

כ"ז כסלו תשפ"ג  
21 דצמבר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0407 תאריך: 18/12/2022 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	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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')	פיבקו אטיטאס זכריה 20 בע"מ	זכריה 20	0201-020	21-1133	1
11	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	פראג 9 תל אביב יזום ונדלן בע"מ	פראג 9	0255-009	22-1595	2

## רשות רישוי (דיון נוסף)

### מהות הדיון הנוסף:

החזרת הבקשה לאישור בדיעבד לביצוע בקרת תכן באמצעות מכון הבקרה.

### נימוקי הדיון הנוסף:

הבקשה אושרה בוועדה במסלול ללא מכון בקרה, אף על פי שהמבנה מחויב בבקרת תכן בהתאם להנחיית מנהל התכנון שפורסמה באוגוסט 2021. עורך הבקשה אכן ביצע את הבדיקה כפי שנדרש, באמצעות מכון בקרה אך מאחר והבקשה לא אושרה ככזאת לא ניתנו התנאים הרלוונטיים להמשך הטיפול הנכון בבקשה.

### חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י אריאל אברהם)

נוכח האמור לעיל, מתבקשת רשות הרישוי לתקן את החלטתה מיום 17/11/2021 ולאשר את התנאים הבאים למתן היתר במסלול של מכון בקרה:

### תנאים למתן היתר

- קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות.
- הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52.
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

### תנאים בהיתר

ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.

### תנאים לתעודת גמר

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.

מספר בקשה	21-1133	תאריך הגשה	23/08/2021
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה תוספות ושינויים	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה תוספות בניה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים הריסה

כתובת	זכריה 20	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	37/6963	תיק בניין	0201-020
מס' תב"ע	תמ"מ 2/5, תמ"א 34ב/4, תמ"א 38/3א, ע 1, 58, 191, 3616א	שטח המגרש	537

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224	פיבקו אטיטאס זכריה 20 בע"מ	מבקש
רחוב זכריה 20, תל אביב - יפו 6259223	שני יצחק	בעל זכות בנכס
רחוב זכריה 20, תל אביב - יפו 6259223	ריפ ביאטריס	בעל זכות בנכס
רחוב זכריה 20, תל אביב - יפו 6259223	ריפ האווארד	בעל זכות בנכס
רחוב הירקון 165, תל אביב - יפו 6345323	זכרוביץ תמר	בעל זכות בנכס
רחוב אוסישקין 28, תל אביב - יפו 6259129	ברנט מיכאל	בעל זכות בנכס
רחוב זכריה 20, תל אביב - יפו 6259223	קרפ גיא	בעל זכות בנכס
רחוב ק"ם 20, תל אביב - יפו 6927520	סניטובסקי עמי	בעל זכות בנכס
רחוב אביגור 4, תל אביב - יפו 6937938	שני משה	בעל זכות בנכס
רחוב זכריה 20, תל אביב - יפו 6259223	קורן גילה	בעל זכות בנכס
רחוב המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224	פיבקו אילן	עורך ראשי
	שילר ערן	מתכנן שלד
רחוב המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224	פיבקו אילן	מורשה חתימה מטעם המבקש
רחוב גרוזנברג 37, תל אביב - יפו 6581141	אטיאס אברהם	מורשה חתימה מטעם המבקש

**מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)**

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל מרתף המכיל 9 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 16 יח"ד הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- קומת המרתף: חדר משאבות, מאגרי מים, חדר טכני, חדר אופניים, 3 מקומות חניה לאופנועים ו- 18 מקומות חניה לרכב, כך ש- 16 חניות רכב יהיו ע"י מכפילי חניה ו- 2 חניות רגילות, אחת עבור נכים, והכל עם גישה באמצעות רמפה לרכב מרחוב זכריה.</li> <li>- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, ו- 2 יח"ד עם ממ"ד וחצרות צמודות בעורף וצידי המגרש.</li> <li>- בקומות 1-4: 3 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד לכ"א ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.</li> <li>- בקומה 5: מפלס תחתון של 2 יח"ד שבקומת הגג החלקית המוצמדים ע"י גרמי מדרגות פנימיים.</li> <li>- בקומת הגג החלקית (קומה 6): 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף הבניין, פרגולה בחזית הקדמית, וג'קוזי במרפסת גג הקדמית.</li> <li>- על הגג העליון: מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.</li> <li>- בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, פירי מערכות, גרעין מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.</li> <li>- בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, פיר אוורור הממרתף בחצר הפרטית המזרחית בצמוד לגדר, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, רמפה נגישה לבעלי מוגבלות, מדרגות פיתוח, 6 מקומות חניה לאופניים בצמוד לגדר הדרום מזרחי, רמפה לרכב במרווח צדדי צפוני מערבי, ארון בזק והוט ונישה למים בצמוד לגדר הצפון מערבי בחלקו הקדמי.</li> </ul>

