

י"ד כסלו תשפ"ג  
08 דצמבר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0399 תאריך: 07/12/2022 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')	החברה לחיזוק אלכסנדר ינאי 1018 - תל אביב בע"מ	אלכסנדר ינאי 8	0212-008	21-1192	1

### רשות רישוי (דיון נוסף)

מספר בקשה	21-1192	תאריך הגשה	02/09/2021	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	אלכסנדר ינאי 8	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	406/6212	תיק בניין	0212-008
מס' תב"ע	תמא/1, תמ"א38/3, א, ע, 1, 58, 159, א, 3616	שטח המגרש	544

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	החברה לחיזוק אלכסנדר ינאי 8 101 - תל אביב בע"מ	מבקש
רחוב אלכסנדר ינאי 8, תל אביב - יפו 6238208	אביאל מרים	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 8, תל אביב - יפו 6238208	הורביץ נילי	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 8, תל אביב - יפו 6238208	הרשקוביץ אביגיל	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 8, תל אביב - יפו 6238208	אייזקס ידידה חי	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 8, תל אביב - יפו 6238208	הורביץ חנן	בעל זכות בנכס
רחוב אתרמן נתן 6, תל אביב - יפו 6941506	סוסליק עידית	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 10, תל אביב - יפו 6238210	אריאלי אפרים	בעל זכות בנכס
רחוב הרדוף 10, אלפי מנשה 4485100	אלדד מתי	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 32, רעננה 4335816	פרידלין יוניאלה	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 10, תל אביב - יפו 6238210	דיין סער	בעל זכות בנכס
רחוב סירני 2, הרצליה 4673502	אליהו שרון	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 8, תל אביב - יפו 6238208	כרמלי חגית	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 8, תל אביב - יפו 6238208	עינן ניר	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 8, תל אביב - יפו 6238208	יפה רפאל תנחום	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 8, תל אביב - יפו 6238208	שוסטר שמואלה	בעל זכות בנכס
רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	בן אסא איל	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 10, תל אביב - יפו 6238210	ליאור כרמי	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 8, תל אביב - יפו 6238208	גורמן הילה	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 10, תל אביב - יפו 6238210	גולדשטיין תמר	בעל זכות בנכס
רחוב שברץ 16, רעננה 4321308	קידר מרדכי	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 10, תל אביב - יפו 6238210	אגמון יואב	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 8, תל אביב - יפו 6238208	גדעון לסקי	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 32, רעננה 4335816	מיכאלי חן	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 8, תל אביב - יפו 6238208	קובו משה	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 10, תל אביב - יפו 6200114	קמלוב אורלי רגינה	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 10, תל אביב - יפו 6238210	ברר-קרן נעמי	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 8, תל אביב - יפו 6238208	אלישיב גיטל גיתית	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 8, תל אביב - יפו 6238208	אליעזר אביאל	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 8, תל אביב - יפו 6238208	זכריס (יפה) מרים	בעל זכות בנכס
רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	בן אסא מוריה	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 8, תל אביב - יפו 6238208	הדרה - אגודה שיתופית לשיכון בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב בוקי בן יגלי 2, תל אביב - יפו 6329602	איל"ן - איגוד ישראלי לילדים נפגעים	בעל זכות בנכס
רחוב הארבעה 28, תל אביב - יפו	בלנדר רן	עורך ראשי
רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205	יעקב ויובל אכברט הנדסת בניו	מתכנן שלד
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	חסון יוסי	מורשה חתימה מטעם המבקש

**מהות הבקשה: (אדר' עידו קויפמן)**

**מהות עבודות בניה**

הריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בכתובת אלכסנדר ינאי 10, שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 19 יח"ד.  
 הבניין הנדון מבוקש להיבנות בקיר משותף יחד עם הבניין הגובל מצפון בכתובת אלכסנדר ינאי 10 (להלן חלקה 407), אשר עבורו הוגשה במקביל בקשת רישוי (מס' 1182-21).  
 ב-2 קומות המרתף: מחסנים דירתיים, שטחים משותפים עם הבניין הגובל מצפון בכתובת אלכסנדר ינאי 10, המכילים: חדרים טכניים ו-40 מקומות חנייה עבור שני הבניינים עם גישה לרכב באמצעות רמפת ירידה מרחוב אלכסנדר ינאי בצמוד לגבול המגרש הצדדי דרומי.  
 בקומת הקרקע: לובי כניסה המשותף עם הבניין הגובל מצפון (חלקה 407), חדר אשפה, ו-2 יח"ד עם חצר פרטית המוצמדת לאחת הדירות במרווח העורפי של המגרש.  
 בקומות הטיפוסיות 1-5 (בכל קומה): 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית. (בקומה 5 : פרגולות מאלומיניום מעל מרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית)  
 בקומת הגג החלקית (6): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג בחזית ובעורף הבניין, מקורות בחלקן ע"י פרגולות מאלומיניום.  
 על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר על שטח גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.  
 בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.  
 בחצר: פיתוח שטח, ריצוף וגינון, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה בתחום המגרש, פירי אוורור מרתפים בגבול מגרש צדדי דרומי ורמפת ירידה לרכבים בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי.

