

ז' שבט תשפ"ג  
29 ינואר 2023

## פרוטוקול

ישיבה: 1-23-0036 תאריך: 25/01/2023 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	וילה טרומפלדור 20 תל אביב בע"מ	טרומפלדור 20	020-0084	2021-22	1
5	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	צ.פ חברה לבניין בעמ	בר כוכבא 22	022-0085	1946-22	2
9	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	בנייני משולמי בע"מ	יונתן הופסי 9	005-0583	1838-22	3
17	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	רבפוגל דורית	גורדון יהודה ליב 32	032-0099	1871-22	4

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-2021	תאריך הגשה	11/12/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	טרומפלדור 20 רחוב חובבי ציון 11	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	17/6910	תיק בניין	0084-020
מס' תב"ע	2363, 9087	שטח המגרש	291

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	וילה טרומפלדור 20 תל אביב בע"מ	רחוב צ'לנוב 24, תל אביב - יפו 6604806
בעל זכות בנכס	דבש אלן סאווינו שאול	רחוב צ'לנוב 24, תל אביב - יפו 6604806
בעל זכות בנכס	וקנין כחלון אילת	רחוב צ'לנוב 24, תל אביב - יפו 6604806
בעל זכות בנכס	כחלון מינו	רחוב צ'לנוב 24, תל אביב - יפו 6604806
בעל זכות בנכס	ספדי סלוודור אדוארדו	רחוב צ'לנוב 24, תל אביב - יפו 6604806
בעל זכות בנכס	ששון גבריאל אבנר	רחוב צ'לנוב 24, תל אביב - יפו 6604806
בעל זכות בנכס	בן דאוד דוידה	רחוב צ'לנוב 24, תל אביב - יפו 6604806
בעל זכות בנכס	די אנג'ליס פאולה	רחוב צ'לנוב 24, תל אביב - יפו 6604806
בעל זכות בנכס	גלאם גבריאל	רחוב צ'לנוב 24, תל אביב - יפו 6604806
בעל זכות בנכס	דל מונטה אליזבטה	רחוב צ'לנוב 24, תל אביב - יפו 6604806
עורך ראשי	אשכנזי אבגי חן	רחוב לח"י 27, בני ברק 5120042
מתכנן שלד	שמש רמי חי	רחוב חרושת 18, רמת השרון 4702519
מורשה חתימה מטעם המבקש	מנשרוב משה מייק	רחוב צ'לנוב 24, תל אביב - יפו 6604806

### מהות הבקשה: (אדר' רוני בודק פרץ)

<b>מהות עבודות בניה</b>
שינויים במבנה קיים בשלבי בנייה ביחס להיתר 0017-2019 והיתר 0480-2022 (חידוש היתר), שנמסרו עבור תוספת בניה מכח תמ"א 38, הכוללים:
- בקומת הקרקע: שינויים פנימיים, שינוי מיקום נישת בלוני גז, שינויים בפריסת הגדרות.
- בקומות א'-ה': שינויים פנימיים בדירות ובארונות הטכניים במסדרון המשותף.
- הנמכת רצפת הגג העליון.
השינויים המבוקשים לא כוללים תוספת שטח.

### מצב קיים:

על מגרש פינתי בין הרחובות טרומפלדור וחובבי ציון קיים בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 10 יח"ד סה"כ.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר מקורי- תוספת חדר ומטבח בקומת הקרקע – סה"כ לאחר השינויים יתקבל בית בן קומה אחת המכיל 2 יח"ד.	1932	1127

	שינויים והוספת קומה שנייה המכילה 2 יח"ד.	1934	457
	שינויים והוספת קומה שלישית המכילה 2 יח"ד.	1934	1539
	הוספת גזוזטראות בקומה ב' ו- ג'.	1937	113
	חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה בן 3 קומות המכיל 6 יח"ד, הכולל שינויים ותוספות בנייה.	29/04/2019	19-0017
	חידוש היתר	12/05/2022	22-0480

**בעלויות:**

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י החברה אשר קנתה את הבניין, שהיא מיופת כוחם של הבעלים.

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		+	נישת גז
		+	פיתוח שטח/גדרות

**חו"ד מכון רישוי****08/01/2023**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן קידר

**גנים ונוף**

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

**אדריכלות מכון הרישוי**

המלצה: לאשר את הבקשה

**קונסטרוקציה**

מדובר בבקשה לשינויים במבנה קיים בשלבי בנייה ביחס להיתר: 2019-0017  
 עורך הבקשה הגיש בעבר מסמכי בקרה הנדסית שלב א' בבקשה מקוונת מס' 12361 כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר לתוספות בניה מתוקף תמ"א 38. הבקשה אושרה בעבר בתאריך 24/7/2016 (אישור מתווק במוצגים של אותה הבקשה)  
 לכן אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38, המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחלתו.  
 המלצה: לאשר את העברת הבקשה לבקרה הנדסית שלב ב' במסגרת בדיקות התכן  
 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	ברכיכטון אדרי	3.5	13.0	1.0	שימור	184
2	ברכיכטון אדרי	3.5	13.0	2.0	שימור	511
3	ברכיכטון אדרי	3.5	13.0	2.0	שימור	246
4	ברכיכטון אדרי	3.0	12.0	4.0	שימור	365
5	הדר מינים שונים	3.5	15.0	3.0	שימור	300

**חו"ד מחלקת פיקוח:****איציק אשל 09/06/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: שלד בנוי, המעטפת וחלוקה פנימית בביצוע

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' רוני בודק פרץ)

לאשר את הבקשה לשינויים במבנה קיים בשלבי בנייה ביחס להיתר 2019-0017 והיתר 2022-0480 (חידוש היתר), שנמסרו עבור תוספת בניה מכח תמ"א 38, הכוללים:

1. בקומת הקרקע: שינויים פנימיים, שינוי מיקום נישת בלוני גז.
2. בקומות א'-ה': שינויים פנימיים בדירות ובארונות הטכניים במסדרון המשותף.
3. הנמכת רצפת הגג העליון.

השינויים המבוקשים לא כוללים תוספת שטח.

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

### תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4. אישור רשות הכבאות

### תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

### תנאים לתעודת גמר

אישור רשות הכבאות.

### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-23-0036 מתאריך 25/01/2023

לאשר את הבקשה לשינויים במבנה קיים בשלבי בנייה ביחס להיתר 2019-0017 והיתר 2022-0480 (חידוש היתר), שנמסרו עבור תוספת בניה מכח תמ"א 38, הכוללים:

4. בקומת הקרקע: שינויים פנימיים, שינוי מיקום נישת בלוני גז.
5. בקומות א'-ה': שינויים פנימיים בדירות ובארונות הטכניים במסדרון המשותף.
6. הנמכת רצפת הגג העליון.

השינויים המבוקשים לא כוללים תוספת שטח.

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

### תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים אם נדרש לפי דין

עמ' 4

0084-020 22-2021 <ms\_meyda>

3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4. אישור רשות הכבאות

#### **תנאים בהיתר**

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

#### **תנאים לתעודת גמר**

אישור רשות הכבאות.

#### **הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

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

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1946	תאריך הגשה	01/12/2022
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה שינויים	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	בר כוכבא 22	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	127/7092	תיק בניין	0085-022
מס' תב"ע	תמ"א/1, ע1, 9077, 44, 3616א	שטח המגרש	400

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	צ.פ חברה לבניין בעמ	רחוב ביאליק 143, רמת גן 5252337
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בר כוכבא 61, בני ברק 5126000
מיופה כח מטעם המבקש	פוקס צבי	רחוב גרונימן 10, תל אביב - יפו 6997212
מורשה חתימה מטעם המבקש	ינאי רן	רחוב ביאליק 143, רמת גן 5252337
מורשה חתימה מטעם המבקש	פוקס צבי	רחוב גרונימן 10, תל אביב - יפו 6997212

### מהות הבקשה: (אדר' הלל רבין תמרקין)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 1196-21 מתאריך 22/02/2022 להריסת בניין מגורים בן קומה אחת שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית המוצע בקיר משותף עם הבניין הקיים הגובל ממערב (חלקה מס' 128) מעל 3 מפלסי מרתף, עבור סה"כ: 10 יח"ד. השינויים כוללים: - בקומות המרתף: שינויי מיקום קירות חיצוניים, תוספת קירות ממ"ד יורדים ושינויים פנימיים. - בקומת הקרקע: שינויים פנימיים ושינויי מיקום פתחים. - בקומות 1-5: שינויים פנימיים ושינויי מיקום פתחים. - בכל הקומות: שינויים בפיר מעלית ושינויי מיקום מערכות.

### מצב קיים:

בניין מגורים בן קומה אחת- מבוקש להריסה. קיים היתר משנת 2022 להריסת בניין מגורים בן קומה אחת שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית המוצע בקיר משותף עם הבניין הקיים הגובל ממערב (חלקה מס' 128) מעל 3 מפלסי מרתף, עבור סה"כ: 10 יח"ד.
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
70	1926	מבנה מגורים בן קומה אחת.
103	1946	הוספת שטח של חדר אחד וח"ש למבנה המגורים הקיים.
21-1196	2022	הריסת בניין מגורים בן קומה אחת שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית המוצע בקיר משותף עם הבניין הקיים הגובל ממערב (חלקה מס' 128) מעל 3 מפלסי מרתף, עבור סה"כ: 10 יח"ד.

**בעלויות:**

לפי רישום בנסח טאבו הנכס נמצא בבעלות פרטית של קרן קיימת לישראל ובחכירה פרטית משותפת של 7 חוכרים. הבקשה חתומה ע"י מבקשת הבקשה וכן ע"י מיופה כוחם של כל 6 מהחוכרים בנכס, נשלחה הודעה לבעלי הזכויות בנכס שלא חתמו לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות.	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	<b>קומות:</b>
	3.02 מ' במפלס עליון. 2.50 מ' במפלס תחתון ואמצעי.	4.00 מ' נטו	<b>גובה:</b>
	במרתף עליון: חלקי מרתף בשימוש חדר משחקים עם ממ"ד עבור בעלי דירה בקומת קרקע, חדר אופניים משותף וחדרים טכניים: חדר משאבות ומאגר מים. במרתף אמצעי ותחתון: חניה.	חניה/ מחסנים דירתיים/ / חדר משחקים/ חדרים טכניים	<b>שימוש:</b>
	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	<b>שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע:</b>
	מוצע חיבור פנימי בין חלקי מרתף לדירת קרקע ע"י מדרגות עלייה פנימיות.	יותר חיבור פנימי בלבד למגורים.	<b>גישה לשטח נלווה:</b>
	לפי מדידה גרפית: 256 מ"ר המהווים 64% משטח המגרש - 400 מ"ר.	80% משטח המגרש – לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים.	<b>תכסית:</b>

**התאמות:**

הערות	לא	כן	
		*	- גודל חדרים
		*	- רוחב מסדרון/פודסט
		*	- רוחב חדר מדרגות
		*	- אורור

**חו"ד מכון רישוי**

**ון קיזר 25/10/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן קיזר

**תנועה וחניה**

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 23.6.22 ותכנית אדריכלית מ - 1.8.22  
הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 10 יחידות דיור (9 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 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לרכב נכים
- 2 מקומות חניה לאופנועים
- 10 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 מקומות חניה לרכב נכים במתקן
- 2 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע
- 10 מקומות חניה לאופניים במרתף
- מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

חוות דעת :

המלצה : להעביר לוועדה לאישור/להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים (תכנית מתוקנת תוגש לאישור לאחר הוועדה, שכן השינויים הנדרשים לא ישנו את התכנון בצורה מהותית)/ להעביר לוועדה לסירוב

המלצה : לאשר את הבקשה.

#### אדריכלות מכון הרישוי

מאושר מבחינת נושאים אדריכליים .

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	ברכיכטון אדרי	10.0	30.0	4.0	שימור	

#### חו"ד מחלקת פיקוח :

אשר פדי 07/11/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

#### חו"ד נוספות :

מי אביבים - קורל מסיקה 07/08/2022

המלצה לשבץ לוועדה

נכסים - מירי גלברט 13/07/2022

חלקה 127 בגוש 7092 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

### **חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אדר' הלל רבין תמרקין)**

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1196-21 מתאריך 22/02/2022 להריסת בניין מגורים בן קומה אחת שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מפלסי מרתף, עבור סה"כ: 10 יח"ד, הכוללים הגדלת קונטור קומות המרתף, תוספת קירות ממ"ד יורדים, שינויים פנימיים, שינויי מיקום פתחים, שינויים בפיר מעלית, שינויי מיקום מערכות.

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

#### תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
5. אישור רשות הכבאות

#### תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה

#### תנאים להתחלת עבודות

לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

**תנאים לתעודת גמר**

- 1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
- 2. אישור רשות הכבאות

**הערות**

- 1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
- 2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.
- 3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

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

**ההחלטה : החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 1-23-0036 מתאריך 25/01/2023**

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1196-21 מתאריך 22/02/2022 להריסת בניין מגורים בן קומה אחת שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מפלסי מרתף, עבור סה"כ: 10 יח"ד, הכוללים הגדלת קונטור קומות המרתף, תוספת קירות ממ"ד יורדים, שינויים פנימיים, שינויי מיקום פתחים, שינויים בפיר מעלית, שינויי מיקום מערכות.

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

**תנאים למתן היתר**

- 1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
- 2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
- 3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
- 4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.
- 5. אישור רשות הכבאות

**תנאים בהיתר**

- 1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- 2. פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה

**תנאים להתחלת עבודות**

לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

**תנאים לתעודת גמר**

- 1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
- 2. אישור רשות הכבאות

**הערות**

- 1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
- 2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.
- 3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

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

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1838	תאריך הגשה	17/11/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	יונתן הופסי 9 רחוב יוחנן הגדי 5	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	508/6212	תיק בניין	0583-005
מס' תב"ע	תמ"א/38/א, תמ"א/1, ע1, בי, 50, 3729א, 179, 170	שטח המגרש	507

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בנייני משולמי בע"מ	רחוב הרכבת 58, תל אביב - יפו 6777016
בעל זכות בנכס	שרוני דורי	רחוב קהילת פאדובה 76, תל אביב - יפו 6940400
עורך ראשי	הופלר חגי	רחוב הנצי"ב 30, תל אביב - יפו 6701506
מתכנן שלד	משולמי רון	רחוב הרכבת 58, תל אביב - יפו 6777016
מורשה חתימה מטעם המבקש	משולמי רון	רחוב הרכבת 58, תל אביב - יפו 6777016

### מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו- 2 קומות חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 19 יח"ד.</p> <p>-בכל קומות המרתף: 21 מקומות חניה לרכב עם גישה ע"י רמפת חניה מרחוב יוחנן הגדי.</p> <p>-בקומת המרתף התחתונה (3-): מאגר מים, חדר משאבות ו- 2 חנויות אופנועים.</p> <p>-בקומות מרתף העליונות (2 ו-1): חדר טרפו ופירי אוורור ותשתיות.</p> <p>-בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים ו- 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א וחצרות צמודות במרווחי הצד של המגרש.</p> <p>-בקומה ראשונה-רביעית: בכל קומה, 3 יח"ד עם ממ"ד לכ"א ומרפסות פתוחות ומקורות בחזיתות הקדמיות.</p> <p>-בקומה החמישית העליונה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א, מרפסות פתוחות בחזיתות הקדמיות וקורות עיצוביות בהמשך.</p> <p>-בקומת הגג החלקית התחתונה (קומה שישית): 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג צמודה בחזיתות הקדמיות.</p> <p>- בקומת הגג החלקית העליונה (קומה שביעית): 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א.</p> <p>-על הגג העליון: גנרטור, מעבי מזגנים ומתקנים סולאריים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>-בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירי תשתיות.</p> <p>-בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישה למים בגבול מגרש צדדי צפוני, נישות לאוורור מרתפים בצמוד לגדר צדדית מערבית ו- 10 חניות לאופניים בתחום הרצועה המפולשת ומרווח הצד המערבי.</p>

### מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 11 יח"ד
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
767	28/10/1954	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 11 יח"ד

### בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו, הנכס רשום בבעלות חברה "רחוב יוחנן הגדי 5 בע"מ" ובחכירה של 11 חוכרים. מפרט הבקשה חתום ע"י המבקש חברת "בנייני משולמי בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה וחותרמת החברה לפי
---

פרוטוקול חתום, 9 מהחוכרים באמצעות מיופה כוח מטעמם, עו"ד אושרה פרידמן בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים.  
נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

### התאמה לתב"ע (50, 3729 א' רובע 4- רחוב ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה.

ההיתר המקורי משנת 1954.  
ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + 2 קומות גג חלקיות	6 קומות + 2 קומות גג חלקיות	6 קומות + 2 קומות גג חלקיות	
<u>קווי בניין:</u> <u>קדמי לרחוב</u> <u>הופסי:</u>	4.00 מ'	4.00 מ'	
<u>קדמי לרחוב יוחנן</u> <u>הגדי:</u>	4.00 מ' תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, (למעט בקומת הקרקע וקומת הגג) בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה.	מבוקשת בליטה מעבר לקו בניין בשטח של כ- 2.11 מ"ר ונסיגה של כ- 1.87 מ"ר ובליטה העולה על 0.50 מ'	הועלה תיקון למגירה 2500. יידרש כתנאי טכני הטמעת התיקון במפרט
<u>צדדי צפוני:</u>	3.00 מ'	3.00 מ'	
<u>צדדי דרומי:</u>	3.00 מ'	3.00 מ'	
<u>זכויות בנייה:</u>	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומת גג חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי הבניין לפי התכנית ובמסגרת מספר הקומות המותר.	מבוקשת חריגה מעבר לזכויות המותרות לאור בנייה מעבר לקו הבניין המותר כמפורט מעלה.	
<u>שטחי שירות:</u>	לפחות 20% מסך השטחים הכוללים	בהתאם לחישוב השטחים מבוקשים מעל 20% שטחי שירות.	
<u>רצועה מפולשת:</u>	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'. ברחוב פינתי תותר סגירת הרצועה המפולשת כך שאורכה של הרצועה לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות (15.87 מ') ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.	מבוקשת סגירת הרצועה המפולשת באורך 15.57 מ' כאשר קרן הרחובות משמשת כרצועה מפולשת, בהתאם לנדרש.	
<u>שימושים בקומת הקרקע:</u>	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	לובי, חדר אשפה, חדר אופניים. הוצג צובר גז בתת הקרקע בפיתוח השטח	
<u>גובה קומה (בין רצפות):</u>	עד 3.30 מ'	3.30 מ'	
<u>קומת גג חלקית:</u> <u>נסיגות ממעקה</u> <u>הגג:</u> <u>לחזית לרח' הופסי:</u>	3.00 מ' מהחזית ב- 2 קומות הגג החלקיות	3.00 מ'	
<u>לחזית לרח' יוחנן</u> <u>הגדי:</u>	2.00 מ' מקו הבניין ב- 2 קומות הגג החלקיות	2.00 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	4.50 מ' מ'	עד 4.50 מ'	<u>גובה הבנייה:</u> <u>כולל מתקנים</u> <u>טכניים:</u>
	בהתאם למותר	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות ובליטות	<u>מרפסות הגג:</u>
הועלה תיקון למגירה 2500. יידרש כתנאי טכני הטמעת התיקון במפרט	1.60 מ' מ'	עד 1.60 מ' מ'	<u>מרפסות:</u> <u>בליטות:</u> קו בניין קדמי לרחוב הופסי:
	מבוקשות מרפסות בשטח שאינו עולה על 14 מ"ר ממוצע המרפסות אינו עולה על 12 מ"ר	עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים	קו בניין קדמי לרחוב יוחנן הגדי:
מבוקשות מרפסות בקומה העליונה בקונטור קטן מהמרפסות בקומות שמתחת. כמו כן מבוקשות קורות בהמשך למרפסות	עד 12 מ"ר ממוצע של 12 מ"ר (228 מ"ר) סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (228 מ"ר)	שטח:	ממוצע שטח:
מבוקשים מזגנים על הגג, בהתאם למותר	מבוקשות מרפסות בקומה העליונה בקונטור קטן. מהמרפסות שמתחת. כמו כן מבוקשות קורות בהמשך למרפסות	המרפסות יהיו בקונטור זהה	קונטור המרפסות:
בהתאם למותר	מבוקשים מזגנים על הגג, בהתאם למותר	ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי הבניין. - על הגג העליון.	<u>מזגנים:</u>
בהתאם למותר	בהתאם למותר	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה.	<u>מסתורי כביסה:</u>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	<u>קומות:</u>
	קומה עליונה : 2.58 מ' קומה 2 : 2.32 מ' קומה תחתונה : 2.25 מ'	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	<u>גובה:</u>
	חדרים טכניים, חניה	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	<u>שימוש:</u>
	בהתאם למדידה גרפית מבוקש מרתף בתכסית 410 מ"ר המהווה 80% משטח במגרש, בהתאם למותר	80% משטח המגרש - לפי הוראות תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש (5539.75 מ"ר).	<u>תכסית:</u>

