

י"ב טבת תשפ"ג  
05 ינואר 2023

## פרוטוקול

ישיבה: 1-23-0001 תאריך: 03/01/2023 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	ברגר יצחק	זמנהוף 9	0189-009	22-1820	1
9	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סטרוקטורה בצלאל 26 תל אביב שותפות מוגבלת	בצלאל 26	0672-002	22-1859	2
19	בניה חדשה/מרתפים	חלמיש חברה ממשלתית עירונית ע"י מנהלה	הכרמל 1	0009-001	22-1822	3

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1820	תאריך הגשה	14/11/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	זמנהוף 9	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	113/6903	תיק בניין	0189-009
מס' תב"ע	תמ"א/38א, תמ"א/1, ע1, 9077, 58, 3616א	שטח המגרש	466

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ברגר יצחק	רחוב מרידור יעקב 17, תל אביב - יפו 6941169
בעל זכות בנכס	ברגר שגיא	רחוב מרידור יעקב 17, תל אביב - יפו 6941169
בעל זכות בנכס	ברגר מיקה	רחוב מרידור יעקב 17, תל אביב - יפו 6941169
בעל זכות בנכס	ברגר יצחק	רחוב מרידור יעקב 17, תל אביב - יפו 6941169
עורך ראשי	לוי רונה	רחוב קפלן אליעזר 8, תל אביב - יפו 6473409
מתכנן שלד	טואג דורון	רחוב מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 6520115

### מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין בן 3 קומות המכיל 9 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 11 יח"ד, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>-בכל קומות המרתף: 13 מקומות חנייה לרכב עם גישה באמצעות מעלית רכב הממוקמת בצמוד למרווח הצד המערבי של המגרש וגרם מדרגות כללי של הבניין.</li><li>-בקומת המרתף התחתונה (2-): מאגר מים, חדר משאבות ומחסנים דירתיים.</li><li>-בקומת המרתף העליונה (1): חדר מונים ושטח נלווה ליחידת הדיוור העורפית שבקומת הקרקע המכיל חדר משחקים, ממ"ד, משרד חדר שירות וחדר אחסון, עם גישה מגרם מדרגות פנימי ממפלס הדירה.</li><li>-בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים ועגלות, נישה לגז, חלל עבור מעלית רכב ו-1 יח"ד עם ממ"ד (בשטח הנלווה) וחצרות צמודות במרווחי הצד והעורף של המגרש.</li><li>-בקומות 1-2: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.</li><li>-בקומות 3-4: 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.</li><li>-בקומת הגג החלקית (5): שטח נלווה של יח"ד העורפית שבקומה העליונה (קומה 4) עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי ממפלס הדירה ומרפסות גג בחזית בעורף הבניין המקורות ע"י פרגולה מבטון.</li><li>-על הגג העליון: גנרטור, מעבי מזגנים ומערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גג המדרגות הכללי של הבניין.</li><li>-בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, גרעין חדר מדרגות עם פירים טכניים ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.</li><li>-בחצר: גינן ריצוף ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישות לאוויר מרתפים בצמוד לגדר צדדית מערבית, נישה למים בצמוד לגדר צדדית מזרחית, חניה לאופנוע במרווח הצד המערבי ו-3 חניות לאופניים במרווח הצד המזרחי.</li></ul>

### מצב קיים:

בניין בן 3 קומות המכיל 9 יח"ד.

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1035	17/06/1935	בניין בן 3 קומות המכיל 9 יח"ד

**בעלויות:**

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף בן 9 תתי חלקות, כולן בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה וכל בעלי הזכויות בנכס. **לא התקבלו התנגדויות.**