**מצב קיים:**

בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בכתובת אלכסנדר ינאי 10 (חלקה 407).

**ממצאי תיק בניין:**

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
539	1946	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים וסככות לכביסה על הגג המכיל 22 יח"ד (11 יח"ד בכל בניין שכן ההיתר המקורי יצא עבור חלקות 407-406 יחדיו).

**בעלויות:**

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום בבעלות חברת "הדרה" אגודה שיתופית לשיכון בע"מ ובחכירה פרטית משותפת של 22 חוכרים (בשלמות). מפרט הבקשה חתום באמצעות מורשה חתימה מטעם מבקשת הבקשה וכן באמצעות מיופה כוחם של 21 חוכרים (בשלמות). נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכנית 3616א'- רובע 3, מחוץ לתחום אזור ההכרזה, הנחיות עיצוב לאיחוד חלקות או לבניה בקיר משותף ברובעים 3,4 - מחוץ לתחום אזור ההכרזה)**

- ההיתרים המקוריים של המבנה המיועד להריסה הינו משנת 1946.
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.
- ביום 25/10/2021 נמסרו לעורך הבקשה במייל הערות לבקשה וסוכם כי יטען במערכת מפרט בקשה מתוקן בהתאם להנחיות מחלקת הרישוי. עורך הבקשה תיקן את הליקויים ואין בתיקונים הנ"ל שינוי מהותי ביחס למוצג במפרט הבקשה המקורי. להלן ממצאי בדיקת התכנית המתוקנת כמפורט:

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
<b>קווי בניין:</b> <b>קדמי מערבי לרחוב אלכסנדר ינאי:</b>	4.00 מ' תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובה (למעט בקומת הקרקע וקומת הגג (בכפוף	3.68 מ' בקומות טיפוסיות (1-5) באורך עד 50% מרוחב החזית המתוכננת בהתאם להוראות התכנית.	

סטייה	מוצע	מותר	
	2.50 מ'  0.00 בקיר משותף (למעט מגרעת במרווח הקדמי במידות הנדרשות מקווי הבניין (2.50 מ' / 5.00 מ'))	לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה) 2.50 מ'  0.00 בקיר משותף (למעט מגרעת במרווח הקדמי שמידותיו יהיו במידות המרווחים שבוטלו (2.50 מ' / 5.00 מ'))	<u>צדדי דרומי:</u>  <u>צדדי צפוני:</u>  <u>אחורי:</u>
	4.50 מ'  בהתאם להוראות התכנית.	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	<u>זכויות בנייה:</u>  שטחי שירות:
	25.17% לפי חישוב עורך הבקשה.	לפחות 20% מהשטחים המתוכננים יוקצו לשטחי שירות	
	בהתאם להוראות התכנית.	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	<u>רצועה מפולשת:</u>
	19 יח"ד.	27 יח"ד לפי 2124.37 מ"ר (שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין ב-6 קומות וקומה עליונה חלקית) לפי מקדם .80	<u>צפיפות:</u>
	בהתאם להוראות התכנית.	תחום הבניין בלבד יוקצו שטחים הנדרשים לשרות הבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	<u>שימושים בקומת הקרקע:</u>
	מבוקשת הצמדת שטחי גינון ליח"ד בקומת הקרקע במרווח הצד הדרומי ובחלקו העורפי של המגרש. בהתאם למותר.	תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד במרווחים צדדיים ואחורי בלבד.	<u>הצמדת שטחי חוץ מגוננים:</u>
	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	עד 3.30 מ'	<u>גובה קומה (בין רצפות):</u>
	1.54 מ'  1.58 מ'  בכל הקומות טיפוסיות מוצעות מרפסות בשטח עד 14 מ"ר (עבור דירות באגף קדמי ועורפי) בהתאם	עד 1.60 מ'  עד 1.60 מ'  עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.	<u>מרפסות:</u> <u>קו בניין קדמי לרחוב לאלכסנדר ינאי:</u>  <u>קו בניין אחורי:</u>  <u>שטח:</u>

סטייה	מוצע	מותר	
	למותר. לפי מדידה גרפית סך שטח המרפסות בבניין הינו 120.75 מ"ר. (ממוצע של 6.35 מ"ר).	סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (252 מ"ר) לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	<u>ממוצע שטח:</u>  <u>הוראות בינוי:</u>
	השטח המוצע לבנייה על הגג הינו בהתאם למותר.  3.00 מ' 2.00 מ'  4.50 מ' 5.00 מ'  מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים על הגג באמצעות גרעין המדרגת המשותף של הבניין.	בקונטור קומה טיפוסית לא כולל מרפסות ובלטות, למעט הנסיגות הנדרשות.  3.00 מ' 2.00 מ'  4.50 מ' 5.00 מ' באזור חדר מדרגות והמעלית  הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	<u>קומות גג חלקיות:</u> <u>שטח:</u>  <u>נסיגה ממעקה הגג:</u> חזית קדמית: חזית אחורית:  <u>גובה:</u> גובה הבנייה (ברוטו) כולל מתקנים טכניים:  הוראות בינוי:
	1.20 מ' ממעקה גג קדמי ועורפי.  2.85 מ'	נסיגה ממעקה הגג לא תפחת מ- 1.20 מ'.  גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' (כולל גובה הקורות העליונות)	<u>מצללות:</u> <u>נסיגות בגג:</u>  <u>גובה:</u>
	מגורים	מגורים	<u>שימושים:</u>
	מוצע פתרון מיזוג (19 יח') לכל 19 יח"ד המתוכננות ע"ג גג עליון בהתאם למותר.	ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי הבניין. -על הגג העליון.	<u>מזגנים:</u>
	הוצג פתרון למסתורי כביסה עבור כל הדירות המתוכננות, בחזיתות צד ועורף בהתאם למותר (ר' גם התייחסות בהמשך בהתאמות)	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	<u>מסתורי כביסה:</u>
	מבוקש לובי משותף עם	בבנייה בקיר משותף יתוכנן	<u>התאמה לעיצוב לאיחוד חלקות או לבניה בקיר משותף ברובעים 3,4 - מחוץ לאזור ההכרזה).</u> <u>בניה בקיר משותף:</u>  <u>עצמאות תפקודית:</u>

סטייה	מוצע	מותר	
	הבניין הבנוי בקיר משותף מצפון בכתובת אלכסנדר ינאי 10. מבוקש חדר אשפה המשמש את הבניין נשוא הבקשה בלבד. בהתאם למותר.	קיר פיסי מעל הקרקע המפריד בין שני הבניינים ותשמר העצמאות התפקודית של כל בניין. עם זאת, תותר מבואת כניסה משותפת בקומת הקרקע ללא חלוקה פיסית.	<b>חלוקה נפחית:</b> שקע אנכי בחזית הפונה לרחוב אלכסנדר ינאי <u>רוחב:</u> <u>עומק:</u>  <u>גובה:</u>  <u>מיקום במגרש:</u>  <b>עיצוב החזית הפונה לרחוב אלכסנדר ינאי:</b> <u>פתחים:</u>  <u>גזוזטראות:</u>  <u>שטח השקע:</u>  <u>חניה:</u>
	3.66 מ'	2.50 מ' (סה"כ מרווח מינימלי של 5.00 מ')	
	5.00 מ'	5.00 מ' מקו הבניין הקדמי לא כולל בליטות	
	בהתאם למותר	לכל גובה הבניין וללא קירוי	
	בהתאם למותר	במרכז מרווחי הצד שבוטלו	
	מבוקשים פתחים בחזית השקע.	שילוב פתחים חזית השקע הפונה לרחוב.	
	בהתאם למותר	לא יותרו גזוזטראות בתחום השקע.	
	בהתאם למותר	שטח השקע במפלס הקרקע ישמש לגינון ולנטיעות	
	מבוקשת חניה תת קרקעית המשותפת עם הבניין הצמוד מצפון בכתובת אלכסנדר ינאי 10 עם כניסה ממרווח הצד הדרומי של המגרש.	פתרון החניה יהיה תת קרקעי ומשותף. הגישה לחניה תתוכנן באחד ממרווחי המגרש הצדדיים (לא בתחום השקע).	

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1):**

קומות:	מותר	מוצע	סטייה
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	2 קומות.	
גובה קומות:	4.00 מ' נטו (ב-2 קומות עליונות)	במרתף עליון : עד 4.00 מ' במרתף תחתון : 2.75 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים, שטחים נלווים משותפים/ חדר משחקים.	<u>במרתף עליון</u> : חניה, מחסנים דירתיים וחדר טרפו. <u>במרתף תחתון</u> : חניה, מחסנים דירתיים, חדר משאבות ומאגרי מים.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדוור (19 – סה"כ בפרויקט) ובשטח של עד 12 מ"ר.	ב- 2 קומות מרתף, מוצעים 4 מחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר (כל אחד).	
תכסית:	80% משטח המגרש- לפי הוראות תוכנית ע"1. לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים. בהתאם להנחיות עיצוב לבניה בקיר משותף תשמר תכסית מינימלית של 85% משטח סך החלקות (1,088 מ"ר) כלומר עד 924.8 מ"ר בשני המגרשים.	בהתאם למדידה גרפית מבוקשת תכסית מרתפים בשני המגרשים בשטח של כ- 914 מ"ר. בהתאם למותר. (ר' גם התייחסות לשטחי חלחול המותרים בהתאמות).	

**התאמות:**

הערות	לא	כן	
		*	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור
מבוקש חיפוי בטיח לבן וטיח חוץ בגוון בהיר (אוף וויט) בהתאם למותר בהנחיות מרחביות.		*	<u>חיפוי מעטפת הבניין:</u>
מבוקשים פתחים בשטח שאינו עולה על 3/4 משטח החזית, בהתאם למותר בהנחיות מרחביות.		*	<u>חלונות ופתחים:</u>
מבוקשת פירי אוורור בגבול מגרש צדדי דרומי במרחק של 1.00 מ' מגבול המגרש הקדמי בהתאם למותר.		*	<u>מתקני תשתיות ומסתורים:</u>
במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש לפיה: גובה גדרות המוצעות בגבול המגרש הקדמי הינו עד 0.70 מ' ממפלס פני המדרכה כנדרש בהנחיות מרחביות גובה הגדרות בגבולות המגרש הצדדי דרומי והעורפי (לרבות גדרות הפרדה פנימיות) הינן עד 1.50 מ' בהתאם למותר לפי תקנות התכנון והבניה.		*	<u>גובה גדרות:</u>
מבוקשת רצועת גינון ברוחב כ- 2.40 מ' ובעומק 1.30 מ' בהתאם למותר.		*	<u>פיתוח שטח- המרווח הקדמי:</u>
בהתאם לסכמת החלחול שצורפה למפרט הבקשה מבוקשים 15.90% שטחי חלחול עבור מי נגר עילי בתחום שני המגרשים המתוכננים במרווחי צד ועורף		*	<u>פיתוח שטח- שטחי חלחול:</u>

הערות	לא	כן	
בתוואי של עצים לשימור.			
הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד המתוכננות בתחום מסתורי כביסה בהתאם למותר בהנחיות מרחביות.		*	<b>דודי אגירה:</b>
מבוקשים 19 מתקנים סולאריים על גבי הגג העליון בהתאם למותר.		*	<b>מתקנים סולאריים:</b>
מוצעים מסתורי כביסה לדירות מתוכננות, במידות עומק ורוחב התואמות למותר בהנחיות מרחביות.		*	<b>מסתורים:</b>
מוצעות מצללות מעל מרפסות גג בחזית ובעורף בשטח התואם את המותר לפי תקנות התכנון והבניה. הוצגו פרט וחומר בהתאם למותר.		*	<b>מצללה על הגג:</b> - שטח המצללה: - פרט וחומר:
מבוקשת הגבהת מפלס הכניסה הקובעת ב- 0.49 מ' ממפלס המדרכה בהתאם למותר בנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		*	<b>מפלס הכניסה הקובעת:</b>

**הערות נוספות:**

1. במסגרת הבקשה מוצעת התקנת עוגני קרקע זמניים בכל היקף החלקה לרבות לכיוון הרחוב. הוגש כתב התחייבות לשחרור עוגנים ונספח מיקום העוגנים על גבי המדידה וכמו כן בוצעו משלוחי הודעות לצורך יידוע החלקות הגובלות על התקנת עוגנים ולא התקבלו התנגדויות.
2. הוצג אישור התקשרות לבדיקות עמידה בדרישות ת.י. 5281 לבנייה ירוקה מטעם חב' " ICQ המכון לבקרת איכות " כנדרש בהוראות סעיף 6.5'ז' בתכנית 3616'א'.
3. הוצג אישור מטעם איגודן לתיאום וביצוע שלבים כתנאי לתחילת עבודות בניה.
4. הוגש כתב התחייבות ושיפוי בלתי חוזרים מטעם מבקש הבקשה להבטחת קו תיעול עירוני במרווח צדדי צפוני (במגרש בכתובת אלכסנדר ינאי 10) בו הנייל מתחייב כי לא יוצא היתר הבניה בטרם תינתן ערבות בנקאית כמפורט בכתב ההתחייבות מיום 25/05/2021.

**חו"ד מכון רישוי****חן אבן שושן 27/10/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס- עדכון אדריכלות וכיבוי

**תנועה וחניה**

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 10.5.21 ותכנית אדריכלית מ - 31.5.21  
 הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 19 יחידות דויר יח"ד בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.  
 דרישת התקן :  
 19 מקומות חניה לרכב פרטי  
 1 מקום חניה לרכב נכים  
 4 מקומות חניה לאופנועים  
 19 מקומות חניה לאופניים  
 בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.  
 מתוכנן :  
 19 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 40 מקומות חניה (מהם 8 מקומות ע"י מתקני חניה חצי אוטומטיים) במרתפי חניה משותפים  
 עם מגרש הסמוך (גוש 6212, חלקות 406,407)

- 1 מקום חניה לרכב נכים במרתף
  - 4 מקומות חניה לאופנועים במרתף
  - 19 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים בקומת קרקע
- הוגש נספח תנועה, מתכנן ליאת זמיר  
 המלצה : לאשר את הבקשה

**אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות  
 יש לתכנן מיגון פח צמוד לקירות וביטול צינור המגן לשימוש יעיל של חדר האשפה.  
 התאמה להנחיות מרחביות תעשה לשלב תעודת גמר.

המלצה: לאשר את הבקשה

**גנים ונוף**

מבוקשת בנייה עם מרתף משותף לאלכסנדר ינאי 8 (הגשה מס' 13002), ולאכסנדר ינאי 10 (הגשה מס' 14512) הוגש סקר משותף לשתי הבקשות, והוקלדה טבלת יעוד עצים בכל אחת מהבקשות. מיפוי יעוד העצים מוצג בתכנית ה-100. בקשות אלו מוגשות על ידי אותו העורך.

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 31,741 ₪. יש לנטוע במגרש 7 עצים בערך של 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 26841 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר. הזון סקר אגרונום ובו 31 עצים / שיחים, טבלת עצים ומיפוי תואמים. 16 עצים במגרשים שכנים מבוקשים וניתנים לשימור. במגרש 13 עצים מבוקשים לכריתה, מתוכם 7 מוגנים בערך נופי של 31,741 ש"ח. שטח החצר כ-395 מ"ר, רובה מעל מרתף, יש לשתול 7 עצים חדשים במגרש. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי  
תכנית ראשית במגירה 2500 מיום 11.10.21 עונה לדרישות התחנה  
המלצה: לאשר את הבקשה

**כיבוי אש**

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

**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: 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
2	פיקוס השדרות	4.0	25.0	2.0	כריתה	3,533
7	קליסטמון הנצרים	10.0	23.0	3.0	שימור	2,791
8	קליסטמון הנצרים	4.0	19.0	4.0	שימור	1,904
9	פיקוס השדרות	4.0	19.0	2.0	כריתה	2,040
10	פיקוס השדרות	4.0	19.0	2.0	כריתה	3,821
11	ברכיכטון אדרי	11.0	18.0	6.0	שימור	2,645
12	ברכיכטון אדרי	11.0	18.0	5.0	שימור	2,645
13	ברכיכטון אדרי	14.0	24.0	5.0	שימור	4,702
14	ברכיכטון אדרי	15.0	24.0	4.0	שימור	4,702
15	ברכיכטון אדרי	9.0	10.0	2.0	שימור	816
16	ברכיכטון אדרי	9.0	10.0	2.0	שימור	816
17	ברכיכטון אדרי	12.0	21.0	4.0	שימור	3,600
18	ברכיכטון אדרי	15.0	37.0	8.0	שימור	11,177
19	מייש גשר הזיו	5.0	6.0	3.0	שימור	307
20	הדר תפוז	8.0	21.0	3.0	כריתה	395
21	אלמוגן רחב עלים	9.0	42.0	4.0	כריתה	6,647
206	פיקוס הגומי	2.0	5.0	3.0	כריתה	102

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
207	מייש גשר הזיו	8.0	37.0	9.0	כריתה	4,385
208	ברוש מצוי צריפי	16.0	28.0	5.0	שימור	5,514
219	אבוקדו הודי	10.0	14.0	4.0	כריתה	1,206
220	צאלון נאה	18.0	46.0	2.0	כריתה	12,757
221	פיקוס כינורי	7.0	10.0	5.0	כריתה	653
267	ברוש מצוי צריפי	19.0	31.0	5.0	שימור	5,794
268	ברוש מצוי צריפי	19.0	41.0	5.0	שימור	10,134
269	פלפלון דמוי אלה	10.0	25.0	8.0	כריתה	1,531
300	פיקוס קדוש	3.0	14.0	1.0	כריתה	
301	מייש גשר הזיו	14.0	25.0	5.0	שימור	3,336
302	לגסטרמיה הודית	6.0	37.0	5.0	שימור	6,878
303	פיקוס השדרות	4.0	21.0	1.5	כריתה	2,493
304	פיקוס השדרות	12.0	45.0	9.0	שימור	11,445
305	ברכיכטון אדרי	15.0	38.0	6.0	שימור	11,789

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, בן 3 קומות מעל קומת עמודים, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון, והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 19 יח"ד, המוצע בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בכתובת אלכסנדר ינאי 10 (להלן חלקה 407).

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

**נאים למתן היתר**

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נושא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף מצפון בכתובת אלכסנדר ינאי 10.

**תנאים בהיתר**

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

**תנאים להתחלת עבודות**

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנייל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3. יש להציג תיאום הנדסי עוגנים מאושר
4. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
5. תיאום וביצוע דרישות אגודן כמפורט באישורם מיום 01/11/2021

**תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3616 א'.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ורישום זיקת הנאה למרתף החניה ולובי הבניין לבניין השכן מצפון הבנוי בקיר משותף בכתובת אלכסנדר ינאי 10 (חלקה 407).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה : החלטה מספר 3**

רשות רישוי מספר 10281-21-1 מתאריך 10/11/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, בן 3 קומות מעל קומת עמודים, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון, והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 19 יח"ד, המוצע בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בכתובת אלכסנדר ינאי 10 (להלן חלקה 407).

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

### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף מצפון בכתובת אלכסנדר ינאי 10.

### תנאים בהיתר

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

### 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. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
3. יש להציג תיאום הנדסי עוגנים מאושר
4. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
5. תיאום וביצוע דרישות אגודן כמפורט באישורם מיום 01/11/2021

### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3616א'.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא ורישום זיקת הנאה למרתף החניה ולובי הבניין לבניין השכן מצפון הבנוי בקיר משותף בכתובת אלכסנדר ינאי 10 (חלקה 407).

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

### מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך אישור בדיעבד לביצוע בקרת תכן באמצעות מכון הבקרה.

### נימוקי הדיון הנוסף:

ביום 10/11/2021 אושרה הבקשה ע"י רשות הרישוי במסלול לא מכון בקרה, אף על פי שהמבנה מחויב בבקרת תכן בהתאם להנחיית מנהל התכנון שפורסמה באוגוסט 2021. מבדיקה שנערכה במערכת נמצא כי עורך הבקשה אכן ביצע את הבדיקה כפי שנדרש, במסלול של מכון בקרה (באמצעות חב' "אלפא סייט המכון לבקרת בנייה" מיום 28/11/2022) אך מאחר והבקשה לא אושרה ככזאת לא ניתנו התנאים הרלוונטיים להמשך הטיפול הנכון בבקשה.

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

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת רשות הרישוי מיום 10/11/2021 ולנוכח האמור בנימוקי הדיון הנוסף, מתבקשת רשות הרישוי לתקן את החלטתה מיום 10/11/2021 ולאשר בנוסף את התנאים הבאים במסלול של מכון בקרה, כמפורט:

### 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 להתחלת עבודות

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

#### תנאים לתעודת גמר

הצגת אישור מכון בקרה 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.

**ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1**  
**רשות רישוי מספר 1-22-0399 מתאריך 07/12/2022**

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת רשות הרישוי מיום 10/11/2021 ולנוכח האמור בנימוקי הדיון הנוסף, מתבקשת רשות הרישוי לתקן את החלטתה מיום 10/11/2021 ולאשר בנוסף את התנאים הבאים במסלול של מכון בקרה, כמפורט:

#### 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

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

#### תנאים לתעודת גמר

הצגת אישור מכון בקרה 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.

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