כ״ח חשון תשפ״א
15 נובמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה : 1-20-0322 תאריך : 12/11/2020 שעה : 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח׳ אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	דורון ספיר, עו״ד	מ״מ ראש העירייה ויו״ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	עו״ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר׳ מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ״מ מהנדס העיר
	עו״ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו״ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס׳ החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס׳ דף
1	20-1376	2184-002	2 2184	עתידים- חברה לתעשיות עתירות מדע בע״מ	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	1
2	20-1285	0210-001	שמעון התרסי 1	רם-מוגרבי-ארדיטי 357 בע״מ	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ׳)	4

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1376	**תאריך הגשה**	18/10/2020	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שינויים**	**שינוי ללא תוספת שטח/חזית**	

כתובת	**2184 2 רחוב 2228 4**	**שכונה**	עתידים
גוש/חלקה	125/6338	**תיק בניין**	2184-002
מס' תב"ע	תמ"א/1, ע1, 2658ב, 2658	**שטח המגרש**	78423

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עתידים- חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ	רחוב דבורה הנביאה 7, תל אביב - יפו 6935023
בעל זכות בנכס	עתידים- חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ	רחוב דבורה הנביאה 7, תל אביב - יפו 6935023
עורך ראשי	נבון גבריאל	רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	גוזביץ לאוניד	רחוב החי"ל 24, חיפה 3501433
מורשה חתימה מטעם המבקש	ניב שגיא	רחוב דבורה הנביאה 7, תל אביב - יפו 6935023
מורשה חתימה מטעם המבקש	ברלץ יעקב דב	רחוב דבורה הנביאה 7, תל אביב - יפו 6935023

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה

שינויים פנימיים בחלק מקומת הקרקע בשטח של 824 מ"ר עבור משרדים (מתוך 1313.90 מ"ר קיימים לפי היתר) ובקומת המרתף בשטח של 824 מ"ר עבור משרדים (מתוך 1337.52 מ"ר קיימים בהיתר) בבניין קיים לתעשייה עתירת מדע קיים בן 5 קומות, מעל מרתף (מדובר על בנין מס' 2 על מגרש VI).
חלק השני של הקומות קרקע והמרתף מסומנים כ"לא שייכים לבקשה".
השינויים המוצעים כוללים:
- בקומות מרתף וקרקע :חלוקה חדשה של השטח הקיים למשרדים והוספת חדרי שירותים;
- בניית מדרגות פנימיות מברזל בין קומת הקרקע למרתף (בנוסף למדרגות הכלליות הקיימות בבניין);
- אטימת 2 דלתות הכניסות קיימות בקומת הקרקע בקיר חיצוני בחזית המזרחי (קיימת כניסה לקומת הקרקע חזית קדמית צפונית);
יש לציין שלפי ההיתר המקורי של הבניין , הקומות של הבניין אושרו ללא חלוקה. החלוקה בוצעה בפועל כשינויים פנימיים ללא תוספת שטח.

מצב קיים:

מדובר בקריית עתידים. על המגרש קיימים 12 ביניים נפרדים.
הבניין שבנדון מס' 2 הינו בניין תעשייה עתירת מדע בן 5 קומות מעל מרתף.
הבניין הפונה לכיוון צפון לרח' 2228, כיוון דרום פונה לרח' הדבורה הנביאה לכיוון מזרח פונה לרח' 2184.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
20-0517	07/07/2020	הריסת קיר בחזית המערבית במגרש.	20-0542
	2019	בתאריך 2/1/2019 הועדה המקומית אישרה בקשה לשימוש חורג משטחים טכניים הקיימים במפלס הגג בשטח של 163 מ"ר למשרדים	18-1153

		ושימוש במרפסת הגג לאירועי עבדי החברה. תרם הוצא היתר.	
19-0372	08/07/2019	הריסת עמודים קיימים ו-2 גגונים מעליהם ב-2 הכניסות הקיימות לבניין, בחזית קדמית הפונה לרח' 2184 והקמת במקום גגון קל מזכוכית בכניסה המזרחית של הבניין בן 5 קומות מעל מרתף לעתירת מדע .	18-1492
06-0134	14/02/2006	שימוש חורג משטח אחסנה וחדר מכונות למשרדים לצמיתות בקומת המרתף. הוקצו 23 מקומות חניה נדרשים עבור השימוש המבוקש מעודפי מקומות החניה 858 מ"ח לפי תכנית לחניה שאושרה במסגרת הסדר הכללי ע"י אגף התנועה עבור מתחם עתידים .	
1/181	30/1/1986	שינויים כלפי היתר 1/23 משנת 1984.	
1/23	20/05/1984	הקמת בניין חדש לתעשייה עתירת מדע בן 5 קומות מעל מרתף.	

בעלויות:

החלקה בשטח של 79,222 מ"ר בבעלות משותפת של חב' עתידים חברה לתעשיות עתירות מדע בע"מ. הבקשה הוגשה בחתימת מורשה חתימה של חב' עתידים ונשלחה הודעה לעריית תל אביב ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2658,2658ב' אזור קריית עתידים)

	מותר	מוצע	סטייה
שטחים עיקריים	**קומת מרתף** קיימת לפי היתר בשטח של סה"כ 1337.52 מ"ר 824 מ"ר עבור משרדים 165.23 מ"ר מקלט 348.29 מ"ר לובי, מעברים ושטח טכני **קומת הקרקע** קיימת לפי היתר סה"כ 1313.90 מ"ר	שינוי בחלוקת שטח המשרדים של 824 מ"ר שינויים בחלוקת שטחים משרדים של 824 מ"ר.	**משרדים אושרו במרתף מאחסנה במסגרת שימוש חורג לצמיתות.**

הערות נוספות:

הבקשה אינה כוללת תוספת שטח כל שהיא, וכל השינויים מבוקשים במסגרת השטחים הקיימים לפי ההיתרים הקודמים.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 10/11/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון/נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים לחלוקת מחדש של המשרדים הקיימים ובקומת מרתף ובקומת הקרקע, הוספת חדרי שירותים ומדגרות פנימיות בין המפלסים הנ"ל, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

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

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0322-20-1 מתאריך 12/11/2020

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים לחלוקת מחדש של המשרדים הקיימים ובקומת מרתף ובקומת הקרקע, הוספת חדרי שירותים ומדגרות פנימיות בין המפלסים הנ"ל, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר
מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה.

הערות
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1285	**תאריך הגשה**	14/09/2020	
מסלול	**בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה תוספות ושינויים**	**בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה תוספות בניה**	**בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים הריסה**	

כתובת	**שמעון התרסי 1**	**שכונה**	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	23/6958	**תיק בניין**	0210-001
מס' תב"ע	58, 3616א', ע'1, תמ"מ2/5.	**שטח המגרש**	462

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רס-מוגרבי-ארדיטי 357 בע"מ	רחוב דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233
בעל זכות בנכס	קורצרז שולמית	רחוב שמעון התרסי 1, תל אביב - יפו 6249201
בעל זכות בנכס	דונסקי עופרה	רחוב שמעון התרסי 1, תל אביב - יפו 6249201
בעל זכות בנכס	בן זאב מיכאל	רחוב שמעון התרסי 1, תל אביב - יפו 6249201
בעל זכות בנכס	קפלן בינה	רחוב שמעון התרסי 1, תל אביב - יפו 6249201
בעל זכות בנכס	יולי אסתר	רחוב שמעון התרסי 1, תל אביב - יפו 6249201
בעל זכות בנכס	רוזנטל אסתל	רחוב שמעון התרסי 1, תל אביב - יפו 6249201
בעל זכות בנכס	מטלון אילן	רחוב שמעון התרסי 1, תל אביב - יפו 6249201
בעל זכות בנכס	מטלון ניר	רחוב שמעון התרסי 1, תל אביב - יפו 6249201
בעל זכות בנכס	גולדשטיין מיכל	רחוב שמעון התרסי 1, תל אביב - יפו 6249201
בעל זכות בנכס	זוקין גיא	רחוב שמעון התרסי 1, תל אביב - יפו 6249201
בעל זכות בנכס	בן אדרת יצחק	רחוב שמעון התרסי 1, תל אביב - יפו 6249201
בעל זכות בנכס	שמעוני אופיר	רחוב שמעון התרסי 1, תל אביב - יפו 6249201
בעל זכות בנכס	קפלן תמר	רחוב שמעון התרסי 1, תל אביב - יפו 6249201
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שטיינברג חיים	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822
מורשה חתימה מטעם המבקש	שמרלינג אלעד חיים	סמטת מיכה 22, תל אביב - יפו 6311100

מהות הבקשה: (אדר' עידו קויפמן)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 18 יח"ד. **- ב- 3 קומות המרתף: שטחים משותפים עם המגרש הגובל ממזרח בכתובת שמעון התרסי 3 (להלן חלקה מס' 60 אשר עבורה הוגשה במקביל בקשת רישוי מס' 20-1260), בשימוש: חניה עבור 66 מקומות חניה וחדרים טכניים.** **כניסה לחניה מוצעת ע"י רמפת ירידה משותפת לשני המגרשים הממוקמת במרווח צדדי מזרחי של המגרש הגובל ממזרח.** **- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישה לבלוני גז, ו-2 יח"ד עם עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות**

מוצמדות במרווחי צד ועורף.
- בקומות 5-1(בכל קומה): 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה מקורות ופתוחות בחזית קדמית ועורפית.
- בקומה 6 (חלקית): יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעיני המדרגות הכלליים של הבניין.
- בכל קומות הבניין: גרעין חדרי מדרגות ופיר מעלית, מעברים ופירי תשתיות.
- בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש, גדרות הפרדה פנימיות, נישה לתשתיות מים בצמוד לגדר צדדית מזרחית.

מצב קיים:

בניין קיים למגורים, בן 3 קומות, מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף - מבוקש להריסה.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
823	1950	היתר מקורי- הקמת בניין מגורים, בן 3 קומות, מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, המכיל: המכיל 11יח"ד (בקומת עמודים: 2 יח"ד ו- 3 יח"ד בכל קומה טיפוסית.

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות פרטית של של חב' אלישיב ובחכירה פרטית משותפת של 12 חוכרים (בשלמות).
מפרט הבקשה חתום ע"י נציג מבקש הבקשה וכן ע"י מיופה כוחם של 10 חוכרים.
נשלחו הודעות לזכאים ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכניות: 58, 3616א' ברחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה, בתחום אזור פשט הצפה)

- ההיתר המקורי משנת 1950.

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

	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות:	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי דרומי לרח' שמעון התרסי: לצד מזרח: לצד מערב: לאחור:	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 בניין קדמי בשטח זהה. 2.50 מ' 2.50 מ' 4.50 מ'	3.66מ' בקומות הטיפוסיות (1-5) באורך עד 50% מרוחב החזית המתוכננת בהתאם להוראות התכנית. בנוסף 2.67 מ' כתוצאה מקירוי מרפסות והבלטת מערכת מחיצות בתחום שטח המרפסות. 2.50 מ' 2.50 מ' 4.50 מ'	**1.33 מ' חריגה כתוצאה מקירוי מרפסות והבלטת מערכת מחיצות בתחום שטח המרפסות. לא ניתן לאשר.**
<u>זכויות בנייה</u> קומה טיפוסית: שטחי שירות:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר. 20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר. 34.16% לפי חישוב עורך הבקשה.	
<u>צפיפות:</u>	19 יח"ד לפי 1489.56 מ"ר (שטחים כוללים מעל מפלס פני הקרקע לפי מקדם 80.	18 יח"ד	

רצועה מפולשת :	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'.	בהתאם למותר.	
שימושים בקומת הקרקע:	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	בהתאם להוראות התכנית.	
הצמדת שטחי חוץ מגוננים:	תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד (בקומת הקרקע), במרווחים צדיים ואחורי בלבד.	בהתאם להוראות התכנית.	
גובה קומה (בין רצפות):	עד 3.30 מ'	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	
מרפסות: קווי בניין : בחזית קדמית : בחזית עורפית : שטח : ממוצע שטח : הוראות בינוי :	 עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	 עד 1.50 מ' בחזית קדמית. 1.55 מ' בחזית עורפית. בהתאם למותר. ממוצע של עד 12 מ"ר מרפסות ליחידת דיור. בהתאם להוראות התכנית.	
קומת גג חלקית: נסיגות ממעקה הגג : לחזית קדמית : לחזית עורפית : גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים : בינוי :	 נסיגה מחזית קדמית של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. נסיגה מחזית קדמית של 2.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת 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.	 3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים על הגג באמצעות גרעיני המדרגת המשותפים של הבניין.	
מזגנים:	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין : - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	הוצג פתרון מיזוג עבור כל הדירות המתוכננות בהתאם להוראות התכנית.	
מסתורי כביסה:	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	הוצג פתרון למסתורי כביסה עבור כל הדירות המתוכננות בהתאם להוראות התכנית.	

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

- הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.

	מותר	מוצע	סטייה

קומות :	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	3 קומות	
גובה קומות:	עד 4.00 מ' (ב- 2 קומות עליונות) לפי סעיף 9ד' בהוראות התוכנית תותר קומת מרתף גבוהה יותר באם הנ"ל נדרש לצורך תפקוד הבניין (כגון מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה ומערכות אלקטרו מכניות וכד'). עד 3.50 מ' (ב- 2 קומות תחתונות)	במרתף עליון : עד 3.95 מ' במרתף אמצעי : 2.90 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ שטחים נלווים משותפים, חדרים טכניים, משרד לבעל מקצוע חופשי/ חדר משחקים.	חניה, מבואות ודרכי גישה, חדרים טכניים.	
תכסית :	80% משטח המגרש- לפי הוראות תוכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א' : ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש= 392.70מ"ר תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים.	לפי מדידה גרפית : 455 מ"ר המהווה 98% משטח המגרש.	**13% חריגה - לא ניתן לאשר (ר' הערה מס' 1)**

התאמות:

	כן	לא	הערות
- גודל חדרים **- רוחב מסדרון/פודסט** **- רוחב חדר מדרגות** **- אוורור**	* * * *		
גדרות:	* *		במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות מגרש לפיה : גובה גדרות בגבולות המגרש הקדמי הינו עד 0.70 מ' ממפלס פני המדרכה, בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/ מדיניות הוועדה. גובה גדר בגבול המגרש הצדדיים והאחורי הינו עדל 1.50 מ' המותרים בהתאם למותר בתקנות התכנון והבנייה, והנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
מתקנים סולאריים:	*		מוצעים 17 יח' של מתקנים סולאריים עבור 18 יח"ד המתוכננות בהתאם למותר בתקנות התכנון והבנייה.
דודי אגירה:	*		הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד בתחום מסתורי כביסה ושטחי מעברים משותפים פנימיים, בהתאם למותר בהנחיות מרחביות.
מתקני תשתיות ומסתורים:		*	לפי המוצג בתכנית קומת הקרקע, מוצעת נישה לתשתיות מים, בגבול מגרש צדדי מזרחי במרחק הקטן מ- 1.00 מ' מגדר קדמית, בניגוד למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
חומרי גמר		*	לא ניתן לבדיקה שכן ציון גוון חומרי גמר ע"ג חזיתות אינן תואמות לצבע הגוון עצמו אשר הוצג בגוון אפור כהה הנוגד את המותר בהנחיות המרחביות.
חלונות ופתחים		*	מוצע : יחס הפתחים המוצעים בחזית הקדמית הינו עולה על 3/4 מכלל שטח החזית בניגוד למותר בהנחיות מרחביות.
מפלס כניסה קובעת:	*		גובה מפלס הכניסה המתוכנן = 4.50 מ' (בהתאם לרום מפלס הקרקע המותר לפי הוראות תמ"מ 5/2).

הערות נוספות:

1. לפי הוראות תכנית 3616א', (על אף האמור בתכנית ע'1) יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים ועם זאת במגרשים קטנים מ-500 מ"ר ניתן יהיה להותיר פחות מכך, בתנאי הצגת פתרונות חלופים מאושרים ע"י הגורמים הרלוונטיים לכך כגון : הידרולוג, מתכנן שלד, יועץ קרקע ורשות המים ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית. במסגרת הבקשה, הוצג אישור רשות המים למתן פטור מבניה משמרת מים לאחר שהנ"ל נבחן על ידה והתקבלה חוות דעת הידרולוגית בנושא.

חרף האמור לעיל, נוכח העובדה ומבוקשים מרתפי חנייה, משותפים עבור 2 מגרשים גובלים והבקשה שהוגשה במקביל (להלן בקשת רישוי מס' 20-1260) לא הומלצה לאישור שכן כוללת ליקויים מהותיים, כגון: חריגה מעבר לתכסית הבנייה המותרת בתת הקרקע (במגרש ששטחו 1470 מ"ר), לא ניתן לאשר את מרתפי החנייה במגרש נשוא הבקשה.

2. הוגש כתב התחייבות חתום לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו, כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' (2ב') בהוראות תוכנית 3616א'.
3. הבקשה אינה כוללת הצגת חוות דעת רשות הניקוז ורשות נחל הירקון כפי הנ"ל נמסר במסגרת תיק המידע לבקשה, כנדרש בהוראות סעיף 6.5ה'(3) לתוכנית 3616א'.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברוורמן 22/10/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברוורמן
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 - 6.1.20 ותכנית אדריכלית מ - 29.7.20
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 18 יחידות דיור (17 בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידה בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.
דרישת התקן:
18.3 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
4 מקומות חניה לאופנועים
18 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:
19 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 86 מקומות חניה לרכב פרטי המתוכננים במרתפי החניה המשותפים ל - 2 החלקות הגובלות (גוש 6958,
חלקות 23,60 בכתובת שמעון התרסי 1 -7)
1 מקום חניה לרכב נכים במרתף
12 מקומות חניה לאופנועים במרתף
12 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף
הוגש נספח תנועה, מתכנן ע. ענבר

חוות דעת:
חסרים מקומות חניה לאופניים, דרוש להשלים , לסמן לפי מידות ולמספר
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה:לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, מנדפים, אקוסטיקה
התווספו תנאים בהיתר לנושאים: קרינה
המלצה: לאשר את הבקשה / לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים / לדחות את הבקשה

גנים ונוף

פרויקט בשתי הגשות:
הגשה מקוונת 12557 שמעון התרסי 1
הגשה מקוונת 12654 שמעון התרסי 3
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.

0210-001 20-1285 <ms_meyda>
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 46,839 ₪.
כל העצים המבוקשים לכריתה עבור בניית מרתפי חנייה הינם מחוץ לקווי בניין .
יש לנטוע במגרש 4 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 40,539 ₪ יגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבניה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר, לתשומת לב - סכום זה מתייחס לשתי ההגשות ביחד.
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
הרחקת מתקנים מהגדר לרחוב, מיקום נטיעת עצים חדשים, עומק בית גידול, פינוי רצועת הגינון מבינוי - 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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיגלון עלה מימוזה - לא עץ	9.0	13.0	4.0	כריתה	
2	צאלון נאה	10.0	80.0	8.0	שימור	51,472
3	פיקוס השדירות	12.0	45.0	10.0	כריתה	5,726
4	פיקוס השדירות - לא עץ	8.0	18.0	8.0	כריתה	
5	שלטית מקומטת	13.0	52.0	10.0	שימור	8,282
6	פיקוס צר עלים	15.0	45.0	10.0	כריתה	6,203
7	פיקוס בנימיני	14.0	42.0	10.0	כריתה	5,403
8	פיקוס בנימיני	12.0	16.0	8.0	כריתה	
9	פיקוס בנימיני	14.0	35.0	12.0	כריתה	3,752
10	סיאגרוס רומנזוף	8.0	37.0	3.0	כריתה	4,709
11	פיקוס בנימיני	12.0	40.8	8.0	כריתה	4,078
12	פיקוס בנימיני	14.0	30.0	8.0	כריתה	2,205
13	סיאגרוס רומנזוף	8.0	35.0	3.0	כריתה	4,214
14	פיקוס בנימיני	14.0	35.0	8.0	כריתה	3,002
15	פיקוס בנימיני	7.0	17.0	3.0	כריתה	
16	פיקוס בנימיני	14.0	22.7	8.0	כריתה	1,264
17	ושינגטוניה חסונה	13.0	45.0	3.0	שימור	7,644
18	פיקוס צר עלים	11.0	70.0	8.0	שימור	28,017
19	פיקוס בנימינה	3.0	12.0	2.0	כריתה	353
20	הדר מלי - לא עץ	2.0	6.0	3.0	כריתה	
21	הדר הקלמנטינה - לא עץ	3.0	6.0	2.0	כריתה	
22	הדר מלי	3.0	6.0	2.0	שימור	48
23	פלומריה ריחנית - לא עץ	3.0	6.0	3.0	כריתה	
24	פלומריה ריחנית - לא עץ	3.0	8.0	3.0	כריתה	

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
25	קליאנדרה אדומת פרי	3.0	10.6	2.0	שימור	
26	סיאגרוס רומנזוף	6.0	22.0	3.0	שימור	3,679
27	פיקוס השדירות	3.0	20.0	2.0	כריתה	1,885
28	פיקוס השדירות	3.0	22.0	2.0	כריתה	2,281
29	פלפלון דמוי אלה	2.0	24.0	2.0	כריתה	1,764
30	קליאנדרה אדומת פרי - לא עץ	3.0	8.0	2.0	כריתה	
31	פלומריה ריחנית - לא עץ	2.0	6.0	2.0	כריתה	
32	פלומריה ריחנית - לא עץ	2.0	6.0	2.0	כריתה	

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

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. **נוכח העובדה ומבוקשים מרתפי חניה, משותפים עבור 2 מגרשים גובלים והבקשה שהוגשה במקביל (להלן בקשת רישוי מס' 20-1260) לא הומלצה לאישור שכן כוללת ליקויים מהותיים, כגון: חריגה מעבר לתכסית הבנייה המותרת בתת הקרקע (במגרש ששטחו 1470 מ"ר), לא ניתן לאשר את מרתפי החנייה במגרש נשוא הבקשה.**

2. **מוצעת הבלטת מערכת מחיצות בנויות לכל גובה אגף מרפסות, בחזית קדמית המהווה בנייה בחריגה מעבר לקווי הבניין המותרים לפי תוכנית 3616א'.**

3. **יחס הפתחים המוצעים בחזית הקדמית הינו עולה על 3/4 מכלל שטח החזית בניגוד למותר בהנחיות מרחביות.**

4. **מוצעת נישה לתשתיות מים בגבול מגרש צדדי מזרחי, במרחק הקטן מ-1.00 מ' מגדר קדמית, בניגוד למותר בהנחיות מרחביות.**

5. **הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:**
   - **א. ציון גוון חומרי גמר ע"ג חזיתות אינן תואמות לצבע הגוון עצמו אשר הוצג בגוון אפור כהה הנוגד את המותר בהנחיות המרחביות.**
   - **ב. הבקשה אינה כוללת הצגת חוות דעת רשויות הניקוז ונחל הירקון כפי הנ"ל נמסר במסגרת תיק המידע לבקשה, כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ה'(3) לתוכנית 3616א'.**

6. **הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.**

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 0322-20-1 מתאריך 12/11/2020

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

2. **נוכח העובדה ומבוקשים מרתפי חניה, משותפים עבור 2 מגרשים גובלים והבקשה שהוגשה במקביל (להלן בקשת רישוי מס' 20-1260) לא הומלצה לאישור שכן כוללת ליקויים מהותיים, כגון: חריגה מעבר לתכסית הבנייה המותרת בתת הקרקע (במגרש ששטחו 1470 מ"ר), לא ניתן לאשר את מרתפי החנייה במגרש נשוא הבקשה.**

2. **מוצעת הבלטת מערכת מחיצות בנויות לכל גובה אגף מרפסות, בחזית קדמית המהווה בנייה בחריגה מעבר לקווי הבניין המותרים לפי תוכנית 3616א'.**

3. **יחס הפתחים המוצעים בחזית הקדמית הינו עולה על 3/4 מכלל שטח החזית בניגוד למותר בהנחיות מרחביות.**

4. מוצעת נישה לתשתיות מים בגבול מגרש צדדי מזרחי, במרחק הקטן מ-1.00 מ' מגדר קדמית, בניגוד למותר בהנחיות מרחביות.

5. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:

א. ציון גוון חומרי גמר ע"ג חזיתות אינן תואמות לצבע הגוון עצמו אשר הוצג בגוון אפור כהה הנוגד את המותר בהנחיות המרחביות.

ב. הבקשה אינה כוללת הצגת חוות דעת רשויות הניקוז ונחל הירקון כפי הנ"ל נמסר במסגרת תיק המידע לבקשה, כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ה'(3) לתוכנית 3616א'.

6. הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.