

כ"ו סיון תש"פ  
18 יוני 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0133 תאריך: 16/06/2020 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 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	יהודה מכבי 47 תל אביב בע"מ	יהודה המכבי 47א	א0502-047	20-0442	1
11	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	העיר הלבנה בולווארד טרה השקעות בע"מ	שור משה פרופ' 27	0487-027	19-1200	2
23	ציבורי/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	"עזרה ובצרון באמצעות אלי גינזברג"	צוויג סטפן 7	1261-007	20-0217	3

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-0442	תאריך הגשה	25/03/2020
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	יהודה המכבי 47א	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	171/6212	תיק בניין	א0502-047
מס' תב"ע	תמ"מ 2/5, ע' 1, 3729א'	שטח המגרש	802

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יהודה מכבי 47 תל אביב בע"מ	רחוב דקל 14, שוהם 6082183
בעל זכות בנכס	בן עמי יאיר	רחוב יהודה המכבי 47, תל אביב - יפו 6230904
עורך ראשי	שאול אסף	רחוב מרמורק 14, תל אביב - יפו 64254
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מיופה כח מטעם המבקש	שליין גיא	רחוב קויפמן יחזקאל 2, תל אביב - יפו 6713317

### מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 32 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>בקומות המרתף</u>: 32 מקומות חניה, 2 מקומות חניה לרכב נכים, 6 מקומות לאופנועים, 32 חניות אופניים, 32 מחסנים, חדרים טכניים.</li> <li>• <u>בקומת קרקע</u>: מבואת כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, גרעין מדרגות, 3 יח"ד עם ממ"ד ושטח מוצמד במרווח אחורי וצדדי, ו-1 יח"ד עם ממ"ד, שטח מוצמד במרווח הצדדי וחדר פרטית מוצמדת במרווח הקדמי.</li> <li>• <u>בקומות 1-5</u>: 4 יח"ד הכוללות ממ"ד, מרפסת גזוזטרה ומסתור כביסה בכלל היח"ד.</li> <li>• <u>בקומה 6 גג חלקית</u>: 2 יח"ד הכוללות ממ"ד, מרפסת גג בחזית קדמית ומסתור כביסה, 2 יח"ד עורפיות עם ממ"ד, גזוזטרה ומסתור כביסה.</li> <li>• <u>בקומה 7 גג חלקית</u>: 2 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה, 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג עורפית ומסתור כביסה. על הגג עליון: 32 קולטי שמש, גישה דרך גרעין המדרגות המשותף.</li> <li>• <u>בחצר</u>: פיתוח שטח, חצרות משותפות, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, רמפת ירידה למרתפי חניה ממרווח צדי דרום מזרחי.</li> </ul>

### מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות טיפוסיות הבנוי בחצאי מפלסים, עם חדר כביסה על הגג, מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף עבור סה"כ 12 יח"ד.
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר לבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית עם חדר כביסה על הגג ומקלט במרתף עבור סה"כ 12 יח"ד לבניין (3)	1954	915

**בעלויות:**

לפי הרישום בנסח טאבו הנכס הינו בבעלות חברה – יהודה המכבי 47 תל אביב בע"מ, והבקשה חתומה ע"י נציג החברה, נשלחו הודעות לבעלי הזכות בנכס לפי תקנה 36א' ולא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1954
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	
<b>קווי בניין:</b>			
<b>קדמי</b>	4.00 מ'	3.75 מ' בקרקע- לא בהתאם. ~4.20 מ' בקומות הטיפוסיות- בהתאם.	0.25 מ'. בקומת הקרקע קיימת בנייה קשיחה מעבר לקו בניין קדמי בניגוד להוראות התב"ע, לא ניתן לאשר.
<b>צדדי</b>	3.00 מ' 3.00 מ'	3.00 מ' 3.00 מ'	
<b>אחורי</b>	5.00 מ'	~5.40 מ' בקרקע ~5.40 מ' בקומות הטיפוסיות  בהתאם למותר.	
<b>זכויות בנייה: (תכנית נפחית)</b>	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) <b>802 מ"ר = 0.5X401 מ"ר</b>	מתוכננת תכנית בניה של כ- 414 מ"ר, לא בהתאם למותר.	13 מ"ר, לא ניתן לאשר.
<b>שטחי שירות:</b>	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (565 מ"ר)	בהתאם למותר.	
<b>צפיפות:</b>	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 <b>3050/~90 מ"ר = 34 יח"ד</b>	32 יחידות דוור, בהתאם למותר.	
<b>גובה קומה:</b>	3.30 מ' ברוטו	3.15 מ' בהתאם למותר.	
<b>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</b>	בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	2.19 מ' לא בהתאם למותר.	0.81 מ', לא ניתן לאשר.
	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים	בהתאם למותר.	

<p>ליח"ד הדרום- מזרחית מתוכננת חצר פרטית במרווח המגרש לרחוב יהודה המכבי, במסגרת קומת העמודים המפולשת, לא ניתן לאשר.</p>	<p>בהתאם למותר.</p> <p>מתוכננת חצר פרטית ליח"ד במרווח הקדמי במרכז במגרש- לא בהתאם למותר.</p>	<p>טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש</p> <p>תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי</p>	
	<p>3.00 מ' בהתאם למותר.</p> <p>3.00 מ' בהתאם למותר.</p> <p>2.05 מ' בהתאם למותר.</p> <p>4.50 מ' בהתאם למותר.</p> <p>4.50 מ' בהתאם למותר.</p>	<p>קומה חלקית תחתונה 3.00 מ'- מקו החזית הקדמית</p> <p>קומה חלקית עליונה 3.00 מ'- מקו החזית הקדמית 2.00 מ'- מקו החזית האחורית</p> <p>כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ'</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p><b>קומות גג חלקיות:</b></p> <p><b>נסיגות ממעקה הגג</b></p> <p><b>גובה הבניה על הגג</b></p> <p><b>גובה המתקנים הטכניים</b></p>
<p>11 מ"ר- קיימת חריגת שטח במרפסת גזוזטרה קדמית ואחורית בכלל הקומות, כאשר לא נותרו כלל שטחים לניצול, בניגוד להוראות התב"ע- לא ניתן לאשר.</p>	<p>1.60 מ' בהתאם למותר.</p> <p>שטחי המרפסות אינו בהתאם למותר ועומד על ~14.5 מ"ר, לא בהתאם למותר.</p> <p>ממוצע לא עולה על 12 מ"ר- בהתאם למותר.</p> <p>בהתאם למותר.</p> <p>בהתאם למותר.</p>	<p>1.60 מ'</p> <p>14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 384 מ"ר</p> <p>-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>-חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p><b>מרפסות:</b></p> <p><b>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח</b></p> <p><b>עיצוב המרפסות</b></p>
<p>לא ניתנה התייחסות כלל במפרט הבקשה, בניגוד להוראות התכנית</p>	<p>לא הוצגו מעבי מזגנים במפרט ההגשה- לא בהתאם למותר.</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	<p><b>מזגנים:</b></p>
<p>לא הוצג מיקום לתליית כביסה</p>	<p>לא בהתאם למותר, למעט לדירה 1 צפון מערבית .</p>	<p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין.</p>	<p><b>מסתורי כביסה:</b></p>

<p><b>ל-3 דירות</b> <b>שבקומת הקרקע.</b></p>	<p>בהתאם למותר.  בהתאם למותר.</p>	<p>ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.  בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ'  חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר</p>	<p><b>עיצוב המסתורים</b></p>
<p><b>לא 0.20-0.35 מ', לא ניתן לאשר</b></p> <p><b>לא הוצגו פרטי המצללות המבוקשות באופן מלא כמו כן לא ניתן לבחון את הפרגולה בחזית הדרומית בקומות הגג, ראה הערות.</b></p>	<p>מתוכננות מצללות מעל מרפסות גזוזטרה אחוריות בקומת הגג החלקית התחתונה, ומעל מרפסת גג אחורית בקומת הגג החלקית העליונה, לפי השטח המותר.  בהתאם.</p> <p>לא בהתאם למותר. 0.85 מ' 1.00 מ'</p> <p>2.92 מ' ~ בהתאם למותר.</p> <p>לא בהתאם למותר, לא ניתן לבחינה באופן ברור.</p> <p>לא בהתאם למותר.</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר  ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג</p> <p>1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות</p> <p>לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה</p> <p>פירוט חומרי ופרטי המצללה.</p>	<p><b>מצללות : שטח</b></p> <p><b>בינוי ומיקום</b></p> <p><b>נסיגות ממעקה הגג</b></p> <p><b>גובה</b></p> <p><b>מרווחי קורות המצללה</b></p>
	<p>מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון לרבות חדר משאבות ומאגר מים וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.</p>	<p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים</p>	<p><b>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</b></p>
	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הדרום-מזרחי בצמוד לגבול המגרש.</p>	<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.</p>	<p><b>חניה:</b></p>

	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי לא הוגש.</p> <p>-יידרש לשלב בדיקה סופית</p> <p>-יידרש לשלב בדיקה סופית</p> <p>-יידרש לשלב בדיקה סופית</p>	<p>-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281</p> <p>-נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p> <p>-הגשת כתב שיפוי התחייבות בגין אי תביעה בתחום פשט הצפה.</p> <p>נספח ניהול מי נגר עילי וניקוז לרשות הניקוז והירקון .</p>	<p><b>הוראות נוספות למתן היתר:</b></p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------

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

סטייה	מוצע	מותר	
<p>בחלק הצפון מזרחי של קומת המרתף העליונה בולטת תקרת המרתף ב- 0.72 מ' מעל מפלס פני הקרקע ומעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין- לא ניתן לאשר.</p>	<p>לא בהתאם.</p>	<p>תקרת המרתף לא תבלוט מעבר למפלס הכניסה הקובעת לבניין/ מפלס פני הקרקע</p>	<p><b>מרתף:</b></p>
	<p>2 קומות מרתף</p>	<p>2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים</p>	<p><b>מס' קומות:</b></p>
	<p>בהתאם למותר</p>	<p>2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו</p>	<p><b>גובה קומות:</b></p>
	<p>חניות רכבים, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'</p>	<p>חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים</p>	<p><b>שימושים:</b></p>
	<p>מתוכננים 32 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר</p>	<p>- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין</p>	<p><b>מחסנים:</b></p>
<p>44 מ"ר חריגה בתכנית המרתף. 6% סטייה בשטחי החלחול המבוקשים, לא ניתן לאשר.</p>	<p>מוצע כ- 76 מ"ר שטח מחלחל המהווה 9% משטח המגרש. כאשר תכנית המרתף עומדת על 706~מ"ר. לא בהתאם למותר.</p>	<p>85% לפי תמ"א 34 ותכנית 681 מ"ר תכנית מרתף מותרת (15% שטח מחלחל = 120.3 מ"ר)</p>	<p><b>תכנית:</b></p>

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

הערות	לא	כן	
<p>בתכנית קומות הגג החלקיות נראות קורות דקורטיבית אשר מהוות בניה קשיחה מחוץ לקווי הבניין הקדמיים המותרים, ולא ניתן לאשרן. כמו כן, אין התאמה מלאה בין ההדמיות שהוצגו והתכניות לכלל מפרט הבקשה.</p>	<p>+</p>		<p><b>בנייה במרווחים</b></p>
<p>0.70 מ' ממפלס המדרכה. לא ניתן לאשר.</p>	<p>+</p>		<p><b>מפלס הכניסה הקובעת</b> עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה</p>
<p>גובה הגדר הפונה לרחוב מגיעה ל-1.40 מ'</p>	<p>+</p>	<p>+</p>	<p><b>גדרות ושערים</b> גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'</p>

גובה הגדר בי מגרשים מגיע הל-1.67 מ'			
<p>0.80 מ' לא בהתאם.</p> <p>רצועת הגיגון שתוכננה אינה רציפה מכיוון שתוכננה בה פתח לחדר טרפו שבמרתף, רמפת ירידה לחניון, ושני שבילי גישה לבניין. כמו כן תכנית המרתף יושבת תחת כמעט כלל המרווח הקדמי ואינה מאפשרת בתי גידול, ישנם מספר עצים במרווח הקדמי עם בתי גידול בעומק של 0.70 מ' בלבד. ישנו עץ אחד בלבד במרווח האחורי בפינת המגרש המצפון מערבית, אשר נראה כי יש לו בית גידול בהתאם.</p> <p>כמו כן מדרגות הכניסה לבניין אינן מעבר לרצועת הגיגון, אלא מתוכננות ממש בתחילת רצועת הגיגון בניגוד להנחיות.</p>	+		<p><b>פיתוח שטח</b></p> <p>-מפלס רצועת הגיגון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה.</p> <p>-רצועת גיגון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותר שטח גיגון זה.</p> <p>-עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ'</p> <p>-יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגיגון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי</p>
<p>בהתאם לחזיתות אשר הוצגו נראה כי מתוכנן ברוב הבניין חיפוי בגוון כהה דמוי קורות עץ בגוון חום, בניגוד להנחיות מרחביות שלפיהן חומרי הגמר של הבניין יהיו בגמר בהיר וחיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית.</p>	+		<p><b>חומרי גמר הבניין</b></p> <p>חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית</p>
<p>נישת מוני מים בצמוד לגדר בגבול המגרש הקדמי.</p> <p>מתוכנן פתח לחדר טרפו שבמרתף בצמוד לגבול המגרש הקדמי.</p>	+		<p><b>מתקני תשתית וטכניים</b></p> <p>-ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב</p> <p>-יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית</p> <p>- מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.</p>
<p>מספר המערכות הסולריות תואם למספר יחידות הדיוור בפרויקט (מוצעים 32 מערכות)</p>		+	<p><b>מערכות סולריות</b></p> <p>מערכת סולריות לכל יח"ד</p>
<p>לא הוצג מיקום דודים לכלל הדירות.</p>	+		<p><b>דודים</b></p> <p>דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות</p>
<p>דלת חדר האשפה פונה ונפתחת לחזית הקדמית בבניין לרחוב יהודה המכבי, לא ניתן לאשר.</p>	+		<p><b>אשפה</b></p> <p>דלת חדר האשפה לא תפתח לחזית קדמית הפונה לרחוב.</p>

### הערות נוספות:

- הבקשה הוגשה באופן המקשה על בדיקתה:
- אין התאמה מלאה בין התנחות השונות – תכניות/חתיכים/חזיתות/הדמיות.
- סימון להריסת כלל הבניין אינו מופיע כלל בתכנית העמדה/מדידה בהתאם לנדרש, אלא מסומן רק על גבי תכנית קומה טיפוסית.
- הפרגולה והקורה הדקורטיבית בחזית הדרומית בקומות הגג, מופיעות ככיתוב טקסטואלי בלבד, והן לא מפורטות הן בתכנית והן בחתך, לא ברורה הצגתן.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 23/04/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'  
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: מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 32 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר.  
דרישת התקן:

32 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

32 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

32 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף עפ"י רמת שירות 2.

2 מקומות חניה לרכב נכים בקומת מרתף 1- באישור מורשה נגישות אורנה פדר.

6 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף.

32 מקומות חניה לאופניים- 7 מקומות בקומה מפולשת + 25 מקומות ב-2 קומות מרתף.

מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.

חוות דעת: פתרון המוצע עונה לדרישות- מאושר.

המלצה: לאשר את הבקשה

### כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### זרכים

המבנה מתוכנן על פי מפלסים קיימים.

המלצה: לאשר את הבקשה

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות.

יש להגדיל את חדר האשפה, ניתנו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, אקוסטיקה גנרטור.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### גנים ונוף

\*במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.

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

תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של עצים בגודל 10 לפחות ( 4" ), בערך חליפי של 8685 ש"ח (הסכום הוא עבור כל  
העצים גם יחד).

הערך החליפי ימומש בנטיעות בתוך המגרש.

אם לא ניתן 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.

החתך במגירת העצים שמתאר את שימור עץ מספר 19 לא רלוונטי שכן הבנייה הורחקה מהעץ.

שטח לא מקורה במגרש/חלקה: 325.56 כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה: 10

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה: לאשר את הבקשה

### מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה / יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף

המלצה: לאשר את הבקשה / לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים / לדחות את הבקשה

### אדריכלות מכון הרישוי

הנמכת גדר, צמצום כמות פתחים, שמירת רצועה קדמית.

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### קונסטרוקציה

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

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף 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	פלומריה ריחנית	2.2	13.0	1.8	כריתה	255
2	פלפלון דמוי אלה	7.0	43.0	10.0	כריתה	6,861
3	פיקוס בינימינה	11.0	15.0	9.0	כריתה	796
4	פיקוס בינימינה	7.0	16.0	5.0	כריתה	627
5	פיקוס בינימינה	6.0	17.0	5.0	כריתה	856
7	מכנף נאה	16.0	50.0	17.0	שימור	18,769
8	מילה ירוקת-עד	12.0	36.0	8.0	שימור	5,697
9	סיסם הודי	5.5	37.0	2.0	שימור	1,204
10	סיסם הודי	6.0	30.0	4.5	שימור	1,780
11	סיסם הודי	5.0	26.0	2.5	שימור	594
12	פיקוס השדרות	3.0	22.0	3.0	כריתה	1,824
13	פיקוס השדרות	3.0	16.0	3.0	כריתה	1,236
14	פיטוספורום גלוני	3.0	6.0	2.5	כריתה	
15	פלפלון דמוי אלה	5.0	8.0	4.0	כריתה	
16	פלפלון דמוי אלה	7.0	19.0	5.0	כריתה	516
17	פיקוס בינימינה	2.2	5.0	2.0	כריתה	
18	פיקוס בינימינה	10.0	13.0	8.0	כריתה	562
19	פיקוס השדרות	17.0	163.0	18.0	שימור	175,196
30	פיטוספורום גלוני	2.5	5.0	2.0	כריתה	
31	פיטוספורום גלוני	2.5	5.0	2.0	כריתה	
32	פיקוס בינימינה	2.5	8.0	2.0	כריתה	
34	פלומריה ריחנית	2.2	12.0	1.5	כריתה	145
35	פיקוס בינימינה	12.0	12.0	3.0	שימור	59
36	פיקוס בינימינה	6.	8.0	5.	שימור	

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.  
ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל 2 קומות מרתף הכוללים 32 מקומות חניה, 2 חניות נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.  
סה"כ: בניין בן 8 קומות עבור 32 יחידות דיור.

### מהסיבות הבאות:

1. תכנית הבנייה חורגת ב-13 מ"ר מהמותר בכל קומה בבניין, בניגוד להוראות תכנית א'3729.
2. קיימת חריגה מקו בניין קדמי בקומת הקרקע בכ-0.25 מ' בניגוד להוראות התכנית המאושרת.
3. לא נשמרה רצועה מפולשת בקומת הקרקע בהתאם להוראות תכנית א'3729.
4. ליח"ד בקומת הקרקע תוכננה חצר פרטית במרווח הקדמי, ממרכז המגרש בצמוד לשביל הגישה הראשי לבניין, במסגרת קומת עמודים מפולשת, דבר אשר נוגד את הוראות תכנית א'3729 ולא ניתן לאשרו.

5. שטחי מרפסות הגזוטרסה הקדמיות בכלל הקומות עולה על המותר, שה"כ ישנה חריגה של 11 מ"ר בשטחים בניגוד להוראות התכנית, כאשר לא נותרו כלל שטחים לניצול.
  6. קיימת חריגה בתכנית המרתף של 44 מ"ר כאשר שטח חלחול מי הנגר עומד על 9% בלבד מתוך 15% הנדרשים.
  7. תקרת המרתף בולטת מעל מפלס פני הקרקע ומעל גובה מפלס הכניסה הקובעת לבניין, ללא כל הצדקה תכנונית ובניגוד להוראות תכנית ע'1.
  8. לא נשמרו כלל הנסיגות הנדרשות של 1.20 מ' ממעקה הגג למצללות שבקומות הגג החלקיות ולא הוצגו פרטיהן בהתאם לנדרש.
  9. הבקשה אינה תואמת להנחיות המרחביות/ מדיניות הועדה המקומית, לנושאים הבאים:
    - שטח החלחול למי נגר הנדרש להיות במרווח הקדמי, ממוקם כמעט כולו במרווח הצדי ובמרווח האחורי.
    - גובה מפלס הכניסה הקובעת הנדרש לגובה של עד 0.5 מ' ביחס למדרכה, עומד על 0.70~ מ' ללא כל הצדקה תכנונית, בנוסף ההגבהה מצריכה שבילים/רמפות אשר פוגעים ומבטלים שטחי הגיגון.
    - רצועת הגיגון שתוכננה במרווח הקדמי אינה רציפה מכיוון שתוכנן פתח אוורור למרתף ומספר שבילי גישה בתחום שטח הרצועה.
    - מפלס רצועת הגיגון הנדרש עולה על מפלס הרחוב וחורג בכ-0.40 מ' מהמותר, בניגוד להנחיות המרחביות.
    - במרווח הקדמי מוצעים מתקנים טכניים (כגון גמל מים) בניגוד לקובץ ההנחיות, בגובה של 2.16 מ', בצמוד לגדר קדמי, בניגוד להנחיות המרחביות.
    - מדרגות הכניסה לבניין הנדרשות להיות מעבר לרצועת הגיגון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי, ממקומות ממש בצמוד לגבול המגרש.
    - דלת פתח חדר האשפה בקומת הקרקע נפתחת אל החזית הקדמית לרחוב יהודה המכבי בניגוד להנחיות המרחביות.
    - מבוקשות קורות דקורטיבית אשר מהוות בניה קשיחה מחוץ לקווי הבניין הקדמיים המותרים.
    - הגדר הקדמית חורגת ב-1.46-0.70 מ' מהגובה המותר בקובץ ההנחיות, כמו כן גובה הגדר הגובלת בין המגרשים עולה על המותר וחורגת בכ-0.50 מ'.
    - ברוב חזיתות הבניין מבוקש חיפוי דמוי קורות עץ בגוון חום, בניגוד להנחיות מרחביות שלפיהן חומרי הגמר של הבניין יהיו בגמר בהיר וחיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות בלבד.
    - מבוקש פתח להורדת ציוד לחדר טרפו במרתף בצמוד לגבול המגרש הקדמי ובסמוך לגדר הקדמית, בתחום רצועת הגיגון, ולא בצמוד לגבול המגרש הצדדי/האחורי עם כיוון לפני המגרש, בניגוד להנחיות המרחביות.
    - אין בתי גידול במרווח הקדמי כלל אשר בהתאם לקובץ ההנחיות, עומק השתילה לעצים מעל המרתפים במרווח הקדמי עומד על 0.70 מ'.
    - לא הוצג מיקום דודים לכלל הדירות בתחום שטחי הדירות או הקומות.
  10. לא ניתנה כלל התייחסות במפרט הבקשה למיקום מעבי מזגנים לכלל הדירות בבניין.
  11. לא הוצג מיקום לתליית כביסה לכלל הדירות שבקומת הקרקע בתחום שטח הדירה או החצר.
  12. אין התאמה מלאה בין התכניות/לחזיתות/לחזיתות ולהדמיות שהוצגו למפרט הבקשה.
  13. לא סומן הבניין המיועד להריסה על גבי תכנית המדידה בהתאם.
  14. מבוקשות פרגולה וקורה הדקורטיבית בכיתוב טקסטואלי בלבד, ללא פירוט הן בתכנית והן בחתך, לא ברורה הצגתן.
- הערה: נימוקים לדחיית הבקשה נשלחו במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0133-20-1 מתאריך 16/06/2020

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.  
ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל 2 קומות מרתף הכוללים 32 מקומות חנייה, 2 חניות נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.  
סה"כ: בניין בן 8 קומות עבור 32 יחידות דיור.

מהסיבות הבאות:

15. תכנית הבנייה חורגת ב-13 מ"ר מהמותר בכל קומה בבניין, בניגוד להוראות תכנית א'3729.

16. קיימת חריגה מקו בניין קדמי בקומת הקרקע בכ-0.25 מ' בניגוד להוראות התכנית המאושרת.
17. לא נשמרה רצועה מפולשת בקומת הקרקע בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
18. ליח"ד בקומת הקרקע תוכננה חצר פרטית במרווח הקדמי, ממרכז המגרש בצמוד לשביל הגישה הראשי לבניין, במסגרת קומת עמודים מפולשת, דבר אשר נוגד את הוראות תכנית 3729 א' ולא ניתן לאשרו.
19. שטחי מרפסות הגזוזטרה הקדמיות בכלל הקומות עולה על המותר, סה"כ ישנה חריגה של 11 מ"ר בשטחים בניגוד להוראות התכנית, כאשר לא נותרו כלל שטחים לניצול.
20. קיימת חריגה בתכנית המרתף של 44 מ"ר כאשר שטח הלחול מי הנגר עומד על 9% בלבד מתוך 15% הנדרשים.
21. תקרת המרתף בולטת מעל מפלס פני הקרקע ומעל גובה מפלס הכניסה הקובעת לבניין, ללא כל הצדקה תכנונית ובניגוד להוראות תכנית ע'1.
22. לא נשמרו כלל הנסיגות הנדרשות של 1.20 מ' ממעקה הגג למצללות שבקומות הגג החלקיות ולא הוצגו פרטיהן בהתאם לנדרש.
23. הבקשה אינה תואמת להנחיות המרחביות/ מדיניות הועדה המקומית, לנושאים הבאים:
  - שטח החלחול למי נגר הנדרש להיות במרווח הקדמי, ממוקם כמעט כולו במרווח הצדי ובמרווח האחורי.
  - גובה מפלס הכניסה הקובעת הנדרש לגובה של עד 0.5 מ' ביחס למדרכה, עומד על 0.70~ מ' ללא כל הצדקה תכנונית, בנוסף ההגבה מצריכה שבילים/רמפות אשר פוגעים ומבטלים שטחי הגיגון.
  - רצועת הגיגון שתוכננה במרווח הקדמי אינה רציפה מכיוון שתוכנן פתח אוורור למרתף ומספר שבילי גישה בתחום שטח הרצועה.
  - מפלס רצועת הגיגון הנדרש עולה על מפלס הרחוב וחורג בכ-0.40 מ' מהמותר, בניגוד להנחיות המרחביות.
  - במרווח הקדמי מוצעים מתקנים טכניים (כגון גמל מים) בניגוד לקובץ ההנחיות, בגובה של 2.16 מ', בצמוד לגדר קדמי, בניגוד להנחיות המרחביות.
  - מדרגות הכניסה לבניין הנדרשות להיות מעבר לרצועת הגיגון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי, ממקומות ממש בצמוד לגבול המגרש.
  - דלת פתח חדר האשפה בקומת הקרקע נפתחת אל החזית הקדמית לרחוב יהודה המכבי בניגוד להנחיות המרחביות.
  - מבוקשות קורות דקורטיבית אשר מהוות בניה קשיחה מחוץ לקווי הבניין הקדמיים המותרים.
  - הגדר הקדמית חורגת ב-1.46-0.70 מ' מהגובה המותר בקובץ ההנחיות, כמו כן גובה הגדר הגובלת בין המגרשים עולה על המותר וחורגת בכ-0.50 מ'.
  - ברוב חזיתות הבניין מבוקש חיפוי דמוי קורות עץ בגוון חום, בניגוד להנחיות מרחביות שלפיהן חומרי הגמר של הבניין יהיו בגמר בהיר וחיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות בלבד.
  - מבוקש פתח להורדת ציוד לחדר טרפו במרתף בצמוד לגבול המגרש הקדמי ובסמוך לגדר הקדמית, בתחום רצועת הגיגון, ולא בצמוד לגבול המגרש הצדדי/האחורי עם כיוון לפני המגרש, בניגוד להנחיות המרחביות.
  - אין בתי גידול במרווח הקדמי כלל אשר בהתאם לקובץ ההנחיות, עומק השתילה לעצים מעל המרתפים במרווח הקדמי עומד על 0.70 מ'.
  - לא הוצג מיקום דודים לכלל הדירות בתחום שטחי הדירות או הקומות.
24. לא ניתנה כלל התייחסות במפרט הבקשה למיקום מעבי מזגנים לכלל הדירות בבניין.
25. לא הוצג מיקום לתליית כביסה לכלל הדירות שבקומת הקרקע בתחום שטח הדירה או החצר.
26. אין התאמה מלאה בין התכניות/לחזיתות/לחתיכים ולהדמיות שהוצגו למפרט הבקשה.
27. לא סומן הבניין המיועד להריסה על גבי תכנית המדידה בהתאם.
28. מבוקשות פרגולה וקורה הדקורטיבית בכיתוב טקסטואלי בלבד, ללא פירוט הן בתכנית והן בחתך, לא ברורה הצגתן.

הערה: נימוקים לדחיית הבקשה נשלחו במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

עמ' 11  
0487-027 19-1200 <ms\_meyda>

## רשות רישוי

03/10/2019	תאריך הגשה	19-1200	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה בניה חדשה	מסלול בניה חדשה

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	שור משה פרופ' 27 - 29	כתובת
0487-027	תיק בניין	645/6213	גוש/חלקה
1500 מ"ר	שטח המגרש	ע, 1, 50, 3729 א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	העיר הלבנה בולווארד טרה השקעות בע"מ	מבקש
רחוב שור משה פרופ' 27, תל אביב - יפו 6296130	פישר ורדה	בעל זכות בנכס
רחוב אביגור 7, תל אביב - יפו 6937941	אשכנזי חיים	בעל זכות בנכס
רחוב שור משה פרופ' 27, תל אביב - יפו 6296130	רמתי רחל	בעל זכות בנכס
רחוב שור משה פרופ' 29, תל אביב - יפו 6296131	גזית שמואל	בעל זכות בנכס
רחוב שור משה פרופ' 29, תל אביב - יפו 6296131	מן אהובה	בעל זכות בנכס
רחוב שור משה פרופ' 29, תל אביב - יפו 6296131	שרייבר ורדה	בעל זכות בנכס
רחוב דליה 507, קדרון 7079500	רוזמרין נורית	בעל זכות בנכס
רחוב שור משה פרופ' 27, תל אביב - יפו 6296130	רודריג בן ציון	בעל זכות בנכס
רחוב שור משה פרופ' 29, תל אביב - יפו 6296131	גזית גליה	בעל זכות בנכס
רחוב שור משה פרופ' 29, תל אביב - יפו 6296131	אברמזון רונן	בעל זכות בנכס
רחוב עגנון 20, הוד השרון 4521449	קפלן מרגלית	בעל זכות בנכס
רחוב שור משה פרופ' 27, תל אביב - יפו 6296130	יערי רמי ארז	בעל זכות בנכס
רחוב שור משה פרופ' 29, תל אביב - יפו 6296131	ורצברגר רגב גיל	בעל זכות בנכס
רחוב שור משה פרופ' 27, תל אביב - יפו 6296130	יזהר רוני	בעל זכות בנכס
רחוב שור משה פרופ' 27, תל אביב - יפו 6296130	עינב ראובן	בעל זכות בנכס
רחוב שור משה פרופ' 29, תל אביב - יפו 6296131	גזית רחל	בעל זכות בנכס
רחוב שור משה פרופ' 27, תל אביב - יפו 6296130	לוי רדי	בעל זכות בנכס
רחוב הלסינקי 6, תל אביב - יפו 6299606	שיר-רוזנבוים טלילה	בעל זכות בנכס
רחוב שור משה פרופ' 29, תל אביב - יפו 6296131	גסר נחמה	בעל זכות בנכס
רחוב אביגור 7, תל אביב - יפו 6937941	אשכנזי צפורה	בעל זכות בנכס
רחוב שח"ל 21, ירושלים 9370204	ספרא תמר ברכה	בעל זכות בנכס
רחוב שור משה פרופ' 29, תל אביב - יפו 6296131	ויסמן לזרוביץ' יונה יונית	בעל זכות בנכס
רחוב סוקולוב 50, תל אביב - יפו 6228404	אלווד נירה	בעל זכות בנכס
רחוב שור משה פרופ' 29, תל אביב - יפו 6296131	דקניט אורנה רחל	בעל זכות בנכס
רחוב שור משה פרופ' 27, תל אביב - יפו 6296130	יערי תמר	בעל זכות בנכס
רחוב שור משה פרופ' 29, תל אביב - יפו 6296131	לייכטר אלכסנדר	בעל זכות בנכס
רחוב שור משה פרופ' 29, תל אביב - יפו 6296131	ברגר רוני	בעל זכות בנכס
רחוב הצבר 11, רמות השבים 4593000	בוקשפן ליאור	בעל זכות בנכס
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	בר אורין גידי	עורך ראשי
רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822	שטיינברג חיים	מתכנן שלד
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	בן שוהם יצחק	מורשה חתימה מטעם המבקש
רחוב הארבעה 17, תל אביב - יפו 6473917	פולונסקי שי	מורשה חתימה מטעם המבקש

### מהות הבקשה: (אדר' קורלנדסקי חן)

#### מהות עבודות בניה

1. הריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
2. הקמת בניין מגורים ומשרדים חדש, עם 2 אגפים, בן 6 קומות ו-3 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 55 יח"ד (סה"כ בניין בן 9 קומות), הכולל:
  - ב-3 קומות המרתף- 64 מקומות חניה, 3 חניות נכים, חניות לאופניים ואופנועים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
  - בנוסף, ב-2 קומות המרתף התחתונות- 53 מחסנים דירתיים.
  - בקומת הקרקע- 2 כניסות למגורים עם חללי לובי, 3 חללי משרדים עם כניסות מהחצר או מחדר מדרגות

- יעודי למשרדים מקומת המרתף, למשרד מס' 3 מפלס עליון בקומה שמעל, 2 ממ"מים, חדרי עגלות ואופניים, מחסן, חדרי אשפה וחדר גז.
- בקומה 1-4 יח"ד בכל אגף עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה, סה"כ: 8 יח"ד בקומה ומפלס עליון למשרד מס' 3 שבקומת הקרקע.
  - קומה 5-2- בכל קומה 4 יח"ד בכל אגף עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה, סה"כ: 8 יח"ד בכל קומה.
  - בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה)- 4 יח"ד בכל אגף עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה, סה"כ: 8 יח"ד בכל קומה.
  - בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה)- באגף המזרחי 2 יח"ד ובאגף המערבי 3 יח"ד, סה"כ: 5 יח"ד לקומה. כל דירה עם ממ"ד, מרפסות גזוזטרה אחוריות ומרפסות גג קדמיות ומרפסות גג בין האגפים.
  - קומה 8 (קומת גג חלקית נוספת לניוד שטחים עיקריים מקומות המרתף)- בכל אגף יח"ד אחת עם מרפסות גג ומעליהן פרגולות, סה"כ: 2 יח"ד לקומה.
  - על הגג העליון- מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך 2 גרמי המדרגות הכלליים של הבניין.
  - בכל קומות הבניין- 2 מבואות קומתיות, 2 חדרי מדרגות הכלליים של הבניין ב-2 האגפים, 2 מעליות ומתקני תשתית משותפים וחדר טכני בכל אגף (סה"כ 4 מעליות).
  - בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות הצמודות למשרדים במרווח האחורי, משטחים מרוצפים לרבות גישה נפרדת למשרדים במרווח הצדדי מזרחי, רמפה דו כיוונית לירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

### מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף עבור משרדים ומקלט, עבור כ- 25 יח"ד.

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1001	17.12.1950	להקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף (עבור כ- 25 יח"ד לפי היתר מילולי, לא נמצא היתר תכנית לקומת מגורים)
37	17.4.1955	לשינויים ולהוספת 4 משרדים במרתף.
215	13.6.1955	לשינויים במרתף

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 29 תתי חלקות, רובן בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " העיר הלבנה בולווארד טרה השקעות בע"מ " באמצעות מורשי החתימה מטעמה (יצחק בן שוהם ושי פולונסקי) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם רוב בעלי הזכויות בנכס חתימת עו"ד ממשרד שטיינמץ הרינג גורמן ושות' או החברה היזמית שצוינה לעיל, בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכויות בנכס שאינם חתומים ולא התקבלו התנגדויות, בנוסף, נשלחו הודעות ליידוע החלקות הגובלות לעניין התקנת עוגני קרקע זמניים.

### התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1950
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת, גרסה 25 מתאריך 7.6.2020

מספר קומות: (ברחובות ראשיים)	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6 קומות גג חלקיות	3 + 6 קומות גג חלקיות מתוכננת קומת גג חלקית נוספת לצורך ניוד שטחים עיקריים שהיו בהיתר מקומת המרתף.	1 קומת גג עליונה חלקית נוספת- ראה התייחסות לניוד שטחים מטה, ניתן לאשר (תוספת הקומה אינה הקלה, לפי התב"ע).	
<b>קווי בניין:</b>			

	<p>6.00 מ' מ' 3.00 מ' מ' 5.00 מ' מ'</p> <p>שיעור ההבלטה ושטח הנסיגה ביחס להבלטה בהתאם למותר (הבניין בעל 2 אגפים עם ניתוק ביניהם מבחינת החזיתות כלפי הרחוב- רוחב כל חזית הינו 15 מ' וההבלטה שתוכננה עבור כל חזית הינה ברוחב 7.50 מ')</p>	<p>6.00 מ' מ' 3.00 מ' מ' 5.00 מ' מ'</p> <p>בשיעור של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה ובכפוף לנסיגה בשטח זהה מקו הבניין הקדמי</p>	<p><b>קדמי</b> <b>צדדי</b> <b>אחורי</b></p> <p><b>*בנייה מעבר לקו בניין קדמי</b></p>
	<p>מתוכנן תכסית של 750 מ"ר בהתאם למותר</p>	<p>במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) <b>1500 מ"ר = 0.5 X 750 מ"ר</b></p>	<p><b>זכויות בנייה:</b> <b>(תכנית נפחית)</b></p>
	<p>בהתאם למותר</p>	<p>מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (1239 מ"ר)</p>	<p><b>שטחי שירות:</b></p>
	<p>נויד שטח של 432 מ"ר בהתאם למותר לקומת הקרקע ולחלק מקומה א. קומת הקרקע המוצעת וחלק מקומה א הינם לשימוש משרדים בשטח זהה.</p> <p>-אופן הניוד שאושר בהתאם לתאום מוקדם לבקשה הינו ע"י סגירה של נסיגה קדמית ואחורית ב-2 קומות הגג החלקיות ויצירה של קומת גג חלקית נוספת עם נסיגות קדמיות ואחוריות.</p> <p>-בהתאם למותר</p>	<p>-היקף השטח לניוד לא יעלה על היקף השטח העיקרי הקיים בהיתר ובאותו השימוש <b>לפי היתרים 37 ו-215 קיים שטח של סה"כ 432 מ"ר לשימוש למשרדים</b></p> <p>-אופן הניוד יהיה לפי שיקול דעת הועדה המקומית בין אם ע"י השלמת קומות ובין אם ע"י קומה חלקית נוספת ללא צורך בהליך של הקלה או פרסום.</p> <p>-שימוש של המרתף העליון יהיה חניון תת קרקעי בלבד</p>	<p><b>ניוד שטחים:</b> <b>(ניוד שטח עיקרי שהיה קיים בהיתר בקומת המרתף אל מעל מפלס הקרקע)</b></p>
	<p>55 יחידות דיור</p>	<p>במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 <b>5766/90 מ"ר = 64 יח"ד</b></p>	<p><b>צפיפות:</b></p>
	<p>3.30 מ' מ'</p>	<p>3.30 מ' ברוטו</p>	<p><b>גובה קומה:</b></p>
	<p>החזית הכוללת הינה 36.7 מ' מתוכננת בניה בתחום הרצועה ברוחב של 11.7 מ' המהווה כ-1/3 מאורך החזית, בהתאם למותר</p>	<p>-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3.00 מ' מקו בניין קדמי -במגרשים בהם אורך החזית הקדמית עולה על 30 מ' אורך הרצועה לא יפחת מ-2/3 מאורך החזית הקדמית</p>	<p><b>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</b></p>

	<p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה</p> <p>מתוכננות חצרות מוצמדות למשרדים במרווח האחורי</p>	<p>- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי</p> <p>תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש</p> <p>תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי</p>	
	<p>בקומת הגג החלקית התחתונה מולאה הנסיגה כחלק מניוד השטחים מקומות המרתף</p> <p>בקומת הגג החלקית העליונה - 3.00 מ' בהתאם למותר</p> <p>בקומת הגג החלקית העליונה מולאה הנסיגה האחורית כחלק מניוד השטחים מקומות המרתף</p> <p>4.50 מ'</p> <p>4.50 מ'</p>	<p>3.00 מ' - מקו החזית הקדמית (כאשר יש הבלטה מקו הבניין הקדמי, ייבדק מקו הבניין ללא ההבלטה)</p> <p>2.00 מ' - מקו החזית האחורית</p> <p>כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p><b>קומות גג חלקיות:</b></p> <p><b>נסיגות ממעקה הגג</b></p> <p><b>גובה הבניה על הגג</b></p> <p><b>גובה המתקנים הטכניים</b></p>
	<p>1.60 מ'</p> <p>שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר וממוצע לא עולה על 12 מ"ר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>1.60 מ'</p> <p>14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 660 מ"ר</p> <p>לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p><b>מרפסות:</b></p> <p><b>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</b></p> <p><b>שטח</b></p> <p><b>עיצוב המרפסות</b></p>
	<p>מרפסת הגג האחורית אינה לפי קונטור הקומה שמתחת ומקרה חלק מהמרפסות בצמוד לקו הבניין האלכסוני</p>	<p>בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות</p>	<p><b>מרפסות גג:</b></p>
	<p>מתוכננים מעבי מזגנים על גג עליון לכל הדירות</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	<p><b>מזגנים:</b></p>
	<p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.</p> <p>בהתאם למדיניות אדריכל העיר-</p>	<p><b>מסתורי כביסה:</b></p> <p><b>עיצוב המסתורים</b></p>

	בהתאם למותר	עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' -חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין (גמר מסתורים וכול')	
<b>*התאמת מרווחי קורות הפרגולה בין התכניות</b>	מוצעות מצללות מעל מרפסות גזוזטרה קדמיות בקומות העליונות ומעל מרפסות הגג בקומת הגג החלקית העליונה הנוספת ובהתאם לשטח המותר	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	<b>מצללות : שטח</b>
	בהתאם למותר	לא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	<b>בינוי ומיקום</b>
	בהתאם למותר	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	<b>נסיגות ממעקה הגג</b>
	3.00 מ'	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	<b>גובה</b>
	המרווחים אינם תואמים בין התכניות. הוצג פרט פרגולה	בהתאם למדיניות אדריכל העיר – המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	<b>מרווחי קורות המצללה</b>
	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	<b>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</b>
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה דו כיוונית במרווח המערבי בצמוד לגבול המגרש.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש. * כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה	<b>חניה:</b>
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -בהתאם לנדרש	-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	<b>הוראות נוספות למתן היתר:</b>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	<b>מס' קומות:</b>
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	<b>גובה קומות:</b>
	חניות, חניית נכים, חניות למשרדים, חניות לאופניים	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה	<b>שימושים:</b>

	ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מחסנים משותפים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי	לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	
	-מתוכננים 53 מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר  בקומת המרתף התחתונה מתוכננים מחסנים בשטח של כ- 63 מ"ר המהווה 5% משטח הקומה	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין  -בקומות המרתף התחתונות שטחי מחסנים לא יעלו על 5% משטח הקומה	<b>מחסנים:</b>
	מוצע כ- 225 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15% משטח המגרש. רוב שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הצדדי מזרחי בהתאם לרדיוס שמירה על עצים לשימור וכן, במרווח האחורי כאשר בקומת הקרקע מוצע ריצוף מחלחל מעל.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 1275 מ"ר (15% שטח מחלחל = 225 מ"ר)	<b>תכנית:</b>

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

הערות	לא	כן	
		+	<b>מפלס הכניסה הקובעת</b> עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
		+	<b>גדרות ושערים</b> -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	<b>פיתוח שטח</b> -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גינון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
<b>לציין את סוג חומרי הגמר והגוון הבהירים בכל החזיתות בהתאם להדמיה המתוקנת</b>		+	<b>חומרי גמר הבניין</b> חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
		+	<b>מתקני תשתית וטכניים</b> -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
הוצגה חוות דעת יועץ אינסטלציה לפתרון המוצע של מערכת סולרית משותפת (סה"כ 33 מערכות סולריות)	+		<b>מערכות סולריות</b> מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	<b>דוודים</b> דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום

## הערות נוספות:

1. עוגני קרקע זמניים - במסגרת הבקשה מתוכננים התקנת עוגני קרקע זמניים בכל היקף החלקה לרבות לכיוון הרחוב/ שטחי ציבור. הוגש כתב התחייבות לשחרור העוגנים ודו"ח קרקע. התקבל אישור לשלב זה ע"י תאום הנדסי ויידרש אישורם בשלב תחילת עבודות הבניה.  
כמו כן, נשלחו הודעות לצורך יידוע החלקות הגובלות על התקנת העוגנים.

## חו"ד מכון רישוי

### עמי סייזוף 02/06/2020

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

תנועה וחניה

=====

חוות דעת מתוקנת לנספח תנועה שנטען ב - 24.5.20 :  
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 55 יחידות דיור ( 51 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 4 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) ו- 412 מ"ר שטח משרדים בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

63.19 מקומות חניה לרכב פרטי

3 מקומות חניה לרכב נכים

11 מקומות חניה לאופנועים

55 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

64 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

3 מקומות חניה לרכב נכים במרתפי חניה

11 מקומות חניה לאופנועים במרתפי חניה

55 מקומות חניה לאופניים במחסנים דירתיים ובחדר אופניים בקומת קרקע

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת :

תכנית תנועתית אושרה באגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

=====

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות

תיקונים נדרשים : להוסיף עבור חדר האשפה של המשרדים מכבש קרטון ואזור אחסון לקרטונים.

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

=====

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אוורור מרתפים, אקוסטיקה

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף  
=====

מבוקשת הריסה ובנייה הכוללת מרתפים .  
הוטען סקר ,  
והוקלדה טבלת יעוד העצים לבקשה .  
מיפוי יעוד העצים מוצג בתכנית ה 100 .

במגרש ובקרבתו קיימים 27 עצים / שיחים :  
מיקום העצים - מס' 4,10,15,16,18-22,24 ( 10 יח' ) במגרשי השכנים ,  
חלקם יבשים וחלקם בקרבת גבול המגרש .

השאר במגרש ( 17 יח' ) מתוכם מס' 8,12-14,16,17,19 לא מוגנים / גדמים .

לסיכום ,  
מס' 4,10,15,16,18-22,24 ( 10 יח' ) מיועדים לשימור , מתוכם מס' 4,15,24 בליווי אגרונום .  
מס' 2,7,9,11-14,23,25-27 ( 11 יח' ) מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 19,208 ש"ח .

שטח החצר כ 684 מ"ר , חלקה מעל מרתף .

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

מקלוט  
=====

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה  
המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי  
=====

יש לסמן בהבלטה את פתחי אוורור המרתפים על גבי קומת הקרקע. הפתחים יהיו בפנים המגרש ולא ימוקמו סמוך  
לאזורים ציבוריים או מדרכות.  
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.  
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

קונסטרוקציה  
=====

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

סיכום מכון הרישוי  
=====

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף 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	אילתה בלוטית - לא עץ	8.0	8.0	6.0	כריתה	
2	פלפלון דמוי אלה	6.0	26.0	6.0	כריתה	1,380
3	פיקוס הגומי - לא עץ	3.0	5.0	4.0	כריתה	
4	אילתה בלוטית	8.0	11.0	6.0	שימור	
5	הדר מלי - לא עץ	3.0	6.0	7.0	כריתה	

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
6	פלומריה ריחנית - לא עץ	4.0	18.0	6.0	כריתה	
7	פיקוס הגומי	4.0	22.0	4.0	כריתה	1,186
8	פלומריה ריחנית - לא עץ	4.0	16.0	4.0	כריתה	
9	פיקוס הגומי	5.0	26.0	8.0	כריתה	1,656
10	אילתה בלוטית	0.0	0.0	0.0	שימור	
11	פיקוס השדירות	3.0	28.4	3.0	כריתה	2,277
12	פיקוס השדירות	3.0	25.0	3.0	כריתה	1,767
13	פיקוס השדירות	3.0	25.0	2.0	כריתה	1,767
14	פיקוס השדירות	3.0	25.0	3.0	כריתה	1,767
15	אילתה בלוטית	13.0	40.0	8.0	שימור	2,111
16	תמר מצוי	0.0	0.0	0.0	שימור	
17	תמר קנארי - לא עץ	3.0	40.0	4.0	כריתה	
18	עץ מת - לא עץ	0.0	0.0	0.0	שימור	
19	פלומריה ריחנית	0.0	0.0	0.0	שימור	
20	בראסיה מקרינה	0.0	0.0	0.0	שימור	
21	עץ מת - לא עץ	5.0	0.0	0.0	שימור	
22	עץ מת - לא עץ	5.0	0.0	0.0	שימור	
23	תמר מצוי	9.0	50.0	9.0	כריתה	3,240
24	פלפלון דמוי אלה	6.0	57.2	11.0	שימור	10,031
25	אילתה בלוטית	10.0	22.0	8.0	כריתה	639
26	אילתה בלוטית	8.0	26.0	6.0	כריתה	892
27	פיטוספורום יפני	5.0	27.4	7.0	כריתה	2,637

**חו"ד נוספות:**

**נכסים - מירי גלברט 03/10/2019**  
חלקה 645 בגוש 6213 בבעלות פרטית.

התקבל כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי לתחילת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.  
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' קורלנדסקי חן)**

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת בניין מגורים ומשרדים חדש, עם 2 אגפים, בן 6 קומות ו-3 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף הכוללים 64 מקומות חניה, 3 חניות נכים, חניות לאופניים ואופנועים ומתקנים טכניים ושירות משותפים (ב-2 קומות המרתף התחתונות גם מחסנים דירתיים).

סה"כ: יתקבל בניין בן 9 קומות עבור 55 יחידות דיור ומשרדים בקומת הקרקע.

בכפוף לכל דין, ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

**תנאים בהיתר**

1. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה-לבדיקת איכות הבנייה.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המשרדים על כל מפלסיהם מהווים יחידה שאינה ניתנת לפיצול, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3. 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. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, בהתאם להוראות תמ"א 34.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. אישור תאום הנדסי בשלב תחילת עבודות הבניה
7. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

### תנאים לאיכלוס

1. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה, נשתלו 27 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4 ") בערך של 19,208 ש"ח, מתוכם לפחות 14 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.

### ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0133-20-1 מתאריך 16/06/2020

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת בניין מגורים ומשרדים חדש, עם 2 אגפים, בן 6 קומות ו-3 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף הכוללים 64 מקומות חניה, 3 חניות נכים, חניות לאופניים ואופנועים ומתקנים טכניים ושירות משותפים (ב-2 קומות המרתף התחתונות גם מחסנים זירתיים).

סה"כ: יתקבל בניין בן 9 קומות עבור 55 יחידות דיור ומשרדים בקומת הקרקע, בכפוף לכל דין, ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

### תנאים בהיתר

1. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה-לבדיקת איכות הבנייה.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המשרדים על כל מפלסיהם מהווים יחידה שאינה ניתנת לפיצול, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3. 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. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, בהתאם להוראות תמ"א 34.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. אישור תאום הנדסי בשלב תחילת עבודות הבניה
7. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

### תנאים לאיכלוס

1. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה, נשתלו 27 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4 ") בערך של 19,208 ש"ח, מתוכם לפחות 14 יחידות במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.

עמ' 22  
0487-027 19-1200 <ms\_meyda>

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-0628	תאריך הגשה	11/05/2020
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	רחוב חת"ם סופר 6 רחוב לוי יצחק 26	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	34/6955	תיק בניין	0259-006
מס' תב"ע	תמ"א 34/ב/4, צ, 58, 3647	שטח המגרש	2,209 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עזרה וביצרון	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	לייטמן ליאור	שדרות הר ציון 106, תל אביב - יפו 6653461
מתכנן שלד	בט רפאל יוסף	רחוב עמוס 47, תל אביב - יפו 6249544
מורשה חתימה מטעם המבקש	אלי גינזברג	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658
מורשה חתימה מטעם המבקש	קצילניק שמואל	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	4072.59	184.36	285.11	12.91	
מתחת					
סה"כ	4072.59	184.36	285.11	12.91	

### מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת 2 מבנים חד קומתיים וגדר היקפית והקמת מבנה בן 4 קומות עבור אשכול גנים ומעונות יום. במבנה, 2 אגפים עם קיר משותף ביניהם. בכל אגף פיר מעליות ו-2 גרמי מדרגות לכל גובה המבנה.</p> <p>- בקומת קרקע: אשכול גנים (ממזרח) מכיל מבואה, כיתה עם שירותים ומחסן, ממ"מ, מטבח, משרד, מחסן אב הבית, 2 תאי שירותים, שטח מפולש וחדר אשפה.</p> <p>מעון יום (ממערב) מכיל מבואה, 2 כיתות עם שירותים ומחסן בכל כיתה, ממ"מ דו שימושי (חדר פעילות), מטבח מבשל חשמלי עם מחסן, חדר פעילות, חדר כביסה, משרד, שירותי נכים, שטח מפולש וחדר אשפה.</p> <p>- בקומות א' + ב' + ג' (3 קומות): אשכול גנים מכיל 2 כיתות עם מחסן ושירותים בכל כיתה, ממ"מ דו שימושי (חדר פעילות), 2 תאי שירותים ומרפסת גג מקורה בכל קומה.</p> <p>מעון יום מכיל 2 כיתות עם מחסן ושירותים בכל כיתה, ממ"מ דו שימושי (חדר פעילות), תא שירותים ומרפסת גג מקורה בכל קומה.</p> <p>*בקומה ג' המרפסת מקורה על ידי הצללות.</p> <p>- על הגג: מערכות טכניות (מזגנים, מערכת סולארית, תאים פוטו וולטאיים).</p> <p>- מגרש פינתי הכולל ריצוף, גינון, חניה לאופניים, חניה לעגלות ילדים, גדר בחזיתות צדדיות (מערב וצפון) וארון בזק קיים לכיוון מערב.</p>

מצב קיים:

מגרש ציבורי הכולל 2 מבנים חד קומתיים (גני ילדים) וגדר היקפית המיועדים להריסה.

## בעלויות:

**נכסים - מירי גלברט 29/03/2020**  
חלקה 34 בגוש 6955 בבעלות עיריית ת"א- יפו.

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה

## התאמה לתב"ע צ' (תכנית 58- מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר	
	לפי עורך הבקשה: 4,357.70 מ"ר (197%)	5,964 מ"ר (270%)	שטחים (עיקרי ושירות)
	לפי עורך הבקשה: 1,229.00 (56%)	1,325 מ"ר (60%)	תכנית קרקע
	בתחום המותר ועל פי תכנית עיצוב		קווי בניין
במגרשים שכנים קיימים מבנים בני 5 קומות	4 קומות	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות.	מס' קומות
	19.20 מ'		גובה במטרים
ראה הערה מס' 1	<b>תאוצא 3616א(2) - תכנית עיצוב עבור גן ילדים בחתם סופר. אושרה ב-26.2.2020 וטרם נחתמה.</b>	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
	אשכול גנים ומעונות יום	מבני ציבור	שימושים

## הערות:

1. הבקשה תואמת את תכנית העיצוב תאוצא 3616א(2) שאושרה בוועדה ב- 26.2.2020 וטרם נחתמה.
2. בתיק המידע קיימת התראה לפגיעות מי תהום גבוהה אי ונדרש אישור המשרד לאיכות הסביבה לעניין זה.
3. המפרט הוצג ללא מפלסים של גדרות, ללא מפלסי קרקע משני צידי הגדר, ללא מפלסים לגובה מעקות, ללא מפלסים בפירי מעליות, ללא פתרון למים חמים על הגג, לא צוין שימוש נוסף בממ"מים, לא חושבה כניסה מקורה לכניסה בקומת קרקע ולא צורפה טיטת תכנית עיצוב לעיון. עורך הבקשה תיקן את הנדרש, הטעין גרסה מתוקנת ב- 18.5.2020 וההתייחסות כאן היא לגרסה זו.

## חו"ד מכון רישוי

**תומר ברורמן 27/05/2020**

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: הריסת מבנה גן הדרומי הקיים ובניית אשכול גנים בן 4 קומות עם 8 כיתות גן דרישת התקן: 0 מקומות חניה לרכב פרטי  
תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה  
המלצה: לאשר את הבקשה

## כיבוי אש

נספח בטיחות האש של בקשה זו ייבדק ישירות בתחנת כיבוי תל אביב.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לנספח

## אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים  
הוגש אישור אחראי תכנון כלי אצירה באגף התברואה  
המלצה: לאשר את הבקשה

### איכות הסביבה

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

### גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.  
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה /שימור של עצים כמפורט בטבלה זו.  
ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 157198.90 ₪.  
יש לנטוע במגרש 8 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.  
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 151598.90 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.

עורך הבקשה טען סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.  
אישור זה מיום 16.3.2020 לסקר ולייעוד העצים על גבי תכנית הבנייה.  
כפוף לתנאים שכתב באישורו :

- 1.לכל העצים המיועדים לשימור יש להכין גומה ברדיוס 1 מטר ללא ירידה במפלס הקרקע
- 2.מעבר לגומה לצורך ריצוף ניתן לחפור עד 30 ס"מ בפני השטח
- 3.מנהל הפרויקט והקבלן אחראים על בריאות ויציבות העצים.
- 4.יש לפעול לפי מפרט שימור ובתום עבודות בניה ופיתוח להעביר דוח אגרונום המלווה שהעצים בריאים ויציבים ועבדו לפי מפרט שימור.

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

### מקלט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה  
המלצה : לאשר את הבקשה

### אדריכלות מכון הרישוי

למתן היתר נדרש להגיש סריקת תכנית עיצוב מאושרת.  
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתכנית

### סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
7	סיסם הודי	12.0	55.0	12.0	שימור	28,496
9	פיקוס בנימינה	5.0	20.0	3.0	שימור	1,507
10	אלמוגן רחב-עלים	5.0	17.0	2.0	שימור	1,770
13	סיסם הודי	6.0	32.0	5.0	שימור	4,823
14	מכנף נאה	10.0	44.0	6.0	כריתה	12,766
15	קזוארינה שבטבטית	11.0	54.0	8.0	כריתה	15,108
16	וושנינגטוניה חסונה	9.0	28.0	2.0	כריתה	3,645
17	סיזיגיון ימבולן	8.0	44.0	6.0	כריתה	10,030
18	סיזיגיון ימבולן	7.0	30.0	4.0	כריתה	4,663
19	סיזיגיון ימבולן	7.0	30.0	4.0	כריתה	4,663
20	סיגלון עלי-מימוסה	10.0	45.0	5.0	כריתה	14,307
21	סיגלון עלי-מימוסה	8.0	36.0	4.0	כריתה	3,052
22	וושנינגטוניה חסונה	2.0	23.0	2.0	כריתה	1,080
23	סיגלון עלי-מימוסה	10.0	52.0	9.0	כריתה	25,472
24	חרוב מצוי	6.0	48.0	10.0	שימור	21,704
25	וושנינגטוניה חסונה	14.0	32.0	2.0	שימור	7,560
26	ברוש מצוי	12.0	38.0	2.0	שימור	15,416
27	סיסם הודי	9.0	34.0	5.0	שימור	8,167

## טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
29	שקד מצוי	5.0	26.0	3.0	שימור	4,458
30	צאלון נאה	6.0	38.0	6.0	שימור	10,882
31	סיסם הודי	10.0	38.0	4.0	כריתה	10,202
32	זית אירופי	8.0	40.0	6.0	העתקה	17,082
33	סיסם הודי	9.0	38.0	4.0	כריתה	10,202
34	סיסם הודי	12.0	43.0	7.0	כריתה	13,063
35	פיקוס השדרות	9.0	42.0	13.0	כריתה	16,617
36	סיסם הודי	12.0	38.0	7.0	כריתה	10,202
100	פיקוס התאנה	4.0	22.0	4.0	כריתה	2,128

### חו"ד אדריכל העיר:

#### אלעד דמשק מ- 26.4.2020

אישור פתיחת תיק מבחינה עיצובית מוזן במערכת במגירה 7800 - ניתן לאשר פתיחת התיק מהבחינה העיצובית האדריכל יעלה בימים הקרובים את תכנית העיצוב החתומה ואז ניתן יהיה לאשר מבחינת אדריכל העיר את ההיתר עצמו.

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

לאשר את הבקשה להריסת 2 מבנים וגדר היקפית והקמת מבנה בן 4 קומות המכיל אגף גני ילדים ובו 7 כיתות גן וחללים נלווים ואגף מעונות יום המכיל 8 כיתות מעון וחללים נלווים בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגת תכנית עיצוב מאושרת וחתומה.
4. הצגת אישור ומפרט חתום של יועץ נגישות.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת אישור איכות הסביבה לעניין מי תהום.
2. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מיד לאחר מכן.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתם.
6. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
7. הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 32 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
8. הצגת רישיון לביצוע העתקה (לפני העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

### תנאים לאיכלוס

1. הצגת אישור משרד הבריאות.
2. הצגת אישור מכון התעדה לעמידה בתקן בניה ירוקה.

### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור של תיאום הנדסי למידוי כל דרישותיהם.
2. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

### הערות

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

### תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגת תכנית עיצוב מאושרת וחתומה.
4. הצגת אישור ומפרט חתום של יועץ נגישות.

### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

### תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת אישור איכות הסביבה לעניין מי תהום.
2. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלבויות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מייד לאחר מכן.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתם.
6. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
7. הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 32 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
8. הצגת רישיון לביצוע העתקה (לפני העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

### תנאים לאיכלוס

1. הצגת אישור משרד הבריאות.
2. הצגת אישור מכון התעדה לעמידה בתקן בניה ירוקה.

### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור של תיאום הנדסי למידוי כל דרישותיהם.
2. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 8 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

#### הערות

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

### ההחלטה : החלטה מספר 3 רשות רישוי מספר 1-20-0128 מתאריך 14/06/2020

לאשר את הבקשה להריסת 2 מבנים וגדר היקפית והקמת מבנה בן 4 קומות המכיל אגף גני ילדים ובו 7 כיתות גן וחללים נלווים ואגף מעונות יום המכיל 8 כיתות מעון וחללים נלווים בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגת תכנית עיצוב מאושרת וחתומה.
4. הצגת אישור ומפרט חתום של יועץ נגישות.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת אישור איכות הסביבה לעניין מי תהום.
2. במידה ומבוקש ביצוע בשלבים - יש להגיש את תכנית ופרטי השלכיות כחלק ממסמכי הבקשה לקבלת אישור לתחילת עבודות או מיד לאחר מכן.
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה (לפני כריתת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתם.
6. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
7. הגשת אישור אגף שפ"ע לקליטת עץ מספר 32 שיועד להעתקה לשטח ציבורי
8. הצגת רישיון לביצוע העתקה (לפני העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### תנאים לאיכלוס

1. הצגת אישור משרד הבריאות.
2. הצגת אישור מכון התעדה לעמידה בתקן בניה ירוקה.

#### הערות

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