

ה' חשון תשפ"ג
30 אוקטובר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0342 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/בנייה חדשה תמ"א 38 | נכסי מפען בע"מ | בן יהודה 54 | 0025-054 | 22-1392 | 1 |

רשות רישוי

| | | | |
|-----------|-----------|------------|-----------------------|
| מספר בקשה | 22-1392 | תאריך הגשה | 23/08/2022 |
| מסלול | בניה חדשה | בניה חדשה | בנייה חדשה תמ"א 38 |

| | | | |
|----------|----------------------------------|-----------|------------------------|
| כתובת | בן יהודה 54 | שכונה | הצפון הישן-החלק הדרומי |
| גוש/חלקה | 144/6906 | תיק בניין | 0025-054 |
| מס' תב"ע | 44, 3616 א', 9077, ע'1, תתל/70א. | שטח המגרש | 608 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|------------------------|----------------|--|
| מבקש | נכסי מפען בע"מ | רחוב שרת משה 2, הרצליה 4660502 |
| בעל זכות בנכס | נכסי מפען בע"מ | רחוב שרת משה 2, הרצליה 4660502 |
| עורך ראשי | פרייס דן | רחוב כפר יונה 23, תל אביב - יפו 6997416 |
| מתכנן שלד | שילר ערן | רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | פרידמן נאווה | רחוב שרת משה 2, הרצליה 4660502 |

מהות הבקשה: (אדר' עידו קויפמן)

| מהות עבודות בניה |
|---|
| <p>הריסת בניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל קומת מרתף אחת עבור סה"כ 28 יח"ד הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none">- במרתף: חדרים טכניים ו-2 מחסנים דירתיים, חדר אופניים, שטחים נלווים ל-2 דירות בקומת קרקע בשימוש: חדר משחקים וממ"ד (כל אחת) עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי בין מפלסים ושטחים נלווים ל-2 יחידות מסחר בקומת הקרקע בשימוש אחסנה וממ"מ (כל אחת) עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי בין מפלסים.- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר לבלוני גז, חדר אופניים, 2 יחידות דיור עם חצרות צמודות בעורף ובצדי המגרש ו-2 יחידות מסחר בחזית קדמית.- בקומות 1-4 (בכל קומה): 5 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.- בקומה 5: 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.- בקומת הגג החלקית: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג צמודות לדירות הגג בחזית קדמית ועורפית ופרגולות מבטון מעל מרפסות הגג.- על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.- בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.- בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, חצרות אנגליות במרווחי צד (מקורות באמצעות סבכות דריכה) גדרות בגבולות המגרש הצדדים והאחורי, גדרות הפרדה פנימיות, נישה לתשתיות מים ופיר לשחרור עשן למרתף בצמוד לגדר צדדית צפונית ופילר חשמל בצמוד לגדר צדדית דרומית. |

מצב קיים:

| |
|--|
| בניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות המכיל 7 יח"ד – מבוקש להריסה. |
|--|

ממצאי תיק בניין:

| היתרים רלוונטיים | שנה | תיאור |
|------------------|------|--|
| 1713 | 1935 | היתר מקורי: הקמת בניין מגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות המכיל 7 יח"ד. |

בעלויות:

| |
|---|
| לפי רישום בנסח טאבו, הנכס רשום בבעלות פרטית משותפת של 5 בעלים. מפרט הבקשה חתום ע"י מבקשת הבקשה שהינם אחת מבעלי הזכויות בנכס (להלן חב' מפען בע"מ). נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו |
|---|

התאמה לתב"ע (תכניות: 58, 3616 א' ברחוב ראשי מסחרי בתחום אזור ההכרזה)