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

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
5 קומות + קומת גג חלקית	5 קומות + קומת גג חלקית	5 קומות + קומת גג חלקית	
<b>קווי בניין:</b> <u>קדמי לרחוב זמנהוף:</u>  <u>צדדי מזרחי:</u>  <u>צדדי מערבי:</u>  <u>אחורי:</u>	4.00 מ' 2.50 מ' 2.50 מ' 4.50 מ'	4.00 מ' 2.50 מ' 2.50 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: (1,214.3 מ"ר) = 15 יח"ד.	11 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.	מבואה, חדר אשפה, נישת גז, חדר עגלות ואופניים ומגורים	
<b>גובה קומה בין רצפות:</b>	עד 3.30 מ'	בקומה עליונה: 3.35 מ'	0.05 מ'
<b>קומת גג חלקית:</b> <u>נסיגות ממעקה הגג:</u> <u>לחזית קדמית:</u>  <u>לאחור:</u>  <u>גובה הבנייה ברוטו,</u>  <u>כולל מתקנים:</u>  <b>תכסית:</b>	נסיגה מחזית קדמית של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר.  נסיגה מחזית אחורית של 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר.  עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון. 5.00 מ'  תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין (143 מ"ר).	5.96 מ' 2.66 מ' 4.50 מ'  בהתאם למדידה גרפית מבוקשת תכסית בהתאם למותר (כ- 142 מ"ר)	
<b>מרפסות:</b> <u>קו בניין קדמי לרחוב</u> <u>אד"ם הכהן:</u>	עד 1.60 מ'	1.60 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
0.01 מ' נראה כטעות גרפית. יידרש כתנאי טכני לאחר ועדה.	1.61 מ' מבוקשות מרפסות בשטח שאינו עולה על 14 מ"ר למרפסת מבוקשות מרפסות באורך 2/3 מאורך החזית מבוקשות מרפסות בשטח ממוצע שאינו עולה על 12 מ"ר בהתאם למותר	עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. לא יעלה על 2/3 מאורך החזית (6.54 מ') סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	<u>קו בניין אחורי:</u> <u>שטח:</u> <u>אורך המרפסות הקדמיות:</u> <u>ממוצע שטח:</u> <u>הוראות בינוי:</u>
	מבוקשים מעבי מזגנים על הגג העליון	ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. - על הגג העליון	<u>מזגנים:</u>
	בהתאם למותר	כל יחיד חדשה תחויב במסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית קדמית.	<u>מסתורי כביסה:</u>
0.10 מ' יידרש כתנאי טכני לאחר ועדה לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצג גובה המצללה וכן לא הוצגה בחתך. יידרש כתנאי טכני לאחר ועדה לא ניתן לבדיקה. לא הוצגו פרטי וחומרי המצללה. יידרש כתנאי טכני לאחר ועדה	מחזית קדמית: 3.17 מ' מחזית עורפית: 1.10 מ' לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצג גובה המצללה וכן לא הוצגה בחתך לא הוצגו פרטי וחומרי המצללה	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>
	בהתאם למותר בהתאם למותר מבוקש חיפוי החזית הקדמית ע"י בטון חשוף	החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת מ 1/3 מאורך החזית ימוקם בצד אחד או בשני צדדיה של החזית החזית תעוצב כמסה בנויה אחת מרכזית ללא חלוקה לתתי-מסות המישור הבנוי בחזית הפונה לרחוב יהיה בגוון טיח בהיר אחיד ממשפחת off white/	<u>התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4: עיצוב החזית</u> <u>חומרי גמר:</u>

סטייה	מוצע	מותר	
בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה. יידרש כתנאי טכני לאחר ועדה	מבוקש מעקה גג ממתכת ללא חלק בנוי	גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 90 ס"מ ממפלס הרצפה.	<u>קומת גג חלקית:</u>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	קומות:
	קומה עליונה: 2.88 מ' קומה תחתונה: 3.48 מ'	עד 4.00 מ' נטו.	גובה הקומות:
	חניה, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים ושטח נלווה ליח"ד שבקומת הקרקע.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש:
	מבוקשים 11 מחסנים עבור 11 יח"ד	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין (11) ובשטח של עד 12 מ"ר	מחסנים דירתיים:
	בהתאם למדידה גרפית מבוקש שטח נלווה בשטח של כ- 83 מ"ר עבור דירה בשטח של כ- 91 מ"ר	השטח הנלווה ליח"ד שבקומת הקרקע לא יעלה על שטח הדירה	שטח נלווה:
	בהתאם למדידה גרפית מבוקשת תכסית מרתפים בשטח של כ- 370 מ"ר, בהתאם למותר	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי הוראות תכנית 3616 א' ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 396.1 מ"ר	תכסית:

**התאמות:**

הערות	לא	כן	
לא הוצג פתרון לכל החללים הרטובים כנדרש	+		- אוורור
מבוקשת מצללה קדמית בשטח של כ- 27 מ"ר מבוקשת מצללה קדמית בשטח של כ- 14 מ"ר לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצגו פרטי וחומרי המצללה	+	+	מצללה על הגג - שטח המצללה - פרט וחומר:
לא הוצג פתרון לדירת הקרקע והגג	+		דודי אגירה
מבוקשים 10 מתקנים עבור 11 יח"ד מבוקשים מתקנים סולאריים הבולטים ממעקה הגג	+		מתקנים סולאריים
מבוקשת נישא למים ושחרור עשן ממרתפים בצמוד לגדר צדדית ובמרחק של לפחות 1.00 מ' מהגדר הקדמית			מתקני תשתיות ומסתורים
לא הוצג פתרון לדירת הקרקע והגג	+		מסתורי כביסה
מבוקשת גדר קדמית בגובה העולה על 0.70 מ' בנוסף- הועלה קובץ תמונה למפרט שאינו מאפשר מדידה	+		גדרות
מבוקש חלחול של כ- 5% מרווח הקדמי של המגרש וכ- 20.4% בכל שטח המגרש. יידרש כתנאי טכני להגדל שטחי החלחול בקדמת המגרש	+		פיתוח שטח- שטחי חלחול
מבוקש מפלס הכניסה הקובעת 11.60 העולה על מפלס המדרכה בכ- 0.13 מ' בהתאם למותר		+	מפלס הכניסה הקובעת

## **הערות נוספות:**

1. הוצג מסמך חתום מטעם מורשת נגישות מתו"ס המאשרת כי הבקשה להיתר עונה על כל דרישות החוק ואינה כוללת בקשה לפטור.
2. הוצג אישור עמידה בדרישות לבנייה ירוקה לשלב מקדמי מטעם חברת IQC.

