

ה' חשוון תשפ"ג  
30 אוקטובר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0338 תאריך: 26/10/2022 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/חפירה ו/או דיפון	קבוצת נווה צדק בע"מ	יהודה הלוי 1	0006-001	22-1617	1
5	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	בנייני משולמי בע"מ	דוליצקי 3	0661-021	22-1297	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1617	תאריך הגשה	28/09/2022
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	חפירה ו/או דיפון

כתובת	יהודה הלוי 1 רחוב פינס 31	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	28/6923	תיק בניין	0006-001
מס' תב"ע	1200 ,38 ,44 ,2650	שטח המגרש	608

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת נווה צדק בע"מ	רחוב אלנבי 114, תל אביב - יפו 6581707
בעל זכות בנכס	רומנו מרדכי	רחוב אלנבי 114, תל אביב - יפו 6581707
בעל זכות בנכס	קבוצת נווה צדק בע"מ	רחוב אלנבי 114, תל אביב - יפו 6581707
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205

### מהות הבקשה: (אדר' שמעון ברנשטיין)

מהות עבודות בניה
<p>חפירה ודיפון בתחום שטח המגרש עד לעומק של 8.97 מ', לטובת מתקן חנייה וחצר אנגלית, המשרתות את בית המלון בפינס – קולנוע עדן, כשלב מקדים לצורך בנייה שהתבקשה במסגרת בקשת רישוי שמספרה 22-0653, עבור שינויים בפיתוח המגרש של מבנה לשימור בסגנון הבינלאומי והקמת מתקן קליטה לחנייה רובוטית, הממוקם בחלקו במגרש הצפוני השכן.</p> <p>חלק מהבקשה לחפירה ודיפון נמצא בחלקה הסמוכה בפינס 29 בגוש 6923 חלקה 47, קולנוע עדן. החלקה הסמוכה בבעלות בעל הזכות בנכס בבקשה הנדונה והבקשה בשלבי בקרת תכן לפני היתר.</p>

### מצב קיים:

בניין לשימור בסגנון הבינלאומי בן 4 קומות הנמצא על פינת הרחובות פינס- יהודה הלוי.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הקמת בניין בן 3 קומות	1933	1084
	שינויים ותוספות בבניין קיים לשימור בן 3 קומות, הכולל הקמת 2 דירות על הגג וסידור 4 מקומות חנייה בחצר.	20/11/2002	5-220889
	תוספת בניה-הוספת שטח	04/04/2005	5-250244
החלטת וועדה	בקשה לשינויים בפיתוח המגרש של מבנה לשימור והקמת מתקן קליטה לחנייה רובוטית הממוקם בחלקו במגרש הצפוני השכן.	21/09/2022	

### בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית משותפת של קבוצת נווה צדק בע"מ ורומנו מרדכי החתומים על הבקשה.
--

### התאמה לתמ"א 34

מותר	מוצע	סטייה	תכסית
ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש. תוך מתן פתרון טבעי ל-	מתוכנן כ- 5% משטח המגרש כבנוי ונותרו.		

מותר	מוצע	סטייה
15% שטחים חדירי מים		

**הערות נוספות:**

הבקשה לחפירה ודיפון מוגשת לאור אישור שהתקבל לחפירה ודיפון במגרש הסמוך- קולנוע עדן ע"י מנהל מחלקת רישוי בנייה ובתאום עם מנהל אגף רו"פ ב- 04.04.2021.

**חו"ד מכון רישוי****נדב בר 27/12/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

**תנועה וחניה**

הבקשה לדיפון וחפירה לא דורשת חוות דעת תחנת תנועה.  
המלצה: לאשר את הבקשה

**גנים ונוף**

בקשה משלימה לבקשה 2021-0273 לשיפוץ ותוספות בנייה ליקולנוע עדן.  
במגרש זה כל העצים מבוקשים לשימור. כולם מרוחקים מהבנייה מרחק מספק (מחוץ לרדיוס השורשים המוגן).  
המלצה: לאשר את הבקשה

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

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

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
8	הדר מינים	4.0	15.0	2.0	שימור	1,838
9	ושינגטוניה חסונה	14.0	30.0	2.0	שימור	6,048
11	סיאגרוס רומנזוף	10.0	30.0	2.0	שימור	8,400
12	סטרליצית המלכה	2.0	10.0	3.0	כריתה	
13	סיאגרוס רומנזוף	9.0	30.0	3.0	שימור	6,048
14	סיאגרוס רומנזוף	7.0	20.0	2.0	שימור	4,704
15	ושינגטוניה חסונה	7.0	30.0	2.0	שימור	3,024
16	ושינגטוניה חסונה	14.0	30.0	3.0	שימור	8,064
17	סיאגרוס רומנזוף	8.0	20.0	2.0	שימור	6,720
18	ושינגטוניה חסונה	7.0	30.0	2.0	שימור	3,024
19	קליאנדרה ורודת קרקפות	6.0	20.0	4.0	שימור	2,815
20	זית אירופי	6.0	20.0	3.0	שימור	3,619

**חו"ד מחלקת פיקוח:****אוסקר סילביו קריקון 07/05/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

**חו"ד נוספות:****תאום הנדסי - אילנית הדסי 27/10/2021**

אין עוגנים - הוצג הצהרת מהנדס

**מי אביבים - אריאל נחשוני 02/08/2021**

בדיקת תנאי סף - בקשה מקוונת- לבדיקת מי אביבים  
קיימת נישא לגמל מים - תקין הערה: נותר התוואי הקיים וללא שינוי בנישה ייעודית ומוגנת בגבול המגרש  
חיבור ביוב - תקין

**מבנים לשימור - רינת מילוא 04/07/2021**

01/07/2021

כ"א תמוז תשפ"א

יהודה הלוי 1 - פינס 31 - מבנה לשימור  
בקשה לחוות דעת מח' שימור להיתר דיפון וחפירה  
המבנה תוכנן ע"י מ. זרניצקי בסגנון בין לאומי ב- 1932 כבנין מגורים.

- כפי שהונחו בתיק המידע, אין מניעה עקרונית למבוקש: היתר דיפון וחפירה עבור מתקן מעלית חניה וחצר אנגלית המשרתות את בית המלון בפינס 29 פינת לילינבלום 2, המופיע בהגשה.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתוכניות תקפות ו/או אינו על פי השטחים שניתן להוסיף למבנה, יש לחזור ולתאם את המבוקש עם מח' השימור.

- אין באישור זה כדי לאשר חלקים במבנה שאינם בהתאם למקור/ חריגות בניה/ סגירת מרפסות/ חניות או אחר.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור, להטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בגוף הבקשה ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.

- האדרי' יעשה פיקוח צמוד על כל העבודות ויזמן את מח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.

- ביצוע כל הנחיות השימור וש"מ לטיפול בחלקים היחסיים במבנה במלואן - תנאי לאיכלוס/חיבור חשמל ולתעודת גמר.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייב בתיאום ואישור מח' השימור.

אדרי' ירמי הופמן

מנהל מח' השימור

**נכסים - מירי גלברט 30/06/2021**

חלקה 28 בגוש 6923 בבעלות פרטית.

התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.  
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות."

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' שמעון ברנשטיין)

לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון בתחום שטח המגרש עד לעומק של 8.97 מ', לטובת מתקן חנייה וחצר אנגלית, המשרתות את בית המלון בפינס 31 – קולנוע עדן, כשלב מקדים לצורך בנייה שהתבקשה במסגרת בקשת רישוי שמספרה 22-0653, עבור שינויים בפיתוח המגרש של מבנה לשימור בסגנון הבינלאומי והקמת מתקן קליטה לחנייה רובוטית, הממוקם בחלקו במגרש הצפוני השכן.

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

#### תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5. אישור קונסטרוקטור וחשובים סטטיים לחפירה ודיפון.
6. הוצאת ההיתר תותנה בהוצאת ההיתר לחפירה ודיפון למגרש הסמוך בפינס 29

#### 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.

**תנאים להתחלת עבודות**

בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק ( במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

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

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-22-0338 מתאריך 26/10/2022**

לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון בתחום שטח המגרש עד לעומק של 8.97 מ', לטובת מתקן חנייה וחצר אנגלית, המשרתות את בית המלון בפינס 31 – קולנוע עדן, כשלב מקדים לצורך בנייה שהתבקשה במסגרת בקשת רישוי שמשפרה 22-0653, עבור שינויים בפיתוח המגרש של מבנה לשימור בסגנון הבינלאומי והקמת מתקן קליטה לחנייה רובוטית, הממוקם בחלקו במגרש הצפוני השכן.