- ההיתר המקורי משנת 1935.
 - ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.
 - ביום 20/10/2022 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 | |
| קווי בניין: קדמי מערבי לרחוב בן יהודה: לצד צפון: לצד דרום: לאחור: | 0.00 מ' 2.50 מ' 2.50 מ' 4.50 מ' | 0.00 מ' (ר' הערה מס' 1) 2.50 מ' 2.50 מ' 4.50 מ' | |
| זכויות בנייה קומה טיפוסית: שטחי שירות: | בקומות הטיפוסיות (למעט קומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותרת. 20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות. | הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר. 33.10% לפי חישוב עורך הבקשה. | |
| צפיפות: | 36 יח"ד שטחים כוללים בקווי בניין ב- 6 קומות וקומה עליונה חלקית (לא כולל יחידה מסחרית בקומת הקרקע) לפי מקדמ 65. | 28 יח"ד | |
| שימושים בקומת הקרקע: | מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. | בהתאם להוראות התכנית. | |
| הצמדת שטחי חוץ מגוננים: | תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד במרווחים צדיים ואחורי בלבד. | מוצעת הצמדת חצרות פרטיות ליח"ד מתוכננות במרווחי צד בהתאם להוראות התכנית. | |
| גובה קומה: בין רצפות: | קומת קרקע מסחרית: עד 5.00 מ' קומות מגורים (1-7): עד 3.30 מ' | 4.37 מ' בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר. | |
| קומת גג חלקית: שטח/תכסית: נסיגות ממעקה הגג: לחזית קדמית: לאחור: גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים: בינוי: | תכסית הבניה על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין. 3.00 מ' 2.00 מ' עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון למעט הגבהה נקודתית עבור מבנה מעלית על הגג וגרעין מדרגות עד 5.00 מ' הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים | לפי מדידה גרפית וחישוב עורך: 65% 3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' (ברוטו) – מפלס מעקה גג 4.50 מ' באזור גג גרעין המדרגות ופיר המעלית הכללי של הבניין. | |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין. | דרך שטחים משותפים. | |
| | 3.31 מ' ממעקה גג קדמי 3.15 מ' ממעקה גג עורפי 3.00 מ' בחזית קדמית ועורפית. | לא יפחת מ- 1.20 מ' גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' גובה כולל גובה הקורות העליונות. | מצללה על הגג: נסיגות בגג: גובה: |
| | 1.20 מ' 1.59 מ' בהתאם למותר. ממוצע שטח מרפסות (144מ"ר) בממוצע של 5.14 מ"ר. מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה. | עד 1.20 מ' במגרשים הגובלים ברצועת המתע"ן ברחובות בן יהודה וארלוזורוב עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (336 מ"ר) לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין. | מרפסות: קו בניין קדמי לרחוב בן יהודה: קו בניין אחורי: שטח: ממוצע שטח: הוראות בינוי: |
| | מגורים | מגורים | שימושים: |
| | מוצע פתרון מיזוג לכל יח"ד מתוכננות + מסחר ע"ג גג עליון בהתאם למותר בהוראות התכנית. (ר' גם התייחסות בהמשך בהתאמות) | יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון | מזגנים: |
| | הוצג פתרון למסתורי כביסה בחזיתות צד בצורה אחידה לרבות פתרונות לתליית כביסה לדירות גן ודירות גג – הכל בהתאם להוראות התכנית. | לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. | מסתורי כביסה: |
| | בהתאם להנחיות העיצוב. מוצע מישור בנוי (בשני צדדיה של החזית) בהיקף העולה על 1/3 מאורך החזית, בהתאם להנחיות העיצוב. בהתאם להנחיות העיצוב. בהתאם להנחיות העיצוב. | החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי-מסה. החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית. המישור ימוקם בצד אחד או בשני צדדיה של החזית. גובה הקומות יהיה זהה. הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים. | התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לבניה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4: גוף הבניין: חלוקת המסה הבנויה: מישור הבנוי בחזית: גובה קומות: קומת גג: מישור הבנוי בגגות: |

| | | |
|--|---|--|
| <p>בהתאם להנחיות העיצוב.</p> <p>מוצעות מעקות מתכת עם מלואות מרשתות ברזל.</p> <p>חזית קדמית מוצעת בגמר טיח בגוון לבן, בהתאם למותר בהנחיות העיצוב.</p> | <p>מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.</p> <p>הפתחים יהיו אורטוגונוליים.</p> <p>גובה הפתח המקסימלי יהיה 30 ס"מ מתחת לתחתית התקרה.</p> <p>המרפסות בחזית לרחוב לא יעלו על 2/3 מאורך החזית.</p> <p>המרפסות הפונות לחזית ימוקמו אחת מעל השנייה.</p> <p>לא יותרו מעקות זכוכית במעקות מרפסות.</p> <p>המישור הבנוי בחזית הפונה לרחוב יהיה בגמר טיח בגוון בהיר אחיד ממשפחת off whites בקטלוג הגוונים של החברות השונות.</p> | <p><u>בינוי מעקות הגג:</u></p> <p><u>פתחים:</u></p> <p><u>מרפסות:</u></p> <p><u>חומרי גמר:</u></p> |
|--|---|--|

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

| סטייה | מוצע | מותר | קומות: |
|-------|---|--|---|
| | 1 | 2 | |
| | עד 3.50 מ' במפלס קומת המרתף המתוכננת. | 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'). | גובה קומות: |
| | חדר משאבות ומאגר מים, חדר חשמל, חדר אופניים משותף, שטחים נלווים ל- 2 דירות בקומת קרקע בשימוש חדר משחקים וממ"ד, ושטחים נלווים ל- 2 יחידות מסחר בקומת הקרקע בשימוש אחסנה. | חדרים טכניים, שטחים נלווים משותפים ומחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לשטחי מסחר. | שימושים: |
| | בקומת המרתף, מוצעים 2 מחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר (כל אחד). | במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדירור (28) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר. | מחסנים דירתיים: |
| | כשטח הדירה המתוכננת בקומת הקרקע. | כשטח הדירה בקומת הקרקע. | שטחים נלווים לדירות בקומת הקרקע: |
| | מוצע חיבור פנימי בין חלקי מרתף לדירות הקרקע ע"י מדרגות עלייה פנימיות. | יותר חיבור פנימי בלבד למגורים. | גישה לשטח נלווה: |
| | כשטח היחידה המסחרית בקומת הקרקע. | כשטח היחידה המסחרית בקומת הקרקע. | שטחים נלווים למסחר בקומת הקרקע: |
| | מוצע חיבור פנימי בין חלקי מרתף לדירות הקרקע ע"י מדרגות עלייה פנימיות. | גישה ותאפשר משטח יחידת המסחר בלבד. | גישה לשטח נלווה (מסחר): |
| | לפי מדידה גרפית וחישוב עורך: 158 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 27% משטח המגרש 581 מ"ר (לאחר הפקעה לפי תת"ל 70/א). | 80% משטח המגרש- לפי הוראות תוכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך | תכסית: |

מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים
חדירי מים=

התאמות:

| הערות | לא | כן | |
|---|----|----|--------------------------------|
| | | * | - גודל חדרים |
| | | * | - רוחב מסדרון/פודסט |
| | | * | - רוחב חדר מדרגות |
| | | * | - אוורור |
| הוצגה פריסת גדרות לפיה: גובה גדרות בגבולות המגרש הצדדים והעורפי הינו עד 1.50 מ' בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה. | | * | גדרות: |
| בקומות הטיפוסיות מוצעים מסתורי כביסה בעומק העולה על המינימום המותר (0.60 מ') כנדרש בהנחיות מרחביות. | | * | מסתורים: |
| מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר עבור כל יחידות הדיור + 2 יחידות מסחר המתוכננים בבניין ע"ג גג עליון. | | * | מזגנים: |
| הוצג פתרון של 30 יח' סולאריות בגג עבור 28 יח' + 2 יחידות מסחר בקרקה בהתאם למותר. | | * | מתקנים סולאריים: |
| מוצעות חצרות אנגליות (במרווחי צד) במידות ובשטח התואמים למותר לפי הנחיות מרחביות. | | * | חצרות אנגליות: |
| הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח'ד, בתחום מסתורי כביסה ובתחום שטחי דירות קרקע ודירות גג מתוכננות- הכל בהתאם למותר לפי הנחיות המרחביות. | | * | דודי אגירה: |
| מוצעת מצללה מבטון מעל מרפסת גג קדמית ששטחה 17 מ"ר ומצללה מבטון מעל מרפסת גג עורפית ששטחה 13.6 מ"ר- הכל בהתאם למותר לפני תקנות התכנון והבניה. | | * | מצללה על הגג: - שטח המצללה: |
| הוצג פרט וחומר בהתאם למותר. | | * | - פרט וחומר: |
| גובה מפלס הכניסה המבוקש = 10.45 מ' גובה ב- 0.28 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית בהתאם למותר בהנחיות מרחביות. | | * | מפלס כניסה קובעת: |