## **חו"ד מכון רישוי**

**שרה לסקה 19/09/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה בובליל אדר'י

## **תנועה וחניה**

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 24.4.22 ותכנית אדריכלית מ - 9.8.22  
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 11 יחידות דיור ( 10 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

11.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

1 מקומות חניה לאופנועים

11 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

11 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן

1 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

11 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

מתכנן תנועה ע. בשארה

## **חסר**

0.33 מקומות חניה לרכב פרטי

**המלצה :**

1. להעביר לוועדה לאישור

2. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38, מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 16 - ככר רבין ועוד יותר מעשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).

המלצה : לאשר את הבקשה

## **אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים

המלצה : לאשר את הבקשה

## **גנים ונוף**

רקע כללי :

הרב המכריע של העצים המבוקשים לכריתה אינם בוגרים או מצויים בשטח הבניה.

**תאום מידע מפורט :**

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 של עצים כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 3,815 ₪.

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

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 315 ₪ 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

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
7	היביסקוס סתריה	4.0	18.0	4.0	שימור	732
42	סיסם הודי	5.0	35.0	1.0	כריתה	2,308
70	הדר קלמנטינה	7.0	16.0	3.0	כריתה	
71	הדר קלמנטינה	7.0	18.0	5.0	כריתה	
120	הדר קלמנטינה	7.0	20.0	7.0	כריתה	1,507

#### חו"ד נוספות:

#### נכסים - מירי גלברט 24/04/2022

חלקה 113 בגוש 6903 בבעלות פרטית.

- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים בשטחים הציבוריים, 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 הילה חדד)

לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 3 קומות המכיל 9 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 11 יח"ד.

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

#### תנאים למתן היתר

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

#### תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,815 ש"ח.
- דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
- בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,815 ש"ח.

#### תנאים להתחלת עבודות

- 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.
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבנייה
6. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
7. אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
8. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
9. 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. 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. הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. 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.
4. 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. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 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 : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-23-0001 מתאריך 03/01/2023

לאשר את הבקשה להריסת בניין בן 3 קומות המכיל 9 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 11 יח"ד.

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.
4. אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות בצירוף דוח עורך הבקשה

#### 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
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,815 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.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 3,815 ש.ח.

#### 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.
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבנייה
6. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
7. אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
8. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
9. 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. 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. הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. 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.
4. 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. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 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

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1859	תאריך הגשה	21/11/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	בצלאל 26 רחוב נהרדעא 2	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	297/6217	תיק בניין	0672-002
מס' תב"ע	תמ"א/38/א, תמ"א/1, ע1, איי, 50, 166, 3729א	שטח המגרש	724

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ארק גרופ בצלאל, שותפות מוגבלת	רחוב חרושת 18, רמת השרון 4702519
מבקש	סטרוקטורה בצלאל 26 תל אביב שותפות מוגבלת	רחוב חרושת 18, רמת השרון 4702519
בעל זכות בנכס	רנה אפריים	רחוב בצלאל 26, תל אביב - יפו 6468326
בעל זכות בנכס	רויטמן הלן	רחוב ויצמן 18, תל אביב - יפו 6423918
בעל זכות בנכס	ארד נילי	רחוב בצלאל 26, תל אביב - יפו 6468326
בעל זכות בנכס	זוהר ורדה	רחוב ולנברג ראול 32, תל אביב - יפו 6971929
בעל זכות בנכס	סנדרוביץ אילנה	רחוב מודיליאני 7, תל אביב - יפו 6468707
בעל זכות בנכס	רייסברג ענת חוה	רחוב בארי 5, תל אביב - יפו 6468205
בעל זכות בנכס	קדוש רות	רחוב בצלאל 26, תל אביב - יפו 6468326
בעל זכות בנכס	להב אילן	ת.ד. 913, כפר שמריהו 4610802
בעל זכות בנכס	קפלן רחל	רחוב בצלאל 26, תל אביב - יפו 6468326
בעל זכות בנכס	סנדרוביץ ירון מרדכי	רחוב מודיליאני 7, תל אביב - יפו 6468707
בעל זכות בנכס	גרטנר טובה יונה	רחוב בצלאל 26, תל אביב - יפו 6468326
בעל זכות בנכס	קפלן יואל	רחוב בצלאל 26, תל אביב - יפו 6468326
בעל זכות בנכס	קיין דוד חנוך	רחוב בצלאל 26, תל אביב - יפו 6468326
בעל זכות בנכס	קיין נישה יואינג	רחוב בצלאל 26, תל אביב - יפו 6468326
עורך ראשי	פרייס מעוז	רחוב החשמונאים 113, תל אביב - יפו 6713324
מתכנן שלד	כרמון רן	רחוב גורדון 11, רעננה 4355411
מורשה חתימה מטעם המבקש	קלמוביץ תמיר	רחוב חרושת 18, רמת השרון 4702519
מורשה חתימה מטעם המבקש	גיא זיו	רחוב ארלוזורוב 6, רמת השרון 4727406
מורשה חתימה מטעם המבקש	קוד מתן	רחוב חרושת 18, רמת השרון 4702519
מורשה חתימה מטעם המבקש	אפלשטיין דוד	רחוב חרושת 18, רמת השרון 4702519

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

**מהות עבודות בניה**

הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 22 יח"ד, הכולל:

1. **ב-3 קומות המרתף:** 23 מקומות חניה, 1 חנית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, 22 מחסנים דירתיים, חדרי טכניים, חדרי שירות משותפים כגון לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכול' לרבות חדר טראפּו.
2. **בקומת הקרקע:** לובי כניסה, חדר אשפה, נישא לגז, מעלית, גרעין מדרגות משותף, 2 דירות עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר פרטית מוצמדת במרווח צד.
3. **בקומות 1,2,3,4,5:** 3 יח"ד בקומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוטרסה לכל יח"ד.
4. **בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה):** 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה
5. **בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה):** 2 יח"ד בקומה עם ממ"ד ומרפסת גג.
6. **על הגג העליון:** בריכת שחיה בשטח גג המוצמד ליחידת הדיור בקומה 7 עם גישה במדרגות עליה פרטיות משטח הדירה ומערכות סולאריות, מעבים ומתקנים טכניים בשטח גג משותף עם גישה בהמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
7. **בחצר:** פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, פירי שחרור עשן, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפון-מזרחי, מתקני תשתית.

**מצב קיים:**

בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומעל מקלט במרתף עבור סך הכול 11 יח"ד.

**ממצאי תיק בניין:**

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי	היתר לבניית בניין בית בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף עבור מקלט, כולל חדר כביסה על הגג. סה"כ בבניין 11 יח"ד. (2 יח"ד בקרקע ו-3 יח"ד בכל קומה טיפוסית)	1955	296

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף המכיל 11 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברות המבקשות ארק גרופ בצלאל, שותפות מוגבלת ו- "סטרוקטורה בצלאל 26 תל אביב שותפות מוגבלת" באמצעות מורשי החתימה כ"א מטעמה. וכן, בשם בעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד עידן מנצ'ל. נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס בהתאם לתקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה, מגרש פינתי.**

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1955
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	
<b>קווי בניין:</b>			
קדמי לרחוב נהרדע	6.00 מ'	6.00 מ'	
קדמי לרחוב בצלאל	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
<b>שטחים</b>			
- קומה טיפוסית	בקומה טיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים, למעט 2 קומות עליונות הבנויות בנסיגה	בהתאם.	

	בהתאם.	וקומת קרקע חלקית. לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים. (=373.62מ"ר)	<b>שטחי שרות</b>
	22 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 ~2640/90 מ"ר = 30 יח"ד	<b>צפיפות:</b>
	בהתאם	3.30 מ' ברוטו	<b>גובה קומה:</b>
	3.15 מ' אורך רצועה מפולשת כ-20 מ' קרן פינת הרחובות נשמרה בהתאם. בהתאם. בהתאם. מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי.	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה רצף ותכלול פינת פינת הבניין הפונה לקו הרחובות. 18.25=2/36.5 מ'  - יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול'  -תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	<b>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</b>
	3.00 מ' בחזית לבצלאל 2.00 מ' בחזית לנהרדע 4.50 מ' 4.50 מ'	ב-2 קומות הגג החלקיות 3.00 מ' - מקו אחת החזיתות הקדמיות 2.00 מ' - מקו החזית הנוותרת.  כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'  כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	<b>קומות גג חלקיות:</b>  <b>נסיגות ממעקה הגג</b>  <b>גובה הבניה על הגג</b>  <b>גובה המתקנים הטכניים</b>
	על הגג 14 פנלים סולאריים עבור 22 יח"ד. צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו בהתאם בהתאם בהתאם	-על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.  תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות.  גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו.  מיקום הבריכה יהיה בנסיגה	<b>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</b>  <b>בריכת שחיה</b>

	לא מבוקש מעקה לבריכה.	שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג. יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	
	1.60 מ' בהתאם. ממוצע לא עולה על 12 מ"ר (כ-8.6 מ"ר ליחיד)	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 264 מ"ר שטח המרפסות העולה על הנאמר לעיל ייחשב במניין השטחים העיקריים.	<b>מרפסות:</b> <b>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</b> <b>שטח</b> <b>עיצוב המרפסות</b>
	בהתאם. בהתאם.	-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) -חומרי גמר מרפסות אחיד	<b>מזגנים:</b>
	בהתאם.	התקנת מזגנים לכל יחיד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	<b>מסתורי כביסה:</b>
	בהתאם. בהתאם. בהתאם.	נדרש לכל יחיד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביחיד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית. בהתאם להנחיות המרחביות-עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	<b>עיצוב המסתורים</b>
	בהתאם. בהתאם. בהתאם. 3.00 לא בהתאם. בהתאם.	בהתאם לתקנות התכנון והבניה-50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר לא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג 1.20 מ' ממעקה קדמי או צדדי לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטח, מחולק שווה בכל השטח המקורה	<b>מצללות:</b> <b>שטח</b> <b>בינוי ומיקום</b> <b>נסיגות ממעקה הגג</b> <b>גובה</b> <b>מרווחי קורות המצללה</b>

	בהתאם.	פירוט חומרי ופרטי המצללה.	
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצפון-מזרחי בצמוד לגבול המגרש בהתאם.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.	<b>חניה:</b>
	- הוגש אישור מקדמי -בהתאם לנדרש -לא הוגש, נדרש לשלב בדיקה סופית	-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	<b>הוראות נוספות למתן היתר:</b>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	<b>מס' קומות:</b>
	בהתאם.	2 קומות עליונות- הגובה לא יהיה גדול מ- 4.00 מ' נטו	<b>גובה קומות:</b>
	חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	<b>שימושים:</b>
	מתוכננים 22 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין  תותר בניית מחסנים בקומות המרתף התחתונות בתאי ששטחם לא יעלה על 5% משטח הקומה.	<b>מחסנים:</b>
	בהתאם	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 615.40 ~ מ"ר (15% שטח מחלחל = 108.60 ~ מ"ר)	<b>תכסית:</b>
	בהתאם. כ- 73% תכסית מרתף		

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

הערות	לא	כן	
		+	<b>בנייה במרווחים</b>
		+	<b>מפלס הכניסה הקובעת</b> 1. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת
		+	<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 גינן רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גינן זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינן בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
		+	<b>חומרי גמר הבניין</b> חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
		+	<b>מתקני תשתית וטכניים</b> -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
		+	<b>מערכות סולריות</b> מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	<b>דוודים</b> דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	<b>אשפה</b> דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה

**חו"ד מכון רישוי**

**נדב פרסקו 20/12/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו על פי תכנית שהוטענה על ידי עורכי הבקשה במגירה 2500 ב-18.11.22:

**תנועה וחניה**

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 22 יחידות דיור (20 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר - 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

23 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

22 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

23 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

5 מקומות חניה לאופנועים במרתף

22 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

המלצה: לאשר את הבקשה

**אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

המלצה: לאשר את הבקשה

**גנים ונוף**

במגרש ובסביבתו קיימים עצים 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. כל העצים לכריתה הם על תוואי מרתף/קרבה לבניה עץ 102 יועתק בתחום המגרש, בהתאם להצהרת עורך בפניה מיום 30.5.22 הוטען אישור פקיד יערות ארצי לגבי מרחקי השימור ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 24,801 ₪. יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 22,001 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. במגרש ובסביבתו קיימים 4 עצים המיועדים לשימור, בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. 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 תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	קתרוסית מרובעת	7.0	13.0	5.0	כריתה	
2	תבטיה הרדופית	5.0	8.0	5.0	כריתה	
3	תבטיה הרדופית	6.0	10.0	5.0	כריתה	
4	קתרוסית מרובעת	11.0	30.0	8.0	שימור	9,119
5	פיקוס כינורי	10.0	24.0	7.0	כריתה	4,340
6	פלפלון דמוי-אלה	6.5	20.0	7.5	כריתה	618
7	אזדרכת מצויה	12.0	40.0	7.0	שימור	3,135
8	פלפלון דמוי-אלה	6.5	12.0	7.0	כריתה	
9	אזדרכת מצויה	12.0	45.0	10.0	שימור	5,290
10	פיקוס השדרות	3.0	18.0	3.0	כריתה	
11	אראוקריה רמה	13.0	40.0	5.0	כריתה	11,736
12	פיקוס השדרות	3.5	14.0	2.0	כריתה	
13	פיקוס השדרות	3.5	15.0	2.0	כריתה	
14	אראוקריה רמה	11.0	29.0	5.0	כריתה	6,169
15	פלומריה ריחנית	4.0	10.0	5.0	כריתה	
100	מכנף נאה	5.0	24.0	5.0	כריתה	1,939
101	פיקוס הגומי	4.0	40.0	4.5	שימור	7,837
102	זית אירופי	5.0	18.0	4.0	העתקה	1,557

**חו"ד נוספות:**

**תאום הנדסי - אורן רחמים 10/08/2022**  
נבדק, מוצגים תקינים

**נכסים - מירי גלברט 12/05/2022**

חלקה 297 בגוש 6217 בבעלות פרטית.

- המבקש תכנן גדר מפרידה למגרש החום לחלקה 299 בגוש 6217.

- חדר טרפו מרחוק מהמבנה הציבורי.

- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים בשטחים הציבוריים, 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.

תנאי לתעודת גמר :

אישור סופי של אגף הנכסים שהגדר החדשה נבנתה בגבולות המגרש עם המגרש החוס חלקה 299 בגוש 6217

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 22 יח"ד

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. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
  4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
  5. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום \_\_\_\_\_
  6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
  7. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24,801 ₪.

#### 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.
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. \* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
7. 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. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. 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.  
 4. רישום בפועל של זיקת הנאה  
 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 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).  
 7. 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.

**הערות**

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

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

**ההחלטה : החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 1-23-0001 מתאריך 03/01/2023**

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 22 יח"ד

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

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
- רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
- ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר מיום \_\_\_\_\_
- 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.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 24,801 ₪.

**תנאים להתחלת עבודות**

- הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
- 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.
- לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- \* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
- הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
- 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**

- הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא

2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. 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.
4. רישום בפועל של זיקת הנאה
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 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
7. 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.

#### הערות

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

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

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1822	תאריך הגשה	15/11/2022
מסלול	בניה חדשה תוספות ושינויים ציבורי/תעסוקה	בניה חדשה תוספות בניה ציבורי	מרתפים תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) פיתוח עירוני/שצ"פ/מדרכות/כבישים/גשרים

כתובת	הכרמל 1 רחוב הכרמל 3	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	3/7002	תיק בניין	0009-001
מס' תב"ע	תמ"א/1, צ, ע1, 4552, 3888	שטח המגרש	7090

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חלמיש חברה ממשלתית עירונית לשיקום הדיור	שדרות ירושלים 45, תל אביב - יפו 6811226
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב פילון 5, תל אביב - יפו 6451805
עורך ראשי	ציונוב ליאור	רחוב זמנהוף 26, תל אביב - יפו 6437328
מתכנן שלד	ירמולינסקי ברוך	ת.ד. 29141, ירושלים 9129002
מורשה חתימה מטעם המבקש	וייס ארתור	שדרות ירושלים 45, תל אביב - יפו 6811226

### מהות הבקשה: (אדר' יאנה פיצ'וזה'קין)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת 10 מבנים בתחום שטח השוק המערבי לטובת מענה לרווחת הציבור, הקמת שירותים ציבוריים, מיגון, מתקנים טכניים והשימושים כמפורט:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>מבנה (900) בן 2 קומות, מעל קומת מרתף, הכולל: <ul style="list-style-type: none"> <li>במרתף - חדר חשמל וחדר טכני בעל רצפה כפולה.</li> <li>בקומת הקרקע - ממ"מ, מדרגות ירידה למרתף, מסחר.</li> <li>מפלס עליון של מסחר עם מדרגות גישה מהמפלס בקומת הקרקע.</li> </ul> </li> <li>מבנה (902) - מבנה חד קומתי עבור שירותים ציבוריים וארונות חשמל</li> <li>מבנה (903) - מבנה דו-קומתי מעל מרתף, הכולל: <ul style="list-style-type: none"> <li>במרתף - חדר חשמל, חדר טכני.</li> <li>בקומת הקרקע - מדרגות ירידה למרתף, מדרגות עליה לקומה עליונה, פירים טכניים, מסחר.</li> <li>מפלס עליון של מסחר עם מדרגות גישה מהמפלס בקומת הקרקע.</li> </ul> </li> <li>מבנה (904) בן קומה אחת מעל מרתף, הכולל: <ul style="list-style-type: none"> <li>חדר חשמל, חדר טכני.</li> <li>ממ"מ, מדרגות ירידה למרתף.</li> </ul> </li> <li>מבנה (905) חד קומתי עבור ממ"מ.</li> <li>מבנה (906) - מבנה חד קומתי עבור שירותים ציבוריים.</li> <li>מבנה (907) בן 2 קומות, מעל מרתף, הכולל: <ul style="list-style-type: none"> <li>במרתף - חדר חשמל, חדר טכני.</li> <li>בקומת הקרקע - 2 יח' מסחר מדרגות ירידה למרתף, שירותים.</li> <li>מפלס עליון של מסחר עם מדרגות גישה מהמפלס בקומת הקרקע.</li> </ul> </li> <li>מבנה (984) - מבנה חד קומתי עבור מסחר.</li> <li>מבנה (9101) ומבנה (952) הבנויים בקיר משותף - מבנה בן 2 קומות, הכולל: <ul style="list-style-type: none"> <li>בקומת הקרקע - מסחר, מדרגות עליה למפלס העליון.</li> <li>קומה א' - מפלס עליון של מסחר.</li> </ul> </li> </ol>

### מצב קיים:

על המגרשים קיימים מבנים המשמשים למסחר (שוק הכרמל).