**התאמות:**

הערות

לא

כן

הערות	לא	כן	
מבוקשים חדרי שירותים ללא פתרון אוורור בניגוד לתקנות התכנון והבניה- יידרש כתנאי טכני	+		<b>אוורור</b>
מבוקשים דודי אגירה בתחומי הדירות או במסתורים. בהתאם למותר.		+	דודי אגירה :
מבוקשים 17 מתקנים סולאריים עבור 19 יח"ד - יידרש כתנאי טכני	+		מתקנים סולאריים :
מבוקשים נישה למים ופירי אוורור מרצפים בצמוד לגדרות צדדיות ובמרחק של 1.00 מ' מהגדר הקדמית.		+	מתקנים בגבולות המגרש :
מבוקש חיפוי בטיח לבן והדגשות בטיח אפור. יש להוסיף כי מדובר בטיח אפור בהיר בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות		+	חומרי גמר :
בחזית הדרומית בקומה השביעית, הפתחים אינם תואמים למופיע בתכנית. כמו כן, יש לייצר התאמה במיקום הפתחים בין 2 קומת הגג החלקיות (שתהיה אחידות כמה שניתן).		+	פתחים :
מבוקשים מעל 15% שטחי חלחול במרווח הקדמי.		+	מי נגר :
מבוקשות גדרות קדמיות בגובה העולה על 0.70 מ'	+		גדרות :
מבוקשות גדרות צדדיות בגובה העולה על המותר (1.50 מ') לאור הגבהת פיתוח השטח מעבר למפלס המותר.	+		
- יידרש כתנאי טכני			
מבוקשת הגבהת פיתוח המגרש במרווח הקדמי בניגוד לנדרש בתיק המידע בכ- 0.50 מ' ולא בהמשך למפלס המדרכה כנדרש. <b>הועלה תיקון למגירה 2500. יידרש כתנאי טכני הטמעת התיקון במפרט</b>	+		פיתוח שטח :
מבוקשת הגבהת הפיתוח ויצירת גישה מדירה צפונית מערבית בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות. <b>הועלה תיקון למגירה 2500. יידרש כתנאי טכני הטמעת התיקון במפרט</b>	+		
מבוקש מפלס כניסה קובעת +5.00 בהתאם לנדרש. מתקני נגישות (רמפה ומדרגות) מוקמו בתחום קווי הבניין בהתאם לנדרש.		+	מפלס הכניסה הקובעת :

**הערות נוספות:**

1. המגרש נשוא הבקשה נמצא בתחום אזור פשט ההצפה. בהתאם לתיק המידע נדרש רום מפלס הכניסה מינימום +5.00 בהתאם לחו"ד תכנונית מיום 16/06/2019 הגבהת מפלס הכניסה תהיה בכפוף לפיתוח המרווח הקדמי ברצף עם מפלס הרחוב. מדרגות ורמפות נגישות ימוקמו בתחום קווי הבניין בלבד, בתחום רצועת העמודים המפולשת או בתחום מבואת הכניסה לבניין.
2. למפרט הבקשה לצורך טופס נלווה לחו"ד מורשה נגישות חתום בו נכתב כי הבקשה עונה לכל דרישות החוק ואינה כוללת בקשה לפטור.
3. למפרט הבקשה צורף מסמך - אישור שלב מקדמי לבניה ירוקה בהתאם לנדרש מטעם חב' גרין צ'ק.
4. למפרט הבקשה צורף אישור מטעם רשות הניקוז כי אינה מתנגדת לפרויקט.
5. למפרט הבקשה צורף מייל מטעם רשות הירקון כי אינה מתנגדת לפרויקט.
6. טרם הדיון בבקשה ניתנה האפשרות לתיקון הבקשה ע"י מכון הרישוי ובוחנת הרישוי. מפרט מתוקן הועלה למערכת הרישוי למגירה 2500 ביום 19/01/2023.

**חו"ד מכון רישוי****סטפני רויטמן 03/10/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון

**תנועה וחניה**

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 29.6.22 ותכנית אדריכלית מ - 10.4.22  
 הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 19 יחידות דיור ( 18 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 :  
20 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 :  
20 מקומות חניה לרכב פרטי , מהם 5 מקומות ע"י מתקן חניה חצי אוטומטי במרתפי חניה  
1 מקום חניה לרכב נכים במרתף  
4 מקומות חניה לאופנועים במרתף  
19 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע  
מתכנן תנועה אריה פלנר

חוות דעת :  
החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

**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.  
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 1492.00 ₪.  
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.  
לאחר נטיעת העצים לא תהיה דרישה נוספת ליתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה  
המלצה : מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

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

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

**סיכום מכון הרישוי**  
**המלצה: לאשר את הבקשה**  
בקרת תכנ תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב'  
במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

#### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הדר מ.ל.י	2.0	10.0	2.0	שימור	
2	דק פרי זקוף	2.0	10.0	5.0	כריתה	
3	פיקוס בינימינה	5.0	12.0	6.0	שימור	2,604
4	מנגו הודי	3.0	13.0	3.0	כריתה	
5	זית אירופי	5.0	20.0	5.0	העתקה	2,561
6	אפרסק מצוי	2.0	6.0	2.0	כריתה	
7	פלומריה ריחנית	4.0	20.0	4.0	כריתה	1,492

**חו"ד נוספות :**  
**נכסים - מירי גלברט 04/07/2022**  
חלקה 508 בגוש 6212 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 להיתר.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו- 2 קומות חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 19 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. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן.
5. פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
6. יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור.
7. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1492.00 ₪.
9. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
10. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה.

### 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.
4. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
5. \* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6. 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>
7. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
8. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
9. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

### 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. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית א'3729 בכפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית א'3729.
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6. 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

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

**ההחלטה : החלטה מספר 3**

**רשות רישוי מספר 1-23-0036 מתאריך 25/01/2023**

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו- 2 קומות חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 19 יח"ד.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים וכתנאים 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. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
4. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן
5. פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
6. יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) פרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור.
7. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1492.00 ₪.
9. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.
10. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

**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.
4. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
5. \* לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
6. 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>
7. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
8. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.

9. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

#### 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. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א' בכפוף להתחייבות לאי תביעה בגין הצפות לפי הוראות תכנית 3729 א'.
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6. 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

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

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1871	תאריך הגשה	22/11/2022
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	גורדון יהודה ליב 32	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	5/7113	תיק בניין	0099-032
מס' תב"ע	תמ"א/38א, תמ"א/1, ע, 1, 9077, 58, 3616א	שטח המגרש	710 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רבפוגל דורית	רחוב סוטיץ 22, תל אביב - יפו 6468414
מבקש	טלמור אורלי	רחוב בניהו 10, תל אביב - יפו 6908410
מבקש	נכסי קלרה השקעות בע"מ	רחוב התדהר 14, רעננה 4366516
בעל זכות בנכס	רבפוגל דורית	רחוב סוטיץ 22, תל אביב - יפו 6468414
בעל זכות בנכס	טלמור אורלי	רחוב בניהו 10, תל אביב - יפו 6908410
בעל זכות בנכס	נכסי קלרה השקעות בע"מ	רחוב התדהר 14, רעננה 4366516
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	משולמי רון	רחוב הרכבת 58, תל אביב - יפו 6777016
מיופה כח מטעם המבקש	גבע גיל	רחוב קהילת בודפסט 16, תל אביב - יפו 6970145

### מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

#### מהות עבודות בניה

הריסת בניין מגורים שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 12 יח"ד. המכיל:

**בכל קומות הבניין:** גרעין חדר מדרגות, פיר מעלית עם תחנת עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירי תשתיות.

**בקומת מרתף תחתונה (3-):** מעלית רכב, חדר מכונות מעלית רכב, 4 מקומות חניה לרכב, 9 מקומות חניה לאופנועים, 4 מחסנים דירתיים, חדר סלולר, 2 מאגרי מים וחדר משאבות.

**בקומת מרתף אמצעית (2-):** מעלית רכב, 8 מקומות חניה לרכב, ו- 8 מחסנים דירתיים.

**בקומת מרתף עליונה (1-):** מעלית רכב, חדר מונים, חדר כושר, יח"ד 1 עם ממ"ד וחדר מונמכת מוצמדת בעורף ובצידי המגרש, 2 חצרות אנגליות במרווח הצדדי מערבי.

**בקומת קרקע:** לובי כניסה לבניין, תא קליטה עבור מעלית רכב, חדר אשפה, נישה לבלוני גז, חדר אופניים ועגלות, יח"ד 1 עם ממ"ד, חצר מוצמדת במרווח הצדדי מערבי ומרפסת גזזטרה בעורף.

**בקומות 1, 2, 3, 4:** בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסות גזזטרה בחזית ובעורף, ומסתורי כניסה בחזיתות הצדדיות.

**בקומה 5:** יח"ד 1 עם ממ"ד, מרפסות גזזטרה בחזית ובעורף, ומסתור כניסה בחזית צדדית מזרחית.

**בקומה 6 חלקית:** יח"ד 1 עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית עם פרגולה מעליה מבטון, עץ ואלומיניום ומרפסת גג בעורף.

**על הגג העליון:** גג פתוח עם גישה מגרעין המדרגות המשותף, 7 מתקנים סולאריים, 8 מעבי מזגנים, מערכת גג סופח וגנרטור.

**בחצר:** חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, גמל מים בצמוד לגבול המגרש הצדדי מערבי, פילר חשמל ומתקני אוורור ושחרור עשן של שטח תת קרקעי בצמוד לגבול המגרש הצדדי מזרחי, 6 מקומות לחניית

## אופנועים וגדרות בגבולות המגרש.

## מצב קיים:

מבנה מגורים בן 3 קומות מעל מרתף. עבור סה"כ 12 יח"ד בהיתר.

## ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
לבניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף עם יח"ד 1. סה"כ 13 יח"ד.	1934	1905
להקמת מקלט.	1941	821
להרחבת מרפסות בכל הקומות.	1961	816
להרחבת מרפסת בקומה א'.	1963	142
שימוש חורג מדירה לגלריה לאמנות בקומת הקרקע + סידור כניסה נפרדת.	1990	3/123

## בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו הנכס רשום בבעלות משותפת של 5 בעלים. מפרט הבקשה חתום ע"י כל המבקשים והחברה המבקשת באמצעות מורשה חתימה מטעמם וחותרמת חברה בהתאם לפרוטוקול חתום, וכן ע"י כל הבעלים.

## התאמה לתב"ע תכנית 3616-א - רובע 3, מגרש ברחוב לא ראשי ולא מסחרי, בתחום אזור ההכרזה.

- ההיתר המקורי משנת 1934.

- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין קדמי לרחוב גורדון	4.0 מ'	4.0 מ'	
לצד מזרח	3.0 מ'	3.0 מ'	
לצד מערב	3.0 מ'	3.0 מ'	
אחורי	5.0 מ'	5.0 מ'	
זכויות בנייה	בקומות טיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותרות.	בהתאם להוראות התכנית.	
שטחי שירות	מינימום 20% מסך שטח ברוטו.	בהתאם להוראות התכנית.	
תכנית קרקע	בתכנית הקומות העליונות למעט רצועה מפולשת של 3.00 מ' מקו בניין.	בהתאם להוראות התכנית.	
שימושים בקומת הקרקע	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, וחדר גז.	בהתאם להוראות התכנית.	
גודל דירה בקומת הקרקע	לא יקטן מ-35 מ"ר.	בהתאם להוראות התכנית.	
פיתוח שטח הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	בהתאם להוראות התכנית. ראה הערה מס' 2.	

	12 יח"ד	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית- לפי מקדם 80 .  25 = 2032 / 80 מ"ר	<b>צפיפות</b> מס' יחידות מותר
	3.30 מ'.	3.30 מ' בין רצפות.	<b>גובה קומה</b>
	מגורים.	מגורים.	<b>שימושים</b>
	בהתאם להוראות התכנית.  6.28 מ' ממעקה הגג. 2.41 מ' ממעקה הגג.  4.50 מ'  מגרעין המדרגות המשותף.	65% מתכסית הקומה העליונה 238 מ"ר = 65% X 366 מ"ר  3.00 מ' ממעקה הגג. 2.00 מ' ממעקה הגג.  4.50 מ'. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי.  גישה לשטח משותף.	<b>קומת גג חלקית</b> תכסית  נסיגות לחזית נסיגות לאחור  גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים  בינוי
	בהתאם להוראות התכנית.	בקונטור מישור חזית הבניין, לא כולל מרפסות גזוזטרה.	<b>מרפסת הגג</b>
	בהתאם להוראות התכנית.  בהתאם להוראות התכנית.	1.60 מ'.  עד 14 מ"ר למרפסת ובלבד שממוצע השטחים לא יעלה על 12 מ"ר.	<b>מרפסות גזוזטרה</b> נסיגה מקו בניין קדמי ואחורי  שטח
	בהתאם להוראות התכנית.	נסיגה של 1.20 מ' ממעקה גג הבניין.  3.00 מ' כולל גובה קורה.	<b>מצללה</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	כל דירה חדשה תחויב במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ברחוב ושלא יבלוט ממישור החזית.	<b>מסתורי כביסה</b>
4 מזגנים. נדרש להציג כתנאי טכני.	8 על הגג העליון.	לכל דירה : בפיר ייעודי, במרפסת שירות או על הגג העליון, ובלבד שלא יבלטו ממישור חזיתות הבניין. באזור ההכרזה לא תותר הצבת מזגנים בחזית קדמית.	<b>מזגנים</b>
	10 מתקנים סולאריים על הגג העליון עבור 12 יח"ד. הוצג אישור יועץ.	יתוכננו לכל אחת מהדירות בבניין.	<b>מתקנים סולאריים</b>
	בקומת הגג העליון בריכה מוצמדת עם גישה מגרעין המדרגות המשותף.  בהתאם להוראות התכנית.	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות.  גובה הבריכה לא יעלה על הגובה	<b>בריכת שחיה</b>

	בהתאם להוראות התכנית.	המרבי המותר בתכנית זו. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג.	
	<p>1/3 אורך החזית : 3.75 מ' מתוכנן : 4.47 מ'</p> <p>מתוכנן טיח בגוון בהיר.</p> <p>בהתאם להנחיות.</p> <p>בהתאם להנחיות.</p> <p>2/3 אורך החזית : 7.5 מ' מתוכנן : 6.71 מ'.</p> <p>בהתאם להנחיות.</p> <p>בהתאם להנחיות.</p> <p>בהתאם להנחיות.</p>	<p>החזית הפונה לרחוב תכלול לפחות 1/3 מאורך החזית, מישור בנוי טיח בהיר, בצד אחד או בשני צדדיה של החזית.</p> <p>טיח בגוון בהיר אחיד ממשפחת Off whites / לבני סיליקט.</p> <p>החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתת-מסה.</p> <p>גיאומטריה אורתוגונלית.</p> <p>לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.</p> <p>הדגשות עיצוביות יהיו אופקיות.</p> <p>לא יותרו מעקות זכוכית.</p> <p>בהמשך למישור קיר החזית, בנוי ושלא יקטן מ- 90 ס"מ ממפלס הרצפה.</p>	<p><b>הנחיות עיצוביות באזור ההכרזה</b></p> <p><b>מישור בנוי בחזית</b></p> <p><b>חומרי גמר</b></p> <p><b>חלוקת המסה הבנויה</b></p> <p><b>צורת מרפסות</b></p> <p><b>אורך מרפסות</b></p> <p><b>הדגשות עיצוביות</b></p> <p><b>מעקות</b></p> <p><b>מעקה הגג</b></p>
	<p>-הוגש אישור התקשרות מקדמי.</p> <p>- בהתאם לנדרש.</p> <p>-יידרש אחרי ועדה.</p>	<p>-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281.</p> <p>-אישור נגישות.</p> <p>-נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט.</p>	<p><b>הוראות נוספות למתן היתר</b></p>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף.	2 עליונות, עד 4 קומות עבור חניה.	<b>קומות</b>
	בין 3.10 מ' ל- 3.45 מ'.	מקסימום 4.00 מ' נטו. מינימום 2.05 מ'.	<b>גובה לפי התקנות</b>
	<b>במרתף עליון</b> : דירה (ראה הערה מס' 2), חדרים טכניים, חדר טרנספורמציה, חדר כושר לשימוש הדיירים. <b>במרתפים תחתונים</b> : חניה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, מאגרי מים וחדר משאבות.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/משרד לבעל מקצוע חופשי/ חדר משחקים.	<b>שימוש</b>
	לפי מדידה גרפית : כ- 570 מ"ר, מהווה 80% משטח המגרש.	80% משטח המגרש	<b>תכסית</b> לפי ע1 לפי תמ"א 34

**התאמה למדיניות/ הנחיות מרחביות ותקנות:**

הערות	לא	כן	
		+	<b>חלחול מי נגר תמ"א 34</b> 15% או יותר שטחים חדירי מים.
מפלס הכניסה המבוקש = 11.39 מ', גבוה ב-49 ס"מ ממפלס המדרכה הקרובה.		+	<b>מפלס כניסה קובעת</b> מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' מעל מפלס המדרכה (בצמוד למרכז גבול המגרש).
		+	<b>פיתוח שטח</b> רצועת גינון בחזית כולל חלחול בתוכה ובתי גידול ברוחב מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא פחות מ- 2.00 מ'. בתי גידול בעומק של לפחות 1.20 מ'.
		+	<b>גדרות</b> גובה הגדר הגובלת ברוחב עד 0.70 מ'. גובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.50 מ'. במקרה של הפרשי גבהים עם המגרשים הגובלים, גובה הגדר יתוכנן במידה המינימלית הנדרשת (לפי תקנות התכנון והבנייה) מהמפלס הגבוה.  מספר הפתחים בגדר יצומצם באמצעות איחוד שבילים וכניסות.  גדרות צדדיות ונישות למתקני תפעול יורחקו לפחות ב- 1.00 מ' מהמפגש עם הגדר הקדמית.  מתקני אוורור ושחרור עשן של שטח תת קרקעי, יוצמדו לגבול מגרש צדדי או אחורי בלבד, יופנו כלפי פנים המגרש. גודל המתקן וגובהו יהיו מינימליים תוך עמידה בתקנים ובדרישות היחידה לאיכות הסביבה.
		+	<b>חצר אנגלית</b> <u>רוחב</u> עד 1.50 מ' מקו הבניין לצרכי אוורור ותאורה בלבד. לפי תקנות התכנון והבנייה. <u>שטח</u> של עד 10 מ"ר. לפי מדיניות/ הנחיות מרחביות.
הוצג פרט בקני"מ 1:25 בחתך בלבד, נדרש להציג תכנית כתנאי טכני.		+	מצללה על הגג שטח המצללה, 50 מ"ר או 1/4 משטח המרפסת (הגדול מבניהם).  פרט מצללה בקני"מ 1:20 – תכנית + חתך, לרבות ציון החומר והמרווחים כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
במסתורים או בפיר ייעודי.		+	<b>זודי אגירה</b> בתחום מעטפת הבניין (בפיר ייעודי/ בדירות/ במסתורים).
		+	<b>אוורור</b>

**הערות נוספות:**

1. לפני הגשת הבקשה התקיימו פגישות תיאום מוקדם.

2. בהתאם לתכנית מדידה, טופוגרפית קיים הפרש של כ- 3.00 מ' בין מפלס הקרקע בחלקו הקדמי של המגרש לחלקו האחורי של המגרש.

בהתאם להיתר המקורי קיימת דירה בקומת המרתף וחצר מונמכת ולכן ניתן להמליץ על שחזור החצר המונמכת בהתאם לסעיף 1.2.4.2. סעיף קטן 3.3 א בתכנית 3616 א', רובע 3.

**חו"ד מכון רישוי**

**סטפני רויטמן 06/11/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון

**תנועה וחניה**

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 27.6.22 ותכנית אדריכלית מ - 31.8.22  
 הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 12 יחידות דיור ( 2 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו - 10 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)  
 בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

15 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

12 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

15 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה עם גישה כלי רכב ע"י מעלית רכב

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

2 מקומות חניה לאופנועים במרתף

12 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

מתכנן תנועה משרד פי. גי. אל הנדסה

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

המלצה : לאשר את הבקשה

**אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים ועגלות אשפה

המלצה : לאשר את הבקשה

**גנים ונוף**

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.

עצים 1 ו 21 מאושרים לכריתה ממוקמים במרחק מהדיבון שלא מאפשר את שימורם.

מבוקשת כריתה של עץ מס' 4 במגרש השכן לצורך הבנייה.

עץ זה ממוקם במגרש שכן אך בזווית של 40 מעלות לכיוון מגרש זה, עניין שמקשה על שימורו ואף מסוכן.

על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל

לאחר קבלת הרישיון.

נוסף תנאי לתחילת עבודות.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 14706.30 ₪.

יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 9806.30 ₪ 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
1	פיקוס קדוש	12.0	30.0	5.0	כריתה	2,001
2	תות לבן	7.0	40.0	6.0	כריתה	5,546
3	פיקוס קדוש	10.0	56.0	8.0	שימור	23,239
4	סיגלון עלי-מימוסה	13.0	50.0	9.0	כריתה	7,159

**חו"ד נוספות:****נכסים - שקד אברג'ל 28/07/2022**

חלקה 5 בגוש 7113 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.

יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' יניב מיליס)**

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים, בן 3 קומות מעל מרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 12 יח"ד.

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

**תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

**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. פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
7. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 14706.30 ₪.

**תנאים להתחלת עבודות**

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
4. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5. אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6. 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>
7. אושרה כריתה של עץ מספר 4 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
  1. רישיון כריתה לעץ
  2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

**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. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

5. 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

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 1-23-0036 מתאריך 25/01/2023

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים, בן 3 קומות מעל מרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 12 יח"ד.

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

#### תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

#### 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. פירוק גג אסבסט יבוצע בהתאם להנחיות תחנת איכות הסביבה.
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 14706.30 ₪.
8. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

#### תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. שלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.
4. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
5. אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע
6. 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>
7. אושרה כריתה של עץ מספר 4 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת רישיון ולהציג:
  1. רישיון כריתה לעץ
  2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

#### 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. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבניה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

עמ' 25

0099-032 22-1871 <ms\_meyda>

5. 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.

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