הערות נוספות:

- במסגרת האמור בתיק המידע לבקשה הנדונה נמסר כי קו הבניין הקדמי הינו 3.00 מ', עם זאת מברור שנערך עם מחלקת מידע תכנוני בנושא, עולה כי עוד במסגרת תיק מידע קודם לכתובת המגרש הנ"ל ניתנה הבהרה מטעם מחלקת מידע תכנוני אשר נשלחה במייל לעורך הבקשה ביום 01/09/2020, לפיה:
"מבדיקה שנערכה מול מחלקת מדידות נראה כי נפלה טעות בתיק המידע באשר לקו הבניין שנקבע לחזית רחוב בן יהודה.
בתיק המידע צוין כי קו הבניין לחזית הרחוב הינו 3 מ' בהתייחס לרוחב דרך 18 מ' (כך שהמרחק בין קווי הבניין הינו 24 מ' בהתאם לתכנית 44), אולם מכיוון שבעבר הורחבה הדרך במקטע רחוב זה ורוחבה גדל ל-21 מ' (על חשבון שטח המגרש בן יהודה 54), קו הבניין לחזית הרחוב בכתובת זו צריך להיקבע כקו בניין אפס (כך שהמרחק בין הבניינים יעמוד על 24 מ').
לפיכך, נבקש להבהיר כי קו הבניין הקדמי לרחוב בן יהודה 54 הינו קו בניין אפס."
- הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.
- הוגש אישור התקשרות לבדיקת ת.י. 5281 לבנייה ירוקה מטעם חב' SYSTEM – "סיסטם מעבדות מתקדמות בע"מ" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3616 א'.
- הוגש אישור חברת נת"ע לפרויקט הבנייה המבוקש בכפוף לתיאום וביצוע תנאים לקבלת היתר ולתחילת עבודות בנייה.
- טרם קליטת הבקשה במערכת, התקיימה בתאריך 09/05/2021, פגישת יעוץ מוקדמת עם עורך הבקשה.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 08/08/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי

תנועה וחניה

הבקשה נמצאת במקטע רחוב בן יהודה בקרבת קו רכבת סגול.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מספר 20-0002 ב' מיום 12/02/2020 קבעה שבמקטע זה לא מתאפשר מעבר לכלי רכב בצד הרחובות בהם עוברת הרכבת הקלה וכי אין לקבוע חניות כלל במגרשים הגובלים לרכבת הקלה (בתנאי שאין אפשרות לכניסה מרחוב אחר). במקרים אלו לא יגבה תשלום עבור קרן חניה בהתאם לסעיף 2' לתקנות. הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 28 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו- 116 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

דרישת התקן:

30.3 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

28 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכים

0 מקומות חניה לאופנועים

28 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

המלצה

הבקשה נמצאת במקטע רחוב בן יהודה בקרבת קו רכבת סגול.

ועדת המשנה לתכנון ולבניה בישיבתה מספר 20-0002 ב' מיום 12/02/2020 קבעה שבמקטע זה לא מתאפשר מעבר לכלי רכב בצד הרחובות בהם עוברת הרכבת הקלה וכי אין לקבוע חניות כלל במגרשים הגובלים לרכבת הקלה (בתנאי שאין אפשרות לכניסה מרחוב אחר). במקרים אלו לא יגבה תשלום עבור קרן חניה בהתאם לסעיף 2' לתקנות. המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

תאום מידע מפורט:

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.

עץ מס' 16 - מדובר בסיטואציה של מגרש צר ממדים

אומנם מדובר בעץ בעל ערכיות גבוהה אך שימור העץ יחייב נגיסה משמעותית במבנה המתוכנן ופגיעה נרחבת בזכויות הבניה בכל הקומות.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 12,763 ₪.

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

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 9,963 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

התכנית נבדקה ומאושרת.

המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

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

טבלת עצים

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|---|-----|------|----------|-----------|------|----------|
| | | | | | | |

טבלת עצים

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|----|------------------|------|----------|-----------|-------|----------|
| 1 | לגונריית פטרסון | 6.0 | 16.0 | 3.0 | שימור | 1,158 |
| 4 | פיקוס השדירות | 6.0 | 46.0 | 5.0 | שימור | 19,943 |
| 5 | ושינגטוניה חסונה | 2.0 | 20.0 | 2.0 | שימור | 648 |
| 6 | ושינגטוניה חסונה | 2.0 | 20.0 | 2.0 | שימור | 648 |
| 7 | ושינגטוניה חסונה | 3.0 | 20.0 | 2.0 | שימור | 972 |
| 16 | צאלון נאה | 16.0 | 46.0 | 14.0 | כריתה | 12,763 |
| 18 | פיקוס השדירות | 6.0 | 38.0 | 4.0 | שימור | 13,609 |

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל קומת מרתף אחת, עבור סה"כ 28 יח"ד.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

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.
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.
5. מילוי דרישות חברת נת"ע בהתאם למפורט בסעיף 7 באישור מיום 13/04/2021.
6. תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות, הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. עמידה בדרישות נת"ע בהתאם לאישור מיום 18/04/2021.
3. יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12,763 נח.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. 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. 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 פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה.
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
 - ג. הדירות שבקומת הקרקע על כל מפלסיהן מהוות (כל אחת) יחידת דיור שלא ניתן לפצל.
 - ד. יחידות המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיהן מהוות (כל אחת) יחידת מסחר שלא ניתן לפצל.
 - ה. המרפסות הפתוחות הקדמיות החורגות אל תחום דרך עירונית לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף.
3. רישום זיקת הנאה רציפה לשימוש הציבור בשטח שבין חזית הבניין הקדמית לגבול המגרש הקדמי.
4. הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 כנדרש לפי סעיף 6.5 (ז') בהוראות תכנית 3616 א' ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (י") במגרש.

הערות

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

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.
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.
5. מילוי דרישות חברת נת"ע בהתאם למפורט בסעיף 7 באישור מיום 13/04/2021.
6. תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות, הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. עמידה בדרישות נת"ע בהתאם לאישור מיום 18/04/2021.
3. יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12,763 ש"ח.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל היתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. 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 פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה.
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
 - ג. הדירות שבקומת הקרקע על כל מפלסיהן מהוות (כל אחת) יחידת דיור שלא ניתן לפצל.
 - ד. יחידות המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיהן מהוות (כל אחת) יחידת מסחר שלא ניתן לפצל.
 - ה. המרפסות הפתוחות הקדמיות החורגות אל תחום דרך עירונית לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף.
3. רישום זיקת הנאה רציפה לשימוש הציבור בשטח שבין חזית הבניין הקדמית לגבול המגרש הקדמי.
4. הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 כנדרש לפי סעיף 6.5 (ז') בהוראות תכנית 3616 א' ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (י"4) במגרש.
6. אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0342-22-1 מתאריך 27/10/2022

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מעל קומת מרתף אחת, עבור סה"כ 28 יח"ד.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

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.
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.
5. מילוי דרישות חברת נת"ע בהתאם למפורט בסעיף 7 באישור מיום 13/04/2021.
6. תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות, הסדרת התשלום תבצע מול אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. עמידה בדרישות נת"ע בהתאם לאישור מיום 18/04/2021.
3. יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 12,763 ש"ח.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל היתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. 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 פי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות במבנה.
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
 - ג. הדירות שבקומת הקרקע על כל מפלסיהן מהוות (כל אחת) יחידת דיור שלא ניתן לפצל.
 - ד. יחידות המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיהן מהוות (כל אחת) יחידת מסחר שלא ניתן לפצל.
 - ה. המרפסות הפתוחות הקדמיות החורגות אל תחום דרך עירונית לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף.
3. רישום זיקת הנאה רציפה לשימוש הציבורי בשטח שבין חזית הבניין הקדמית לגבול המגרש הקדמי.
4. הצגת אישור ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 כנדרש לפי סעיף 6.5 (ז') בהוראות תכנית 3616' א' ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4'') במגרש.
6. אישור רשות הכבאות

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה