

כ"ג ניסן תשפ"א  
05 אפריל 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0022 תאריך: 10/03/2021 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	בזל 39 תל אביב בע"מ	בזל 39	0190-041	21-0172	1

### רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	21-0172	תאריך הגשה	02/02/2021	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	בזל 39 רחוב יהושע בן נון 41	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	232/6214, 110/6214	תיק בניין	0190-041
מס' תב"ע	58, 3616 א', ע'1.	שטח המגרש	562

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בזל 39 תל אביב בע"מ	רחוב אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
בעל זכות בנכס	מהרשק דפנה	רחוב החוף 243, שבי ציון 2280600
בעל זכות בנכס	לוי ניסן	רחוב ככר מלאכי הנביא 20, מודיעין-מכבים-רעות 7177169
בעל זכות בנכס	מהרשק אריה	רחוב החוף 243, שבי ציון 2280600
בעל זכות בנכס	כהן הופה יונתן	רחוב בזל 39, תל אביב - יפו 6274415
בעל זכות בנכס	פישר דניאל	רחוב שלוח 142, הרצליה 4670560
בעל זכות בנכס	כהן איזבלה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	רוזנברג צבי	רחוב יהודה הימית 40, תל אביב - יפו 6813446
בעל זכות בנכס	רוזנברג פיקי	רחוב יהודה הימית 40, תל אביב - יפו 6813446
בעל זכות בנכס	טישער בעז	רחוב בזל 39, תל אביב - יפו 6274415
בעל זכות בנכס	ברקת ניר	רחוב אהרון דוד גורדון 14, תל אביב - יפו 6340720
בעל זכות בנכס	כהן מיכאל	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	פז ברקת איריס	רחוב אהרון דוד גורדון 14, תל אביב - יפו 6340720
בעל זכות בנכס	רוזנשטיין חניתה	רחוב בזל 39, תל אביב - יפו 6274415
בעל זכות בנכס	הררי סיגל	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	בן ארצי מיכל	רחוב המרי 13, גבעתיים 5333201
בעל זכות בנכס	וייזר ויקטוריה	רחוב בזל 39, תל אביב - יפו 6274415
בעל זכות בנכס	אור אברהם יהושע	רחוב אנטוקולסקי 6, תל אביב - יפו 6404404
בעל זכות בנכס	לוי קלרה	רחוב ככר מלאכי הנביא 20, מודיעין-מכבים-רעות 7177169
בעל זכות בנכס	אסייג רינת	רחוב בזל 39, תל אביב - יפו 6274415
בעל זכות בנכס	כהן הופה טלי	רחוב בזל 39, תל אביב - יפו 6274415
בעל זכות בנכס	טישער ז'אנה	רחוב בזל 39, תל אביב - יפו 6274415
בעל זכות בנכס	פישר מיכאל	רחוב בזל 39, תל אביב - יפו 6274415
בעל זכות בנכס	הררי דוד	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
עורך ראשי	מזור אורי	רחוב אלון יגאל 67, תל אביב - יפו 67443
מתכנן שלד	רון משולמי מהנדסים בעמ	רחוב הרכבת 58, תל אביב - יפו 6777016
מורשה חתימה מטעם המבקש	גליקסמן יוסף	רחוב אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
מורשה חתימה מטעם המבקש	מזרחי יצחק	רחוב אילת 10, מעש 4992500

## מהות הבקשה: (אדר' עידו קויפמן)

### מהות עבודות בניה

הריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות (הבנוי ב-2 חלקות סמוכות העוברות הליך של איחוד) שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 24 יח"ד הכוללים:  
 - ב-2 קומות המרתף: חדרים טכניים וחנייה המופעלת ע"י מתקן חנייה אוטומטי בעומק של 7.20 מ' עבור 26 מקומות חנייה במתקן חנייה אוטומטי עם גישה למתקן החנייה באמצעות מעלית רכב הממוקמת בחזית קדמית דרומית בתחום מעטפת הבניין.  
 במרתף תחתון (-2): 19 מחסנים דירתיים. במרתף עליון (-1): חלקי מרתף בשימוש חדרי משחקים, צמודים לדירות המתוכננות בקומת הקרקע.  
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, 2 יח"ד עם חצרות פרטיות, צמודות בצדי במגרש, תא קבלה למתקן חנייה תת קרקעי, חדר אופניים, חדר אשפה, ונישה לבלוני גז.  
 - בקומות 1-5 (בכל קומה): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזיתות קדמיות.  
 (בקומה 5: פרגולות מבטון וממתכת מעל מרפסות גזוזטרה בחזיתות קדמיות).  
 - בקומת הגג החלקית: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות ופרגולות מבטון וממתכת מעל מרפסות הגג.  
 - על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות, מיזוג אויר ומרפסת גג פרטית עם בריכת שחייה לא מקורה המוצמדת לדירת גג עם גישה משותפת באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין.  
 - בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים מבואות ופירי תשתיות.  
 - בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות מדרש וגדרות הפרדה פנימיות, פיר אוורור לחדר טרפו בצמוד לגדר צדדית צפונית ונישה למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מערבית.

### מצב קיים:

בניין קיים למגורים, בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת קרקע חלקית, סה"כ: 14 יח"ד.

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
534	1946	היתר מקורי: הקמת בניין מגורים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת עמודים, המכיל: 14 יח"ד (בעמודים: 2 יח"ד ומחסן ו-4 יח"ד בכל קומה טיפוסית)

### בעלויות:

- הנכס רשום כבית משותף בן 18 חלקות משנה הנמצאות בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה ומיופה כוחם של בעלי הזכויות של 15 חלקות משנה (בשלמות). נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות מטעמים.

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

- ההיתר המקורי משנת 1946.

- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

- ביום 03/03/2021 נמסרו לעורך הבקשה במייל הערות לבקשה וסוכם כי יטען במערכת מפרט בקשה מתוקן בהתאם להנחיות מחלקת הרישוי. עורך הבקשה תיקן את הליקויים ואין בתיקונים הנ"ל שינוי מהותי ביחס למוצג במפרט הבקשה המקורי.

להלן ממצאי בדיקת התכנית המתוקנת כמפורט:

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
קווי בניין: קדמי דרומי לרחוב בזל:	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
	4.00 מ' תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, למעט בקומת הקרקע ובקומת הגג, בכפוף לנסיגה מקו בנין קדמי בשטח	3.65 מ' בקומות הטיפוסיות (1-5) באורך עד 50% מרוחב החזית המתוכננת בהתאם להוראות התכנית.	

סטייה	מוצע	מותר	
	3.68 מ' בקומות הטיפוסיות (1-5) באורך עד 50% מרוחב החזית המתוכננת בהתאם להוראות התכנית.	זהה. 4.00 מ' תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, למעט בקומת הקרקע ובקומת הגג, בכפוף לנסיגה מקו בנין קדמי בשטח זהה.	<u>קדמי מזרחי לרח' יהושוע בר-נון:</u>  <u>צדדי צפוני:</u>  <u>צדדי מערבי:</u>
	2.50 מ' 2.50 מ'	2.50 מ' 2.50 מ'	
	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר. בהתאם להוראות התכנית.	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מסי הקומות המותר.	<u>זכויות בנייה</u> קומה טיפוסית:  שטחי שירות:
	30.07% לפי חישוב עורך הבקשה.	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	
	24 יח"ד	25 יח"ד לפי 1967.91 מ"ר (שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין ב-6 קומות וקומה עליונה חלקית) לפי מקדם 80.	<u>צפיפות:</u>
	בהתאם להוראות התכנית.	אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות ורוחבה לא יפחת מ-3.00 מ' מקו הבניין.	<u>רצועה מפולשת בבניין פינתית:</u>
	בהתאם להוראות התכנית.	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	<u>שימושים בקומת הקרקע:</u>
	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	עד 3.30 מ'	<u>גובה קומה (בין רצפות):</u>
	עד 1.60 מ' בשתי החזיתות הקדמיות. בהתאם למותר. מוצע שטח מרפסות (170מ"ר) בממוצע של 7.08 מ"ר. מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.	עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (288 מ"ר) לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	<u>מרפסות:</u> <u>קווי בניין:</u> בחזית קדמית:  <u>שטח:</u>  <u>ממוצע שטח:</u>  <u>הוראות בינוי:</u>
	3.00 מ' לחזית בזל. 2.00 מ' לחזית יהושוע בן נון.  4.50 מ' (ברוטו) כולל מתקנים	במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2.00 מ' בחזית הקדמית הנותרת.  עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת	<u>קומת גג חלקית:</u>  <u>נסיגות:</u>  <u>גובה הבנייה על הגג</u>

סטייה	מוצע	מותר	
	טכניים.  מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים על הגג באמצעות גרעין המדרגת המשותף של הבניין.	הגג ועד למפלס המעקה העליון למעט הגבהה נקודתית עבור מתקנים טכניים ומבנה מעלית על הגג עד 5.00 מ'.  הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	<u>ברוטו, כולל מתקנים:</u>  <u>בינוי:</u>
	1.20 מ' ממעקה גג קדמי מזרחי וממעקה גג קדמי דרומי.  3.00 מ'	נסיגה ממעקה הגג לא תפחת מ- 1.20 מ'.  גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' (כולל גובה הקורות העליונות)	<u>מצללות:</u> <u>קומת גג חלקית (קומה 6)</u>
	מוצעת בריכת שחייה לא מקורה ע"ג מרפסת גג עליון עבור דירת גג קדמית הכוללת נסיגות ממעקה גג קדמי דרומי וצדדי מערבי בהתאם להוראות תכנית 3616 א'. (הוצגו פרטי חתכי בריכת שחייה ומכונות)	<u>תותר הקמת בריכת שחיה לא מקורה בקומת הגג התחתון ו/או העליון בהתאם לתנאים הבאים:</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>• מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 1.00 ממעקה הגג.</li> <li>• יותר מעקה שקוף כנדרש עפ"י תקנות הבטיחות</li> </ul>	<u>בריכות שחייה על הגג:</u>
	מגורים	מגורים	<u>שימושים:</u>
	עבור 2 הדירות בקומת הקרקע – בתחום החצר המוצמדת עבור יתר 22 הדירות ע"ג הגג העליון	ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי הבניין. -על הגג העליון.	<u>מזגנים:</u>
	הוצג פתרון למסתורי כביסה עבור כל הדירות המתוכננות בהתאם להוראות התכנית.	לכל יחיד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	<u>מסתורי כביסה:</u>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות + בור חניה בעומק 7.20 מ' עבור מתקן חניה אוטומטי.	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	<u>קומות:</u>
	2.90 מ' במפלס עליון עד 3.50 מ' במפלס תחתון	4.00 מ' נטו (ב-2 קומות עליונות)	<u>גובה קומות:</u>
	<u>במרתף עליון:</u> חניה, חדר טרפו וחלקי מרתף בשימוש חדר משחקים עבור בעלי 2 הדירות המתוכננות בקומת הקרקע. <u>במרתף תחתון:</u> חניה, חדר משאבות ומאגרי מים ומחסנים דירתיים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים, משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	<u>שימוש:</u>
	מוצעים 19 מחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר (כל אחד).	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (24) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	<u>מחסנים דירתיים:</u>
	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	<u>שטחים נלווים לדירות בקומת הקרקע:</u>
	מוצע חיבור פנימי בין חלקי מרתף לדירות הקרקע ע"י מדרגות עלייה פנימיות.	יותר חיבור פנימי בלבד למגורים.	<u>גישה לשטח נלווה:</u>
	לפי חישוב עורך: 84.5 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 15%	80% משטח המגרש- לפי הוראות תוכנית ע"1.	<u>תכסית:</u>

סטייה	מוצע	מותר	
	משטח המגרש 562מ"ר . שטחי הלחול מתוכננים בחלקם במרווח קדמי מזרחי ובחלקם במרווח צדדי צפוני.	לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים = 84.3 מ"ר	

**התאמות:**

הערות	לא	כן	
		*	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אזור
במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש, לפי גובה גדרות בגבולות המגרש הקדמיים הינו עד 0.70 מ' בהתאם למותר בהנחיות מרחביות / מדיניות הוועדה וגובה גדרות בגבולות המגרש הצדדיים הינו עד 1.50 מ' בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה.		*	גדרות:
בקומות הטיפוסיות מוצעים מסתורי כביסה בעומק מינימלי של 0.60 מ' כנדרש בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		*	מסתורים:
מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר עבור כל הדירות המתוכננות בבניין.		*	מזגנים:
תוכננו 15 מתקנים סולאריים לכל יח"ד המתוכננות והתקבל אישור לכך ע"י חב' גלבע מהנדסים יועצים.		*	מתקנים סולאריים:
הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד, בתחום מסתורי כביסה ובתחום שטח הדירות עצמן, הכל בהתאם למותר בהנחיות מרחביות.		*	דודי אגירה:
מוצעות מצללות מעל מרפסות גג קדמיות של קומת גג חלקית בשטח התואם את המותר לפי תקנות התכנון והבניה.		*	מצללה על הגג: - שטח המצללה: - פרט וחומר:
הוצג פרט וחומר בהתאם למותר.		*	
מוצעת רצועת גינון ברוחב מינימלי של 2.00 מ' – הכל בהתאם למותר בהוראות ההנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.		*	פיתוח המגרש (מרווחים קדמיים):
מוצעות חצרות אנגליות במרווחים צדדיים במידות ובשטח התואמים למותר בהנחיות מרחביות /מדיניות הוועדה.		*	חצרות אנגליות:
גובה מפלס הכניסה המבוקש = 6.72 מ' גובה ב- 0.20 מ' ממפלס המדרכה הקרובה.		*	מפלס כניסה קובעת:

**הערות נוספות:**

- בתוכן מפרט הבקשה המקורי, התבקשה התקנת עוגני קרקע זמניים בכל היקף החלקה לרבות לכיוון הרחובות הגובלים. הוגש כתב התחייבות לשחרור עוגנים ונספח מיקום העוגנים על גבי המדידה, בוצעו משלוחי הודעות לצורך יידוע החלקות הגובלות על התקנת עוגנים והתקבלה התנגדות אחת (באמצעות בא כוח מבקש הפרויקט במגרש הגובל מצפון בכתובת יהושע בן נון 43-41. נוכח ההתנגדות שהוגשה, ביום 02/03/2021, הוגש תצהיר מטעם מתכנן השלד של הפרויקט נשוא הבקשה המאשר כי שיטת הדיפון בחזית הצפונית תבוצע ע"י תמיכות פלדה, ללא החדרת עוגני קרקע זמניים אל תחום החלקה הגובלת מצפון. ביום 03/03/2021 נמסרו לעורך הבקשה הערות למפרט הבקשה וסוכם כי יטען במערכת מפרט מתוקן בהתאם. במסגרת תיקון המפרט בוטלו כל עוגני הקרקע הזמניים אל תחום החלקה הגובלת מצפון.
- ביום 13/08/2021, התקבל אישור מטעם אחראית הסדר קרקע לפי: "התצ"ר הוגש ונחתם ע"י יו"ר הוועדה המקומית באוקטובר 2019. אין מניעה להוצאת היתר בנייה"
- הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (כשלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "גרין צ'ק בע"מ בדיקה והתעדה לתקן בנייה ירוקה" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתוכנית 3616א'.

## התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
1. עו"ד תום צור	רחוב מצדה 9, בני ברק 5120109	בא כוחם של חברת "אורבן יהושע בן 43-45 בע"מ"

### עיקרי ההתנגדויות:

**הוגשה התנגדותו של עו"ד תום צור בשם חברת "אורבן יהושע בן נון 43-45 בע"מ" - להלן החברה היזמית בפרויקט הבנייה במקרקעין בכתובת יהושע בן נון 43-45 הגובל מצפון עם המגרש נשוא הבקשה, בעקבות קבלת הודעות לפי תקנה 36 ב' בדבר החדרת עוגנים זמניים למגרשי שכנים, להלן עיקרי ההתנגדות:**

המרחק בין המרתף המתוכנן בכתובת יהושע בן נון 43-45 תל אביב למרתף המתוכנן בכתובת יהושע בן נון 41 (להלן המגרש נשוא הבקשה) הינו כ- 4 מ' בלבד ותכנון עוגנים זמניים באורך של כ- 13-14 מ' עלול לחדור לקומת המרתף המתוכננת ולגרום לסכנת קריסה ממשית למרתף בכתובת יהושע בן הון 43-45 וגם לקיר הדיפון, כל שייבנה בכתובת יהושע בן נון 41.

### התייחסות להתנגדויות:

נוכח ההתנגדות שהוגשה, ביום 02/03/2021, הוגש תצהיר מטעם מתכנן השלד של הפרויקט נשוא הבקשה המאשר כי שיטת הדיפון בחזית הצפונית תבוצע ע"י תמיכות פלדה, ללא החדרת עוגני קרקע זמניים אל תחום החלקה הגובלת מצפון.

ביום 03/03/2021 נמסרו לעורך הבקשה הערות למפרט הבקשה וסוכם כי יטען במערכת מפרט מתוקן בהתאם. במסגרת תיקון המפרט בוטלו כל סימוני עוגני הקרקע הזמניים אל תחום החלקה הגובלת מצפון.

### חו"ד מכון רישוי

#### נדב פרסקו 03/03/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לאחר תיקון התכנית על ידי עורך הבקשה והטענתה במגירה 2500

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 לנספח תנועה שנטען ב - 6.9.20 ותכנית אדריכלית שנמצאת במגירה 2500 מ - 25.2.21  
הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 24 יחידות דיור ( 21 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

25 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

25 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן חניה

2 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

24 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

המלצה: לאשר את הבקשה

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

המלצה: לאשר את הבקשה

### גנים ונוף

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

מיקום העצים - מס' 8-12 במדרכה הציבורית

השאר במגרש, מתוכם מס' 1,3,7, גדמים / לא מוגנים.

חלק מהעצים לשימור בקרבת גבול המגרש.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.  
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 7781 ₪.  
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.  
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 5681 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.  
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.  
המלצה: לאשר את הבקשה

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

### קונסטרוקציה

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**

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	תמר קנרי	6.	5.0	5.	כריתה	
2	בוהיניה מגוונת	6.0	35.0	4.0	כריתה	2,077
3	בוהיניה מגוונת	6.	5.0	5.	כריתה	
4	בוהיניה מגוונת	8.5	58.0	5.0	כריתה	5,704
5	פיקוס צר עלים	9.0	30.0	7.0	שימור	
6	פיקוס צר עלים	9.0	24.0	6.0	שימור	
7	חלבלוב דמוי קוטינוס	2.0	6.0	1.0	כריתה	
8	סיסם הודי	12.0	66.0	12.0	שימור	
9	כוריסיה נאה	3.0	17.0	2.5	שימור	
10	ברכיכטון	4.5	14.0	2.5	שימור	
11	תמר מצוי	7.0	30.0	2.5	שימור	
12	כוריסיה נאה	3.0	15.0	2.5	שימור	

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 24 יח"ד.

2. לקבל את טענות המתנגדים ולא לאשר עוגני קרקע זמניים לכיוון חלקת המתנגדים הגובלת מצפון. תכנון המרתפים יעשה ללא עוגנים זמניים אל תחום החלקה הגובלת מצפון בהתאם למפרט הבקשה המתוקן.

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

**תנאים למתן היתר**

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

**תנאים בהיתר**

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

**תנאים להתחלת עבודות**

עמ' 8

0190-041 21-0172 <ms\_meyda>

בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום: זיקת הנאה לטובת הציבור בפנינת המגרש הדרומי מערבי, שטחים משותפים בבניין, אי פיצול חלקי מרתף המוצמדים לדירות בקומת הקרקע ואי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית א'3616.
3. רישום סופי בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-21-0022 מתאריך 10/03/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 24 יח"ד.
2. לקבל את טענות המתנגדים ולא לאשר עוגני קרקע זמניים לכיוון חלקת המתנגדים הגובלת מצפון. תכנון המרתפים יעשה ללא עוגנים זמניים אל תחום החלקה הגובלת מצפון בהתאם למפרט הבקשה המתוקן.

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

#### תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

#### תנאים בהיתר

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

#### תנאים להתחלת עבודות

בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום: זיקת הנאה לטובת הציבור בפנינת המגרש הדרומי מערבי, שטחים משותפים בבניין, אי פיצול חלקי מרתף המוצמדים לדירות בקומת הקרקע ואי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית א'3616.
3. רישום סופי בטאבו

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה