



תל אביב  
TEL AVIV  
יפו YAF0



ז' כסלו תשפ"א  
23 נובמבר 2020

**סדר יום ישיבת רשות רישוי**  
ישיבה: 1-20-0339 תאריך: 25/11/2020

חוברת מספר 1

ע'	מטפל	מהות הבקשה	שם מבקש	א'	כתובת	ת.בניין	בקשה	#
1	חדד הילה	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	החברה לחיזוק אלכסנדר ינאי 8 101 - תל אביב בע"מ	2	אלכסנדר ינאי 8	0212-008	20-1327	1

עו"ד הראל אברהם אוזן  
יועמה"ש

אדו"אודי כרמלי  
מהנדס העיר

עו"ד דורון ספיר  
יו"ר ועדת המשנה

26/11/2020

עמ' 1

0212-008 20-1327 18-00704

### רשות רישוי

	24/09/2020	תאריך הגשה	20-1327	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	אלכסנדר ינאי 8	כתובת
0212-008	תיק בניין	406/6212	גוש/חלקה
544	שטח המגרש	תתל/71ב, תמ"א 38/3, א, ע, 1, 58, 3616א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	החברה לחיזוק אלכסנדר ינאי 8 101 - תל אביב בע"מ	מבקש
רחוב אלכסנדר ינאי 8, תל אביב - יפו 6238208	אביאל מרים	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 8, תל אביב - יפו 6238208	הורביץ נילי	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 8, תל אביב - יפו 6238208	הרשקוביץ אביגיל	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 8, תל אביב - יפו 6238208	אייזקס ידידה חי	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 8, תל אביב - יפו 6238208	הורביץ חנו	בעל זכות בנכס
רחוב פאת השולחן 10, תל אביב - יפו 6745104	לקס סנדלוביץ שולמית	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 10, תל אביב - יפו 6238210	אריאלי אפרים	בעל זכות בנכס
רחוב הרדוף 10, אלפי מנשה 4485100	אלדד מתי	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 32, רעננה 4335816	פרידלין יוניאלה	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 10, תל אביב - יפו 6238210	דיין סער	בעל זכות בנכס
רחוב סירני 2, הרצליה 4673502	אליהו שרון	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 8, תל אביב - יפו 6238208	כרמלי חגית	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 8, תל אביב - יפו 6238208	עיני ניר	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 8, תל אביב - יפו 6238208	יפה רפאל תנחום	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 8, תל אביב - יפו 6238208	שוסטר שמואלה	בעל זכות בנכס
רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	בן אסא איל	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 10, תל אביב - יפו 6238210	ליאור כרמי	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 8, תל אביב - יפו 6238208	גורמן הילה	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 10, תל אביב - יפו 6238210	גולדשטיין תמר	בעל זכות בנכס
רחוב שברץ 16, רעננה 4321308	קידר מרדכי	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 10, תל אביב - יפו 6238210	אגמון יואב	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 32, רעננה 4335816	מיכאלי חן	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 8, תל אביב - יפו 6238208	קובו משה	בעל זכות בנכס
רחוב ברנדיס 10, תל אביב - יפו 6200114	קמלוב אורלי רגינה	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 10, תל אביב - יפו 6238210	בר-קרן נעמי	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 8, תל אביב - יפו 6238208	אלישיב גיטל גיתית	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 8, תל אביב - יפו 6238208	אליעזר אביאל	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 8, תל אביב - יפו 6238208	זכריס (יפה) מרים	בעל זכות בנכס
רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	בן אסא מוריה	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 8, תל אביב - יפו 6238208	לסקי גדעון	בעל זכות בנכס
רחוב אלכסנדר ינאי 8, תל אביב - יפו 6238208	הדרה - אגודה שיתופית לשיכון בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב בוקי בן יגלי 2, תל אביב - יפו 6329602	איל"ן - איגוד ישראלי לילדים נפגעים	בעל זכות בנכס
רחוב הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918	בלנדר רן	עורך ראשי
רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205	יעקב ויובל אכברט בעמ	מתכנן שלד
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	חסון יוסי	מורשה חתימה מטעם המבקש

**מהות הבקשה: (חדד הילה)**

**מהות עבודות בניה**

הריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בכתובת אלכסנדר ינאי 10 (חלקה 407), שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג

חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 19 יח"ד, המוצע בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בכתובת אלכסנדר ינאי 10 (חלקה 407), הכוללים:

ב-2 קומות המרתף: שטחים משותפים עם הבניין הגובל מצפון בכתובת אלכסנדר ינאי 10, המכילים 40 מקומות חניה ו-4 מקומות חניה לאופנועים לשני הבניינים, עם גישה לרכב באמצעות רמפה מרחוב אלכסנדר ינאי בצמוד לגובל המגרש הצדדי דרומי.

-בקומת הקרקע: לובי כניסה המשותף עם הבניין הגובל מצפון (חלקה 441), חדר אשפה, חדר עגלות ואופניים, ו-2 יח"ד עם ממ"ד וחדר צמודה לדירה העורפית.

-בקומות הטיפוסיות (4-1): 3 יח"ד עם ממ"ד בכל קומה ומרפסות פתוחות מקורות בחזית הקדמית ובעורף הבניין.

-בקומה העליונה (5): 3 יח"ד עם ממ"ד בכל קומה ומרפסות פתוחות מקורות ע"י פרגולה בחזית הקדמית ובעורף הבניין.

-בקומת הגג החלקית (6): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג בחזית ובעורף הבניין המקורות ע"י פרגולה.

-על הגג העליון: מערכות סולאריות, מיזוג אוויר וגנרטור על שטח גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.

-בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.

-בחצר: פיתוח שטח, ריצוף וגינון ונטיעות, נישא לגז במרווח הקדמי, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה בתחום המגרש, מדרגות פיתוח ושבילים ורמפה לרכב מרחוב אלכסנדר ינאי בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי.

**מצב קיים:**

בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים וסככה על הגג, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בכתובת אלכסנדר ינאי 10 (חלקה 407), ומכיל 11 יח"ד.

**ממצאי תיק בניין:**

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
539	31/01/1946	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים וסככות לכביסה על הגג המכיל 22 יח"ד (11 בכל בניין שכן החיתר המקורי יצא עבור חלקות 406-407 יחדיו).

**בעלויות:**

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום בבעלות חברת "הדרה" אגודה שיתופית לשיכון בע"מ ובחכירה של 22 חוכרים. מפרט הבקשה חתום ע"י המבקשת "החברה לחיזוק אלכסנדר ינאי 8 ו 10 תל אביב בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה, יוסי חסון, וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום, וכן ע"י מיופה כוחם של הבעלים בנסח ו-21 מהחוכרים, עו"ד אורטל זלוף, בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכנית 3616א'- רובע 3, מחוץ לתחום אזור ההכרזה, הנחיות עיצוב לאיחוד חלקות או בניה בקיר משותף ברובעים 3,4 - מחוץ לאזור ההכרזה)**

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
<b>קווי בניין:</b> קדמי לרחוב אלכסנדר ינאי:	4.00 מ' תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, (למעט בקומת הקרקע וקומת הגג) בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה	מבוקשת בנייה מעבר לקו בניין קדמי בהבלטה של כ-0.30 מ' בחלק מהחזית ובנסיגה של כ-0.20 מ' בחלק מהחזית כששטח הנסיגה המבוקש קטן משטח הבליטה המבוקש בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר.	מבוקשת בנייה מעבר לקו בניין קדמי בהבלטה של כ-0.30 מ' בחלק מהחזית ובנסיגה של כ-0.20 מ' בחלק מהחזית כששטח הנסיגה המבוקש קטן משטח הבליטה המבוקש.
<b>צדדי דרומי:</b>	2.50 מ'	2.50 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	0.0 מ' בקיר המשותף ו 2.50 מ' בהמשכו.	קו 0 למעט מגרעת במרווח הקדמי שמידותיו יהיו במידות המרווחים שבוטלו (2.50/5.00)	<u>צדדי צפוני:</u>  <u>אחורי:</u>
מבוקשות זכויות מעבר למותר לאור חריגה מקו הבניין הקדמי בכל הקומות בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.	מבוקשות קומות טיפוסיות וקומת גג בקונטור העולה על קונטור קומת הקרקע	לפי קווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות.	<u>זכויות בנייה:</u>  שטחי שירות:
מבוקשת בניית נישה לגז בתחום הרצועה המפולשת בניגוד להוראות תכנית 3616 א' ר' התייחסות בשימושים בק. הקרקע.	מבוקשת בניית נישה לגז בתחום הרצועה המפולשת.	רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	<u>רצועה מפולשת:</u>
	מבוקשות 19 יח"ד חדשות בהתאם למותר.	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים (2,199 מ"ר) = 27 יח"ד  בהתאם לחישוב השטחים מבוקשים 2,034 מ"ר = 25 יח"ד	<u>צפיפות:</u>
מבוקשת בניית נישה לגז בתחום הרצועה המפולשת בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.	מבוקשים: מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר עגלות ואופניים, חדרי מדרגות ומעברים.	בתחום הבניין בלבד יוקצו שטחים הנדרשים לשרות הבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	<u>שימושים בקומת הקרקע:</u>
	מבוקשת הצמדת גינות בעורף המגרש בלבד.	תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד במרווחים צדדיים ואחורי בלבד.	<u>הצמדת שטחי חוץ מגוננים:</u>
0.17 מ' ו-0.04 מ' בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.	גובה הקומה העליונה המבוקש 3.47 מ'. גובה קומת הגג החלקית 3.34 מ'.	עד 3.30 מ' (נמדד מרצפה לרצפה)	<u>גובה קומה (בין רצפות):</u>
	בהתאם למותר	בקונטור קומה טיפוסית לא כולל מרפסות ובליטות, למעט הנסיגות הנדרשות.	<u>קומות גג חלקית:</u> שטח:  <u>נסיגה מקו הבניין:</u> חזית קדמית: חזית אחורית:  <u>גובה:</u>

סטייה	מוצע	מותר	
בניגוד להוראות תכנית 0.50 מ' א'3616. לא ניתן לאשר.	5.00 מ' 5.00 מ'	4.50 מ' 5.00 מ'	גובה הבנייה ברטו, כולל מתקנים טכניים:
	1.50 מ'  1.60 מ'  מבוקשות מרפסות בשטח של כ- 12 מ"ר כ"א  בהתאם למותר.	1.60 מ'  1.60 מ'  עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.  סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (228 מ"ר)	<u>מרפסות:</u> <u>קו בניין קדמי לרחוב א.</u> <u>ינאי:</u>  <u>קו בניין אחורי:</u>  <u>שטח:</u>  <u>ממוצע שטח:</u>
לא הוצג פתרון לכל יח"ד המבוקשות בניגוד להוראות תכנית א'3616. לא ניתן לאשר.	הוצג פתרון- 15 מעבים על הגג העליון עבור 19 יח"ד.	ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. -על הגג העליון.	<u>מזגנים:</u>
לא הוצג פתרון ליח"ד קדמית בקומת הקרקע בניגוד להוראות תכנית א'3616. לא ניתן לאשר.	לא הוצג פתרון ליח"ד קדמית בקומת הקרקע.	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	<u>מסתורי כביסה:</u>
0.35 מ' ו- 0.56 מ'	מבוקשות מצללות בגובה 3.35 מ' ו- 3.56 מ'	גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות  המרווח בין מעקה הגג למצללה לא יפחת מ- 1.20 מ'.	<u>מצללות:</u>
בניגוד להנחיות עיצוב מבנים בקיר משותף ברובעים 3-4.	מבוקשת נישא לגז בתחום הרצועה המפולשת לשימוש שני המגרשים.	בבנייה בקיר משותף יתוכנן קיר פיסי מעל הקרקע המפריד בין שני הבניינים ותשמר העצמאות התפקודית של כל בניין. עם זאת, תותר מבואת כניסה משותפת בקומת הקרקע ללא חלוקה פיסיית.	<u>התאמה לעיצוב לאיחוד חלקות או בניה בקיר משותף ברובעים 3,4- מחוץ לאזור ההכרזה).</u> <u>בניה בקיר משותף:</u>  <u>עצמאות תפקודית:</u>  <u>חלוקה נפחית:</u> שקע אנכי בחזית הפונה לרחוב א. ינאי <u>רוחב:</u>  <u>עומק:</u>
	2.50 מ' בהתאם למותר	2.50 מ' (סח"כ מרווח מינימלי של 5.00 מ')	

סטייה	מוצע	מותר	
	5.00 מ' בהתאם למותר	5.00 מ' מקו הבניין הקדמי לא כולל בליטות	<u>גובה:</u>
	בהתאם למותר	לכל גובה הבניין וללא קירוי	<u>מיקום במגרש:</u>
	בהתאם למותר	במרכז מרווחי הצד שבוטלו	<u>עיצוב החזית הפונה</u> <u>לרחוב א. ינאי:</u> <u>פתחים:</u>
	בהתאם למותר	שילוב פתחים חזית השקע הפונה לרחוב.	<u>גוזזטראות:</u>
	בהתאם למותר	לא יותרו גוזזטראות בתחום השקע.	<u>שטח השקע:</u>
	בהתאם למותר	שטח השקע במפלס הקרקע ישמש לגינון ולנטיעות	<u>חניה:</u>
	מבקש פתרון חניה משותף עם גישה מרחוב אלכסנדר ינאי בצמוד לגבול המגרש הצדדי דרומי. בהתאם למותר.	פתרון החניה יהיה תת קרקעי ומשותף. הגישה לחניה תתוכנן באחד ממרווחי המגרש הצדדיים (לא בתחום השקע).	

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

מותר	קומות	סטייה
2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	2 קומות	
עד 4.00 מ' נטו. ניתן להתיר גובה קומת מרתף העולה על 4.00 מ' אם הני"ל נדרש לצורך תפקוד הבניין.	קומה עליונה: 4.77 מ' קומה תחתונה: 2.96 מ'  ניתן לאשר גובה קומת המרתף העליונה שכן מבוקשת עבור חניה וחדרים טכניים לתפקוד הבניין ובהתאם למותר.	
חניה/מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים/משרד לבעלי מקצוע חופשיים/חדר משחקים.	חניה, מחסנים, חדר משאבות ומאגר מים.	
80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע"1. בהתאם להוראות תכנית 3616 א' ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש (597) = 507.45 מ"ר  בהתאם להנחיות עיצוב לבניה בקיר משותף תשמר תכנית מינימלית של 85% משטח החלקות (1,088 מ"ר) כלומר עד 924.80 מ"ר בשני המגרשים.	בהתאם למדידה גרפית מבוקשת תכנית בנייה בשטח של כ- 905 מ"ר בשני המגרשים, בהתאם למותר.	

**התאמות:**

הערות	כן	לא
<b>אזור:</b> מבוקשים חדרי שירותים/רחצה ללא פתרון אזורי כנדרש בניגוד לתקנות התכנון והבניה.		+
<b>חיפוי מעטפת הבניין:</b> מבוקש חיפוי טרספה המוצג בגוון חום ככה בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות (לא צויין גוון ע"ג מפרט הבקשה). לא צויינו חומרי הגמר והגוונים המוצעים עבור מעקות המרפסות, מסתורי כביסה, גדרות וחיפויים נוספים המבוקשים ע"ג החזיתות.		+
<b>מסתורי כביסה:</b> מבוקשים מסתורי כביסה באופן שאינו אחיד לכל אורך האגף בחלקו העורפי של הבניין. מפלס הרצפה המבוקש הינו במפלס הדירה.		+
<b>גובה גדרות:</b> לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצגו כל המפלסים והמפלסים האבסולוטיים על גבי הפריסות, לא הוצגו קווי מידה המציגים את גובה הגדר. הפריסות הועלו כתמונה למפרט הבקשה ולא מאפשרות מדידה גרפית. לא הוצג קו הקרקע המתוכנן במגרש.		
<b>פיתוח שטח - המרווח הקדמי:</b> מבוקשת הגבהת המרווח הקדמי ע"י יצירת אדניות בגובה אבסולוטי 6.50 + העולה על 0.81 מ' ממפלס המדרכה בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.		+
<b>פיתוח שטח - שטחי חלחול:</b> מבוקש חלחול בשטח של כ- 182.35 מ"ר המהווה כ- 16.76%, כשרובו בחלקו העורפי של המגרש נוכח	+	

הערות	לא	כן	
עצים לשימור הקיימים בסביבת המגרש, ניתן לאשר.			
מבוקשות מדרגות פיתוח הממוקמות במרוח הקדמי של המגרש (2.00 מ' הראשונים) בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות המתירות מיקומן מעבר לרצועת הגיבון.	+		<b>נגישות- מדרגות פיתוח:</b>
מוצגות מחיצות במרפסות הבולטות מקווי הבניין ללא הצגתן בחתכים לרבות פירוט החומר והגוון הנ"ל אינו מאפשר בדיקה ומתן התייחסות.	+		<b>מחיצות במרפסות:</b>
לא הוצג פתרון לדוד אגירה עבור יח"ד הקדמית שבקומת הקרקע בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		<b>דודי אגירה:</b>
מבוקשים 19 מתקנים סולאריים עבור 19 יח"ד בהתאם למותר.		+	<b>מתקנים סולאריים:</b>
מבוקש שחרור עשן ממרתפים המופנה אל המגרש השכן הגובל מדרום בניגוד לתקנות התכנון והבניה (בניה מותרת במרווח).	+		<b>שחרור עשן ממרתפים:</b>
בחתאם למפרט הבקשה מבוקש הפרש מפלסים של 0.51 מ' ממפלס המדרכה למפלס הכניסה הקובעת. מפלס המדרכה המופיע במפרט הבקשה אינו תואם את המופיע במפת המדידה וההפרש שנוצר הינו 0.54 מ'. בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות המאפשרות הגתת מפלס הכניסה הקובעת עד 0.50 מ' ממפלס המדרכה.	+		<b>מפלס הכניסה הקובעת:</b>

**הערות נוספות:**

1. במקביל לבקשה הנ"ל, קיימת בקשה מקוונת מספר 14512, בכתובת אלכסנדר ינאי 10, לבנייה חדשה בקיר משותף ומרתפי חניה משותפים עם הבניין נשוא הבקשה, שטרם נקלטה למערכת הרישוי.
2. קיים סירוב לבקשה מטעם מכון הרישוי בתחנת קונסטרוקציה ותמ"א 38 לאור אי הצגת מסמכים כנדרש לצורך בדיקה ואישור התחנה. מנהל התיק במכון הרישוי, נדב בר, פנה אל עורך הבקשה בכדי שימציא את המסמכים ביום 4/11/2020 בפנייה מקוונת וכן באמצעות שיחה טלפונית. נכון ליום שיבוץ הבקשה (22/11/2020), לא הועלו המסמכים הנדרשים בנושא למערכת הרישוי.
3. הבקשה כפי שהוצגה, נערכה בצורה חסרה המקשה על בדיקתה, שכן:
  - לא צוינו חומרי הגמר והגוונים המוצעים עבור מעקות המרפסות, מסתורי כביסה, גדרות וחפויים נוספים המבוקשים ע"ג החזיתות.
  - מפלס המדרכה המוצג במפרט הבקשה אינו תואם את מפלס המדרכה המוצג במפת המדידה.
  - פריסות הגדרות לא ניתנות לבדיקה שכן לא הוצגו כל המפלסים ביחס למפלס הכניסה הקובעת והמפלסים האבסולוטיים על גבי הפריסות, לא הוצג קו הקרקע המתוכנן במגרש, קווי מידה המציגים את גובה הגדר ובנוסף הפריסות הועלו כתמונה למפרט הבקשה ולא מאפשרות בדיקתן ע"י מדידה גרפית.
  - הישוב השטחים הוצג בצורה שגויה לאור הצגת שטחי ממ"דים העולים על 9 מ"ר כשטח שירות ולא כשטח עיקרי כנדרש, לא הוצג הישוב עבור קומות 5-2 וכיוצ"ב.
  - לא הוצג חתך העובר לאורך הבניין (הוצג חתך בבניין שכן שעליו נרשם אינו שייך לבקשה).
  - החדרים הטכניים במרתף מופיעים ללא גישה אל החדר לצורך תפעול.
  - הבניין המבוקש לבנייה בקיר משותף בבניין השטח מופיע כמבוקש ובצבע. לא ניתן לאשר בנייה חדשה מעבר לקווי מגרש המותרים.

חוו"ד מכון רישוי

**גלית בלס 22/11/2020**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס 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 לתכנית אדריכלית מ - 5.8.20

עמ' 9

0212-008 20-1327 18-00704

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 19 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

19 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

19 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה. מתוכנן :

19 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 40 מקומות החניה המתוכננים במרתפי החניה משותפים ל - 2 מגרשים הגובלים (גוש 6212, חלקות 406,407), מהם 9 מקומות ע"י מתקן חניה חצי אוטומטי

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

4 מקומות חניה לאופנועים במרתף

19 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובמחסנים דירתיים

חות דעת :

- יש שוני במרתפי חניה בין תכנית אדריכלית לנספח תנועה בקונטור המרתף ובסימון חניות לאופנועים, דרוש לתאם.
  - חסר חתך לאורך הרמפה, כולל סימון גבע עד לקומה הראשונה.
  - בנספח תנועה לא צריך לסמן רחבות כיבוי אש וסימון איסור חניה עבור כיבוי אש. יש למחוק.
  - החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2.
- 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

תיקונים נדרשים : ש להציג ע"ג תכנית ראשית, מוצג 100.

על חדר האשפה להכיל : ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איוורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות.

נדרש קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז או מרחק 3.0 מטר ביניהם.

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אורור מרתפים, אקוסטיקה

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### גנים ונוף

מבוקשת בנייה עם מרתף משותף לאלכסנדר ינאי 8 (הגשה מס' 13002), ולאכסנדר ינאי 10 (הגשה מס' 14512) הוגש סקר משותף לשתי הבקשות, הוקלדה טבלת יעוד עצים בכל אחת מהבקשות, מיפוי יעוד העצים מוצג בתכנית ה-100.

בקשות אלו מוגשות על ידי אותו העורך.

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.

כל העצים בתחום מרתף/סמיכות לדיפון. עורך הבקשה שינה את תכנון המרתף, ע"פ דרישת מכון, כך שיתאפר שימור עצים במגרשים שכנים.

חו"ד נבדקה מול אגרונום המכון.

ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 31,741 ₪.

יש לנטוע במגרש 7 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 26,841 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה : לאשר את הבקשה

מקלוט

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

**אדריכלות מכון הרישוי**

לא יאושר שילוב מתקנים טכניים השייכים למבנה בחזית הפונה לרחוב. יש לסובב אותם ב-90 מעלות כך שהפתח שלהם יהיה ניצב לחזית  
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

**קונסטרוקציה**

בקשה להריסה ובנייה חדשה מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב א  
בנושא היתר הבניה נכתב בתיק המידע: "למבנה הוצא היתר בניה מס' 539 משנת 1946"  
המסמכים נבדקו ונמצא כי הם אינם תואמים את כל הדרישות.  
יש לטעון למוצג 5100- מסמכים הנדסיים ותמ"א 38:  
1. חישוב המבנה לפי ת"י 413 חלק 3  
2. דו"ח אל הרס, כולל נספח היקף הסמכה  
3. דו"ח קרקע

במסגרת הבקשה הנוכחית ניתנה האפשרות לעורך הבקשה לחצת המסמכים לפני הועדה אך החומר לא הועלה למערכת.  
המלצה: לדחות את הבקשה

**סיכום מכון הרישוי**

**המלצה: לדחות 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
2	פיקוס השדרות	4.0	25.0	2.0	כריתה	3,533
7	קליסטמון הנצרים	10.0	23.0	3.0	שימור	2,791
8	קליסטמון הנצרים	4.0	19.0	4.0	שימור	1,904
9	פיקוס השדרות	4.0	19.0	2.0	כריתה	2,040
10	פיקוס השדרות	4.0	19.0	2.0	כריתה	3,821
11	ברכיטון אדרי	11.0	18.0	6.0	שימור	2,645
12	ברכיטון אדרי	11.0	18.0	5.0	שימור	2,645
13	ברכיטון אדרי	14.0	24.0	5.0	שימור	4,702
14	ברכיטון אדרי	15.0	24.0	4.0	שימור	4,702
15	ברכיטון אדרי	9.0	10.0	2.0	שימור	816
16	ברכיטון אדרי	9.0	10.0	2.0	שימור	816
17	ברכיטון אדרי	12.0	21.0	4.0	שימור	3,600
18	ברכיטון אדרי	15.0	37.0	8.0	שימור	11,177
19	מייש גשר הזיו	5.0	6.0	3.0	שימור	307
20	הדר תפוז	8.0	21.0	3.0	כריתה	395
21	אלמוגן רחב עלים	9.0	42.0	4.0	כריתה	6,647
206	פיקוס הגומי	2.0	5.0	3.0	כריתה	102
207	מייש גשר הזיו	8.0	37.0	9.0	כריתה	4,385
208	ברוש מצוי צריפי	16.0	28.0	5.0	שימור	5,514
219	אבוקדו הודי	10.0	14.0	4.0	כריתה	1,206
220	צאלון נאה	18.0	46.0	2.0	כריתה	12,757
221	פיקוס כינורי	7.0	10.0	5.0	כריתה	653
267	ברוש מצוי צריפי	19.0	31.0	5.0	שימור	5,794
268	ברוש מצוי צריפי	19.0	41.0	5.0	שימור	10,134
269	פלפלון דמוי אלה	10.0	25.0	8.0	כריתה	1,531
300	פיקוס קדוש	3.0	14.0	1.0	כריתה	
301	מייש גשר הזיו	14.0	25.0	5.0	שימור	3,336
302	לגסטרמיה הודית	6.0	37.0	5.0	שימור	6,878

## טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
303	פיקוס השדרות	4.0	21.0	1.5	כריתה	2,493
304	פיקוס השדרות	12.0	45.0	9.0	שימור	11,445
305	ברכיטון אדרי	15.0	38.0	6.0	שימור	11,789

## חוו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 22/11/2020

חלקות 406, 407 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

- המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה. יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות."

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 הילה חדד)

לא לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בכתובת אלכסנדר ינאי 10 (חלקה 407), שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 19 יח"ד, המוצע בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון בכתובת אלכסנדר ינאי 10 (חלקה 407), שכן:

- מבוקשת בנייה מעבר לקו בניין קדמי בהבלטה בחלק מהחזית ובנסיגה בחלק מהחזית כששטח הנסיגה המבוקש, בהתאם למדידה גרפית, קטן משטח הבליטה המבוקש בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.2 ה' (6).
- מבוקש גובה הקומה העליונה וגובה קומת הגג החלקית העולה על 3.00 מ' המותרים בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.2 ב' (3).
- גובה הבניה על הגג כולל מעקה הגג העליון עולה על 4.50 מ' המותרים בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.2 י' (7).
- מבוקשת בנייה של נישא לגז בתחום הרצועה המפולשת בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.2 ח' (3).
- לא הוצג פתרון למעבי מזגנים עבור כל יח"ד המבוקשות בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 6.1 א'.
- לא הוצג פתרון לתליית כביסה עבור יח"ד הקדמית שבקומת הקרקע בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 6.1 ב' (1), בנוסף רצפת מסתורי הכביסה המבוקשים הינה כמפלס הדירות והנ"ל מבוקשים באופן שאינו אחיד לכל אורך החזית בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
- מבוקשות מצללות בגובה העולה על 3.00 מ' בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 6.1 ג' (1).
- מבוקשת נישא לגז המשמשת גם את הבניין השכן המבוקש להיבנות בקיר משותף מצפון, בכתובת אלכסנדר ינאי 10, בניגוד להנחיות עיצוב מבנים בקיר משותף, המאשרות את הבנייה בקיר משותף בתנאי שתשמר העצמאות התפקודית של כל בניין.
- לא הוצג פתרון לכל חדרי השירותים המבוקשים בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
- מבוקש שחרור עשן ממרתפים לכיוון המגרש השכן, בכתובת אלכסנדר ינאי 6, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
- מבוקשת הבלטת קומות 2-5 וקומת הגג מעבר לקונטור קומת הקרקע והקומה הראשונה בניגוד להנחיות מרחביות סעיף 3.3.
- מפלס הכניסה הקובעת המבוקש גבוה בכ- 0.54 מ' ממפלס המדרכה בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
- מבוקשת הגבהת המרווח הקדמי בגובה 0.81 מ' ממפלס המדרכה בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
- מבוקשות מדרגות פיתוח בתחום המרווח הקדמי ולא מעבר לרצועת הגיבון הנדרשת בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
- מבוקש חיפוי טרספה, ללא ציון הגוון, המוצג ע"ג מפרט הבקשה כחוס כהה בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
- לא הוצג פתרון לדודי אגירה עבור יח"ד הקדמית שבקומת הקרקע בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
- הבקשה כפי שהוצגה, נערכה בצורה חסרה המקשה על בדיקתה, שכן:
  - לא צוינו חומרי הגמר והגוונים המוצעים עבור מעקות המרפסות, מסתורי כביסה, גדרות וחיפויים נוספים המבוקשים ע"ג החזיתות.
  - מפלס המדרכה בכניסה למגרשים המוצג במפרט הבקשה אינו תואם את מפלס המדרכה המוצג במפת המדידה.

עמ' 12

0212-008 20-1327 18-00704

- פריסות הגדרות לא ניתנות לבדיקה שכן לא הוצגו כל המפלסים ביחס למפלס הכניסה הקובעת והמפלסים האבסולוטיים על גבי הפריסות, לא הוצג קו הקרקע המתוכנן במגרש, קווי מידה המציגים את גובה הגדר ובנוסף הפריסות הועלו כתמונה למפרט הבקשה ולא מאפשרות מדידה גרפית.
- חישוב השטחים הוצג בצורה שגויה לאור הצגת שטחים מבוקשים כחלל, הצגת שטחי ממ"דים העולים על 9 מ"ר כשטח שירות ולא כשטח עיקרי כנדרש, לא הוצג חישוב עבור קומות 2-5 וכיוצ"ב.
- לא הוצג חתך העובר לאורך הבניין (הוצג חתך בבניין שכן שעליו נרשם אינו שייך לבקשה).
- החדרים הטכניים במרתף מופיעים ללא פתח גישה אל החדר לצורך תפעול.
- הבניין המבוקש לבנייה בקיר משותף בבניין מופיע כמבוקש ובצבע. לא ניתן לאשר בנייה חדשה מעבר לקווי המגרש המותרים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה