

כ' חשוון תש"פ  
 18 נובמבר 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0304 תאריך: 13/11/2019 שעה: 12:30  
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

מ"מ ע"י, עו"ד ליאור שפירא	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 אילן רוזנבלום	
	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	אקו סיטי - אס. אל יזמות ובניה בע"מ	מוסנוון בן-ציון דר' 14	0486-014	18-1877	1
10	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אקו סיטי - אס. אל יזמות ובניה בע"מ	מוסנוון בן-ציון דר' 16	0486-016	18-1878	2
19	ציבורי/תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	עזרה ובצרון באמצעות אלי גינזברג	קובנר אבא 19	2121-019	19-1263	3

## רשות רישוי

מספר בקשה	18-1877	תאריך הגשה	24/12/2018
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה תמ"א 38	

כתובת	מוסנזון בן-ציון דר' 14	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	86/6213	תיק בניין	0486-014
מס' תב"ע	3729 א', ע1, בי, 50	שטח המגרש	507

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקוסיטי יזמות ובניה בע"מ	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727
בעל זכות בנכס	זולוטוב יניר	רחוב מוסנזון בן-ציון דר' 14, תל אביב - יפו 6296514
עורך ראשי	פרדו יניב	רחוב הרצל 119, תל אביב - יפו 6655518
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

### מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות ע"ג קומת מרתף עבור 8 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 15 יחידות דיור בבניין, הבנוי בקיר משותף וחולק מרתף משותף עם הבניין ברח' מוסנזון בן-ציון דר' 16, (בבקשה מס' 18-1878, שהוגשה במקביל). למרתף כניסה משותפת מכיוון רח' מוסנזון. הבניין המבוקש מכיל: בקומות מרתף 1, -2: חניון קונבנציונלי, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים. בקומת הקרקע: 1 יחידת דיור, עם ממ"ד וחצר מוצמדת, חללים טכניים משותפים. בקומה 1: 3 יחידות דיור, עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה, מעברים ומבואות משותפים. בקומות 2-5: 2 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה, מעברים ומבואות משותפים. בקומה 6: 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה, גזוזטראות ליח"ד העורפית ומרפסות גג ליח"ד הקדמית. בקומה 7: 1 יחידת דיור עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית הקדמית ובחזית אחורית. במפלס הגג העליון: מתקנים טכניים משותפים. בחצר: רמפת ירידה לחניון, חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחים צדדיים.

### מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) הבנוי בקיר משותף עם הבניין ברחוב מוסנזון 16, ע"ג מקלט וח. הסקה בקומת מרתף וח. כביסה על הגג עבור 8 יחידות דיור.
---

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
362	1957	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בקיר משותף עם הבניין ברחוב מוסנזון 16, ע"ג מקלט וח. הסקה בקומת מרתף וח. כביסה על הגג עבור 8 יחידות דיור.

### בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת ל-9 בעלים, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים פרט לבעלים של תת חלקה מס' 3. לא נשלחו הודעות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית א' למגרש ברחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה)

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1957

- הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.
- הבקשה המקורית כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ- 31/10/19 (שגם הוא לא תוקן כנדרש):

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
	2+6 חלקיות	2+6 חלקיות	
<b>זכויות בנייה</b> עיקרי + שירות	שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע יהיו על פי תכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע.	בהתאם להוראות התכנית.	
<b>קווי בניין</b> קדמי לרחוב מוסנזון	6.00 מ'	6.00 מ'	
לצד דרום	3.00 מ'	3.00 מ'	
לצד צפון	0.00 מ' בנייה בקיר משותף	0.00 מ' בנייה בקיר משותף	
לאחור	5.00 מ'	5.00 מ'	
קומת קרקע	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	
קומה מס' 6	3.00 מ' מקו חזית קדמי.	3.00 מ' מקו חזית קדמי.	
קומה מס' 7	נסיגה 3.00 מ' קדמית ו- 2.00 מ' אחורית מקווי החזית בהתאמה.	נסיגה 3.00 מ' קדמית ו- 2.00 מ' אחורית מקווי החזית בהתאמה.	
<b>מרפסות</b> קווי בניין למרפסות	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	1.60 מ' מקו בניין קדמי 1.40 מ' מקו בניין אחורי (על פי מדידה גרפית)	
מרפסות גג	לא יותרו מרפסות גוזזות בהמשך למרפסת גג.	בהתאם להוראות התכנית.	
שטח	עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר ליחידת דיור.	מרפסות בשטח שאינו עולה על 12 מ"ר. ממוצע של 9.4 מ"ר ליחידת דיור. מבוקשת מרפסת גג מקורה בשטח של 16.80 מ"ר. שטחה נוסף לשטחים העיקריים.	<b>לא ניתן לאשר, ראה הערה מס' 2</b>
תוואי	לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות "מדלגות")	בקומה 1 בחזית הקדמית והאחורית ובקומה 6 בחזית האחורית, מוצעות מרפסות "מדלגות" שאינן תואמות את תוואי ושטח המרפסות בקומות הטיפוסיות.	<b>בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</b>
<b>מס' יחידות מותר</b>	21 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	15 יח"ד	
<b>גובה במטרים</b>			

סטייה	מוצע	מותר	
			(מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו) קומת קרקע קומה טיפוסית קומות גג ברוטו
	3.30 מ' 3.30 מ' 3.30 מ' 4.33 מ'	3.30 מ' 3.30 מ' 3.30 מ' 4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון. 5.00 מ' יאוושר עבור פיר מעלית ומדרגות בלבד.	
	בהתאם להוראות התכנית.  בהתאם להוראות התכנית.  מוצעת חצר מוצמדת ליחידת הדיור בקומת הקרקע במרווח האחורי והצדדי דרומי. ליחידת הדיור אין חזית קדמית.	קומת קרקע מלאה למעט רצועה מפולשת של 3.00 מ' מדוד מקו הבניין הקדמי.  יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל דיירי הבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר גז.  לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית. בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד.	<b>קומת הקרקע:</b> בינוי  שימושים  חצרות
	3.00 מ' 3.00 מ' 2.00 מ'	<u>קומה 6</u> 3.00 מ' מהחזית הקדמית.  <u>קומה 7</u> 3.00 מ' מהחזית הקדמית. 2.00 מ' מהחזית האחורית.	<b>קומות הגג החלקיות</b> נסיונות
מבוקשת מרפסת זיזית בחזית הקדמית בקומה 7 מעל מרפסת גג בקומה 6. לא ניתן לאשר ראה הערה מס' 2			
	מוצעת לרחוב חזית ישרה ללא חלוקה נפחית. המבנים הקיימים להריסה בנויים בקיר משותף ללא שקע כלפי הרחוב.  בתאם להנחיות העיצוב.  מוצע חניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה 85 (רח' מוסנזון 16, בקשת רישוי	לא תידרש חלוקה נפחית במקרה בו הבניינים הבנויים בקיר משותף ללא שקע כלפי הרחוב.  הבניינים יעוצבו כיחידה אדריכלית אחת. דופן הבניין לרחוב תהיה מקבילה לגבול המגרש.  פתרון החנייה יהיה תת קרקעי ומשותף לשני הבניינים המתוכננים בקיר	<b>בנייה בקיר משותף:</b> חלוקה נפחית  הנחיות עיצוב  חנייה

סטייה	מוצע	מותר	
<p><b>הערה מס' 4</b></p> <p><b>מצריך פרסום לבנייה להארכת הקיר המשותף על פי חו"ד המחלקה המשפטית. ראה הערה מס' 1.</b></p>	<p>18-1878 המבוקשת במקביל). מוצעת רמפת גישה לחניון במרכז שטח המגרשים הבנויים בקיר משותף.</p> <p>מבוקשת בנייה בקיר משותף הארוך מהקיר המשותף בבניינים הקיימים כיום מכוח היתר 362 משנת 1957.</p>	<p>משותף. הגישה לחניה או למתקני החניה תתוכנן באחד ממרווחי המגרש הצדדיים.</p> <p>הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד, בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי סעיף 149 ובכפוף לכל דין.</p>	<p>הארכת הבנייה בקיר משותף</p>
<p><b>יש להראות פתרונות כביסה לכל יחידות הדיור בבניין. הפתרון המוצע למסתור כביסה משותף ל-2 יח"ד בקומה 1 אינו עומד בשטח המינימלי על פי הוראות מדיניות הועדה. לא ניתן לאשר. ראה הערה מס' 6</b></p>	<p>מוצעים מסתורי כביסה פרטיים לכל ליחידות הדיור בבניין פרט ליחידות דיור מס' 4 ו-2 בקומה 1 אשר מוצע להן מסתור כביסה משותף בגישה מחלון הממ"ק.</p> <p>ליחידת הדיור בקומת הקרקע ויחידת הדיור בקומת הגג העליון לא נראה הפתרון לתליית כביסה.</p>	<p>כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין.</p>	<p><b>מסתורי כביסה</b></p>
	<p>מוצע גג טכני משותף לבניין ברחוב מוסנזון 14 והבניין ברחוב מוסנזון 16 (מוגש במקביל בבקשה מס' 18-1878). מוצג פתרון סולארי עבור 30 יחידות הדיור בשני הבניינים יחד.</p>	<p>יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין.</p>	<p><b>מתקנים סולאריים</b></p>
<p><b>מיקום דודי מים על הגג העליון הינו בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</b></p>	<p>מוצעים דודים במסתורי הכביסה בנישה ייעודית ביחידת הדיור. לדודים עבור יחידת הדיור בקומת הקרקע ויחידת הדיור בקומת הגג העליון מוצעים על הגג העליון (עבור יח"ד בבניין זה ויח"ד בבניין במוסנזון 16 המוגש במקביל בבקשה 18-1878)</p>	<p>לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.</p>	<p><b>מיקום דודי מים</b></p>
	<p>מוצע גג טכני משותף לבניין ברחוב מוסנזון 14 והבניין ברחוב מוסנזון 16 (מוגש במקביל בבקשה מס' 18-1878). מוצגים מזגנים עבור כל יחידות הדיור בשני הבניינים יחד.</p>	<p>כל יח"ד תחויב בפתרון למזגנים במסתורים ייעודיים או על הגג העליון</p>	<p><b>מזגנים</b></p>
	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.</p>	<p><b>התאמה סביבתית</b></p>

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

סטייה	מוצע	מותר	
		2 קומות	<b>קומות</b>
		2 + 4	
<p><b>קומה 2 - : 0.19 מ'. בניגוד להוראות התכנית.</b></p>	<p>קומה 1 - : 4.00 מ' קומה 2 - : 4.19 מ'</p>	<p>2 קומות עליונות : עד 4.00 מ' קומות תחתונות : 3.50 מ'</p>	<p><b>גובה</b></p>

סטייה	מוצע	מותר	
לא ניתן לאשר.		(מרצפת מרתף עד תקרה).	
	קומה 1- : חנייה, מחסנים חניה לאופנועים, מתקנים טכניים. קומה 2- : חניה, מחסנים בשטח עד 7.70מ"ר, חדר טראפז.	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר)/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	<b>שימוש</b>
ראה הערה מס' 3	809.40מ"ר שהם כ-79.82% משטח שני המגרשים ביחד. (=1014מ"ר)	80% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729א'.	<b>תכסית</b>
ראה הערה מס' 5	מוצע שטח חלחול בתכסית 20% משטח המגרש. בשטח רציף הממוקם בעורף הבניין.	מינימום 15% משטח המגרש, שטחים רציפים הממוקמים בחזית המגרש הפונה לרחוב.	<b>חלחול</b>

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצעים חדרי שירותים ורחצה ללא אוורור טבעי ולא נראה פתרון האוורור עבורם.	+		אוורור של חלקי הבניין
הפתרון המוצע למסתור כביסה משותף ל-2 יח"ד בקומה 1 אינו עומד בשטח המינימלי על פי הוראות מדיניות הועדה. לא ניתן לאשר. ראה הערה מס' 6	+		מסתורי כביסה
		+	גדרות
		+	מפלס הכניסה הקובעת
		+	פיתוח שטח
ראה הערה מס' 4	+		חניה (על פי הקריטריונים לבחינת בקשות לבנייה בקיר משותף)

### הערות נוספות:

- מבוקשת בנייה בקיר משותף הארוך מהקיר המשותף בבניינים הקיימים כיום מכוח היתר 362 משנת 1957. בחו"ד העוזר הראשי ליועמ"ש, בפגישה מה-18/06/2019 בעניין בנייה בקיר משותף בתחום תכנית 3729א' (רובע 4) נקבע כי: "ככל שמתבקשת הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם הבניין הצמוד כפי שקיים ערב הגשת הבקשה להיתר, אף אם מדובר בהריסה ובנייה מחדש, חלות הוראות סעיף 4.1.2 ט(ב) להלן: "אישור הארכת הקיר המשותף בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת על פי פרסום 149". **לא בוצע פרסום. לא ניתן לאשר.**
- שטח מרפסת הגג המקורה המבוקש מהווה תוספת של שטח עיקרי. לכן, ניתן יהיה לתכנן מרפסת זו רק ע"י קיזוז של שטח מאותה הקומה (קומת הגג החלקית התחתונה). לא ניתן לקזז שטחים מהקומות הטיפוסיות ו/או מקומת הגג החלקית העליונה, כיוון שהנ"ל מצריך הקלה להעברת שטחים בין הקומות כיוון שהנ"ל מצריך הקלה להעברת שטחים בין הקומות ולא יומלץ לאשרה. לא ניתן לאשר.
- מוצע חניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה 85 (רח' מוסנזון 16). מספר הבקשה שנפתחה לעניין זה ברח' מוסנזון 16 הוא 18-1878. גודל שני המגרשים יחד הוא 1014 מ"ר. תכסית המרתף המבוקש בשתי החלקות יחד היא 809.40 מ"ר, המהווים 79.82% משטח המגרשים. בהתאם לאמור לעיל, ובתנאי שההיתרים בשתי הבקשות הנ"ל ייצאו במקביל, ניתן לאשר את תכסית המרתף כפי שתוכנן.
- מוצעת כניסה למרתף המשותף מרח' מוסנזון במרווח הצד המרכזי המחבר בין שתי החלקות. על פי מדיניות הוועדה לבנייה בקיר משותף, הגישה לחניה תתוכנן באחד ממרווחי המגרש הצדדיים לא בתחום החיבור בין הבניינים. על כן לא ניתן לאשר התכנון המוצע. הנושא הובהר למבקש ולעורך הבקשה וניתן להם זמן רב לתיקון ואישור הבקשה ע"י הגורמים הרלוונטיים אך התיקון לא בוצע כנדרש ואף התקבל סירוב לכך ע"י היזם. יצוין שביצוע כניסה למגרשים במקום המוצע פוגעת בשטח המגונן רציף – דבר שמאפיין את המגרשים באזור זה.
- במגרש הנ"ל קיימים עצים לשימור בחלקה הגובלת מאחור. לצורך שמירת העצים נדרש להרחיק המרתף מהשורשים וכתוצאה מכך לא ניתן להסדיר את כל שטח החלחול בחזית הקדמי. בשל מצב ייחודי זה ניתן לאשר.
- על פי מדיניות הוועדה אורך מסתור לדירה לא יפחת מ-2.00מ'. מוצע מסתור כביסה משותף עם גישה דרך הממ"ק עבור יחידות דיור מס' 3 ו-4 בקומה מס' 1 באורך נטו של 2.95מ' ואינו עומד במדיניות הוועדה. לא ניתן לאשר.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 14/02/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'  
חוות דעת משותפת לבקשות 18-1877 ו-18-1878  
לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

#### תנועה

דרישת התקן עבור 2 הבניינים:  
32 מקומות חניה לרכב פרטי  
2 מקומות חניה לרכב נכים  
6 מקומות חניה לאופנועים  
30 מקומות חניה לאופניים  
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

32 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 10 מקומות על גבי 5 מתקני דו חניון, ב-2 קומות מרתף משותף  
2 מקומות חניה לרכב נכים בקומת מרתף משותף 1-  
8 מקומות חניה לאופנועים בקומת מרתף משותף 1-

0 מקומות חניה לאופניים

חסרים:

1. 30 מקומות חניה לאופניים,  
2. מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס ובו קביעה של מספר המקומות הנדרשים ואיורו לפתרון המוצע.

חוות דעת:

תכנון תנועת המוצע תואם הנחיות שניתנו בתיק המידע ע"י התחנה תאום הנדסי לגבי מיקום כניסה לחניון- פתרון מאושר בכפוף להשלמות:  
1. יש להציג פתרון לאופניים עפ"י דרישת התקן.  
2. יש להגיש מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס ובו קביעה של מספר המקומות הנדרשים ואיורו לפתרון המוצע.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים בהתאם לחוות דעת.

#### כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

#### דרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

#### עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

לא נדרש דבר.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

#### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות ועם מכלים.  
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

#### איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, אקוסטיקה.  
התווספו תנאים בהיתר לנושאים: חדר טרפו.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

#### גנים ונוף

חוות דעת משותפת למגרשים בכתובות מוסנזון בן-ציון דר' 14 ו-16 (בקשה מקוונת 12334 ו-12336), חוות הדעת מתייחסת לשטח של שני המגרשים גם יחד.

במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.  
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/העתקה של עצים, כמפורט בטבלה זו.

עצים 3, 5, ו-7 במגרש של בניין מספר 12 השכן והוגשה עבורם אישור דיירי הבניין השכן לכריתתם.  
עץ מספר 18 - נמצא במגרש השכן והוא לשימור.

תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של 12 עצים על השטח של שני המגרשים (כ-612 מ"ר שטח לא מקורה של חצר) בגודל 10 לפחות ("4"), בערך חליפי של 16869 ש"ח (הסכום הוא עבור כל העצים גם יחד).  
הערך החליפי ימומש בנטיעות בתוך המגרש.

אם אי אפשר לממש את נטיעת כל הערך החליפי במגרש - תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בעיר בתיאום עם אגף שפ"ע ולשם כך על בעל ההיתר לפנות מיוזמתו למחלקת גנים ונוף באגף לשיפור פני עיר ולתאם זאת עמם.  
גדר חדשה שמוקמת ליד עצים לשימור: יש להציג את פרטי הגדר וחתכים המראים שאין לגדר קלונסאות בתוך האדמה בשטח הקרוב לעצים.  
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

**מקלוט**

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

**אדריכלות מכון הרישוי**

יש לעדכן גדרות, פיתוח רצועה קדמית ודברים נוספים שפורטו בתחנה.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

**קונסטרוקציה**

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי לתמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

**סיכום מכון הרישוי**

=====

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.  
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:  
[http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui\\_bniya/login.asp](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	כורזיה הדורה	7.0	26.0	5.0	כריתה	6,792
2	כורזיה הדורה	3.0	10.0	4.0	כריתה	1,005
3	הדר לימון	3.0	14.0	1.0	כריתה	1,120
4	אבוקדו הודי	5.0	5.0	2.0	כריתה	22
5	שסק יפני	3.0	12.0	0.	כריתה	
6	פיקוס צר עלים	8.0	12.0	3.0	כריתה	235
7	שסק יפני	4.0	16.0	0.	כריתה	2,188
8	קתרוסית מרובעת	10.0	41.0	5.0	שימור	8,868
9	אורן ירושלים	16.0	39.0	12.0	שימור	7,737
10	סיסם הודי	5.0	28.0	4.0	שימור	1,379
11	פלפלון דמוי אלה	8.0	17.0	4.0	שימור	472
12	תמר מצוי	7.0	29.0	6.0	כריתה	3,276
13	קזוארינה דקיקה	17.0	33.0	6.0	שימור	8,057
14	אזדרכת מצויה	9.0	33.0	4.0	שימור	1,204
15	פלפלון דמוי אלה	7.0	42.0	6.0	שימור	2,880
16	אזדרכת מצויה	12.0	36.0	6.0	שימור	1,270
17	קזוארינה דקיקה	13.0	18.0	4.0	שימור	1,791
18	פלפלון דמוי אלה	7.0	25.0	5.0	שימור	2,041
19	פיקוס השדרות	3.0	18.0	1.0	כריתה	1,831
20	פיקוס השדות	3.0	25.0	1.0	כריתה	1,766
21	ושינגטוניה חסונה	15.0	32.0	3.0	שימור	12,780
22	אזדרכת מצויה	5.0	16.0	2.0	כריתה	675

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

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות ע"ג קומת מרתף עבור 8 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 15 יחידות דיור בבניין, הבנוי בקיר משותף וחולק מרתף משותף עם הבניין ברח' מוסנזון בן-ציון ד"ר 16 (בבקשה מס' 18-1878, שהוגשה במקביל), למרתף כניסה משותפת מכיוון רח' מוסנזון. שכן:

1. מוצעת רמפת גישה לחניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה 85 (רח' מוסנזון 16, בקשת רישוי 18-1878 המבוקשת במקביל) במרכז שטח המגרשים הבנויים בקיר משותף. הדבר נוגד את מדיניות הועדה בעניין הקריטריונים לבניה בקיר משותף.
2. מבוקשת מרפסת זיזית בחזית הקדמית בקומה 7 מעל מרפסת גג בקומה 6 ששטחה מהווה תוספת של שטח עיקרי ללא ניכוי תוספת השטח משטח הקומה.
3. מוצעות בקומה 1 בחזית הקדמית והאחורית ובקומה 6 בחזית האחורית, מרפסות "מדלגות" שאינן תואמות את תוואי ושטח המרפסות בקומות הטיפוסיות. בניגוד להוראות התכנית.
4. לא נראים פתרונות הכביסה לכל יחידות הדיור בבניין.
5. מוצע פתרון למסתור כביסה משותף ל-2 יח"ד בקומה 1 אשר אינו עומד בשטח המינימלי על פי הוראות מדיניות הועדה.
6. מיקום דודי מים מוצא על הגג העליון, בניגוד להוראות התכנית.
7. גובה קומת מרתף 2- חורג מהגובה המרבי המותר על פי הוראות תכנית ע'1.
8. מבוקשת בנייה בקיר משותף הארוך מהקיר המשותף בבניינים הקיימים כיום מכוח היתר 362 משנת 1957. בחו"ד העוזר הראשי ליועמ"ש, בפגישה מה-18/06/2019 בעניין בנייה בקיר משותף בתחום תכנית 3729 א' (רובע 4) נקבע כי: "ככל שמתבקשת הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם הבניין הצמוד כפי שקיים ערב הגשת הבקשה להיתר, אף אם מדובר בהריסה ובניה מחדש, חלות הוראות סעיף 4.1.2 ט (ב) "להלן: "אישור הארכת הקיר המשותף בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת על פי פרסום 149". לא בוצע פרסום.

יצוין כי ניתן זמן רב לעורך ולמבקש לתיקון הבקשה כנדרש וקבלת אישור מהגורמים הרלוונטיים אך הבקשה לא תוקנה וגם התקבל סירוב היזם לשינוי מיקום הכניסה לחנייה. ביצוע כניסה למגרשים במקום המוצע פוגעת בשטח המגוון רציף – דבר שמאפיין את המגרשים באזור זה, ונוגד את הנחיות מהנדס העיר הקובעות שבמקרה של בנייה בקיר משותף תתוכנן כניסה באחד ממרווחי המגרש הצדדיים.

שינויים כלפי תכנית ההגשה בגין הסעיפים המוגדרים להלן יהיו שינוי מהותי של התכנון.

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0304-19-1 מתאריך 13/11/2019

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות ע"ג קומת מרתף עבור 8 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 15 יחידות דיור בבניין, הבנוי בקיר משותף וחולק מרתף משותף עם הבניין ברח' מוסנזון בן-ציון ד"ר 16 (בבקשה מס' 18-1878, שהוגשה במקביל), למרתף כניסה משותפת מכיוון רח' מוסנזון. שכן:

1. מוצעת רמפת גישה לחניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה 85 (רח' מוסנזון 16, בקשת רישוי 18-1878 המבוקשת במקביל) במרכז שטח המגרשים הבנויים בקיר משותף. הדבר נוגד את מדיניות הועדה בעניין הקריטריונים לבניה בקיר משותף.
2. מבוקשת מרפסת זיזית בחזית הקדמית בקומה 7 מעל מרפסת גג בקומה 6 ששטחה מהווה תוספת של שטח עיקרי ללא ניכוי תוספת השטח משטח הקומה.
3. מוצעות בקומה 1 בחזית הקדמית והאחורית ובקומה 6 בחזית האחורית, מרפסות "מדלגות" שאינן תואמות את תוואי ושטח המרפסות בקומות הטיפוסיות. בניגוד להוראות התכנית.
4. לא נראים פתרונות הכביסה לכל יחידות הדיור בבניין.
5. מוצע פתרון למסתור כביסה משותף ל-2 יח"ד בקומה 1 אשר אינו עומד בשטח המינימלי על פי הוראות מדיניות הועדה.
6. מיקום דודי מים מוצא על הגג העליון, בניגוד להוראות התכנית.

7. גובה קומת מרתף 2- חורג מהגובה המרבי המותר על פי הוראות תכנית ע'1'.  
8. מבוקשת בנייה בקיר משותף הארוך מהקיר המשותף בבניינים הקיימים כיום מכוח היתר 362 משנת 1957.  
בחו"ד העוזר הראשי ליועמ"ש, בפגישה מה-18/06/2019 בעניין בנייה בקיר משותף בתחום תכנית א'3729 (רובע 4) נקבע כי: "ככל שמתבקשת הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם הבניין הצמוד כפי שקיים ערב הגשת הבקשה להיתר, אף אם מדובר בהריסה ובניה מחדש, חלות הוראות סעיף 4.1.2 ט (ב)" להלן: "אישור הארכת הקיר המשותף בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת על פי פרסום 149". לא בוצע פרסום.

יצוין כי ניתן זמן רב לעורך ולמבקש לתיקון הבקשה כנדרש וקבלת אישור מהגורמים הרלוונטיים אך הבקשה לא תוקנה וגם התקבל סירוב היזם לשינוי מיקום הכניסה לחנייה. ביצוע כניסה למגרשים במקום המוצע פוגעת בשטח המגוון רציף – דבר שמאפיין את המגרשים באזור זה, ונוגד את הנחיות מהנדס העיר הקובעות שבמקרה של בנייה בקיר משותף תתוכנן כניסה באחד ממרווחי המגרש הצדדיים.

שינויים כלפי תכנית ההגשה בגין הסעיפים המוגדרים להלן יהוו שינוי מהותי של התכנון.

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

## רשות רישוי

24/12/2018	תאריך הגשה	18-1878	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	מוסנזון בן-ציון דר' 16	כתובת
0486-016	תיק בניין	85/6213	גוש/חלקה
507	שטח המגרש	1, בי, 50, 3729 א'	מס' תב"ע

### מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות ע"ג קומת מרתף עבור 8 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 15 יחידות דיור בבניין, הבנוי בקיר משותף וחולק מרתף משותף עם הבניין ברח' מוסנזון בן-ציון ד"ר 14, (בבקשה מס' 18-1877, שהוגשה במקביל). למרתף כניסה משותפת מכיוון רח' מוסנזון. הבניין המבוקש מכיל:</p> <p>בקומות מרתף 1-, 2-: חניון קונבנציונלי, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים.</p> <p>בקומת הקרקע: 1 יחידת דיור, עם ממ"ד וחצר מוצמדת, חללים טכניים משותפים.</p> <p>בקומה 1: 3 יחידות דיור, עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה, מעברים ומבואות משותפים.</p> <p>בקומות 2-5: 2 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה, מעברים ומבואות משותפים.</p> <p>בקומה 6: 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה, גזוזטראות ליח"ד העורפית ומרפסות גג ליח"ד הקדמית.</p> <p>בקומה 7: 1 יחידת דיור עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית הקדמית ובחזית אחורית.</p> <p>במפלס הגג העליון: מתקנים טכניים משותפים.</p> <p>בחצר: רמפת ירידה לחניון, חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחים צדדיים.</p>

### מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) הבנוי בקיר משותף עם הבניין ברחוב מוסנזון 14, ע"ג מקלט וח. הסקה בקומת מרתף וח. כביסה על הגג עבור 8 יחידות דיור.
---

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
363	1957	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בקיר משותף עם הבניין ברחוב מוסנזון 16, ע"ג מקלט וח. הסקה בקומת מרתף וח. כביסה על הגג עבור 8 יחידות דיור.

### בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת ל-9 בעלים, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים פרט לבעלים של תת חלקה מס' 3. לא נשלחו הודעות.
--

### התאמה לתב"ע (תכנית 3729 א' למגרש ברחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה)

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1957
- הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.
- הבקשה המקורית כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-31/10/19 (שגם הוא לא תוקן כנדרש):

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
2+6 חלקיות	2+6 חלקיות	2+6 חלקיות	
זכויות בנייה עיקרי + שירות	שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע יהיו על פי תכנית	בהתאם להוראות התכנית.	

סטייה	מוצע	מותר	
		התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע.	
מצריך פרסום לבנייה להארכת הקיר המשותף על פי חו"ד המחלקה המשפטית. ראה הערה מס' 1.	6.00 מ'מ	6.00 מ'מ	<b>קווי בניין</b> קדמי לרחוב מוסנזון
	3.00 מ'מ	3.00 מ'מ	לצד דרום
	0.00 מ'מ בנייה בקיר משותף	0.00 מ'מ בנייה בקיר משותף	לצד צפון
	5.00 מ'מ	5.00 מ'מ	לאחור
	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ'מ מקו הבניין הקדמי.	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ'מ מקו הבניין הקדמי.	קומת קרקע
	3.00 מ'מ מקו חזית קדמי.	3.00 מ'מ מקו חזית קדמי.	קומה מס' 6
	נסיגה 3.00 מ'מ קדמית ו- 2.00 מ'מ אחורית מקווי החזית בהתאמה.	נסיגה 3.00 מ'מ קדמית ו- 2.00 מ'מ אחורית מקווי החזית בהתאמה.	קומה מס' 7
לא ניתן לאשר, ראה הערה מס' 2.  בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	1.60 מ'מ מקו בנין קדמי 1.40 מ'מ מקו בניין אחורי (על פי מדידה גרפית)  בהתאם להוראות התכנית.	הבלטה של 1.6 מ'מ מקו בניין קדמי ואחורי.  לא יותרו מרפסות גוזזטרה בהמשך למרפסת גג.	<b>מרפסות</b> קווי בניין למרפסות
	מרפסות בשטח שאינו עולה על 12 מ"ר. ממוצע של 9.4 מ"ר ליחידת דיור. מבוקשת מרפסת גג מקורה בשטח של 16.80 מ"ר. שטחה נוסף לשטחים העיקריים.	עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר ליחידת דיור.	מרפסות גג  שטח
	בקומה 1 בחזית הקדמית והאחורית ובקומה 6 בחזית האחורית, מוצעות מרפסות "מדלגות" שאינן תואמות את תוואי ושטח המרפסות בקומות הטיפוסיות.	לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות "מדלגות")	תוואי
	15 יח"ד	21 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	<b>מס' יחידות מותר</b>
			<b>גובה במטרים</b> (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו)
	3.30 מ'מ	3.30 מ'מ	קומת קרקע
	3.30 מ'מ	3.30 מ'מ	קומה טיפוסית

סטייה	מוצע	מותר	
	3.30 מ' / 4.33 מ'	3.30 מ' / 4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון. 5.00 מ' יאושר עבור פיר מעלית ומדרגות בלבד.	קומות גג ברוטו
	בהתאם להוראות התכנית.  בהתאם להוראות התכנית.  מוצעת חצר מוצמדת ליחידת הדיור בקומת הקרקע במרווח האחורי והצדדי דרומי. ליחידת הדיור אין חזית קדמית.	קומת קרקע מלאה למעט רצועה מפולשת של 3.00 מ' מדוד מקו הבניין הקדמי.  יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל דיירי הבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר גז.  לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית. בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד.	<b>קומת הקרקע:</b> בינוי  שימושים  חצרות
מבוקשת מרפסת זיזית בחזית הקדמית בקומה 7 מעל מרפסת גג בקומה 6. לא ניתן לאשר ראה הערה מס' 2	3.00 מ' / 3.00 מ' / 2.00 מ'	<u>קומה 6</u> 3.00 מ' מהחזית הקדמית.  <u>קומה 7</u> 3.00 מ' מהחזית הקדמית. 2.00 מ' מהחזית האחורית.	קומות הגג החלקיות נסיגות
לא ניתן לאשר גישה לחניון במרכז שטח המגרשים הבנויים בקיר משותף. ראה הערה מס' 4  מצריך פרסום לבנייה להארכת הקיר המשותף על פי חו"ד המחלקה	מוצעת לרחוב חזית ישרה ללא חלוקה נפחית. המבנים הקיימים להריסה בנויים בקיר משותף ללא שקע כלפי הרחוב.  בהתאם להנחיות העיצוב.  מוצע חניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה 86 (רח' מוסנזון 14, בקשת רישוי 18-1877 המבוקשת במקביל). מוצעת רמפת גישה לחניון במרכז שטח המגרשים הבנויים בקיר משותף.  מבוקשת בנייה בקיר משותף הארוך מהקיר המשותף בבניינים הקיימים כיום מכוח	לא תידרש חלוקה נפחית במקרה בו הבניינים הבנויים בקיר משותף ללא שקע כלפי הרחוב.  הבניינים יעוצבו כיחידה אדריכלית אחת. דופן הבניין לרחוב תהיה מקבילה לגבול המגרש.  פתרון החנייה יהיה תת קרקעי ומשותף לשני הבניינים המתוכננים בקיר משותף. הגישה לחניה או למתקני החניה תתוכנן באחד ממרווחי המגרש הצדדיים.  הוועדה המקומית תהיה רשאית לאשר הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם	בנייה בקיר משותף: חלוקה נפחית  הנחיות עיצוב  חנייה  הארכת הבנייה בקיר משותף

סטייה	מוצע	מותר	
המשפטית. ראה הערה מס' 1.	היתר 362 משנת 1957.	קיר הבניין הצמוד, בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי סעיף 149 ובכפוף לכל דין.	
יש להראות פתרונות כביסה לכל יחידות הדיור בבניין. הפתרון המוצע למסתור כביסה משותף ל-2 יח"ד בקומה 1 אינו עומד בשטח המינימלי על פי הוראות מדיניות הועדה. לא ניתן לאשר. ראה הערה מס' 6	מוצעים מסתורי כביסה פרטיים לכל ליחידות הדיור בבניין פרט ליחידות דיור מס' 4 ו-2 בקומה 1 אשר מוצע להן מסתור כביסה משותף בגישה מחלון הממ"ק. ליחידת הדיור בקומת הקרקע ויחידת הדיור בקומת הגג העליון לא נראה הפתרון לתליית כביסה.	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין.	מסתורי כביסה
	מוצע גג טכני משותף לבניין ברחוב מוסנזון 16 והבניין ברחוב מוסנזון 14 (מוגש במקביל בבקשה מס' 18-1877). מוצג פתרון סולארי עבור 30 יחידות הדיור בשני הבניינים יחד.	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	מתקנים סולאריים
מיקום דודי מים על הגג העליון הינו בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	מוצעים דודים במסתורי הכביסה בנישה ייעודית ביחידת הדיור. לדודים עבור יחידת הדיור בקומת הקרקע ויחידת הדיור בקומת הגג העליון מוצעים על הגג העליון (עבור יח"ד בבניין זה ויח"ד בבניין במוסינזון 14 המוגש במקביל בבקשה 18-1877)	לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	מיקום דודי מים
	מוצע גג טכני משותף לבניין ברחוב מוסנזון 16 והבניין ברחוב מוסנזון 14 (מוגש במקביל בבקשה מס' 18-1877). מוצגים מזגנים עבור כל יחידות הדיור בשני הבניינים יחד.	כל יח"ד תחויב בפתרון למזגנים במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	מזגנים
	בהתאם להוראות התכנית.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	התאמה סביבתית

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

סטייה	מוצע	מותר	
		2 קומות	קומות
קומה 2- : 0.19מ'. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	קומה 1- : 4.00מ' קומה 2- : 4.19מ'	2 קומות עליונות : עד 4.00מ' קומות תחתונות : 3.50מ' (מרצפת מרתף עד תקרה).	גובה
	קומה 1- : חנייה, מחסנים חניה לאופנועים, מתקנים טכניים. קומה 2- : חניה, מחסנים בשטח עד 7.70מ"ר, חדר טראפ.	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר)/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	שימוש
ראה הערה מס' 3	809.40מ"ר שהם כ-79.82% משטח שני המגרשים ביחד (=1014מ"ר)	80% 85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729א.	תכסית

סטייה	מוצע	מותר	
ראה הערה מס' 5	מוצע שטח לחלוח בתכסית 20% משטח המגרש. בשטח רציף הממוקם בעורף הבניין.	מינימום 15% משטח המגרש, שטחים רציפים הממוקמים בחזית המגרש הפונה לרחוב.	לחלוח

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצעים חדרי שירותים ורחצה ללא אוורור טבעי ולא נראה פתרון האוורור עבורם.	+		אוורור של חלקי הבניין
ראה הערה מס' 6	+		מסתורי כביסה
		+	גדרות
		+	מפלס הכניסה הקובעת
		+	פיתוח שטח
ראה הערה מס' 4	+		חניה (על פי הקריטריונים לבחינת בקשות לבנייה בקיר (משותף)

### הערות נוספות:

- מבוקשת בנייה בקיר משותף הארוך מהקיר המשותף בבניינים הקיימים כיום מכוח היתר 362 משנת 1957. בחו"ד העוזר הראשי ליועמ"ש, בפגישה מה-18/06/2019 בעניין בנייה בקיר משותף בתחום תכנית 3729 א' (רובע 4) נקבע כי: "ככל שמתבקשת הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם הבניין הצמוד כפי שקיים ערב הגשת הבקשה להיתר, אף אם מדובר בהריסה ובנייה מחדש, חלות הוראות סעיף 4.1.2 ט (ב) "להלן: "אישור הארכת הקיר המשותף בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת על פי פרסום 149". **לא בוצע פרסום. לא ניתן לאשר.**
- שטח מרפסת הגג המקורה המבוקש מהווה תוספת של שטח עיקרי. לכן, ניתן יהיה לתכנן מרפסת זו רק ע"י קיזוז של שטח מאותה הקומה (קומת הגג החלקית התחתונה). לא ניתן לקזז שטחים מהקומות הטיפוסיות ו/או מקומת הגג החלקית העליונה, כיוון שהנ"ל מצריך הקלה להעברת שטחים בין הקומות כיוון שהנ"ל מצריך הקלה להעברת שטחים בין הקומות ולא יומלץ לאשרה. לא ניתן לאשר.
- מוצע חניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה 86 (רח' מוסנזון 14). מספר הבקשה שנפתחה לעניין זה ברח' מוסנזון 14 הוא 18-1877. גודל שני המגרשים יחד הוא 1014 מ"ר. תכסית המרתף המבוקש בשתי החלקות יחד היא 809.40 מ"ר, המהווים 79.82% משטח המגרשים. בהתאם לאמור לעיל, ובתנאי שההיתרים בשתי הבקשות הנ"ל ייצאו במקביל, ניתן לאשר את תכסית המרתף כפי שתוכנן.
- מוצעת כניסה למרתף המשותף מרח' מוסנזון במרווח הצד המרכזי המחבר בין שתי החלקות. על פי מדיניות הוועדה לבנייה בקיר משותף, הגישה לחניה תתוכנן באחד ממרווחי המגרש הצדדיים לא בתחום החיבור בין הבניינים. על כן לא ניתן לאשר התכנון המוצע. הנושא הובהר למבקש ולעורך הבקשה וניתן להם זמן רב לתיקון ואישור הבקשה ע"י הגורמים הרלוונטיים אך התיקון לא בוצע כנדרש ואף התקבל סירוב לכך ע"י היזם. יצוין שביצוע כניסה למגרשים במקום המוצע פוגעת בשטח המגוון רציף – דבר שמאפיין את המגרשים באזור זה.
- במגרש הנ"ל קיימים עצים לשימור בחלקה הגובלת מאחור. לצורך שמירת העצים נדרש להרחיק המרתף מהשורשים וכתוצאה מכך לא ניתן להסדיר את כל שטח החלחול בחזית הקדמי. בשל מצב ייחודי זה ניתן לאשר.
- על פי מדיניות הוועדה אורך מסתור לדירה לא יפחת מ-2.00 מ'. מוצע מסתור כביסה משותף עם גישה דרך הממ"ק עבור יחידות דיור מס' 3 ו-4 בקומה מס' 1 באורך נטו של 2.95 מ' ואינו עומד במדיניות הוועדה. לא ניתן לאשר.

### חו"ד מכון רישוי

**רינת ברקוביץ' 14/02/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

חוות דעת משותפת לבקשות 18-1877 ו-18-1878

לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

### תנועה

דרישת התקן עבור 2 הבניינים:

32 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

30 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן :

- 32 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 10 מקומות על גבי 5 מתקני דו חניון, ב-2 קומות מרתף משותף
- 2 מקומות חניה לרכב נכים בקומת מרתף משותף 1-
- 8 מקומות חניה לאופנועים בקומת מרתף משותף 1-

0 מקומות חניה לאופניים

חסרים :

- 1. 30 מקומות חניה לאופניים,
- 2. מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס ובו קביעה של מספר המקומות הנדרשים ואיורו לפתרון המוצע.

חוות דעת :

- תכנון תנועתי המוצע תואם הנחיות שניתנו בתיק המידע ע"י התחנה תאום הנדסי לגבי מיקום כניסה לחניון- פתרון מאושר בכפוף להשלמות :
- 1. יש להציג פתרון לאופניים עפ"י דרישת התקן.
  - 2. יש להגיש מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס ובו קביעה של מספר המקומות הנדרשים ואיורו לפתרון המוצע.
- המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים בהתאם לחוות דעת.

#### **כיבוי אש**

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

#### **דרכים**

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

#### **עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים**

לא נדרש דבר.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

#### **אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות ועם מכלים.  
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

#### **איכות הסביבה**

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אוורור מרתפים, אקוסטיקה.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

#### **גנים ונוף**

חוות דעת משותפת למגרשים בכתובות מוסנזון בן-ציון דר' 14 ו-16 (בקשה מקוונת 12334 ו-12336), חוות הדעת מתייחסת לשטח של שני המגרשים גם יחד.

במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.  
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/העתקה של עצים, כמפורט בטבלה זו.  
עצים 3, 5, 7- במגרש של בניין מספר 12 השכן והוגשה עבורם אישור דיירי הבניין השכן לכריתתם.  
עץ מספר 18 - נמצא במגרש השכן והוא לשימור.

תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של 12 עצים על השטח של שני המגרשים (כ-612 מ"ר שטח לא מקורה של חצר) בגודל 10 לפחות (4"), בערך חליפי של 16869 ש"ח (הסכום הוא עבור כל העצים גם יחד).  
הערך החליפי ימומש בנטיעות בתוך המגרש.

אם אי אפשר לממש את נטיעת כל הערך החליפי במגרש - תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בעיר בתיאום עם אגף שפ"ע ולשם כך על בעל ההיתר לפנות מיוזמתו למחלקת גנים ונוף באגף לשיפור פני עיר ולתאם זאת עמם.  
גדר חדשה שמוקמת ליד עצים לשימור : יש להציג את פרטי הגדר וחתכים המראים שאין לגדר קלונסאות בתוך האדמה בשטח הקרוב לעצים.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

### מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

### אדריכלות מכון הרישוי

יש לעדכן גדרות, פיתוח רצועה קדמית ודברים נוספים שפורטו בתחנה.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

### קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי לתמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

### סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.  
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :  
[http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui\\_bniya/login.asp](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	כוריזיה הדורה	7.0	26.0	5.0	כריתה	6,792
2	כוריזיה הדורה	3.0	10.0	4.0	כריתה	1,005
3	הדר לימון	3.0	14.0	1.0	כריתה	1,120
4	אבוקדו הודי	5.0	5.0	2.0	כריתה	22
6	פיקוס צר עלים	8.0	12.0	3.0	כריתה	
7	שסק יפני	4.0	16.0	0.	כריתה	2,188
8	קתרוסית מרובעת	10.0	41.0	5.0	שימור	8,868
9	אורן ירושלים	16.0	39.0	12.0	שימור	7,737
10	סיסם הודי	5.0	28.0	4.0	שימור	1,379
11	פלפלון דמוי אלה	8.0	17.0	4.0	שימור	472
12	תמר מצוי	7.0	29.0	6.0	כריתה	3,276
13	קזוארינה דקיקה	17.0	33.0	6.0	שימור	8,057
14	אזדרכת מצויה	9.0	33.0	4.0	שימור	1,204
15	פלפלון דמוי אלה	7.0	42.0	6.0	שימור	2,880
16	אזדרכת מצויה	12.0	36.0	6.0	שימור	1,270
17	קזוארינה דקיקה	13.0	18.0	4.0	שימור	1,791
18	פלפלון דמוי אלה	7.0	25.0	5.0	שימור	2,041
19	פיקוס השדרות	3.0	18.0	1.0	כריתה	1,831
20	פיקוס השדרות	3.0	25.0	1.0	כריתה	1,766
21	ושינגטוניה חסונה	15.0	32.0	3.0	שימור	12,780
22	אזדרכת מצויה	5.0	16.0	2.0	כריתה	675

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

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות ע"ג קומת מרתף עבור 8 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 15 יחידות דיור בבניין, הבנוי בקיר משותף וחולק מרתף משותף עם הבניין ברח' מוסנזון בן-ציון ד"ר 14 (בבקשה מס' 18-1877, שהוגשה במקביל), למרתף כניסה משותפת מכיוון רח' מוסנזון. שכן:

- מוצעת רמפת גישה לחניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה 86 (רח' מוסנזון 14, בקשת רישוי 18-1877 המבוקשת במקביל) במרכז שטח המגרשים הבנויים בקיר משותף. הדבר נוגד את מדיניות הועדה בעניין הקריטריונים לבניה בקיר משותף.
- מבוקשת מרפסת זיזית בחזית הקדמית בקומה 7 מעל מרפסת גג בקומה 6 ששטחה מהווה תוספת של שטח עיקרי ללא ניכוי תוספת השטח משטח הקומה.

3. מוצעות בקומה 1 בחזית הקדמית והאחורית ובקומה 6 בחזית האחורית, מרפסות "מדלגות" שאינן תואמות את תוואי ושטח המרפסות בקומות הטיפוסיות. בניגוד להוראות התכנית.
4. לא נראים פתרונות הכביסה לכל יחידות הדיור בבניין.
5. מוצע פתרון למסתור כביסה משותף ל-2 יח"ד בקומה 1 אשר אינו עומד בשטח המינימלי על פי הוראות מדיניות הועדה.
6. מיקום דודי מים מוצא על הגג העליון, בניגוד להוראות התכנית.
7. גובה קומת מרתף 2- חורג מהגובה המרבי המותר על פי הוראות תכנית ע'1.
8. מבוקשת בנייה בקיר משותף הארוך מהקיר המשותף בבניינים הקיימים כיום מכוח היתר 362 משנת 1957. בחו"ד העוזר הראשי ליועמ"ש, בפגישה מה-18/06/2019 בעניין בנייה בקיר משותף בתחום תכנית 3729א' (רובע 4) נקבע כי: "ככל שמתבקשת הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם הבניין הצמוד כפי שקיים ערב הגשת הבקשה להיתר, אף אם מדובר בהריסה ובניה מחדש, חלות הוראות סעיף 4.1.2 ט(ב) "להלן: "אישור הארכת הקיר המשותף בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת על פי פרסום 149". לא בוצע פרסום.
9. יצוין כי ניתן זמן רב לעורך ולמבקש לתיקון הבקשה כנדרש וקבלת אישור מהגורמים הרלוונטיים אך הבקשה לא תוקנה וגם התקבל סירוב היזם לשינוי מיקום הכניסה לחנייה. ביצוע כניסה למגרשים במקום המוצע פוגעת בשטח המגוון רציף – דבר שמאפיין את המגרשים באזור זה, ונוגד את הנחיות מהנדס העיר הקובעות שבמקרה של בנייה בקיר משותף תתוכנן כניסה באחד ממרווחי המגרש הצדדיים.

שינויים כלפי תכנית ההגשה בגין הסעיפים המוגדרים להלן יהיו שינוי מהותי של התכנון.

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

## ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0304-19-1 מתאריך 13/11/2019

- לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות ע"ג קומת מרתף עבור 8 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 15 יחידות דיור בבניין, הבנוי בקיר משותף וחולק מרתף משותף עם הבניין ברח' מוסנזון בן-ציון ד"ר 14 (בבקשה מס' 18-1877, שהוגשה במקביל), למרתף כניסה משותפת מכיוון רח' מוסנזון. שכן:
1. מוצעת רמפת גישה לחניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה 86 (רח' מוסנזון 14, בקשת רישוי 18-1877 המבוקשת במקביל) במרכז שטח המגרשים הבנויים בקיר משותף. הדבר נוגד את מדיניות הועדה בעניין הקריטריונים לבניה בקיר משותף.
  2. מבוקשת מרפסת זיזית בחזית הקדמית בקומה 7 מעל מרפסת גג בקומה 6 ששטחה מהווה תוספת של שטח עיקרי ללא ניכוי תוספת השטח משטח הקומה.
  3. מוצעות בקומה 1 בחזית הקדמית והאחורית ובקומה 6 בחזית האחורית, מרפסות "מדלגות" שאינן תואמות את תוואי ושטח המרפסות בקומות הטיפוסיות. בניגוד להוראות התכנית.
  4. לא נראים פתרונות הכביסה לכל יחידות הדיור בבניין.
  5. מוצע פתרון למסתור כביסה משותף ל-2 יח"ד בקומה 1 אשר אינו עומד בשטח המינימלי על פי הוראות מדיניות הועדה.
  6. מיקום דודי מים מוצא על הגג העליון, בניגוד להוראות התכנית.
  7. גובה קומת מרתף 2- חורג מהגובה המרבי המותר על פי הוראות תכנית ע'1.
  8. מבוקשת בנייה בקיר משותף הארוך מהקיר המשותף בבניינים הקיימים כיום מכוח היתר 362 משנת 1957. בחו"ד העוזר הראשי ליועמ"ש, בפגישה מה-18/06/2019 בעניין בנייה בקיר משותף בתחום תכנית 3729א' (רובע 4) נקבע כי: "ככל שמתבקשת הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם הבניין הצמוד כפי שקיים ערב הגשת הבקשה להיתר, אף אם מדובר בהריסה ובניה מחדש, חלות הוראות סעיף 4.1.2 ט(ב) "להלן: "אישור הארכת הקיר המשותף בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת על פי פרסום 149". לא בוצע פרסום.
  9. יצוין כי ניתן זמן רב לעורך ולמבקש לתיקון הבקשה כנדרש וקבלת אישור מהגורמים הרלוונטיים אך הבקשה לא תוקנה וגם התקבל סירוב היזם לשינוי מיקום הכניסה לחנייה. ביצוע כניסה למגרשים במקום המוצע פוגעת בשטח המגוון רציף – דבר שמאפיין את המגרשים באזור זה, ונוגד את הנחיות מהנדס העיר הקובעות שבמקרה של בנייה בקיר משותף תתוכנן כניסה באחד ממרווחי המגרש הצדדיים.

שינויים כלפי תכנית ההגשה בגין הסעיפים המוגדרים להלן יהיו שינוי מהותי של התכנון.

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

עמ' 18

0486-016 18-1878 <ms\_meyda>

## רשות רישוי

מספר בקשה	19-1263	תאריך הגשה	31/10/2019
מסלול	ציבורי/תעסוקה	תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	ציבורי

כתובת	קובנר אבא 19	שכונה	כוכב הצפון
גוש/חלקה	31/7186	תיק בניין	2121-019
מס' תב"ע	צ, 1112ג	שטח המגרש	17250

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עזרה ובצרון	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658
בעל זכות בנכס	עיריית תל-אביב-יפו	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	נמליך עמית	רחוב הבונים 3, קריית טבעון 3603103
מתכנן שלד	ירון גל	ת.ד. 79820, רבדים 7982000

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	743.32	4.31	460.39	2.67	
מתחת					
סה"כ	743.32	4.31	460.39	2.67	

### מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>אגף חדש, דו קומתי עבור בית ספר כוכב הצפון המהווה הארכה של מבנה בית ספר דו קומתי קיים.</p> <p>- בקומת קרקע: מבואה, מעבר למבנה הקיים, חלל חוץ כיתתי, 3 כיתות אם, כיתת ספח עם חדר עזר, ממ"מ דו - תכליתי, מקבץ שירותים וגרם מדרגות לקומה ראשונה.</p> <p>- בקומה ראשונה: מעבר למבנה הקיים, חלל חוץ כיתתי, 3 כיתות אם, כיתת ספח עם חדר עזר, ממ"מ דו תכליתי ומקבץ שירותים.</p> <p>- על הגג: מערכות טכניות.</p> <p>- על המגרש: התאמות פיתוח הכוללות הריסות מקומיות, ריצוף, גינון ונטיעות.</p>

### מצב קיים:

מבנה בית ספר דו קומתי, אולם ספורט דו קומתי, מעון ו-3 גני ילדים חד קומתיים. על המגרש דרך פנימית עם מפרצי חניה וגדר.
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
16-0834	2016	אולם ספורט דו קומתי	15-2361-ר'
14-1100	2014	מבנה בית ספר דו קומתי	14-1230-ר'
14-0383	2014	מעון ויצ"ו חד קומתי	13-1396-ר'

### בעלויות:

**נכסים - מירי גלברט 29/08/2019**  
חלקה 31 בגוש 7186 בבעלות עיריית ת"א -יפו.  
**אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה**

**התאמה לתב"ע צ' (תכנית 1112-ג' מבני ציבור)**

הערה	מוצע	מותר	שטחים (עיקרי ושירות)
ראה הערה מס' 1	<u>לפי עורך הבקשה:</u> 5,197.63 מ"ר (54%)	46,575 מ"ר (270%)	
	לא צוין אך לפי הערכת בוחן הרישוי- בתחום המותר	10,350 מ"ר (60%)	<b>תכנית קרקע</b>
	בתחום המותר והמאושר בתכנית עיצוב	כלפי מגרש ציבורי- 0 מ' כלפי מגרש פרטי- 2.5 מ'	<b>קווי בניין</b>
לפי הקיים	2 קומות	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות.	<b>מס' קומות</b>
	8.35 מ'		<b>גובה במטרים</b>
	<b>תא/תעא/צ/1112(1)- תוספת אגף בבית ספר כוכב הצפון. חתומה ומאושרת מ- 2.9.2019</b>	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	<b>תכנית עיצוב</b>
	בית ספר	מבני ציבור	<b>שימושים</b>

הערות:

- לא הוצגו חישוב שטחים ותכנית של כל השטח הבנוי במגרש הציבורי והצגתם בטבלה מסכמת לפי דרישת תכנית צ'.
- (הטבלה המוצגת אינה כוללת את כל המגרש הציבורי)
- שטחי שירות מחושבים שלא על פי התקנות.
- חסר רקע של תנחות הקומות בחישוב שטחים.
- לפי תכנית הפיתוח לא ברור מה קיים ומה מוצע.
- לא הוצגה מערכת סולארית.
- חסר סימון אדמה בחזיתות.
- חסר סימון "לא שייך לבקשה" בחתכים וחזיתות על בניה קיימת.
- בתכנית פיתוח יש לסמן עצים קיימים ומתוכננים בלבד.
- יש לנקות מתכנית הפיתוח את הרקע של תכנית מודד.
- לא צוין יעוד נוסף ב-ממ"מ.
- קירות קיימים לא צבועים כנדרש.
- לא סומנו גבולות המגרש וקווי הבניין משני צידי המבנה בחתכים ובחזיתות
- לא סומנו גבולות העבודה.
- תכנית פיתוח לא ברורה. (לא ברור מה קיים, מה מבוקש ומה משמעות של הצבעוניות)

**חו"ד מכון רישוי**

**תומר ברורמן 05/11/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברורמן  
שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

**תנועה וחניה**

הבקשה כוללת: תוספת אגף לבית ספר כוכב הצפון  
דרישת התקן: 0 מקומות חניה לרכב פרטי  
תכנית הסדרי תנועה וחניה מסביב לבית הספר אושרה באגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה  
המלצה: לאשר את הבקשה

**כיבוי אש**

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

### אצירת אשפה

הוגשה חתימת מאיר ראובן על תכנית מתאריך 25/6/2019.  
באישורו נכתב כי קיים ביתן אשפה תקין ואין צורך בשינויים.  
המלצתו לפטור מתחנת תברואה.  
המלצה: לאשר את הבקשה

### איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אקוסטיקה  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### גנים ונוף

הוגש סקר עצים על תכנית פיתוח שאושר בתאריך 15/5/19 על ידי אגרונום אגף שפ"ע מר חיים גבראל.  
הוקלדו פרטי העצים בטבלה המקוונת ומתוכם עצים 35,36,37 מבוקשים לכריתה.  
כל שאר העצים הוקלדו וסומנו לשימור.  
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### מקלוט

מתוכננים ממ"מ חדשים.  
יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה  
המלצה: לאשר את הבקשה

### אדריכלות מכון הרישוי

תכנית עיצוב אדריכלי תא/תאע/1112/3(1) "תוספת אגף בבית ספר כוכב הצפון"  
המלצה: לאשר את הבקשה

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מילה ירוקת עד	5.0	10.0	1.0	שימור	1,099
2	מילה ירוקת עד	5.0	10.0	2.0	שימור	1,099
3	מילה ירוקת עד	6.0	10.0	2.0	שימור	1,099
4	מילה ירוקת עד	5.0	10.0	3.0	שימור	1,099
5	מילה ירוקת עד	4.0	10.0	2.0	שימור	879
6	מילה ירוקת עד	4.0	10.0	2.0	שימור	879
7	מילה ירוקת עד	4.0	10.0	2.0	שימור	879
8	מילה ירוקת עד	4.0	10.0	2.0	שימור	879
9	סיגלון חד עלים	3.0	10.0	3.0	שימור	1,256
10	מילה ירוקת עד	3.0	10.0	2.0	שימור	1,099
11	סיגלון חד עלים	3.0	10.0	3.0	שימור	1,256
12	מילה ירוקת עד	3.0	10.0	2.0	שימור	1,099
13	כרבל לביד	3.0	10.0	2.0	שימור	1,099
14	כרבל לביד	3.0	10.0	2.0	שימור	1,099
15	כרבל לביד	3.0	10.0	2.0	שימור	1,099
17	כרבל לביד	3.0	10.0	2.0	שימור	1,099
27	זית אירופי	6.0	30.0	4.0	שימור	12,717
28	זית אירופי	6.0	30.0	4.0	שימור	12,717
29	זית אירופי	6.0	30.0	4.0	שימור	12,717
30	וושנינגטוניה חסונה	2.0	40.0	3.0	שימור	1,440
31	מקדמיה רבועה	5.0	30.0	5.0	שימור	9,184
32	קיגליה מנוצה	7.0	35.0	6.0	שימור	13,463
33	זית אירופי	1.0	15.0	1.0	שימור	1,908
34	בומבקס צייבה	8.0	30.0	7.0	שימור	11,304
35	טבבויה איפה	7.0	10.0	4.0	כריתה	1,178
36	טבבויה איפה	6.0	10.0	5.0	כריתה	1,178

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
37	טבבויה איפה	7.0	10.0	3.0	כריתה	1,178
38	טבבויה איפה	7.0	10.0	3.0	שימור	1,178
39	טבבויה איפה	7.0	10.0	3.0	שימור	1,178
40	טבבויה איפה	7.0	10.0	3.0	שימור	1,178
49	אלביציה צהובה	10.0	30.0	8.0	שימור	8,478
50	מיש אפריקני	6.0	10.0	4.0	שימור	1,256
53	מיש דרומי	4.0	20.0	4.0	שימור	5,652
54	מיש דרומי	4.0	20.0	4.0	שימור	5,652
55	מיש דרומי	4.0	20.0	4.0	שימור	5,652
56	מיש דרומי	4.0	20.0	4.0	שימור	5,652
57	מיש דרומי	4.0	20.0	4.0	שימור	5,652
58	מיש דרומי	4.0	20.0	4.0	שימור	5,652

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

**אהרון מיכאל מ- 5.11.2019**

התכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

#### חו"ד אדריכל העיר:

**אלעד דמשק מ- 3.10.2019**

מומלץ לאשר את תוספת האגף מבחינה עיצובית.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להקמת אגף חדש, דו קומתי, עבור בית ספר כוכב הצפון בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

#### הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

#### תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

#### הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

#### ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 19-0304-1 מתאריך 13/11/2019

לאשר את הבקשה להקמת אגף חדש, דו קומתי, עבור בית ספר כוכב הצפון בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

עמ' 23  
2121-019 19-1263 <ms\_meyda>

## **הערות**

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.