**ממצאי תיק בניין:**

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	למבנים הנמצאים על שטח עיריית תל אביב, המבוקשים להריסה אין היתרים במערכת.	-	-
	הריסת המבנים הקיימים בחלקות 7, 19, 21, 24, 26 בגוש 7002.	26/12/2021	21-1120
	היתר להכשרת המעטפת בלבד של המבנים הקיימים בתחום שטח השוק המערבי וללא שימוש	31/10/2022	22-1174

**בעלויות:**

הנכס בבעלות עיריית תל אביב והבקשה חתומה ע"י אגף הנכסים של העירייה.

**התאמה לתב"ע (תכנית צ', 3888 שוק הכרמל, 4552- שוק הכרמל איחוד וחלוקה, תעא/צ/3888)**

סטייה	מוצע	מותר	מס' קומות
	מבנים בגובה של עד 2 קומות:	<b>לפי תכנית צ':</b> עד 10 קומות	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- מבנה 900 – 2 קומות – 8.38 מ'</li> <li>- מבנה 902 – קומה אחת – 4.58 מ'</li> <li>- מבנה 903 – 2 קומות – 8.11 מ'</li> <li>- מבנה 904 – קומה אחת – 4.0 מ'</li> <li>- מבנה 905 – קומה אחת – 4.58 מ'</li> <li>- מבנה 906 – קומה אחת – 4.58 מ'</li> <li>- מבנה 907 – 2 קומות – 8.13 מ'</li> <li>- מבנה 984 – קומה אחת – 4.86 מ'</li> <li>- מבנה 952 – 2 קומות – 8.41 מ'</li> <li>- מבנה 9101 – 2 קומות – 8.41 מ'</li> </ul>	<b>בהתאם לתכנית העיצוב</b> מבנים עד 2 קומות בגובה של עד 10 מ'	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- מבנה 900 – 159.52 מ"ר</li> <li>- מבנה 902 – 27.19 מ"ר</li> <li>- מבנה 903 – 159.83 מ"ר</li> <li>- מבנה 904 – 50.24 מ"ר</li> <li>- מבנה 905 – 51.63 מ"ר</li> <li>- מבנה 906 – 38.46 מ"ר</li> <li>- מבנה 907 – 136.79 מ"ר</li> <li>- מבנה 984 – 14.97 מ"ר</li> <li>- מבנה 952 – 68.51 מ"ר</li> <li>- מבנה 9101 – 59.40 מ"ר</li> </ul> <p>סה"כ: 1015.21 מ"ר</p> <p>בהתאם לטבלת השטחים שהוצגה ע"י עורך הבקשה כ- 765 מ"ר עבור בנייה על קרקעית של המבנים המסומנים וכ- 250 מ של בנייה תת קרקעית. לאחר המבוקש יוותרו 23,304 מ"ר שטחים למימוש.</p>	400% משטח המגרש המהווים 28,360 מ"ר	<b>זכויות בנייה</b>
	0.00 מ' כלפי הרחובות	ניתן יהיה להקים בניין עד קו בניין 0.00 תותר הבלטת גגון זיזי עד 1.5 מ' מעל מפלס הרחוב בגובה שלא יפחת 3.0 מ' מעל פני המדרכה.	<b>קווי בניין קדמי</b>
	בהתאם לתכנית העיצוב וזיקות ההנאה	בתחום המגרש קווי הבניין בין המבנים יהיו בהתאם לתכנית הבינוי המנחה, זיקות ההנאה	<b>צדדי ואחורי</b>

מותר	מוצע	סטייה	זיקות הנאה
<p><b>בהתאם לתכנית העיצוב</b></p> <p>שטח זיקות הנאה לא יפחת מ- 1,700 מ"ר, ורוחב מעבר לא יפחת מ- 3.00 מ, תותר הצרה נקודתית שלא תפחת מ 1.80 מ'</p>	<p>שטח זיקות הנאה המוצע כ- 2,200 מ"ר. מתוכננות כמה הצרות נקודתיות מרוחב הגדול מ- 1.80 מ'</p>		
<p>לא תעלה על 75%</p>	<p>סה"כ כ- 54.5% בהתאם להצהרת עורך הבקשה.</p>		<b>תכנית קרקע</b>
<p><b>לפי תכנית צ':</b></p> <p>מבני ציבור כגון מבני חינוך, דת, קהילה, תרבות וספורט, מעונות וכו'.</p> <p><b>לפי תכנית 3888 ותכנית עיצוב:</b></p> <p>על קרקעי - מבנים לצרכי ציבור, שימושים מסחריים נלווים ומתקנים טכניים.</p>	<p>מסחר, שירותים נלווים למסחר, מרחבים מוגנים, שימושים טכניים.</p>		<b>שימושים</b>
<p>חיפוי המבנה בגמר בטון אדריכלי ו/או לוחות בטון ו/או בשילוב אלומיניום (אלוקובונד) ו/או HPL.</p>	<p>חיפוי פח.</p>		<b>בינוי, חזיתות ומעטפת חומרים:</b>
<p>לא תותר פתיחת דלתות היחידות המסחריות כלפי המדרכות. מפלס החנויות יותאם למפלס המדרכה וללא מדרגות</p>	<p>ינתן תנאי טכני.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית</p>		<b>קומת קרקע/כניסות למבנה</b>

**הערות נוספות:**

1. בתאריך 07/03/2022 אושרה תכנית עיצוב ופיתוח – שוק הכרמל- שוק המערבי, הבקשה תואמת תכנית זו.
2. בתאריך 27/12/21 יצא היתר להריסת חלק מהמבנים הקיימים בחלקה זו.
3. ב-31/10/2022 יצא היתר להכשרת המעטפת בלבד של המבנים הקיימים בתחום שטח השוק המערבי.

**חוו"ד מכון רישוי גלית בלס 07/09/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס - עדכון אשפה דרישת תיקונים נשלחה בתאריך 9.8.22

**תנועה וחניה**

הבקשה היא השלב השלישי בהסדרת שוק הכרמל המערבי, הכולל הקמת שירותים ציבוריים, חדרי חשמל, מרחבים מוגנים, חנויות חלופיות לחנויות שנהרסו. חוות דעת:

הבקשה תואמת תכנית עיצוב תעא/צ/3888(1) תעא - שוק הכרמל - שוק המערבי  
הבקשה לא כוללת מקומות חניה בתחום המתחם בהתאם לתב"ע.  
המלצה: לאשר את הבקשה

**אצירת אשפה**

לא מוצג פתרון אצירת אשפה.  
הוטען אישור אגף תברואה מיום 18.8.22 כי לא נדרשים ביתני אשפה בפרויקט זה ויעשה שימוש בפתרון האשפה בשוק.  
המלצה: לאשר את הבקשה

**גנים ונוף**

הוטען סקר עצים הכולל 4 עצים לשימור, טבלת עצים ומיפוי תואמים.  
אישור האגרונום העירייה מיום 17.8.21 (לבקשת ההריסה, יש לאשר מולו מפרט שימור כרשום) הוטען במגירה 5002.

על פי תכנית העיצוב וכמופיע בתוכנית ראשית ובלשונית העצים, יש לטעת בתחום הפרוייקט 11 עצים בוגרים בנוסף על 4-לשימור.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.  
המלצה: לאשר את הבקשה

### סיכום מכון הרישוי

#### המלצה: לאשר את הבקשה

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

#### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס בנימינה	5.0	20.0	6.0	שימור	3,267
2	פיקוס בנימינה	5.0	20.0	6.0	שימור	3,267
3	פיקוס בנימינה	5.0	20.0	6.0	שימור	3,267
4	צאלון נאה	6.0	30.0	6.0	שימור	6,786

### חו"ד מחלקת פיקוח: איציק אשל 14/07/2022

המבוקש טרם בנוי

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' יאנה פיצ'וה'קין)

לאשר את הבקשה להקמת 9 מבנים בתחום שטח השוק המערבי לטובת מתקנים טכניים ומסחר בגובה שלא עולה על 2 קומות.

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. תשלום אגרות והיטלים.

#### 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. שימוש ואיכלוס המבנים יקבע בהיתר פרטני לכל מבנה.
  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.
- קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

#### תנאים להתחלת עבודות

1. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
2. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

#### 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. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
  2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
- א. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.

3. תאום עם אדריכל העיר לחומרי הגמר והגוונים במעטפת לפני ביצוע תוך ביצוע דוגמאות בשטח
4. 1. רישום בפועל של השטחים הציבוריים ע"ש עיריית תל אביב-יפו.
2. רישום בפועל של זיקות ההנאה.
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

**הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

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

**ההחלטה : החלטה מספר 3**

**רשות רישוי מספר 1-23-0001 מתאריך 03/01/2023**

**לאשר את הבקשה להקמת 9 מבנים בתחום שטח השוק המערבי לטובת מתקנים טכניים ומסחר בגובה שלא עולה על 2 קומות.**

**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. תשלום אגרות והיטלים.

**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. שימוש ואיכלוס המבנים יקבע בהיתר פרטני לכל מבנה.
  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.
- קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 11 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

**תנאים להתחלת עבודות**

1. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
2. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
3. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

**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. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. יחידת המסחר שבקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3. תאום עם אדריכל העיר לחומרי הגמר והגוונים במעטפת לפני ביצוע תוך ביצוע דוגמאות בשטח
4. 1. רישום בפועל של השטחים הציבוריים ע"ש עיריית תל אביב-יפו.
2. רישום בפועל של זיקות ההנאה.
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

**הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

עמ' 24

0009-001 22-1822 <ms\_meyda>

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