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

**תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5. אישור קונסטרוקטור וחישובים סטטיים לחפירה ודיפון.
6. הוצאת ההיתר תותנה בהוצאת ההיתר לחפירה ודיפון למגרש הסמוך בפינס 29

**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.

**תנאים להתחלת עבודות**

בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק ( במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

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

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1297	תאריך הגשה	07/08/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	דוליציקי 3 רחוב דובנוב 21	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	230/6111	תיק בניין	0661-021
מס' תב"ע	ע1, גי, 9077, 3729 א	שטח המגרש	769 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בנייני משולמי בע"מ	רחוב הרכבת 58, תל אביב - יפו 6777016
עורך ראשי	גוטשל רות	רחוב הפרדס 14, קרית אונו 5552572
מתכנן שלד	רון משולמי מהנדסים בע"מ	רחוב הרכבת 58, תל אביב - יפו 6777016
מורשה חתימה מטעם המבקש	משולמי רון	רחוב הרכבת 58, תל אביב - יפו 6777016

### מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים פינתי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים פינתי חדש, בן 5 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 25 יח"ד הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>ב-2 קומות המרתף- 25 מקומות חניה, 1 חניות נכים, 25 חניות לאופניים (חלקם בקרקע) ו-5 חניות אופנועים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות.</li><li>בקומת הקרקע- לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר אופניים ו-3 דירות גן עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות לדירות הצדדיות.</li><li>בקומות 1-5: בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה עבור כל דירה.</li><li>בקומה 6 (קומת גג חלקית)- 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג קדמיות ומעליהן פרגולות.</li><li>על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.</li><li>בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ופירי תשתיות משותפים.</li><li>בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, חניות אופניים, מתקני תשתית לרבות צובר גז טמון ורמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני מזרחי וגדרות בגבולות המגרש.</li></ul>

### מצב קיים:

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

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
34	1949	להקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית	היתר חתום

### בעלויות:

הנכס רשום בבעלות של חברת אחיתובל בע"מ עם חכירות פרטיות. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " בנייני משולמי בע"מ" באמצעות מורשי החתימה מטעמה (משולמי רון) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם חלק מבעלי הזכות בנכס ע"י חכירה חתום עו"ד אורי ינקו בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים ומול החברה המבקשת.
--

נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכויות בנכס שאינם חתומים ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש הינו פינתי בין רחובות שאינם ראשיים, בתחום אזור ההכרזה**

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1949
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת לאחר שניתנה אפשרות לתיקון הבקשה טרם שיבוצה, גרסה 3 מתאריך 23.10.22

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות:	1 + 6 קומת גג חלקית	1 + 6 קומת גג חלקית	
<b>קווי בניין:</b>			
קדמי לדובנוב	6.00 מ'	6.00 מ'	
קדמי לדוליצקי	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
*בנייה מעבר לקו בניין קדמי	בשיעור של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה ובכפוף לנסיגה בשטח זהה מקו הבניין הקדמי (למעט קומת קרקע וגג)	בהתאם למותר, במגרש פינתי אין מניעה לאשר את ההבלטה בקרקע עבור ירידת קירות הממ"דים	
<b>זכויות בנייה: (תכנית נפחית)</b>	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) <b>769 מ"ר = 0.5X384.5 מ"ר</b>	364.2 מ"ר	
<b>שטחי שירות:</b>	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (484 מ"ר)	בהתאם למותר	
<b>צפיפות:</b>	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 <b>2421/90 מ"ר = 27 יח"ד</b>	25 יחידות דיור	
<b>גובה קומה:</b>	3.30 מ' ברוטו	3.30 מ'	
<b>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</b>	- בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי - במגרש פינתי מחצית מאורך החזיתות, ברצף וכולל את פינת קרן הרחובות  - יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי  - תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש	בהתאם למותר  בהתאם למותר  בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה	

	בהתאם למותר	תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	3.00 מ' / 2.00 מ' מ' 236 מ"ר	נסיגות קדמיות 3.00 מ' / 2.00 מ' 65% תכסית = 236.5 מ"ר	<b>קומות גג חלקיות:</b> <b>נסיגות ממעקה הגג</b> <b>תכסית באזור ההכרזה</b> <b>גובה הבניה על הגג</b> <b>גובה המתקנים הטכניים</b>
	4.50 מ' 5.00 מ'	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	
	עד 1.60 מ'	1.60 מ'	<b>מרפסות:</b> <b>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</b> <b>שטח</b>
	בהתאם למותר	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 300 מ"ר	<b>עיצוב המרפסות</b>
	בהתאם למותר	לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	
	בהתאם למותר	חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם למותר	החזית הפונה לרחוב תכלול מישורי בינוי בהיקף שלא יפחת מ- 1/3 מאורך החזית	<b>הנחיות עיצוביות למגרשים באזור ההכרזה:</b> <b>גוף הבניין</b>
	בהתאם למותר	מעקה הגג יבנה בהמשך למישור קיר החזית	<b>עיצוב קומת הגג</b>
	בהתאם למותר	גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ 0.90 מ'	
	בהתאם למותר	המרפסות בחזית הקדמית לא יעלו על 2/3 מאורך החזית	<b>מרפסות ומעקות</b>
	בהתאם למותר	המרפסות ימוקמו אחת מעל השנייה, חופפות וזהות	
	בהתאם למותר	לא יותרו מעקות זכוכית	
	בהתאם למותר	לפחות 1/3 ממישורי הבינוי בחזית קדמית יהיו בגמר טיח בהיר	<b>חומרי גמר</b>
	בהתאם למותר	פרטי בניין מאותו סוג בגוון אחיד	
	בהתאם למותר	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות	<b>מרפסות גג:</b>
	בהתאם למותר	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר	<b>מזגנים:</b>

		ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	
	בהתאם למותר	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	<b>מסתורי כביסה:</b>
	בהתאם למותר	עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'	<b>עיצוב המסתורים</b>
	בהתאם למותר	חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין	
	מוצעות מצללות מעל מרפסות גג	בהתאם לתקנות התכנון והבניה - 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	<b>מצללות שטח:</b>
	בהתאם למותר	ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	<b>בינוי ומיקום</b>
	1.20 מ'	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	<b>נסיגות ממעקה הגג</b>
	3.00 מ'	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	<b>גובה</b>
	בהתאם למותר	המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	<b>מרווחי קורות המצללה</b>
	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	<b>מתקנים טכניים על גג הבניין:</b> <b>שימושים וגישה</b>
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצד הצפוני מזרחי מרחוב דובנוב	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.	<b>חניה:</b>
	*תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי - ראה חוות דעת בהמשך.	באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש. *כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה	
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -ירשם כתנאי טכני	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	<b>הוראות נוספות למתן היתר:</b>

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

<b>מותר</b>	<b>מוצע</b>	<b>סטייה</b>
-------------	-------------	--------------

	2 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	<b>מס' קומות:</b>
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	<b>גובה קומות:</b>
	חניות, חניות נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	<b>שימושים:</b>
	מוצע כ- 116 מ"ר שטח מחלחל המהווה כ- 15% משטח המגרש. שטח החלחול מתוכנן בחלקו לכיוון המרווח הקדמי וכן לכיוון מרווחי הצד	85% לפי תמ"א 34 ותכנית = 3729 <b>769 מ"ר * 0.15 = 115.35 מ"ר</b>	<b>תכסית:</b>

**התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות:**

הערות	לא	כן	
		+	<b>מפלס הכניסה הקובעת</b> עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
		+	<b>גדרות ושערים</b> גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	<b>פיתוח שטח</b> -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -דרכי הגישה לבניין והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גינון נרחב ככל הניתן -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.
הצגת חו"ד יועץ אינס' כך שמספר המערכות מתאים לתפקוד כלל הדירות בפרויקט, <b>תנאי טכני</b>	+		<b>מערכות סולריות</b> מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	<b>דוודים</b> דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

**הערות נוספות:**

נעשה תאום מוקדם בתאריך 3.10.21 תוך התייחסות לנושאים שונים שנבחנו בבקשה לרבות: אופן תכנון ממ"ד

לחזית קדמית במגרש פינתי, מסתורי כביסה לדירות פינתיות בתחום המרפסת עם פרט הסתרה, רצועה מפולשת והתאמה להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה.

### **חו"ד מכון רישוי**

**אפרת גורן 24/07/2022**

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

### **תנועה וחניה**

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 19.7.21 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 20.7.22  
הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 25 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

25 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

25 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

25 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

5 מקומות חניה לאופנועים במרתף

25 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

הוגש נספח תנועה, מתכנן אריה פלנר

### **חוות דעת**

החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

### **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 של עצים כמפורט בטבלה זו.

עצים מספר 7,8,9,10 מאושרים לכריתה, ממוקמים בתחום קו בניין.

עצים מספר 5,6 מאושרים לכריתה, ממוקמים בתחום דיפון חניון.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 18068 ₪.

יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 13868 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

עץ מספר 12 לשימור, בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

המלצה: לאשר את הבקשה

### **אדריכלות מכון הרישוי**

המלצה: לאשר את הבקשה

### **קונסטרוקציה**

נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.

המלצה: לאשר את הבקשה

### **סיכום מכון הרישוי**

**המלצה: לאשר את הבקשה**

בקרת תכנ תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

### **טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	שסק יפני	4.0	10.0	2.0	כריתה	

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
5	פיקוס השדירות	3.0	17.0	1.0	כריתה	2,120
6	פיקוס השדרות	3.0	19.0	1.0	כריתה	2,648
7	סיגלון עלי מימוזה	8.0	34.0	6.0	כריתה	4,966
8	היביסקוס סיני	2.0	10.0	1.0	כריתה	
9	סיגלון עלי מימוזה	10.0	34.0	5.0	כריתה	4,966
10	סיגלון עלי מימוזה	9.0	28.0	5.0	כריתה	3,368
11	פלפלון דמוי אלה	2.0	0.	0.	כריתה	
12	מנגו הודי	5.0	20.0	3.0	שימור	1,869

**חו"ד נוספות:**

**מי אביבים - אחישלום מולאי 06/04/2022**  
המלצה לשבץ לוועדה

**תאום הנדסי - אילנית הדסי 06/04/2022**

אין עוגנים - הוצג הצהרת מהנדס דוח קרקע (לא מגיעים למי תהום) תוכנית תנועתית חתומה ומאושרת ע"י אגף התנועה ומח' דרכים. הוקצה מקום להעתקת פילר קיים.

**נכסים - ענת איבגי 30/03/2022**

חלקה 230 בגוש 6111 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה. יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

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

ובמקומו הקמת בניין מגורים פינתי חדש, בן 5 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 25 יחידות דיור, הכולל:

- ב-2 קומות המרתף- 25 מקומות חניה, 1 חניית נכים, 25 חניות לאופניים (חלקם בקרקע) ו-5 חניות אופנועים, מתקנים טכניים ושירות משותפים.
- בחצר - פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, חניות אופניים, מתקני תשתית לרבות צובר גז טמון ורמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני מזרחי וגדרות בגבולות המגרש.

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

**תנאים למתן היתר**

1. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר

4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, 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 18068 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2. -הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.  
-הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### תנאים לתעודת גמר

1. 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.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5. 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
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0338-22-1 מתאריך 26/10/2022

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

ובמקומו הקמת בניין מגורים פינתי חדש, בן 5 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 25 יחידות דיור, הכולל:

- ב-2 קומות המרתף- 25 מקומות חניה, 1 חניית נכים, 25 חניות לאופניים (חלקם בקרקע) ו-5 חניות אופנועים, מתקנים טכניים ושירות משותפים.
- בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, חניות אופניים, מתקני תשתית לרבות צובר גז טמון ורמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני מזרחי וגדרות בגבולות המגרש.

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

#### תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות (מוצג 4400 ותכנית מאושרת במוצג 4401).
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 18068 ש.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
3. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### תנאים לתעודת גמר

1. 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.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5. 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
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

#### הערות

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

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