**מצב קיים:**

בניין בן 2 קומות מעל מרתף המכיל 9 יח"ד.
---

**ממצאי תיק בניין:**

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הריסת בניין קיים	24/01/1935	1959
	בניין בן 2 קומות עבור 6 יח"ד	24/01/1935	1960
	שינויים פנימיים הכוללים פיצול יח"ד בכל קומה כך שיהיו 4 יח"ד בכל קומה. סה"כ 8 יח"ד ובניין מרתף עבור 10 מחסנים.	15/05/1936	623
	שינוי ממחסנים למחסן זמני וחדר הסקה.	07/12/1937	1114

לשינויים במרתף ממחסן ל-1 יח"ד ושני מחסנים. סה"כ בבנין 9 יח"ד.	10/01/1944	85
---	------------	----

**בעלויות:**

לפי רישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף המכיל 10 תתי חלקות כולן בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "פיבקו אטיאס זכריה 20 בע"מ" ע"י מורשה חתימתה אילן פיבקו בצירוף חותמת החברה וע"י מיופה כוחה אברהם אטיאס וכן ע"י בעלי הזכויות של 9 תתי חלקות בנכס. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ליתרת בעלי הזכות בנכס ולא התקבלו התנגדויות

**התאמה לתב"ע 58, 3616א' (רובע 3- רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה, אזור פשט ההצפה).**  
 -ההיתר המקורי משנת 1935.  
 -ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

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 מזרחי לרחוב זכריה:</b>	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	3.00 מ'	
<b>צדדי צפוני מערבי:</b>	2.50 מ'	2.50 מ'	
<b>צדדי דרומי מזרחי:</b>	2.50 מ'	2.50 מ'	
<b>אחורי:</b>	4.50 מ'	4.50 מ'	
<b>זכויות בנייה:</b>	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	בהתאם למותר	
<b>שטחי שירות:</b>	לפחות 20% מסך השטחים הכוללים	בהתאם לחישוב השטחים מבוקשים כ- 483.90 המהווים כ- 34.36%. בהתאם למותר.	
<b>צפיפות:</b>	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג: (1938.22 מ"ר) = 24 יח"ד	מבוקשות 16 יח"ד בהתאם למותר	
<b>גובה קומה (בין רצפות):</b>	3.30 מ'	3.30 מ'	
<b>שימושים בקומת הקרקע:</b>	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבנין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	הוצג פתרון לגז בתחום מעטפת הבניין.	
<b>רצועה מפולשת:</b>	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'.	מבוקש בניית מעקה הכולל נישה לארון הוט ובזק בצידו של הרצועה המפולשת.	
<b>הצמדת חצרות:</b>	לא תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב לרבות בתחום הרצועה המפולשת.	חצרות צמודות בעורף וצידי המגרש.	

סטייה	מוצע	מותר	
	3.00 מ' 2.00 מ' 5.00 מ' (ברוטו) כולל הסתרת מתקנים טכניים מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים על הגג באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.	3.00 מ' 2.00 מ' עד 5.00 מ'	<b>קומת גג חלקית:</b> <u>נסיגות מקו הבניין:</u> <u>לחזית:</u>  <u>לאחור:</u>  <u>גובה הבנייה:</u> <u>כולל מתקנים טכניים:</u>
	1.56 מ' 1.59 מ' מבוקשות מרפסות בשטח שאינו עולה על 14 מ"ר.  בהתאם למדידה גרפית, מבוקשות מרפסות בשטח של כ- 180 מ"ר.	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.  סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יחיד בבניין (180 מ"ר)	<b>מרפסות:</b> <u>קו בניין קדמי לרחוב זכריה:</u>  קו בניין אחורי:  שטח:  ממוצע שטח:
	1.20 מ' ממעקה גג קדמי דרום מערבי.  3.00 מ' בחזית קדמית (מדידה גרפית)	לא יפחת מ- 1.20 מ'  גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' (כולל גובה הקורות העליונות)	<b>מצללה על הגג:</b> <u>נסיגות בגג:</u>  <u>גובה:</u>
	מבוקשים 2 מעבי מזגנים תלויים בתוך ארון רפפה, בתוך קווי הבניין, עבור הדירות שבקומת הקרקע, בחזית הצפון מערבית. עבור הדירות הטיפוסיות הוצג פתרון במסתורי הכביסה. עבור דירות הגג הוצגו 4 מעבים.	ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי הבניין. -על הגג העליון.	<b>מזגנים:</b>
	הוצגו פתרונות לכל הדירות המבוקשות.	כל יחיד חדשה תחויב במסתור כביסה.	<b>מסתורי כביסה:</b>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	קומת מרתף אחת הכוללת 2 בורות בעומק 6.18- מ' עבור מכפילי החנייה.	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	<b>קומות:</b>
	במפלס המרתף העליון: 3.73 מ'	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד	<b>גובה:</b>

מותר	מוצע	סטייה
3.50 מ' נטו		
<b>שימוש:</b> חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מאגרי מים, חדר אופניים וחניה.	
<b>תכסית:</b> 80% משטח המגרש- לפי הוראות תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש (456.45 מ"ר).	מבוקשת תכסית מרתף בשטח של כ- 449 מ"ר בהתאם למותר, שהן כ- 83.62% מהמגרש.	

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן
		+
<b>אורור:</b>		+
<b>ג'קוזי על הגג:</b> מבוקש ג'קוזי בתחום מרפסת גג קדמית במרחק של 1.40 מ' ממעקה הגג, בהתאם למותר. גודל שטח הג'קוזי המבוקש 6.25 מ"ר בהתאם למותר.		+
<b>עיצוב המעטפת/חומרי גמר</b>		+
מבוקש טיח בגוון אפור בהיר. מוצעים מעקות מרפסות בזוכית. גוון רפפות מסתורי כביסה לבן או דומה לפרזול החלונות.		+
<b>מחיצות בין מרפסות:</b> מרפסת הגג הקדמית מבוקשת ללא מחיצה.		+
<b>מסתורי כביסה:</b> בקומות הטיפוסיות מוצעים מסתורי כביסה בעומק מינימלי של 0.65 מ' כנדרש בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה. מבוקשים מסתורי כביסה בחצרות בקומת הקרקע בצמוד לגבול המגרש ובמקום מוצע.		+
<b>דודי אגירה</b> הוצג פתרון לדודי אגירה, בחדרי הרחצה, עבור כל יח"ד המבוקשות בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות.		+
<b>גדרות</b> במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש, לפי גובה גדר בגבול מגרש קדמי הינו עד 0.50 מ' בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות, וגובה גדרות בגבולות המגרש הצדדיים והעורפי הינו כ- 1.50 מ' בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות.		+
<b>מצללה על הגג:</b> - שטח המצללה: - פרט וחומר:		*
מוצעות מצללה מעל מרפסות גג בחזית, בשטח התואם את המותר לפי תקנות התכנון והבניה. <b>יידרש להציג כתנאי טכני פרט וחומר בהתאם למותר</b>		*
<b>מתקנים טכניים</b> מבוקשת נישה למים במרווח הקדמי במרחק 1.00 מ' מהגדר הקדמית בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות.		+
<b>חדרים טכניים ופתחיהם</b> מבוקשת כניסה לחדר האשפה בחזית הבניין, כאשר פתחי האורור בחזית הצדדית.		+
<b>ניהול מי נגר</b> בהתאם למדידה גרפית הוצג חלחול בשטח של כ- 84.9 מ"ר המהווה 15.20% משטח המגרש.		+
<b>מילוי אדמה:</b> מבוקש מילוי אדמה בגובה של 0.50 מ' בעורף המגרש לצורך יצירת בתי גידול לצמחייה (לפי עורך הבקשה) מעל המרתפף. <b>יידרש כתנאי טכני להנמיך את גובה המילוי.</b>		+
<b>מפלס כניסה קובעת</b> מבוקש מפלס כניסה העולה בכ- 0.50 מ' ממפלס המדרכה בצמוד לכניסה הראשית.		+
<b>הדמיות</b> יידרש כתנאי טכני עדכון ההדמיות.	+	

**הערות נוספות:**

1. נערכו שיחות מול עורך הבקשה והוצגו לו הטעויות בבקשה זו, שכן בבקשה קודמת מספר 1574-20 נדחתה בוועדה.

2. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.
3. צורך תצהיר מהנדס שלד.
4. מבוקשת כניסה נוספת לדירת הקרקע מהמרווח הצידי.
5. לפי עורך הבקשה, לא תתוכנן גדר הפרדה בין החצר המשותפת, במרווח הצידי, לבין החצר הפרטית.
6. הבקשה כפי שהוגשה (לאחר שהוחזרה לעורך הבקשה לתיקונים שנדרשו לפני הועדה) לוקה בחסר התאמה בין המוצגים באופן המקשה על בדיקה בנושאים הבאים:
  - א. יידרש להציג בפריסת הגדרות גובה מצע בחצר האחורית בהתאם להנחיות ובהתאם לתנחות התוכנית. גובה המצע יהיה כך שמפלט החצר מפני המפלט של השכן יהיה לא יותר מ- 0.40 מ'.
    - ב. יידרש למחוק מלל לעניין אי חיבור לגז.
    - ג. יידרש לציין יעוד חדר בצמוד למעלית שלא סומן בקומת המרתף.
    - ד. יידרש לרשום כמות אופניים בחדר האופניים שבקומת המרתף.
    - ה. תוכנית הגיקווי שהוצגה אינה תואמת את הגיקווי המבוקש בתנחות תוכנית הגג.
    - ו. התאמת נספח רשות נחל הירקון לתנחות התוכנית ולחתיכים שהוצגו.
7. המגרש נשוא הבקשה נמצא פתחום פשט ההצפה. בהתאם לתיק המידע, תכנית תמ"מ 5/2 סעיף 5, נקבע כי רום הרצפה המינימלי, במגרש נשוא הבקשה, לא יפחת מהרום המצוין בתשריט הנחיות ומגבלות בנייה- 4.50+. בהתאם למפרט הבקשה, מפלס הכניסה הקובעת המוצעת לבניין הינו +5.06, בהתאם למותר.
8. למפרט הבקשה צורך מסמך מטעם רשות ניקוז ירקון בה נרשם כי המגרש נשוא הבקשה אינו בתחום אחריותם ויש לפנות לרשות נחל הירקון.
9. למפרט הבקשה צורך אישור מטעם רשות נחל הירקון בו נרשם כי אין התנגדות מטעםם לפתיחת הבקשה.
10. למפרט הבקשה צורך מסמך חו"ד מורשה נגישות מתו"ס וטופס נלווה לחו"ד הנ"ל המאשרת ע"י חתימתו של מורשה נגישות מתו"ס, מאיר אטדגי, כי הבקשה להיתר עונה על כל דרישות החוק ואינה כוללת בקשה לפטור.
11. למפרט הבקשה צורך תצהיר מהנדס שלד חתום המאשר כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים.
12. למפרט ההגשה צורך אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (כשלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב" IQC מכון לבקרה ואיכות" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3616א'.

### חו"ד מכון רישוי

**גלית בלס 27/10/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס (עדכון תנועה)

### תנועה וחניה

- חוות דעת מתוקנת לנספח תנועה שנטען ב - 25.5.21 ותכנית אדריכלית מ - 25.7.21
- הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 16 יחידות דיור (14 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.
- דרישת התקן:
- 16.66 מקומות חניה לרכב פרטי
  - 1 מקום חניה לרכב נכים
  - 3 מקומות חניה לאופנועים
  - 16 מקומות חניה לאופניים
- בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.
- מתוכנן:
- 17 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 16 מקומות חניה במתקן חניה חצי אוטומטי וצלחת סיבוב מכוניות לצורך תמרון בכניסה/יציאה מהמרתף
  - 1 מקום חניה לרכב נכים במרתף
  - 3 מקומות חניה לאופנועים במרתף
  - 16 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובחדר אופניים במרתף
- הוגש נספח תנועה, מתכנן חורחה פקטור
- חוות דעת:
1. החניון מתוכנן לפי רמת שרות 3 והסדרי תנועה וחניה המוצגים הם גבוליים בהיבטים תפעוליים שונים.
  2. התקבל מכתב (מתאריך 20.10.21) ממתכנן התנועה ובו הסבר לפתרון החניה.
- מתכנן התנועה מוסר:
- שהתמרון תקין וללא בעיות.
  - בהנחיות משרד התחבורה לתכנון חניונים אין הנחיות ספציפיות לסיטואציית התמרון הקיימת במקרה זה וכי למיטב שיפוטו והערכתו הרכב יוכל להיכנס ולצאת מהחניון, ללא כל בעיה ובכל מקרה המצב אינו סותר הנחיה כל שהיא מחוברת ההנחיות.
- ניתוח:
1. מדובר במבנה חדש. הגם שאין חריגה מהנחיות משרד התחבורה כפי שמציין מתכנן התנועה, התמרון הנדרש למשתמשי החניון הוא תמרון רב יחסית שכרוך באי נוחות מסוימת בעת שימוש בחניון.
  2. החניון מיועד למשתמשים קבועים שתהיה להם הכרות עם תנאי התמרון בחניון.
  3. בחינה מרחבית של פתרון תנועה וחניה עוסקת בעיקר בקיום פתרון החניה והסדרי התנועה אל ומתוך המגרש. סוגיית נוחות השימוש בתוך החניון אינה בתחום הבדיקה המרחבית.

המלצה: לאשר את הבקשה

### אצירת אשפה

תכנית ראשית מיום 18.10.21 במגירה 2500.  
מוצג פתרון אשפה תואם לדרישות, יש להטמיע בתכנית ראשית מעודכנת לבדיקת מהנדס הרישוי.  
התאמה להנחיות מרחביות תעשה בבדיקה לתעודת גמר.  
המלצה: לאשר את הבקשה

### גנים ונוף

ח"ד בהמשך לבקשה 1574-20 מנובמבר 2020:  
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.  
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.  
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 26,570 ₪.  
יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.  
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 21,670 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.  
הזון סקר, טבלה ומיפוי, במגרש וסביבתו 16 עצים:  
2 עצים במגרשים שכנים לשימור.  
יתרת העצים במגרש מבוקשים לכריתה, מתוכם 11 עצים בוגרים, רובם בתחום מרתף חניה, בערך של 26,570 ש"ח.  
לאחר התייעצות עם אגרונום המכון הבקשה מאושרת.  
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.  
המלצה: לאשר את הבקשה

### אדריכלות מכון הרישוי

תכנית ראשית מיום 18.10.21 במגירה 2500.  
מוצג תכנון תואם לדרישות, יש להטמיע בתכנית ראשית לבדיקת מהנדס 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: 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
1	פיקוס השדרות	5.0	32.0	3.0	כריתה	3,087
2	הדר האשכולית	5.0	22.0	1.5	כריתה	365
4	פיקוס השדרות	5.0	23.0	3.5	כריתה	1,595
5	פיקוס השדרות	5.0	24.0	3.2	כריתה	1,736
6	פיקוס השדרות	5.0	18.0	3.0	כריתה	
7	פיקוס השדרות	5.0	14.0	3.5	כריתה	
8	פיקוס השדרות	5.0	18.0	3.5	כריתה	
9	פיקוס השדרות	5.0	28.0	3.3	כריתה	2,363
10	פיקוס השדרות	5.0	24.0	3.5	כריתה	1,736
11	פיקוס השדרות	5.0	22.0	3.0	כריתה	1,459
12	פיקוס השדרות	4.0	26.0	3.0	כריתה	2,038
13	פיקוס השדרות	4.0	34.0	3.5	כריתה	3,485
14	פיקוס השדרות	5.0	38.0	3.5	כריתה	4,353
15	פיקוס השדרות	4.0	38.0	3.7	כריתה	4,353
16	אזדרכת מצויה	5.0	56.0	5.0	שימור	2,363
17	אזדרכת מצויה	6.0	17.0	3.0	שימור	

**חות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אריאל אברהם)**

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל מרתף המכיל 9 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 16 יח"ד.

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

#### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.

#### 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. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 26,570 ₪.

#### 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. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום
3. 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 לאיכלוס

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.

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין:
  1. שטחים משותפים בבניין.
  2. הדירות בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
  3. אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
  4. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 5/2 בבניה חדשה.
  5. רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית תא/3616 א.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3616 א'.
3. רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### החלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-21-0287 מתאריך 17/11/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל מרתף המכיל 9 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 16 יח"ד.

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

#### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.

**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. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 26,570 נה.

**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. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום
3. 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 לאיכלוס**

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.

**תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין:
  1. שטחים משותפים בבניין.
  2. הדירות בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
  3. אי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
  4. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ/5/2 בבניה חדשה.
  5. רישום הערה כי קיימת התחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית תא/3616.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית תא/3616.
3. רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') 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 הבקשה**

**ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-22-0407 מתאריך 14/12/2022**

**נוכח האמור לעיל, מתבקשת רשות רישוי לתקן את החלטתה מיום 17/11/2021 ולאשר את התנאים הבאים למתן היתר במסלול של מכון בקרה:**

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר.

**תנאים לתעודת גמר**

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.

עמ' 10

0201-020 21-1133 <ms\_meyda>

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1595	תאריך הגשה	21/09/2022
מסלול	בניה חדשה תוספות ושינויים	בניה חדשה שינויים	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	פראג 9	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	92/6901	תיק בניין	0255-009
מס' תב"ע	תמ"א 38/3, ע 1, 58, 3616א, 2710	שטח המגרש	518

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פראג 9 תל אביב ייזום ונדלן בע"מ	רחוב פראג 9, תל אביב - יפו 6347717
בעל זכות בנכס	בוכמן עדנה	רחוב אחד העם 99, תל אביב - יפו 6425307
בעל זכות בנכס	שנפלד אבנר	רחוב הס 16, רחובות 7634616
בעל זכות בנכס	שנפלד תמר	רחוב לבנון חיים 91, תל אביב - יפו 6934526
בעל זכות בנכס	שנפלד אורי	רחוב הציונות 5, רחובות 7627500
בעל זכות בנכס	שנפלד מיכל	רחוב הברוש 344, שתולים 7928000
בעל זכות בנכס	שנפלד אמנון	רחוב אלוף אלון יגאל 26, הרצליה 4632435
בעל זכות בנכס	בוכמן ליהי	רחוב נטף 30, נטף 9080400
בעל זכות בנכס	שחר הילה	רחוב הברוש 99, מבשרת ציון 9070356
בעל זכות בנכס	שנפלד עופר זאב	רחוב נוף הרים 3, ירושלים 9619021
עורך ראשי	ארד יפתח	רחוב קארו יוסף 15, תל אביב - יפו 67014
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מיופה כח מטעם המבקש	שגב עמית	ת.ד. 1, מפעלי גרנות 3881100

### מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים בשלד הבניין הקיים שנבנה בזמן תוקפו של היתר 15-0782 ובחריגה מההיתר הכוללים:</p> <p>- בכל הקומות: שינוי קונטור הקומות בתחום קווי הבניין, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית לרבות בגרם המדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>- בקומת המרתף העליונה: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית לרבות שינוי קונטור הקומה והרחבתה בחלקה הקדמי.</p> <p>- בפיתוח השטח: שינוי מיקום תא הקליטה לרכב למרווח הצד הדרומי, הקמת נישה למים בגבול מגרש צדדי צפוני, שינויים בגדרות וריצוף שטחים מגוננים.</p> <p>- בקומות הטיפוסיות (1-4): הגדלת שטח המרפסות הקדמיות וביטול מרפסות העורף.</p> <p>- בקומה (5): השלמת הקומה בקונטור קומה טיפוסית מלאה הכוללת תוספת 1 יח"ד חדשה ותוספת מרפסות קדמיות.</p> <p>- בקומת הגג החלקית החדשה (6): 1 יח"ד חדשה עם מרפסות גג בחזית ובעורף הבניין. מרפסת גג קדמית מקורה ע"י פרגולה.</p> <p>- על הגג העליון: גנרטור ומתקנים סולאריים בשטח גג משותף עם גישה מגרם המדרגות הכללי של הבניין ובריכה בשטח גג פרטי עם גישה מגרם מדרגות ממפלס הדירה שבקומת הגג החלקית.</p> <p>- בחצר: שינויים בפיתוח השטח, שינוי במיקום הכניסה לרכב למרווח הצד הדרומי וביטול הטרסות במרווח הקדמי.</p>

סה"כ לאחר השינויים, יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 13 יח"ד (11 יח"ד קיימות + 2 יח"ד חדשות).

### מצב קיים:

בהתאם לתמונות וחוו"ד פיקוח- שלד לבניין

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
15-0782	02/11/2015	הריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש בן 5 קומות ודירת גג מעל 2 קומות מרתף
18-0198	19/03/2018	הארכת תוקף להיתר 15-0782 בשנתיים נוספות בדיעבד עד ליום 02/11/2018
18-0940	12/11/2018	שינויים בקומת המרתף, קומת הקרקע ובפיתוח בשטח
18-0959	29/11/2018	הארכת תוקף להיתר 15-0782 לשנה נוספת ואחרונה ועד 02/11/2019
20-0424	08/11/2020	הארכת תוקף להיתר 15-0782 בדיעבד לשנתיים נוספות ועד 02/11/2021.

### בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום בבעלות 9 בעלי זכויות. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "פראג 9 תלאביב ייזום ונדלן בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (עמית שגב) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום, וכן, ע"י כל בעלי הזכויות בנכס. לא התקבלו התנגדויות.

### התאמה לתב"ע (תכנית 58, 3616א'- רחוב לא ראשי, אזור רובע 3 מחוץ לאזור ההכרזה)

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
<b>קווי בניין:</b> <u>קדמי לרחוב פראג:</u>	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	3.00 מ'	
<u>צדדי צפוני:</u>	2.50 מ'	2.50 מ'	
<u>צדדי דרומי:</u>	2.50 מ'	2.50 מ'	
<u>אחורי:</u>	4.50 מ'	4.50 מ'	
<b>זכויות בנייה:</b>	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי הבניין לפי התכנית ובמסגרת מספר הקומות המותר.	בהתאם למותר	
<b>צפיפות:</b>	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג: (1506 מ"ר) = 19 יח"ד.	מבוקשות 13 יח"ד	
<b>רצועה מפולשת:</b>	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	מבוקשת רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'	
<b>שימושים בקומת הקרקע:</b>	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	מבואת כניסה, חדר אשפה, נישת גז ומגורים בהתאם למותר	
<b>גובה קומה בין רצפות:</b>	עד 3.30 מ'	3.30 מ'	1.00 מ' באזור הבריכה
		בקומת הגג החלקית 4.30 מ' לאור בניית מדרגות לבריכה	

סטייה	מוצע	מותר	
יידרש כתנאי טכני לאחר ועדה			
0.03 מ' נראה כטעות גרפית, יבוקש לתיקון כתנאי טכני לאחר ועדה	3.00 מ' 1.97 מ' 4.30 מ'	נסיגה מחזית קדמית של 3.00 מ' מקו החזית הקדמי. נסיגה מחזית אחורית של 2.00 מ' מקו החזית האחורי. עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון.	<u>קומת גג חלקית:</u> <u>נסיגות ממעקה</u> <u>הגג:</u> <u>לחזית קדמית:</u>  <u>לאחור:</u>  <u>גובה הבנייה ברוטו,</u> <u>כולל מתקנים:</u>
0.03 מ' מבוקש מעקה מעבר לקו בניין. יידרש לתיקון כתנאי טכני לאחר ועדה	1.63 מ' מבוקשות מרפסות בשטח 14 מ"ר כ"א  בהתאם למותר  בהתאם למותר	עד 1.60 מ'  עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.  סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (156 מ"ר)  לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	<u>מרפסות:</u> <u>קו בניין קדמי</u> <u>לרחוב פראג:</u>  <u>שטח:</u>  <u>ממוצע שטח:</u>  <u>הוראות בינוי:</u>
	מבוקשים מעבי מזגנים במסתורי הכביסה בהתאם למותר	ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. -על הגג העליון	<u>מזגנים:</u>
	בהתאם למותר לדירות הגג והקרע מוצג פתרון במרפסת עורפית/פיתוח השטח בהתאמה	כל יחיד חדשה תחויב במסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית קדמית.	<u>מסתורי כביסה:</u>
0.04 מ' יידרש כתנאי טכני לאחר ועדה	1.20 מ' מצללה קדמית  3.04 מ'	נסיגה ממעקה הגג לא תפחת מ 1.20 מ'  גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' גובה כולל גובה הקורות העליונות.  פירוט חומרי ופרטי מצללה	<u>מצללה על הגג:</u>
מבוקש מעקה מתכת מעבר לגבולות הבריכה בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. יידרש כתנאי טכני לאחר ועדה	מבוקשת בריכה בגובה מותר ובמרחק של 1.20 מ' ממעקה הגג. מבוקש מעקה מתכת מעבר לגבולות הבריכה	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות, בתנאי שגובה הבריכה לא יעלה על הגובה המירבי המותר וכן שתשמר נסיגה של לפחות 1.00 מ' ממעקה הגג.	<u>בריכה על הגג</u>

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1, 3616 א'):**

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	<u>קומות:</u>

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם למותר	עד 4.00 מ' נטו.	<b>גובה הקומות:</b>
	חניה, מחסנים, מאגרי מים, חדר משאבות ושטחים נלווים ליחיד שבקומת הקרקע	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	<b>שימוש:</b>
	מבוקשים 13 מחסנים דירתיים בהתאם למס' יחיד בבניין	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדירור בבניין (11) ובשטח של עד 12 מ"ר	<b>מחסנים דירתיים:</b>
	בהתאם למדידה גרפית התכסית המבוקשת בהתאם למותר	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי הוראות תכנית 3616 א' ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 440 מ"ר	<b>תכסית:</b>

**התאמות:**

הערות	לא	כן	
מבוקשים חדרי שירותים ללא פתרון אוורור כנדרש	+		<b>-אוורור</b>
מבוקש טיח כהה על שטח נרחב מהחזיתות. נדרש להתאים למדיניות/הנחיות מרחביות	+		<b>חומרי גמר וגוונים</b>
מבוקשת מצללה בשטח 35 מ"ר		+	<b>מצללה על הגג</b> - שטח המצללה
לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצגו פרטי וחומרי המצללה	+		<b>- פרט וחומר:</b>
הבניין אושר מתוקף היתר 15-0782 ללא שטחי חלחול במרווח הקדמי. לא בוצע שינוי בשטחי החלחול מההיתר המקורי		+	<b>ניהול מי נגר:</b>
לא הוצג פתרון ליחיד שבקומת הקרקע	+		<b>דודי אגירה</b>
לא הוצג פתרון למתקנים סולאריים עבור כל יחיד בבניין	+		<b>מתקנים סולאריים</b>
לא הוצג פתרון ליחיד שבקומת הקרקע	+		<b>מעבי מזגנים</b>
מבוקשת נישא למים בגבול מגרש צדדי צפוני ללא מרחק מינימלי נדרש של לפחות 1.00 מ' מהגדר הקדמית.	+		<b>מתקני תשתיות ומסתורים</b>
לא הוצג פילר חשמל	+		
מבוקש שער חניה מתרומם בניגוד להנחיות מרחביות	+		<b>כניסה לחניה</b>
מבוקשת חצר דרומית ברוחב 1.52 מ' – יידרש כתנאי טכני לאחר ועדה	+		<b>חצרות אנגליות</b>
מבוקש שטח מרוצף נרחב במקום גינון כנדרש.	+		<b>פיתוח שטח- המרווח הקדמי</b>
מבוקשת הגדלת קומת המרתף העליונה בחלקה הקדמי והקטנת בתי הגידול – לא ניתן להמליץ על אישור המבוקש	+		<b>עומק בתי גידול</b>
גובה הכניסה הקובעת עולה בכ- 0.40 מ' ממפלס המדרכה. בהתאם למותר		+	<b>מפלס הכניסה הקובעת</b>

**הערות נוספות:**

- 1. בהתאם לחו"ד משפטית שניתנה ביום 08/12/2022:** "הבניה המבוקשת כעת הינה הלכה למעשה השלמת בניה והתאמתה לתכנית רובע 3 לאחר שזו פורסמה למתן תוקף. בהתאם להגדרות בסעיף 1.9 לתכנית רובע 3, הבניין (שלא הושלם) הינו בניין חדש וניתן להשלים זכויות לבניה חדשה מכח התכנית, בכפוף לכך שההיתר החדש יהיה תואם במלואו להוראות התכנית. מאחר והמבנה אשר היה קיים במגרש כבר נהרס ואין עוד מבנה הדורש חיזוק, הבקשה החדשה אינה במסלול תמ"א 38."
- 2. התקבלה התחייבות מעורך הבקשה במיום 11/12/2022 באמצעות המייל, לתיקון כל התנאים הטכניים שהוצבו.**

## חו"ד מכון רישוי

**נדב בר 28/08/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

### תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 8.8.22 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 25.8.22  
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 13 יחידות דיור ( 11 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)  
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

14 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

13 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

14 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן

3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

13 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

המלצה : לאשר הסדר חניה

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים ועגלות

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.

על פי חוות דעתו של אגרונום הפרוייקט, עץ מספר 1 מגורדם עם פצעי גיזום גדולים ביותר בזרועות, עץ מספר 2 פגוע חזק ביותר ומגורדם עם חור גדול בגזע באזור התפצלות הזרועות. בשל מצבם הבריאותי מאושרים העצים לכריתה.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 8822.00 ₪.

יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 5322.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

הגדר בקרבת עץ מספר 3 תבוסס על גבי הדיפון הקיים בלבד ללא ביסוס נוסף.

עומק בתי גידול אושר בהיתר קודם על פיו נבנה דיפון המרתף.

המלצה : לאשר את הבקשה

### אדריכלות מכון הרישוי

תחנת אדריכל מאושרת בהתאם לתכנית המעודכנת שהועלתה למוצג 2500 בתאריך 8/8/2022

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
1	אזדרכת מצוייה	6.0	47.0	2.0	כריתה	6,243
2	אזדרכת מצוייה	7.0	37.0	2.0	כריתה	2,579
3	פיקוס השדרות	12.0	20.0	4.0	שימור	2,261

### חו"ד מחלקת פיקוח :

**ויקטור זמירו 16/02/2022**

המבוקש בבניה : השלמת עבודות שלד. צולם

**חו"ד נוספות:****נכסים - מירי גלברט 21/02/2022**

חלקה 92 בגוש 6901 בבעלות פרטית.

חלק מהחלקה מיועדת להפקעה ביעוד דרך לפי תב"ע 3616א

המבקש סימן את ההפקעה.

תנאי לתעודת גמר :

- להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.

- הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)**

לאשר את הבקשה לשינויים בשלד הבניין הקיים שנבנה בתקופת תוקף היתר 15-0782 ובחריגה ממנו, הכוללים:

1. בכל הקומות, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות, ביטול מרפסות עורפיות והרחבת המרפסות הקדמיות.

2. השלמת קומת הגג הקיימת לקומה מלאה ותוספת קומת גג חלקית.

3. שינויים בפיתוח השטח לרבות במיקום הכניסה לחניה.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף המכיל 13 יח"ד (תוספת 3 יח"ד מההיתר המקורי).

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

**תנאים למתן היתר**

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
4. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
6. 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. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכנון שהוגשו לבקרה ההנדסית.
- אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
- תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכוה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
5. הגדר בקרבת עץ מספר 3 תבוסס על גבי הדיפון הקיים בלבד ללא ביסוס נוסף.
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מרשה משרד החקלאות.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8822.00 ₪.

**תנאים להתחלת עבודות**

1. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
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. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
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

- ג. הדירות שבקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול  
 3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

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

#### תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
4. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
6. 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. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
5. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6. הגדר בקרבת עץ מספר 3 תבוסס על גבי הדיפון הקיים בלבד ללא ביסוס נוסף.
7. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8822.00 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפיקד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
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
 ג. הדירות שבקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

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

#### ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-22-0407 מתאריך 14/12/2022

לאשר את הבקשה לשינויים בשלד הבניין הקיים שנבנה בתקופת תוקף היתר 15-0782 ובחריגה ממנו, הכוללים:

1. בכל הקומות, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות, ביטול מרפסות עורפיות והרחבת המרפסות הקדמיות.
2. השלמת קומת הגג הקיימת לקומה מלאה ותוספת קומת גג חלקית.
3. שינויים בפיתוח השטח לרבות במיקום הכניסה לחניה.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף המכיל 13 יח"ד (תוספת 3 יח"ד מההיתר המקורי).

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

#### תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
4. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
5. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
6. 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. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
5. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6. הגדר בקרבת עץ מספר 3 תבוסס על גבי הדיפון הקיים בלבד ללא ביסוס נוסף.
7. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 8822.00 ₪.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
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. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
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
  - ג. הדירות שבקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

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