדברג יוסף	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	ספיר אהרון	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	וולף גדעון	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	טריגנו איו שמואל	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	גואל אביטל	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	לשם איל	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	בנדל רוני	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	רובין עדי חסיה	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	ציטרון ליאת	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	פרוימן יעל	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	גולדנטל שחר	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	תמיר דן	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	האופטמן נחמה	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	וולף עמוס	בעל זכות בנכס
רחוב המתמיד 18, אבן יהודה 4052918	גבע נעמי	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	פורר בילהה	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	וטורי אריק	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	מזרחי צבי	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	פרסבורגר אליקים	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	מץ לימור	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	טריגנו הלנה	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	אזואלוס מרק	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	חברת חלקה 471 בגוש 6213 בעמ	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	הראל אילת	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	אסייג משה	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	גל קלרה	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	צימרמן רות	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	וליש וולפרט שרה	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	גואל נחמה	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	ספיר אהרון	בעל זכות בנכס
רחוב חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124	רבין עומר	עורך ראשי
רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822	שטיינברג חיים	מתכנן שלד
רחוב זכאי חיים 10, פתח תקווה 4977679	ביינהורן רועי	מיופה כח מטעם המבקש

### מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

#### מהות עבודות בניה

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור

60 יח"ד, הכולל:

- ב-2 קומות המרתף: 62 מקומות חנייה לרכב פרטי, 2 מקומות חנייה לרכב נכים, מקומות חנייה לאופנועים ולאופניים, 31 מחסנים דירתיים, חדרי טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
- בקומת הקרקע: חדר אשפה, מקומות חניה לאופניים, 2 גרעיני מדרגות משותפים ו-4 מעליות, 2 יח"ד עם חצר פרטית צדדית מוצמדת וממ"ד, 2 יח"ד קדמיות עם ממ"ד, 1 יח"ד קדמית, 1 יח"ד עם חצר פרטית צדדית מוצמדת, חדר עגלות/ממ"ק ל-2 יח"ד.
- בקומות 1-4: 9 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה.
- בקומה 5: 8 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה לרבות מצללות לחזית קדמית לאפשטיין.
- בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה): 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג. 2 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה, לרבות מצללות מעל מרפסות הגג.
- בקומת 7 (קומת גג חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג. 3 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה, לרבות מצללות.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים, המשך גרמי המדרגות הכללי של הבניין.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי-מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש, צובר גז.
- החדרת עוגנים פולימריים זמניים לחלקות הסמוכות.

#### מצב קיים:

במגרש פינתי, בין הרחובות פרופ' משה שור ואפשטיין, קיים בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף עבור שני מקלטים, ו-3 חדרי כביסה על הגג. סה"כ: 29 יח"ד בבניין.

#### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר לבניית בניין בית בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ו-2 מקלטים במרתף, הכולל: בקומת הקרקע 5 יח"ד, בקומות טיפוסיות א-ג' 8 יח"ד בכל קומה, ובקומת הגג 3 חדרי כביסה. סה"כ בבניין 29 יח"ד.	1956	224

#### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 29 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה שותפות כללית רשומה "אדם שוסטר" באמצעות מורשה החתימה מטעמה (רועי ביינהורן) וחותרמת השותפות לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם חלק מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד שלי בליניאן ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת. נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס ולחלקות הגובלות לפי תקנה 336 ולא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1956
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6	2 + 6	2 + 6	
<b>קווי בניין:</b>			
קדמי	6.00 מ'	6.00 מ' בקרקע ~5.50 מ' בקומות הטיפוסיות	ניתן לאשר, (ראה סעיף מטה)
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	~5.60 מ'	

	בהתאם.	תתאפשר בניה מעבר לקו בניין בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% (~13.5/17 מ') מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה, בתנאי שתשמרנה הנסיגות בגג ובקרקע	
	מתוכננת תכנית בניה של כ-787 מ"ר, בהתאם למותר	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) $1577 \text{ מ"ר} = 0.5 \times 788.5 \text{ מ"ר}$	<b>זכויות בנייה:</b> (תכנית נפחית)
	1690 מ"ר בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (~1187 מ"ר)	<b>שטחי שירות:</b>
	60 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 $\sim 5933/90 \text{ מ"ר} = 65 \sim \text{יח"ד}$	<b>צפיפות:</b>
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	<b>גובה קומה:</b>
	בהתאם למותר	בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3.00 מ' מקו בניין קדמי	<b>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</b>
	בהתאם למותר	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי	
	מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי	תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	3.00 מ' בהתאם.	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב-2 קומות הגג החלקיות.	<b>קומות גג חלקיות:</b> <b>נסיגות ממעקה הגג</b>
	2.00 מ' בהתאם.	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	
	4.40 מ'	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	<b>גובה הבניה על הגג</b>
	5.00 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	<b>גובה המתקנים הטכניים</b>
	עד 1.60 מ'	1.60 מ'	<b>מרפסות:</b> <b>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</b>
	שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר.	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד	<b>שטח</b>

	<p>ממוצע לא עולה על 12 מ"ר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר.</p>	<p>שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 720 מ"ר</p> <p>-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>-חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p><b>עיצוב המרפסות</b></p>
<p><b>יש להציג פתרון למיקום מזגן לכלל היח"ד, יידרש כתנאי טכני.</b></p>	<p>בהתאם למותר על גג עליון למעט מס' מזגנים חסרים.</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><b>נדרש להציג פתרון לכביסה עבור כלל הדירות בבניין לרבות קרקע וגג, יידרש כתנאי טכני.</b></p>	<p>בהתאם למותר למעט מס' יח"ד.</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</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><b>לא הוצגה הפרגולה בחתך וכמו כן נדרש להציג פרט וחומרי גמר המצללה, יידרש כתנאי טכני</b></p>	<p>בהתאם.</p> <p>לא הוצג בחתך, נדרש להציג</p> <p>בהתאם למותר, אך יש להציג פרט פרגולה בהתאם</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר</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><b>מצללות: שטח</b></p> <p><b>גובה</b></p> <p><b>מרווחי קורות המצללה</b></p>
	<p>מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון לרבות חדר משאבות ומאגר מים וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.</p>	<p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים</p>	<p><b>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</b></p>
	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הדרומי בצמוד לגבול המגרש.</p>	<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית</p>	<p><b>חניה:</b></p>

		של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.	
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי נרשם כתנאי בהיתר -בהתאם לנדרש -יידרש 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 על):**

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	2 קומות מרתף	2 קומות מרתף	
<b>גובה קומות:</b>	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	בהתאם למותר	
<b>שימושים:</b>	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי	
<b>מחסנים:</b>	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	מתוכננים מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר	
<b>תכסית:</b>	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 1340~מ"ר = 3729 (15% שטח מחלחל = 236 מ"ר)	בהתאם. מוצע כ- 236~ מ"ר שטח מחלחל המהווה 15% משטח המגרש. שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי לאפשטיין ושור והצדדי מערבי בהתאם לתוואי עצים לשימור אשר נמצאים בתחום שטח המגרש.	

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

הערות	כן	לא
	+	
<b>בנייה במרווחים</b>		
<b>מפלס הכניסה הקובעת</b> עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה	+	
מפלס הכניסה הקובעת לכיוון פרופ שור הינו תקין, אך לכיוון רחוב אפשטיין ישנה חריגה: רחוב אפשטיין הינו בשיפוע. בהתאם להנחיות המרחביות במגרשים שבהם הפרש הגובה בין שתי פינות מגרש הפונות לרחוב עולה על 1.00 מ', 'אישור מפלס כניסה של עד 0.2 מ' ממפלס הפינה הגבוהה- כלומר עד ~9.27 מ' מפלס כניסה, יחד עם זאת מפלס הכניסה הקובעת הינו 9.40 מ' (0.13 מ' מעל המותר) יחד עם זאת, בהתאם לחוות דעת שהוצגה על ידי יועץ הפיתוח, נדרש מפלס מינימלי של 9.40 לכל הפחות לצורך ניהול ניקוז וזרימת מי נגר במגרש, מסמך מצוי במערכת. ניתן לאשר	+	

<b>גדרות ושערים</b>			
גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'	+	+	<b>נדרש להציג כתנאי טכני.</b>
<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 הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.	+	+	+
<b>מערכות סולריות</b>			
מערכת סולריות לכל יח"ד	+		מספר קולטי השמש אינותואם למספר היח"ד, יחד עם זאת, ישנה חוות דעת מאושרת במערכת על ידי יועצת אינס' אשר אישרה את הנ"ל, ניתן לאשר.
<b>דוודים</b>			
דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות	+		
<b>אשפה</b>			
דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה	+		

### הערות נוספות:

הבקשה הוגשה עם ליקויים וחריגות הן מדרישות מכון הרישוי, מהוראות התכניות התקפות וההנחיות המרחביות. ניתן זמן לעורך הבקשה לתקן את הנדון.

**חוו"ד מכון רישוי ע"י שירלי בר 07/04/2021**

### תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 60 יחידות דיור (54 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-6 יח"ד מעל 120 מ"ר).  
דרישת התקן:

62 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

12 מקומות חניה לאופנועים

60 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

62 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף,

2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 1- באישור מורשה נגישות לאה שוורץ,

12 מקומות חניה לאופנועים - 1 מקומות בקומת קרקע + 11 מקומות ב-2 קומות מרתף, 60 מקומות חניה לאופניים - 24 מקומות בקומת קרקע (15 מקומות בפיתוח + 9 מקומות בחדר אופניים) + 36 מקומות ב-2 קומות מרתף. המלצה: לאשר את הבקשה

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות 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. מהם עץ 160 הנמצא בתוך קווי בנייה, רחוק יחסית מהשוליים. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 9974 ₪. יש לנטוע במגרש 13 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 874 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. מהעצים המיועדים לשימור: עץ מס' 200 במגרש השכן: ניתן אישור של יוני שרוני, אגרונום מכון הרישוי למתווה השימור שהציע עורך הבקשה. יש לשמור את קיר הגדר הקיים בין המגרשים לאורך של לפחות 8 מטר במקביל לגזע העץ - 4 מטר לצפון ו 4 לדרום. יש לסמן זאת בברור בתכנית ולרשום קיר גדר קיים לשימור. הדבר סומן בתוכנית והוכנס כתנאי בהיתר. עץ מס' 203: על פי אגרונום המכון הדיפון חייב להיות לפחות 4 מטר מדופן העץ. כך סומן בתוכנית והוכנס כתנאי בהיתר. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה: לאשר את הבקשה

### אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

### קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38. המלצה: לאשר את הבקשה

### סיכום מכון הרישוי

#### המלצה: נדרש תיאום לפני היתר

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה). הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:

[http://gism.tel-aviv.gov.il/rishui\\_bniya/login.asp](http://gism.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
67	הדר החושחש	4.0	4.0	2.5	כריתה	
68	הדר החושחש	7.0	15.0	3.0	כריתה	
69	הדר החושחש	9.0	20.0	4.0	כריתה	1,130
118	ברכיטון הסלעים	7.0	82.0	6.0	שימור	68,618
121	ברכיטון הסלעים	7.0	31.0	4.0	שימור	9,807
122	שלטית מקומטת	4.0	5.0	1.0	שימור	
124	ברכיטון הסלעים	6.0	35.0	2.5	שימור	12,501
125	ברכיטון הסלעים	9.0	65.0	4.0	שימור	43,116
140	אבוקדו	10.0	17.0	4.0	כריתה	
141	הדר האתרוג	2.0	5.0	1.5	כריתה	
142	זית אירופי	3.0	3.0	1.0	כריתה	

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
143	פיקוס התאנה	5.0	12.0	4.0	כריתה	
160	מיש בונגה	12.0	42.0	11.0	כריתה	7,976
189	פלפלון דמוי-אלה	8.0	24.0	5.0	כריתה	868
190	פלפלון דמוי-אלה	2.5	13.0	1.0	כריתה	
191	אזדרכת מצויה	15.0	43.0	14.0	שימור	5,225
200	אורן הגלעין	18.0	42.0	9.0	שימור	10,635
201	מיש בונגה	11.0	12.0	4.0	כריתה	
202	פלפלון דמוי-אלה	7.0	27.0	6.0	שימור	2,197
203	סיגלון עלי-מימוסה	15.0	95.0	20.0	שימור	68,012

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

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף 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 60 יח"ד, הכולל:

- ב-2 קומות המרתף: 62 מקומות חניה לרכב פרטי, 2 מקומות חנייה לרכב נכים, מקומות חנייה לאופנועים ולאופניים, 31 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
- בקומת הקרקע: חדר אשפה, מקומות חנייה לאופניים, 2 גרעיני מדרגות משותפים ו-4 מעליות, 2 יח"ד עם חצר פרטית צדדית מוצמדת וממ"ד, 2 יח"ד קדמיות עם ממ"ד, 1 יח"ד קדמית, 1 יח"ד עם חצר פרטית צדדית מוצמדת, חדר עגלות/ממ"ק ל-2 יח"ד.
- בקומות 1-4: 9 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה.
- בקומה 5: 8 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה לרבות מצללות לחזית קדמית לאפשטיין.
- בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה): 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג. 2 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה, לרבות מצללות מעל מרפסות הגג.
- בקומת 7 (קומת גג חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג. 3 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה, לרבות מצללות.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים, המשך גרמי המדרגות הכללי של הבניין.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי-מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש, צובר גז.
- לרבות החדרת עוגנים פולימריים זמניים לחלקות הסמוכות.

**תנאים למתן היתר**

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי

**תנאים בהיתר**

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

**תנאים להתחלת עבודות**

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

**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. מילוי דרישות מחלקת ביוב כמפורט באישורם מיום

4. מילוי דרישות חברת מי אביבים כמפורט באישור  
 5. 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 בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

**הערות**

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

רשות רישוי מספר 0096-21-1 מתאריך 03/05/2021

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף 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 60 יח"ד, הכולל:

- ב-2 קומות המרתף: 62 מקומות חנייה לרכב פרטי, 2 מקומות חנייה לרכב נכים, מקומות חנייה לאופנועים ולאופניים, 31 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
- בקומת הקרקע: חדר אשפה, מקומות חניה לאופניים, 2 גרעיני מדרגות משותפים ו-4 מעליות, 2 יח"ד עם חצר פרטית צדדית מוצמדת וממ"ד, 2 יח"ד קדמיות עם ממ"ד, 1 יח"ד קדמית, 1 יח"ד עם חצר פרטית צדדית מוצמדת, חדר עגלות/ממ"ק ל-2 יח"ד.
- בקומות 1-4: 9 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה.
- בקומה 5: 8 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה לרבות מצללות לחזית קדמית לאפשטיין.
- בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה): 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג. 2 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה, לרבות מצללות מעל מרפסות הגג.
- בקומת 7 (קומת גג חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג. 3 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה, לרבות מצללות.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים, המשך גרמי המדרגות הכללי של הבניין.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי-מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש, צובר גז.
- לרבות החדרת עוגנים פולימריים זמניים לחלקות הסמוכות.

**תנאים למתן היתר**

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי

**תנאים בהיתר**

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

**תנאים להתחלת עבודות**

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

**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. מילוי דרישות מחלקת ביוב כמפורט באישורם מיום
4. מילוי דרישות חברת מי אביבים כמפורט באישורם
5. 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 בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

#### **הערות**

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

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

#### **חו"ד מכון רישוי**

**שירלי בר 07/04/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ' שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

#### **תנועה וחניה**

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 60 יחידות דיור (54 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-6 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן:

62 מקומות חניה לרכב פרטי  
2 מקומות חניה לרכב נכים  
12 מקומות חניה לאופנועים  
60 מקומות חניה לאופניים  
מתוכנן:

62 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף,

2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 1- באישור מורשה נגישות לאה שוורץ,

12 מקומות חניה לאופנועים - 1 מקומות בקומת קרקע + 11 מקומות ב-2 קומות מרתף,

60 מקומות חניה לאופניים - 24 מקומות בקומת קרקע (15 מקומות בפיתוח + 9 מקומות בחדר אופניים) + 36 מקומות ב-2 קומות מרתף.

המלצה: לאשר את הבקשה

#### **אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות  
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.

מהם עץ 160 הנמצא בתוך קווי בנייה, רחוק יחסית מהשוליים.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 9974 ₪.

יש לנטוע במגרש 13 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 874 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

מהעצים המיועדים לשימור:

עץ מס' 200 במגרש השכן: ניתן אישור של יוני שרונקי, אגרונום מכון הרישוי למתווה השימור שהציע עורך הבקשה. יש

לשמור את קיר הגדר הקיים בין המגרשים לאורך של לפחות 8 מטר במקביל לגזע העץ - 4 מטר לצפון ו 4 לדרום. יש

לסמן זאת בברור בתכנית ולרשום קיר גדר קיים לשימור. הדבר סומן בתוכנית והוכנס כתנאי בהיתר.

עץ מס' 203: על פי אגרונום המכון הדיפון חייב להיות לפחות 4 מטר מדופן העץ. כך סומן בתוכנית והוכנס כתנאי בהיתר.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה: לאשר את הבקשה

#### **אדריכלות מכון הרישוי**

המלצה: לאשר את הבקשה

#### **קונסטרוקציה**

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.

המלצה: לאשר את הבקשה

**סיכום מכון הרישוי**  
**המלצה: נדרש תיאום לפני היתר**

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).  
הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:  
[http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui\\_bniya/login.asp](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
67	הדר החושש	4.0	4.0	2.5	כריתה	
68	הדר החושש	7.0	15.0	3.0	כריתה	
69	הדר החושש	9.0	20.0	4.0	כריתה	1,130
118	ברכיכטון הסלעים	7.0	82.0	6.0	שימור	68,618
121	ברכיכטון הסלעים	7.0	31.0	4.0	שימור	9,807
122	שלטית מקומטת	4.0	5.0	1.0	שימור	
124	ברכיכטון הסלעים	6.0	35.0	2.5	שימור	12,501
125	ברכיכטון הסלעים	9.0	65.0	4.0	שימור	43,116
140	אבוקדו	10.0	17.0	4.0	כריתה	
141	הדר האתרוג	2.0	5.0	1.5	כריתה	
142	זית אירופי	3.0	3.0	1.0	כריתה	
143	פיקוס התאנה	5.0	12.0	4.0	כריתה	
160	מיש בונגה	12.0	42.0	11.0	כריתה	7,976
189	פלפלון דמוי-אלה	8.0	24.0	5.0	כריתה	868
190	פלפלון דמוי-אלה	2.5	13.0	1.0	כריתה	
191	אזדרכת מצויה	15.0	43.0	14.0	שימור	5,225
200	אורן הגלעין	18.0	42.0	9.0	שימור	10,635
201	מיש בונגה	11.0	12.0	4.0	כריתה	
202	פלפלון דמוי-אלה	7.0	27.0	6.0	שימור	2,197
203	סיגלון עלי-מימוסה	15.0	95.0	20.0	שימור	68,012

**מהות הדיון הנוסף:**

הוספת תנאי בהיתר להחלטת רשות רישוי מספר 0096-21-1 מתאריך 03/05/2021

**נימוקי הדיון הנוסף:**

בהתאם למסקנות ועדת ערר שהתקיימה, הנוגעות לעץ המיועד לשימור בחלקה הסמוכה (פרופ' שור 5), נדרש לעדכן תנאי בהיתר (סעיף 6 לתנאים בהיתר בבקשה הנדונה) המתייחס גם הוא לעץ הנדון.

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

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף 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 60 יח"ד, הכולל:

- ב-2 קומות המרתף: 62 מקומות חניה לרכב פרטי, 2 מקומות חניה לרכב נכים, מקומות חניה לאופנועים ולאופניים, 31 מחסנים דירתיים, חדרי טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
- בקומת הקרקע: חדר אשפה, מקומות חניה לאופניים, 2 גרעיני מדרגות משותפים ו-4 מעליות, 2 יח"ד עם חצר פרטית צדדית מוצמדת וממ"ד, 2 יח"ד קדמיות עם ממ"ד, 1 יח"ד קדמית, 1 יח"ד עם חצר פרטית צדדית מוצמדת, חדר עגלות/ממ"ק ל-2 יח"ד.
- בקומות 1-4: 9 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזזטרה.
- בקומה 5: 8 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזזטרה לרבות מצללות לחזית קדמית לאפשטיין.

- בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה): 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג. 2 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה, לרבות מצללות מעל מרפסות הגג.
- בקומת 7 (קומת גג חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג. 3 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה, לרבות מצללות.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים, המשך גרמי המדרגות הכללי של הבניין.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי-מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש, צובר גז.
- לרבות החדרת עוגנים זמניים לחלקות הסמוכות.

#### בתנאים הבאים:

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
3. עץ 200: יש לשמור את קיר הגדר הקיים בין המגרשים לאורך של לפחות 8 מטר במקביל לגזע העץ - 4 מטר לצפון ו 4 לדרום. יש לסמן זאת בברור בתכנית ולרשום קיר גדר קיים לשימור.
- עץ 203: הדיפון יהיה מרוחק מהעץ 4 מ'.  
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9974 ש"ח.
7. מפרט שימור עצים בוגרים של נעמן כספי מתאריך 29.9.22 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
8. חוות דעת אקוסטית של ע. לבני מיום 29.7.2021 היא נספח להיתר הבניה והיא וההוראות הקבועות בה הם חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
9. תכניות אוורור החניון התת קרקע וטופס המפרט הטכני של מאיר לוסקי יהיו נספח להיתר הבניה. באחריות יועץ מיזוג האוויר להבטיח שפתחי הפליטה של אוויר החניונים ימוקמו הרחק מחלונות המבנה המבוקש, השכנים והעוברים והשבים. ארובת גנרטור החירום תמוקם כך שלא תהווה מטרד למבנה עצמו, לשכניו ולעוברים ושבים.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
4. בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
5. 1. הצגת רישיון כריתה לעץ  
2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
6. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
7. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
8. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
9. 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>
9. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### 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. מילוי דרישות מחלקת ביוב כמפורט באישורם
4. מילוי דרישות ביוב וחברת מי אביבים כמפורט באישורם
5. 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 בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.
6. 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.
7. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
  8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 13 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
  9. 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.
  10. תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
  11. יש להגיש את אישורו של מהנדס מיזוג האוויר לכך שהותקנו גלאי CO מאושרים על ידי הרשות לאיכות הסביבה ושמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו.
  12. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

#### ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1 רשות רישוי מספר 0333-22-1 מתאריך 27/10/2022

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף 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 60 יח"ד, הכולל:

- ב-2 קומות המרתף: 62 מקומות חניה לרכב פרטי, 2 מקומות חניה לרכב נכים, מקומות חניה לאופנועים ולאופניים, 31 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
- בקומת הקרקע: חדר אשפה, מקומות חניה לאופניים, 2 גרעיני מדרגות משותפים ו-4 מעליות, 2 יח"ד עם חצר פרטית צדדית מוצמדת וממ"ד, 2 יח"ד קדמיות עם ממ"ד, 1 יח"ד קדמית, 1 יח"ד עם חצר פרטית צדדית מוצמדת, חדר עגלות/ממ"ק ל-2 יח"ד.
- בקומות 1-4: 9 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה.
- בקומה 5: 8 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה לרבות מצללות לחזית קדמית לאפשטיין.
- בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה): 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג. 2 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה, לרבות מצללות מעל מרפסות הגג.
- בקומת 7 (קומת גג חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג. 3 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה, לרבות מצללות.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים, המשך גרמי המדרגות הכללי של הבניין.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי-מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש, צובר גז.
- לרבות החדרת עוגנים זמניים לחלקות הסמוכות.

#### בתנאים הבאים:

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
3. עץ 200: יש לשמור את קיר הגדר הקיים בין המגרשים לאורך של לפחות 8 מטר במקביל לגזע העץ - 4 מטר לצפון ו 4 לדרום. יש לסמן זאת בברור בתכנית ולרשום קיר גדר קיים לשימור.
- עץ 203: הדיפון יהיה מרוחק מהעץ 4 מ'.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
- בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9974 נטי.

6. מפרט שימור עצים בוגרים של נעמן כספי מתאריך 29.9.22 יהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.
7. חוות דעת אקוסטית של ע.לבני מיום 29.7.2021 היא נספח להיתר הבניה והיא וההוראות הקבועות בה הם חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
8. תכניות אוורור החניון התת קרקע וטופס המפרט הטכני של מאיר לוסקי יהיו נספח להיתר הבניה. באחריות יועץ מיזוג האוויר להבטיח שפתחי הפליטה של אוויר החניונים ימוקמו הרחק מחלונות המבנה המבוקש, השכנים והעוברים והשבים.
- ארובת גנרטור החירום תמוקם כך שלא תהווה מטרד למבנה עצמו, לשכניו ולעוברים ושבים.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
4. בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
5. 1. הצגת רישיון כריתה לעץ  
2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו')
6. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
7. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
7. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
8. 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>
9. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### 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. מילוי דרישות מחלקת ביוב כמפורט באישורם
4. מילוי דרישות ביוב וחברת מי אביבים כמפורט באישורם
5. 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 בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.
6. 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.
7. בדיקה ובקרה שתנאי נכסים לשלב זה הוטמעו בהיתר
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 13 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
9. 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.
10. תנאי לתעודת גמר הוא ביצוע בפועל של ההנחיות הקבועות בחוות הדעת האקוסטית והגשת אישור מהנדס האקוסטיקה כי בוצעו בפועל כל ההנחיות וההוראות האקוסטיות וכי לאחר השלמת התקנת כל מקורות הרעש בוצעו בפועל מדידות אקוסטיות אשר מוכיחות כי רמת הרעש עומדת ברמות הרעש הקבועות בחוק ובתקנות.
11. יש להגיש את אישורו של מהנדס מיזוג האוויר לכך שהותקנו גלאי CO מאושרים על ידי הרשות לאיכות הסביבה ושמערכת האוורור בוצעה לפי תכנונו.
12. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבחון תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

עמ' 16

0487-009 21-0542 <ms\_meyda>

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1324	תאריך הגשה	10/08/2022
מסלול	בניה חדשה ציבורי/תעסוקה	בניה חדשה תעסוקה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בניה חדשה בתי מלון

כתובת	אלקלעי 2 רחוב השל"ה א2	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	265/6957	תיק בניין	0231-002
מס' תב"ע	1, 58, 3616 א', ע'1	שטח המגרש	2581

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	רחוב המרד 29, תל אביב - יפו 6812511
מבקש	אלגו לוגייק בע"מ	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מבקש	גיי.טי.אל.וי 2	רחוב דרך דיין משה 3, יהוד-מונוסון 5645001
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	סולומון זיו	ת.ד. 6917, פתח תקווה 4951789
מיופה כח מטעם המבקש	ברגר עמיקם	רחוב שני 43, מודיעין-מכבים-רעות 7173116
מיופה כח מטעם המבקש	בק אסף	רחוב המרד 29, תל אביב - יפו 6812511
מיופה כח מטעם המבקש	גוטמן שלמה	רחוב דרך דיין משה 3, יהוד-מונוסון 5645001

### מהות הבקשה: (אדר' עידו קויפמן)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת בניין חדש לשימושי מלונאות, מגורים ומסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף. הבניין מכיל 131 חדרי מלון ו-13 יח"ד, כמפורט:</p> <p>- במפלס מרתף (3-ו-2-): 70 מקומות חניה (מתוכם 22 מקומות חניה ע"י מתקני דו חניון) עם גישה מרחוב השל"ה באמצעות 2 מעליות רכב פנימיות וצמודות הממוקמת בתחום מעטפת הבניין בקומת הקרקע.</p> <p>במפלס מרתף תחתון (3-): חדרי טכניים לשימושי מגורים ומלונאות, 2 חדרי אצירת אשפה לשימוש יחידות המגורים ומחסנים דירתיים.</p> <p>במפלס מרתף אמצעי (2-): חדרי טכניים וחדרי אחסנה ושירות לשימוש מלונאי, מרחב מוגן רב תכליתי המכיל: חדר אוכל עובדים עם חדרי ציוד ואחסנה נלווים לשימוש מלונאי. חדר אצירת אשפה מרכזי לשימושי מגורים, מסחר ומלון וחדר אשפה נוסף לשימוש מסחר, חלל רב תכליתי לשימוש מלונאי ומלתחות ותאי שירותים לעובדי ועובדות המלון.</p> <p>במפלס מרתף עליון (1-): חדרי טכניים, חדר שנאים של חברת החשמל, שטחים נלווים למסחר ולמסחר מלונאי בקומת הקרקע בשימוש אחסנה ומטבח מלון (בהתאמה) עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי בין מפלסי מרתף. משרדים וחדרי שירות ואחסנה לשימוש מלונאי, ספא המכיל: בריכת שחייה ושרותי בריכה, חדר כושר, חדרי טיפולים וסאונה. 2 ממ"קים למסחר, חדרי מלתחות לנשים וגברים.</p> <p>- בקומת הקרקע: 2 מבואות כניסה למגורים, מחזיתות רחובות: אלקלעי והשל"ה. מבואת כניסה ללובי המלון מחזית רחוב אלקלעי ומבואת כניסת שרות נוספת למלון בחזית צדדית מזרחית. חדר אשפה לשימוש מלונאי, מסחר ומגורים, חדר גז וחדר אופניים לשימוש מגורים ומסחר. 2 תאי מעליות רכב פנימיות וצמודות לגישת רכבים למרתפי חנייה, שטחי הסעדה ובר לאונג' עם שטחי שירות נלווים לשימוש מלונאי ו-3 יחידות מסחר בחזיתות הפונות לרחובות: השל"ה, אלקלעי ואשתורי הפרחי.</p> <p>- בקומות 1-2 (בכל קומה): 44 חדרי מלון, חדרי טכניים וחדרי שירות נלווים. מרפסות גזוזטרה היקפיות ב-3</p>

החזיתות הקדמיות ובחזיתות הצד בתחום קווי הבניין.  
 - בקומה 3: 43 חדרי מלון, חדרים טכניים וחדרי שירות נלווים. מרפסות גזוזטרה היקפיות ב- 3 החזיתות הקדמיות ובחזיתות הצד בתחום קווי הבניין ופרגולות מבטון היקפיות מעל כל מרפסות הגזוזטרה.  
 - בקומות 4-5 (בכל קומה): 2 ממ"ק, 5 יח"ד ומרפסות גזוזטרה ב- 3 החזיתות הקדמיות.  
 - בקומת הגג החלקית: ממ"ק, 3 יח"ד עם ממ"ד לדירה מזרחית, מרפסות גג צמודות לדירות הגג בחזיתות הקדמיות.  
 - על הגג העליון: מערכות טכניות עם גישה באמצעות גרעיני המדרגות הכלליים של הבניין, מרפסות גג פרטיות עם בריכות שחייה לא מקורות (בכל אחת) המוצמדות לדירות הגג באמצעות מדרגות עלייה פנימיות.  
 - בכל קומות הבניין: 2 גרעיני מדרגות ופירי מעליות עבור דיירי הבניין. פירי מעליות ציבוריות ופירי מעליות שירות עבור אורחי המלון (במפלסי קומות: מרתפים, קרקע, 1-3), פירי תשתיות ומבואות משותפים.  
 - במגרש: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש הצדדיים לצד דרום ומזרח.  
 - נישה לתשתיות מים ופירי אוורור בצמוד לגדר צדדית דרומית ו- 9 מקומות חניה לאופניים במרווח צדדי מזרחי.

**מצב קיים:**

לפי בדיקת מחלקת פיקוח מיום 13/09/2022 עולה כי במגרש טרם החלו עבודות חפירה ודיפון (לפי היתר בנייה מס' 21-1200) – ר' גם ממצאי ביקורת פיקוח בהמשך הדראפט.

**ממצאי תיק בניין:**

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
20-0718	21/09/2020	הריסת כל הבנייה הקיימת במגרש, מלבד גרם מדרגות המוביל למקלט.
21-1200	16/01/2022	- הריסת מרתף קיים בשימוש מקלט בתחום שטח המגרש הכולל הריסת חדר שנאים קיים ובניית חדר טרפו, טרומי זמני במקומו, בצמוד לפינת גבול המגרש הדרומי מערבי. - חפירה ודיפון בתחום שטח המגרש עד לעומק של 17.20 מ' עם עוגני קרקע פולימריים זמניים לכיוון החלקות הסמוכות (להן חלקות: 210, 211 ו- 213 בגוש 6957), כשלב מקדים לצורך הקמת בניין חדש בשילוב מלונאות, מגורים ומסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף.

**בעלויות:**

לפי רישום בנסח טאבו, הנכס בבעלות עיריית תל אביב. מפרט הבקשה חתום ע"י מנהל אגף נכסי העירייה - מר אלי לוי וכן ע"י נציגי מבקשי הבקשה.

**התאמה לתב"ע (תכניות: 58, 3616 א' ברחוב לא ראשי, במגרש בייעוד מסחרי מחוץ תחום אזור ההכרזה)**

- ביום 14/09/2022 נמסרו לעורך הבקשה הערות לבקשה וסוכם כי יטען במערכת מפרט בקשה מתוקן בהתאם להנחיות מחלקת הרישוי ומכון הרישוי. עורך הבקשה תיקן את הליקויים ואין בתיקונים הנ"ל שינוי מהותי ביחס למוצג במפרט הבקשה המקורי. להלן ממצאי בדיקת התכנית המתוקנת כמפורט:

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
<b>קווי בניין:</b> קדמי צפוני לרחוב אלקלעי:	4.00 מ'	4.00 מ'	
קדמי מערבי לרחוב השל"ה:	4.00 מ'	4.00 מ'	
קדמי מזרחי לרחוב אשתורי הפרחי:	4.00 מ'	4.00 מ'	
לצד דרום ומזרח:	2.50 מ'.	2.50 מ'	
<b>זכויות בנייה</b> (תכנית נפחית)	במגרש הגדול מ- 750 מ' תכסית הבניין לא תעלה על 55% משטח המגרש: 2581 מ"ר * 55% = 1419.55 מ"ר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע	לפי מדידה גרפית וחישוב עורך: 1419 מ"ר בהתאם למותר.	

	20% לפי חישוב עורך הבקשה.	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	שטחי שירות:
	13 יח"ד	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים (3978.29 מ"ר) = 50 יח"ד	<b>צפיפות:</b> (מגורים – קומות: 4-6)
	בהתאם למותר בהוראות תכניות 58 ו-3616א'.	מסחר, ושטחים נלווים עבור מלונאות מבואות כניסה, שטחים טכניים, חדרי מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	<b>שימושים בקומת הקרקע:</b>
	בהתאם להוראות התכנית (למעט חריגה נקודתית של חדר טרפו אל תחום זיקת ההנאה במרווח הקדמי מערבי אשר ניתן להמליץ על מיקומו לאור חוות דעת שניתנה מטעם מחלקת תכנון עיר אזור מרכז) (ר' הערה מס' 2)	לפי הוראות סעיף 4.1.2 ה' (3) לתכנית 3616א', נקבע: "לאורך הרחובות המסחריים כהגדרתם בתכנית הראשית, כולל מגרשים שאינם בייעוד מסחרי באותו רחוב, השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש יצורף למדרכה ויהווה חלק ממנה. בשטח זה תירשם זיקת הנאה לציבור. לא תותר כל בנייה בשטח זה מעל או מתחת למפלס פני הקרקע.... בתחום זה רשאית הרשות המקומית לבצע עבודות ציבוריות כגון הסדרת מדרכה, ריהוט רחוב, נטיעות וכד' וכן ביצוע תשתיות עירוניות מעל ומתחת לקרקע.	<b>זיקת הנאה:</b>
	עד 5.00 מ' (בממוצע). בקומות 1-3: עד 3.30 מ' בקומות 4-6: עד 3.30 מ'	קומת קרקע מסחרית: עד 5.00 מ' קומות מגורים (1-7): עד 3.30 מ'	<b>גובה קומה:</b> <b>בין רצפות:</b>
	השטח המוצע לבנייה על הגג הינו בהתאם למותר.	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות מחזית הבניין.	<b>קומת גג חלקית:</b> שטח:
	3.00 מ' לחזית רח' השל"ה 2.00 מ' לחזית רח' אלקלעי 2.00 מ' לחזית רח' אשתורי הפרחי (ר' הערה מס' 3).	במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.00 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו- 2.00 מ' בחזית הקדמית הנותרת.	נסיגות:
	4.50 מ' (ברוטו) – מפלס מעקה גג וגרעיני מדרגות. עד 5.00 מ' עבור מתקנים טכניים.	עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון למעט הגבהה נקודתית עבור מבנה מעלית על הגג, גרעין מדרגות ומערכות טכניות.	גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים:
	מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים באמצעות גרעיני המדרגות המשותפים של הבניין.	הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	בינוי:
	מוצעות 3 בריכות שחייה (לא מקורות) ע"ג מרפסות גג עליונות ופרטיות של דירות גג, הכוללות נסיגות ממעקות גג בהתאם להוראות תכנית 3616א'.	תותר הקמת בריכת שחייה בקומת הגג התחתון ו/או העליון בהתאם לתנאים הבאים:	<b>בריכות שחייה על הגג:</b>
	הערה: הוצגו פרטי בריכות בתוספת חללי חדרי מכונות צמודים לכל בריכה.	• מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 1.00 ממעקה הגג. • יותר מעקה שקוף כנדרש עפ"י תקנות הבטיחות	
	1.60 מ'	עד 1.60 מ'	<b>מרפסות:</b> קו בניין קדמי מערבי לרח' יהושע בן נון:
	1.60 מ'	עד 1.60 מ'	קו בניין קדמי צפוני לרח' אלקלעי:

<p>קו בניין קדמי מזרחי לרח' אשתורי הפרחי:  <u>שטח:</u>  <u>ממוצע שטח:</u></p>	<p>עד 1.60 מ'  בהתאם למותר.  מוצע שטח מרפסות (978.52מ"ר) בממוצע של 6.79 מ"ר.</p>	<p>עד 1.60 מ'  עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.  סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (1728מ"ר)</p>	<p><u>מזגנים:</u></p>
<p><u>מסתורי כביסה:</u></p>	<p>מוצע פתרון מיזוג ע"ג גג עליון בהתאם למותר בהוראות התכנית. (ר' גם התייחסות בהמשך בהתאמות)</p>	<p>יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון</p>	<p><u>מסתורי כביסה:</u></p>
<p><u>מסתורי כביסה:</u></p>	<p>הוצג פתרון למסתורי כביסה בחזיתות צד בצורה אחידה לרבות פתרונות לתליית כביסה לדירות גג ע"ג מרפסות גג עליונות – הכל בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.</p>	<p><u>מסתורי כביסה:</u></p>

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1, 3616א'):**

קומות:	מותר	מוצע	סטייה
<p>קומות:</p>	<p>2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.</p>	<p>3 קומות</p>	<p>קומות:</p>
<p>גובה קומות:</p>	<p>4.00 מ' נטו (ב- 2 קומות עליונות) לפי סעיף 9ד' בהוראות התוכנית תותר קומת מרתף גבוהה יותר באם הנ"ל נדרש לצורך תפקוד הבניין (כגון: מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה ומערכות אלקטרו מכניות וכד'). במידה וגובה חלק מהמרתף גדול מהנ"ל עקב חלל עובר בקומות שמעליו לא יחשב גובה המרתף כחורג מהוראה זו.</p>	<p>במרתף עליון: עד 4.00 מ'  במרתף אמצעי: עד 5.93 מ'  במרתף תחתון: עד 3.50 מ'</p>	<p>1.93 מ' - ניתן לאשר כן נדרש לצורך תפעול מכפילי חניה.</p>
<p>שימושים בקומות עליונות:</p>	<p>שטחים נלווים כמפורט בסעיפים כה', כו' ו- כט' בהוראות התכנית: חדרי כושר, בריכת שחיה, מועדון דיירים, מועדון עובדים, חנויות פנימיות שסך כל שטחן העיקרי לא יעלה על 100 מ"ר, מטבחים, חדרי אוכל לאורחים ודיירים, בר ומועדון, משרדי ניהול, מועדון ספורט לרבות בריכת שחיה על מתקניה, חדר ג'קוזי, מלתחות וחדרי שירותים ציבוריים, מעברים ציבוריים כמשמעותם בחוק וכן שטחים המשמשים את העובדים בבניין ותחזוקתו(חדר אוכל עובדים, חדר כושר עובדים, מלתחות, חדרי שירותים לעובדים, מועדון לעובדים, מחסן תחזוקה, בתי מלאכה וכו') וכן מחסנים, ארכיונים, כספות וכו'.  חדרי כינוסים והרצאות בתנאי מתן פתרון חניה בהתאם לתקן שימושים אלה.</p>	<p><b>במרתף עליון (-1):</b> חדרים טכניים, חדר שנאים של חברת החשמל, שטחים נלווים למסחר ולמסחר מלונאי בקומת הקרקע בשימוש אחסנה ומטבח מלון (בהתאמה) עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי בין מפלסי מרתף. משרדים וחדרי שירות ואחסנה לשימוש מלונאי, ספא המכיל: בריכת שחייה ושרותי בריכה, חדר כושר, חדרי טיפולים וסאונה. 2 ממ"קים למסחר, חדרי מלתחות לנשים וגברים.  <b>במרתף אמצעי (-2):</b> חדרים טכניים וחדרי אחסנה ושירות לשימוש מלונאי, מרחב מוגן רב תכליתי המכיל: חדר אוכל עובדים עם חדרי ציוד ואחסנה נלווים לשימוש מלונאי. חדר אצירת אשפה מרכזי לשימושי מגורים, מסחר ומלון וחדר אשפה נוסף לשימוש מסחר, חלל רב תכליתי לשימוש מלונאי ומלתחות ותאי שירותים לעובדי</p>	<p>שימושים בקומות עליונות:</p>

	ועובדות המלון.	חדרי שירות משותפים לדיירי הבית (חדרי שירותים מחסן תחזוקה וכד'), מחסנים דירתיים.	
	<b>במרתף תחתון (3) -</b> חדרים טכניים לשימושי מגורים ומלונאות, 2 חדרי אצירת אשפה לשימוש יחידות המגורים ומחסנים דירתיים ששטחם אינו עולה על 5% משטח הקומה.	שטחי שירות כללים כהגדרתם בתכנית ע'1 המפנה להגדרת שטחי שירות כהגדרתם בתקנות למעט שטח מחסנים שיחושב בשטח של 5% משטח אותה קומה.  שטחי שירות על פי הגדרתם בתקנות: ביטחון ובטיחות, מערכות טכניות ומתקני שירות, חניה, מבואות וחדרי מדרגות.	<b>שימושים בקומות תחתונות:</b>
	בקומת מרתף (-3) מוצעים 13 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר (כל אחד).	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (13 – סה"כ בפרויקט) ובשטח של עד 12 מ"ר.	<b>מחסנים דירתיים:</b>
	בקומת מרתף (-3) מוצעים מחסנים דירתיים בשטח כולל (נטו) 79.26 מ"ר המהווה כ-4% מסך שטח הקומה.	בקומות המרתף התחתונות יותרו מחסנים דירתיים/ מחסנים משותפים ששטחם הכולל אינו עולה על 5% משטח אותה קומה.	<b>שטחי אחסנה בקומת מרתף תחתונה:</b>
	מוצעים שטחים נלווים למסחר בקרקע בשטח אשר אינו עולה על שטח כל אחת מיחידות המסחר בקרקע.	כשטח היחידה המסחרית בקומת הקרקע.	<b>שטחים נלווים למסחר בקומת הקרקע:</b>
	גישה לכל שטח נלווה, מוצע ע"י מדרגות עלייה פנימיות בקומת הקרקע בהתאם למותר.	גישה תתאפשר משטח יחידה מסחרית בלבד.	<b>גישה לשטח נלווה:</b>
	לפי חישוב עורך: 453.09 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי (פנוי מבינוי תת קרקעי) המהווים 17.55% (כולל זיקות הנאה) משטח המגרש 2581 מ"ר.	80% משטח המגרש- לפי הוראות תוכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים= 387.15 מ"ר	<b>תכסית:</b>

**התאמות:**

הערות	לא	כן	
		*	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אזור
הוצגה פריסת גדרות לפיה: גובה גדרות בגבולות המגרש הצדדים לצד דרום ומזרח הינן עד 1.50 מ' בהתאם למותר בהנחיות מרחביות ובתקנות התכנון והבניה.		*	<b>גדרות:</b>
בקומות המגורים הטיפוסיות מוצעים מסתורי כביסה (בתחום קווי הבניין המותרים) העולה על העומק המינימלי כנדרש בהנחיות מרחביות.			<b>מסתורים:</b>
מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר עבור כל יח"ד המתוכננות + מלונאות בבניין.		*	<b>מזגנים:</b>
הוצג פתרון של 13 יח' סולאריות בגג עבור 13 יח"ד + 2 מתקני מחממי מים עבור מלונאות.		*	<b>מתקנים סולאריים:</b>
הוצגו פרטי בריכת שחיה מקורה (המוצעת במרתף עליון (-1)) בתוספת מידות, מפלסים וכל הפרטים הנדרשים – הכל בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה.		*	<b>בריכות שחיה:</b>
הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד בתחום מסתורי כביסה בקומות 4-5 וכן בתחום שטח דירות בקומת הגג החלקית.		*	<b>דודי אגירה:</b>
גובה מפלסי הכניסות ביחס לרוחב השל"ה הינו גבוה עד 0.02 מ' ממפלסי המדרכה הסמוכה בהתאם למותר בהנחיות מרחביות. גובה מפלסי הכניסות ביחס לרוחב אלקלעי הינו גבוה עד 0.02 מ'		*	<b>מפלס כניסה קובעת:</b>

**הערות נוספות:**

1. המגרש הנדון נמצא בתחום אזור מסחרי 2 לפי תכנית 58 התקפה אשר הגדירה בין היתר בהוראותיה את השימושים המותרים באזור הנ"ל כגון: בתי מגורים ובתי מלון.  
בהתאם להוראות סעיף 1.9 בתכנית 3616 א' התקפה נקבע כי בניין מגורים הינו: "בניין המיועד והמשמש כולו או חלקו למגורים לפי תכנית תקפה".  
לאור האמור ניתן לשלב בבניין המבוקש, שימושי מסחר מלונאות ומגורים.
2. לאור מיקומו של חדר טרפו המבוקש בתחום שטח המיועד לזיקת הנאה, נערכה בדיקה בנושא וביום 10/01/2021 התקבלה חוות דעת מטעם מחלקת תכנון אזור מרכז, לפיה:  
**" לאור הנאמר כי חדר השנאים הינה תשתית ציבורית ולא ניתן למקמה במקום אחר במגרש לאור דרישות חברת החשמל, ניתן להמליץ על מיקומו בתת הקרקע מתחת לזיקת הנאה במגרש ובתנאי שלא יפגע בסידור מדרכות ובמיקום תשתיות או עבודות עירוניות בעתיד "**
3. התקבל אישור אדריכל העיר לפרויקט הבנייה המבוקש מבחינה עיצובית בכפוף לתיאום וביצוע תנאים.
4. במסגרת הבקשה התבקשה בקרן המגרש המזרחי, נסיגה בגג של 2.00 מ' מחזית הפונה לרחוב אשתורי הפרחי לצד נסיגה בגג של 2.00 מ' מחזית הפונה לרחוב אלקלעי.  
ביום 14/09/2022 התקבלה חוות דעת מחלקת תכנון עיר אזור מרכז, לפיה: "לאחר שקלול כלל הנסיגות הפונות לשלוש החזיתות הקדמיות עולה כי כ-50% הינן בנסיגה של 3.00 מטר (כולל מרפסת הגג בנישה הפונה לחזית אלקלעי) לפיכך ניתן להמליץ על הנסיגות המבוקשות."
5. הוצגו אישור שלב מקדמי (מגורים + מלונאות) לעמידה בדרישות ת.י. 5281 לבנייה ירוקה חתומה ע"י חב' " IQC המכון לבקרה ואיכות בע"מ".
6. התקבל אישור עירוני מטעם משרד התיירות להגשת הבקשה בכפוף לכך שאישור המשרד בדבר התאמת התכניות לתקנים הפיזיים לתכנון וסיווג מתקני אכסון תיירותי, יהווה תנאי למתן ההיתר בפרויקט.
7. הוצגו אישורים חתומים מטעם משרד הבריאות לתכנון בריכת שחיה ציבורית המוצעת במרתף עליון (1-).
8. הוצג מסמך הנחיות מטעם איגודן המהווה תנאי לתחילת עבודות בניה.
9. טרם קליטת הבקשה במערכת, התקיימו בתאריכים: 27/01/2021 ו- 18/03/2021, פגישות תאום מוקדמות עם עורך הבקשה בהשתתפות: אדריכל העיר, נציגי צוות אזור רישוי מרכז ונציגי מחלקת תכנון עיר אזור מרכז.

**חו"ד מכון רישוי**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן: עדכון תנועה וחניה, גלית בלס

**תנועה וחניה**

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 4.9.22 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 5.9.22  
הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 13 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר, 970 מ"ר שטח מסחרי ומלון עירוני עם 131 חדרי אירוח

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.  
דרישת התקן:

63 מקומות חניה לרכב פרטי

7 מקומות חניה לרכב נכים

3 מקומות לרכב תפעולי

8 מקומות חניה לאופנועים

17 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

63 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה, מהם 22 מקומות ע"י מתקני דו חניון. כניסה/יציאה כלי מהמרתף ע"י 2 מעליות רכב.

7 מקומות חניה לרכב נכים במרתף

0 מקומות לרכב תפעולי ברחוב

8 מקומות חניה לאופנועים במרתף

17 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

מתכנן תנועה ללציוק הנדסה  
חוות דעת :  
פתרון לרכב תפעולי (פריקה וטעינה) יהיה בתחום הרחובות מסביב לפרויקט  
המלצה : לאשר את הבקשה

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות ומעליות המחברות בין החדרים במפלסים השונים  
נטען אישורו של מאיר ראובן מאגף התברואה.  
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 (כל העצים לכריתה 1,2,3,8 על תואי  
המרתף/צמידות לבניה)  
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 11,724 ₪.  
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.  
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 8924 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך  
נטיעת עצים ברחבי העיר.  
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	אבוקדו הודי	7.0	11.0	3.0	כריתה	502
2	ושינגטוניה חסונה	11.0	27.0	3.0	כריתה	4,752
3	ושינגטוניה חסונה	13.0	28.0	3.0	כריתה	5,616
4	אלמוגן רחב עלים	7.0	38.0	7.0	שימור	7,073
5	אלמוגן רחב עלים	7.0	28.0	6.0	שימור	1,600
6	קליסטמון הנצרים	6.0	29.0	7.0	שימור	3,433
7	ברכיטון צפצפתי	8.0	26.0	6.0	שימור	5,943
8	זית אירופי	3.0	10.0	3.0	כריתה	854

### חו"ד מחלקת פיקוח :

אהרון מיכאלי 13/09/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח הרסו מבנה קיים וטרם החלו לבנות קיים מגרש ריק.

### חו"ד נוספות :

#### נכסים - ענת איבגי 04/04/2022

עיריית תל-אביב יפו (להלן : "העירייה") הינה הבעלים הרשום של המקרקעין הידועים כחלקה 265 בגוש 6957 בשטח  
רשום של 2,581 מ"ר המצויים ברחוב השל"יה 2א' פינת רחוב אלקלעי 2 בתל-אביב יפו (להלן : "החלקה") יחד עם אגודת  
מגן דוד אדום בישראל (להלן : "מד"א") כבעלת זכויות החכירה בחלקה לתקופה בת 49 שנים, החל מיום 1.4.1972 ועד  
ליום 31.3.2021, עם אופציה לתקופת חכירה נוספת בת 49 שנים, אשר מכרו כמקשה אחת את מלוא זכויות הבעלות של  
העירייה ואת מלוא זכויות החכירה של מד"א בחלקה, לרבות המבנים שהיו קיימים בחלקה כשהם במצבם (as-is) כפי  
שהיו במועד מסירת החזקה, כשהם פנויים מכל מחזיק ומשתמש (להלן : "הממכר" ו/או "הפרויקט").

בהתאם להוראות מכרז פומבי 29/2019, זכו החברות : ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ, אלגו לוגיק בע"מ, גיי.טי.אל.וי  
שותפות מוגבלת (פי.אי) ביחד ולהלן : "הזוכה") במכרז ובהתאם לכך נחתם ביום 25.12.2019 הסכם מכר מס' 2019-5-  
01277 (להלן : "הסכם המכר");

בתת הקרקע בחלקה היה קיים מקלט ציבורי תת קרקעי (להלן: "המקלט הציבורי"). בהתאם לסעיף 10.21 לחוזה רשאי הרוכש להרוס את המקלט הציבורי שקיים בחלקה ולהקים במקומו בחלק מהחניון התת קרקעי מקום אשר יוכרז ויותאם לשמש כמחסה ציבורי, ולאחר בדיקה נוספת עיריית תל אביב-יפו ופיקוד העורף נתנו הסכמתם לכך כי חלף המקלט הציבורי יוקם מקלט ציבורי חלופי באתר אחר בעיר (להלן: "המקלט החלופי") וכי הרוכש לא יהא מחויב להקים בפרויקט מקלט ציבורי חדש/ מקום אשר יוכרז ויותאם לשמש כמחסה ציבורי, אלא ישלם במקום זאת את הסכום הקבוע בכתב התחייבות המצ"ב להקמת המקלט החלופי והכל בהתאם לאמור בכתב ההתחייבות.

בהתאם לבקשת העירייה, אישר פיקוד העורף בסיכום מיום 21.11.2021, יחד עם האגף לשירותי חירום בעירייה, ביטול הדרשה לחניון שבו מחסה לשעת חירום במקלט חלופי בהתאם לצרכי העירייה.

הוטען כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.

### **תנאים מצטברים לתחילת עבודות:**

- 1) חתימה על תוספת לחוזה בגין התשלום להקמת המקלט החלופי והעברת התשלום בגין הקמת המקלט לעיריית תל אביב-יפו
- 2) תשלום 4 מיליון ₪ להקמת המקלט החלופי.
- 3) הפקדת ערבות בנקאית לשחרור העוגנים מחלקות העירייה.
- 4) הנחיות בנושא אתר התארגנות בשטח שייעודו 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) מילוי התנאים בסעיף 4 לחוזה המכר בכלל וסעיף 4.1 בפרט. העברת הזכויות בממכר ע"ש הרוכש בלשכת רישום המקרקעין לאחר מילוי כל ההתחייבויות על פי החוזה מכר והשלמת בניית הבניין בחלקה בהתאם לאבני הדרך ולוחות הזמנים כפי שמצוין בחוזה המכר.
- 2) רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

לאור האמור אין מניעה מצדנו לאשר את פתיחת הבקשה בלבד, אולם יש לשוב ולקבל את אישור אגף הנכסים לכך שמולאו כל התנאים המצטברים כאמור לעיל וזאת כתנאי להגשת תכניות סופיות לפני הוצאת היתר.

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)**

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש לשימושי מלונאות, מגורים ומסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף. עבור סה"כ 131 חדרי מלון ו-13 יח"ד.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### **תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין שלב בקרת התכן כגון: הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומשרד התיירות.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד') לחוק.

### **תנאים בהיתר**

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחידה.
3. שטחים לשימוש ציבורי במלון, כגון, חדר אוכל, בריכה, מועדון וואו חנויות, לא יוצמדו ליחידות אירוח מסוימות.

4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י דין.
5. בעל היתר היה אחראי לכך שהבריכה על מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
6. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.
7. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
8. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,724 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. בעל היתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מיד לאחר מכן.
3. יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. 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. עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 12/1
2. יש לקבל אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת הבניין.
3. הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 כנדרש לפי סעיף 6.5 (ז')
4. בהוראות תכנית 3616 א' ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא.
4. הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
  - א. שטחים לשרות המלון והמסחר.
  - ב. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה.
  - ג. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
  - ד. יחידות המסחר שבקומת הקרקע על מפלסיהן מהוות (כל אחת) יחידת מסחר שאינה ניתנת לפיצול.
  - ה. רישום המלון כולו כיחידה קניינית אחת שלא ניתן לפצל ולרשום חלקים ממנה לגורם מסויים.
5. רישום זיקת הנאה רציפה לשימוש הציבור בשטח שבין חזיתות הבניין לגבולות המגרש הקדמיים.
6. (1) מילוי התנאים בסעיף 4 לחוזה המכר בכלל וסעיף 4.1 בפרט.
- העברת הזכויות בממכר ע"ש הרוכש בלשכת רישום המקרקעין לאחר מילוי כל ההתחייבויות על פי החוזה מכר והשלמת בניית הבניין בחלקה בהתאם לאבני הדרך ולוחות הזמנים כפי שמצוין בחוזה המכר. רישום (2) בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7. 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
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
9. אישור רשות הכבאות

#### הערות

פתרון לרכב תפעולי (פריקה וטעינה) יהיה בתחום הרחובות מסביב לפרויקט

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

#### תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן כגון: הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומשרד התיירות.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד') לחוק.

#### תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלוואיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחידה.
3. שטחים לשימוש ציבורי במלון, כגון, חדר אוכל, בריכה, מועדון ו/או חנויות, לא יוצמדו ליחידות אירוח מסוימות.

4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י דין.
5. בעל היתר היה אחראי לכך שהבריכה על מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
6. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.
7. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
8. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,724 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. בעל היתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
3. יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. 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. עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 12/1
2. יש לקבל אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת הבנין.
3. הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 כנדרש לפי סעיף 6.5 (ז')
4. בהוראות תכנית 3616 א' ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא.
5. הצגת רישום הערה בטאבו פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
  - א. שטחים לשרות המלון והמסחר.
  - ב. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה.
  - ג. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
  - ד. יחידות המסחר שבקומת הקרקע על מפלסיהן מהוות (כל אחת) יחידת מסחר שאינה ניתנת לפיצול.
  - ה. רישום המלון כולו כיחידה קניינית אחת שלא ניתן לפצל ולרשום חלקים ממנה לגורם מסויים.
  6. רישום זיקת הנאה רציפה לשימוש הציבור בשטח שבין חזיתות הבניין לגבולות המגרש הקדמיים.
  7. (1) מילוי התנאים בסעיף 4 לחוזה המכר בכלל וסעיף 4.1 בפרט.
  8. העברת הזכויות בממכר ע"ש הרוכש בלשכת רישום המקרקעין לאחר מילוי כל ההתחייבויות על פי החוזה מכר והשלמת בניית הבניין בחלקה בהתאם לאבני הדרך ולוחות הזמנים כפי שמצויין בחוזה המכר. רישום (2) בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
  9. 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
  8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
  9. אישור רשות הכבאות

#### הערות

1. פתרון לרכב תפעולי (פריקה וטעינה) יהיה בתחום הרחובות מסביב לפרויקט

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0333-22-1 מתאריך 27/10/2022

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש לשימושי מלונאות, מגורים ומסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף. עבור סה"כ 131 חדרי מלון ו-13 יח"ד.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנ כגון : הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות ומשרד התיירות.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנ לפי תקנה 52 (4402).

3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145 (ד') לחוק.

#### תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
  2. לא יותר פיצול בעלויות של היחידות המלונאיות וכל היחידות תהיינה בבעלות אחידה.
  3. שטחים לשימוש ציבורי במלון, כגון, חדר אוכל, בריכה, מועדון ואו חנויות, לא יוצמדו ליחידות אירוח מסוימות.
  4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י דין.
  5. בעל ההיתר היה אחראי לכך שהבריכה על מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
  6. לא יותקנו מונים יחידתיים ביחידות האירוח למים ו/או חשמל ו/או גז.
  7. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
  8. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11,724 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מיד לאחר מכן.
3. יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
5. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
6. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד הערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### תנאים לתעודת גמר

1. עמידה בתקנים הפיזיים של משרד התיירות והוראות תמ"א 12/1
2. יש לקבל אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר במעטפת הבניין.
3. הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 כנדרש לפי סעיף 6.5 (ז')
4. בהוראות תכנית 3616 א' ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא.
  - א. שטחים לשרות המלון והמסחר.
  - ב. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה.
  - ג. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
  - ד. יחידות המסחר שבקומת הקרקע על מפלסיהן מהוות (כל אחת) יחידת מסחר שאינה ניתנת לפיצול.
  - ה. רישום המלון כולו כיחידה קניינית אחת שלא ניתן לפצל ולרשום חלקים ממנה לגורם מסויים.
5. רישום זיקת הנאה רציפה לשימוש הציבור בשטח שבין חזיתות הבניין לגבולות המגרש הקדמיים.
6. (1) מילוי התנאים בסעיף 4 לחוזה המכר בכלל וסעיף 4.1 בפרט.
  - העברת הזכויות בממכר ע"ש הרוכש בלשכת רישום המקרקעין לאחר מילוי כל ההתחייבויות על פי החוזה מכר והשלמת בניית הבניין בחלקה בהתאם לאבני הדרך ולוחות הזמנים כפי שמצוין בחוזה המכר. רישום (2) בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
7. 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
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4") במגרש.
9. אישור רשות הכבאות

#### הערות

פתרון לרכב תפעולי (פריקה וטעינה) יהיה בתחום הרחובות מסביב לפרויקט

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה