

א' אדר תשפ"א
13 פברואר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0002 תאריך: 11/01/2021 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 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	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	אג-רגיזאן דרור	ברלין אליהו 5	2349-005	20-1668	1
4	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ו.מ.ל השקעות בע"מ	בן סרוק 20	0543-018	20-1564	2
12	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	יוסף לוינסקי ושות' בע"מ	אוישקין 100	0202-100	20-1561	3

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1668	תאריך הגשה	24/12/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד

כתובת	ברלין אליהו 5	שכונה	צוקי אביב
גוש/חלקה	486/6632	תיק בניין	2349-005
מס' תב"ע	תעא/1437א(1), 3440, 1437א	שטח המגרש	3951

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אג-רגיואן דרור	גן אליהו ברלין 5, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	אג-רגיואן דרור	גן אליהו ברלין 5, תל אביב - יפו
עורך ראשי	נבון גבריאל	רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	שני ישראל	רחוב סעדיה גאון 24, תל אביב - יפו 6713519

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		סה"כ
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	216.95	0.61	12.10		
מתחת					
סה"כ	216.95	0.61	12.10		

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

מהות עבודות בניה
איחוד 2 דירות קיימות בקומה 4 לדירה אחת, (דירה 15) בבניין המערבי על המגרש, בן 9 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת כניסה ושתי קומות מרתף, סה"כ 30 יח"ד. הבקשה כוללת, ביטול כניסה מגרעין חדר המדרגות הכללי, לדירה קיימת (מס' 16), ביטול קיר הפרדה בין 2 הדירות (דירה 15 ודירה 16), שינויים פנימיים בדירה המאוחדת, הבקשה הוצגה ללא תוספת שטח וללא שינויים בחזיתות. לאחר האיחוד, שטח דירה מס' 15 יהיה 229.05 מ"ר כולל שטח הממ"ד, ובבניין 29 יח"ד. יש לציין כי 2 ממ"דים בדירה המאוחדת נבנו בפועל ונותרו ללא שינוי כלפי ההיתר. הבניין הסמוך על המגרש, (מס' 27) בן 10 קומות עם חדרי יציאה אל הגג, מעל קומת עמודים מפולשת ו-2 קומות מרתף משותף עבור 38 יח"ד.

מצב קיים:

על מגרש הפונה אל רח' אליהו ברלין בחזיתו הצפונית ולרח' פרופס בחזיתו הדרומית, קיימים שני בנינים בשלבי בניה. הבניין הנדון הינו המערבי בין השניים, בניין 28, בן 9 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף חניה משותף וקומת עמודים, 30 יח"ד, בניין 27, בן 10 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף חניה משותף וקומת עמודים, הכולל 38 יח"ד, סה"כ על המגרש 68 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
20-0539	01/07/2020	חידוש היתר מס' 16-0636 שניתן בתאריך 15.06.2016 ל-3 שנים נוספות מ-15/06/2019 עד 15/06/2022, שינוי שם מתכנן השלד בהיתר מס' 16-0636.	

16-1060	הקמת בניין חדש למגורים במחצית המערבית של המגרש, בן 11 קומות וחדרי יציאה אל הגג, מעל מרתף משותף בן 2 קומות, בניין מס' 28 במגרש 5 ב' לפי תכנית 1427 א', סה"כ 30 יח"ד.	06/06/2016	16-0636
---------	---	------------	---------

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, המכיל 68 תת חלקות. הבקשה חתומה ע"י המבקש ולכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

1. איחוד 2 דירות בקומה 4, (לשעבר דירה 15 ודירה 16) לדירה אחת מס' 15. מספר יח"ד בבניין לפי ההיתר המקורי שניתן בשנת 2001, סה"כ 38 יח"ד בבניין 28 (בנין מערבי במגרש).
לאחר החלוקה, בבניין יהיו 37 יח"ד. המבוקש לאישור תואם את הוראות תכ' 3440 :
"סעיף 9.1 – מקום בו מתבצעת בניה בפועל ע"פ היתר בניה תקף ו/או הושלמה בנייתן של הדירות הכוללות בכל אחת מהן שטחי שרות ו/או שטחים שלא נלקחו בחשבון ואושרו בנפרד לכל דירה (שטחים שלא ניתן לבטלם בהיותם בנויים בפועל) ומבקשים לאחד 2 דירות או יותר לדירת מגורים אחת, יחשבו שטחים נוספים אלו המהווים חלק מכל אחת מדירות המקור כשטח עיקרי נוסף בדירה המאוחדת.
ע"פ סעיף 92 – תוספת השטחים העיקריים (כאמור לעיל) תהיה במידת הצורך בנוסף לשטחים העיקריים המותרים ע"פ התכניות התקפות החלות על הדירה המאוחדת."
המבוקש, איחוד הדירות, מוצע בהתאם ליחידות הדיור ושטחי הבניה המאושרים בהיתר מס' 16-0636 מתאריך 16.6.2016 ובהתאם למפורט למעלה.
בשינוי המבוקש קיימת תוספת שטח עיקרי הנובע משטח הממ"ד הנוסף ושטח המרפסת הנוספת, מעבר לשטחים המותרים עבור הדירה המאוחדת, בהתאם להוראות תכ' 3440. תוספת השטחים הנ"ל (מרפסת ושטח ממ"ד נוסף) תחושב במניין השטחים העיקריים המותרים עפ"י התכניות התקפות החלות על הדירה המאוחדת.
2. מחישוב השטחים שהוגש, שטח הדירה לאחר האיחוד 216.95 מ"ר כולל שטח הממ"ד הנוסף ושטח מרפסת נוספת, מעבר לשטחים המותרים. שטח ממ"ד אחד חושב כשטח שירות במסגרת שטחי השירות המותרים עבור הדירה המאוחדת ושטח מרפסת אחת במניין השטחים המותרים (12 מ"ר).
3. החתכים המוצגים אינם רלוונטיים למבוקש, יש להציג חתך A-A העובר דרך הדירה המאוחדת.

ח"ד מחלקת פיקוח:

דור טפר 01/05/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח.
לא קיים שימוש.
המבוקש בבניה.
2 הממדים בנויים.

ח"ד נוספות:

מי אביבים - אחישלום מולאי 17/11/2020

סיכום בדיקה:
אין שינוי בחיבורים שאושרו
ישנם שינויים פנימיים

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה לאיחוד 2 יח"ד צפון מערביות (מס' 15 ו-16), בקומה 4 בבניין המערבי על המגרש, ליחידת דיור אחת הכוללת שינויים פנימיים, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

באם יתבקש פיצולם של הדירות המאוחדות מחדש, יוחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לכל דין כפי שהיה באותו המועד.

הערות

עמ' 3

2349-005 20-1668 <ms_meyda>

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

טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

-

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-21-0002 מתאריך 11/01/2021

לאשר את הבקשה לאיחוד 2 יח"ד צפון מערביות (מס' 15 ו-16), בקומה 4 בבניין המערבי על המגרש, ליחידת דיור אחת הכוללת שינויים פנימיים, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

באם יתבקש פיצולם של הדירות המאוחדות מחדש, יוחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לכל דין כפי שהיה באותו המועד.

הערות

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

טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

-

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1564	תאריך הגשה	30/11/2020
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')

כתובת	בן סרוק 20	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	404/6213	תיק בניין	0543-018
מס' תב"ע	50, 3729 א	שטח המגרש	533

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ו.מ.ל השקעות בע"מ	רחוב אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047
בעל זכות בנכס	קינסטלר (גצלר) בתיה	רחוב בן סרוק 18, תל אביב - יפו 6296922
בעל זכות בנכס	שלמון דב	רחוב בן סרוק 20, תל אביב - יפו 6296924
בעל זכות בנכס	בר רחל	רחוב בן סרוק 20, תל אביב - יפו 6296924
בעל זכות בנכס	לביא אברהם	רחוב בן סרוק 18, תל אביב - יפו 6296922
בעל זכות בנכס	אדלשטיין דוד שמואל	רחוב בן סרוק 20, תל אביב - יפו 6296924
בעל זכות בנכס	להב יעל	רחוב בן סרוק 20, תל אביב - יפו 6296924
בעל זכות בנכס	סמולניק קרן	רחוב בן סרוק 20, תל אביב - יפו 6296924
בעל זכות בנכס	דרדיקמן עדנה	רחוב בן סרוק 20, תל אביב - יפו 6296924
בעל זכות בנכס	בס יגאל	רחוב בן סרוק 20, תל אביב - יפו 6296924
בעל זכות בנכס	סתיו עדנה	רחוב בן סרוק 20, תל אביב - יפו 6296924
בעל זכות בנכס	ירקוני שי	רחוב בן סרוק 18, תל אביב - יפו 6296922
בעל זכות בנכס	ברלב-רוהר נורית	רחוב בן סרוק 18, תל אביב - יפו 6296922
בעל זכות בנכס	הרמן אורי	רחוב בן סרוק 18, תל אביב - יפו 6296922
עורך ראשי	אליקים צדיק	רחוב נמל תל אביב 40, יפו 63506
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	בורוכוב אדוארד	רחוב אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין קיים הממוקם על 2 חלקות גובלות, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט בקומת מרתף עבור סה"כ 18 יח"ד שנדרש חיזוקו נגד רעידות אדמה.</p> <p>הבקשה כעת מוגשת על כל חלקה בנפרד. הבניין המוצע בחלקה הנדונה הוא בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף. עבור 20 יחידות דיור, הבנוי בקיר משותף עם בניין המוצע בחלקה גובלת (בן סרוק 18, הבקשה הוגשה במקביל) וחניון תת קרקעי קונבנציונלי, משותף לשני הבניינים המכיל 39 מקומות חניה. עם כניסה משותפת מכיוון רח' בן-סרוק.</p> <p>הבניין המבוקש מכיל:</p> <p>בקומות מרתף 2, -1: חניון קונבנציונלי עבור 39 מכוניות ל-2 בניינים גובלים, חדרי אופניים, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים.</p> <p>בקומת הקרקע: 2 יחידות דיור, עם ממ"ד וחצר מוצמדת לכל דירה, לובי משותף ל-2 הבניינים הגובלים.</p> <p>בקומות 1-5: 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזזטרה לכל דירה, מעברים ומבואות משותפים.</p> <p>בקומה 6: 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה, גזזטרה ליח"ד בחזית העורפית ומרפסת גג ליח"ד בחזית הקדמית.</p> <p>בקומה 7: 2 יחידות דיור עם ממ"ד מרפסת גג ליח"ד בחזית העורפית ומרפסת גזזטרה ליח"ד בחזית הקדמית.</p> <p>במפלס הגג העליון: מתקנים טכניים משותפים.</p>

בחצר: חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחים צדדים ואחורי, פילר חשמל בצמוד לגדר הצד הצפונית, ורמפה ירידה למרתף משותף, הממוקמת במרכז המגרש.

מצב קיים:

בנין מגורים בן 3 קומות עם 2 חדר כביסה על הגג מעל קומת קרקע חלקית ומקלט בקומת מרתף עבור סה"כ 18 יח"ד על שתי חלקות שונות.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי.	היתר להקמת בנין מגורים בן 3 קומות עם 2 חדר כביסה על הגג מעל קומת קרקע חלקית ומקלט בקומת מרתף עבור סה"כ 18 יח"ד על שתי חלקות שונות.	1959	501

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 18 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 13 מבעלי הזכות בנכס להם 78% מהרכוש המשותף. נשלחו הודעות לבעלי הזכויות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729 א', אזור רובע 4 מחוץ לאזור ההכרזה, ברחוב שאינו ראשי, ולקריטריונים לבחינת בקשות לבניה בקיר משותף ברבעים 3 ו-4.

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1959

סטייה	מוצע	מותר	מס' קומות
	6 קומות + 2 קומות עליונות חלקיות	6 קומות + 2 קומות עליונות חלקיות	
	בקומת הקרקע 5.50 מ' ביתר הקומות 5.50 מ' בכפוף לנסיגה באותו השטח במחצית מרוחב החזית.	6.00 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב בן סרוק
	3.00 מ'	3.00 מ'	צדדי צפוני
	0.00 מ'	קו 0 למעט נסיגות 2.5 מ', או הארכת הקיר המשותף בהסכמת המגרש השכן.	צדדי דרומי
	5.00 מ'	5.00 מ'	אחורי
לא ניתן לאשר סגירת הרצועה המפולשת ע"י קירות הממ"דים היורדים. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	מוצעת רצועה מפולשת בעומק של 3.00 מ' מקו הבניין ובה קירות יורדים של ממ"דים המתוכננים בחזית הקדמית לכל אורכה.	תישמר רצועה מפולשת בעומק 3.0 מ' מקו הבניין הקדמי.	קומת הקרקע
בקומה 8: מבוקשת מרפסת גזוזטרה בקומה 8 המקרה מרפסת גג בקומה 7 בשטח 14 מ"ר. 1.80 מ' בחריגה בנסיגה הנדרשת מקו הבניין הקדמי ובחריגה מהשטחים המותרים לבנייה על פי הוראות	3.50 מ' ממעקה הגג, 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי. בקומה 8: 1.20 מ' מרפסת גזוזטרה. 2.00 מ' מקו הבניין /מעקה הגג	3.00 מ' ממעקה הגג הקדמי.	קומות גג חלקיות קומות 7+8
		2.00 מ' ממעקה הגג האחורי.	קומה 8

סטייה	מוצע	מותר	
התכנית.			
	2140מ"ר.	לפי קווי בניין מותרים ובמסגרת מספר הקומות. סה"כ כ-2152 מ"ר.	זכויות בנייה
	כ-28%, מהשטחים המתוכננים.	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	שטחי שירות
	20 יח"ד.	לפי מקדם צפיפות של 90 מהשטחים הכוללים (השטחים הניתנים למימוש ברוטו – 2152 מ"ר) סה"כ = 24 דירות.	צפיפות (יחידות דיור)
ניתן לאשר בהתאם לקריטריונים לבנייה בקיר משותף. נדרש רישום זיקת הנאה לשימוש בחדר האשפה וחדר הגז לטובת המגרש הגובל.	מבוקשת קומת קרקע אשר בחלקה המשותף מאוחדת בין שני הבניינים הבנויים בקיר משותף (בן סרוק 20 ובן סרוק 18). בשטחים המשותפים מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר אשפה וחדר גז. מתוכננים 2 גרעיני מדרגות.	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, וחדר גז.	שימושים בקומת הקרקע
	3.30 מ'	3.30 מ'.	גובה קומה ברוטו
	4.95 מ'.	4.50 מ' לרבות מעקה הגג העליון למעט מעקה פנימי להסתרת מערכות טכניות עד 5.00 מ'.	גובה ברוטו של קומה עליונה
בקומה 8 : 0.20מ' בחריגה מהוראות התכנית.	בקומות הטיפוסיות : 1.60מ' בקומה 8 : 1.80מ' מוצעות מרפסות בחזית הקדמית בשטח של 14.34מ"ר במוצע של כ-8.50מ"ר ליחיד. (169.74 מ"ר) בנוסף מבוקשת מרפסת גזוזטרה בקומה 8 המקרה מרפסת גג בקומה 7 בשטח 14מ"ר בהתאם להוראות התכנית.	הבלטה של עד 1.60 מ'. עד 14 מ"ר, סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יחיד בבניין (240 מ"ר) לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	מרפסות קווי בניין בחזית קדמית ואחורית שטח הנחיות עיצוב
0.30מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	3.30 מ'	גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ', כולל עובי הקורה.	מצללות
בחריגה מהוראות התכנית.	לא צורף פירוט חומרי ופרטי המצללה. לא ניתן לבדיקה.	תכנית הבקשה תכלול פירוט חומרי ופרטי מצללה. נסיגה 1.2 מ' ממעקה הגג.	
0.15מ' בחזית הקדמית. 0.20מ' בחזית האחורית. התכנית. לא ניתן לאשר.	1.05מ' בחזית הקדמית. 1.00מ' בחזית האחורית.		מזגנים
		יתוכנו מזגנים לכל יחיד (20 במספר) וימוקמו כך שלא	

סטייה	מוצע	מותר	
בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	לא נראה מיקום המזגנים עבור יחידות הדיור בבניין. לא ניתן לאשר.	יובלטו ממישור חזית הבניין : - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	
	מוצעים 20 מתקנים סולאריים על הגג העליון.	יתוכנן מתקן סולארי לכל יחידת דיור. (20 במספר) או לחלופין הצגת חו"ד יועץ אינסטלציה שהפתרון המוצע מספק את הצרכים של כל יח"ד בבניין.	מתקנים סולריים
בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	לא מוצעים כלל מסתורי כביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין.	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. ביחידות דיור הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.	מסתורי כביסה
בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	מוצעת בנייה עם קיר פיסי בכל הבניין למעט קומת הכניסה המשותפת לשני הבניינים.	תתבצע עם קיר פיסי בכל הבניין, עם זאת תותר מבואת כניסה משותפת בקומת הקרקע.	בנייה בקיר משותף
בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	מבוקשים חדר אשפה וחדר גז משותפים לשני הבניינים.	תישמר העצמאות התפקודית של כל בניין.	
בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	מוצע חניון משותף לחלקה נשואת הבקשה ולחזקה 405 הסמוכה. כניסה לחניות המשותף מכיוון רח' בן סרוק במרכז החלקה נשואת הבקשה.	הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר ותוצמד, ככל הניתן, לדופן הצידית של המגרש.	חניה

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף.	2 + 4 לצורך חנייה	קומות
	חניה, חנית אופניים, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	גודל שני המגרשים יחד הוא 1066 מ"ר. תכסית המרתף המבוקש בשתי החלקות יחד היא 911 מ"ר, המהווים 85% משטח המגרשים.	80% 85% לפי תמ"א 34	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
לא צורפה פריסת גדרות לתכנית הבקשה. מהחתכים נראה כי גובה הגדרות המבוקש אינו עומד בהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.	+		גדרות
מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה פתרון האוורור עבורם.	+		אוורור חדרים
מוצעת מצללה בגובה ובנסיגה שאינה עולה על הוראות התכנית. בנוסף לא צורפו לתכנית פרט וחומרי המצללה.	+		מצללה במרפסת הגג

הערות	לא	כן	
שטח הגינון המוצע במרווח הקדמי הינו מינימלי. לא נראה עומק לבתי גידול במרווח הקדמי. מוצעות כניסות רבות למגרש.	+		פיתוח שטח
גובה הכניסה הקובעת גבוה ביותר מ-0.50מ' ממפלס הרחוב.	+		מפלס הכניסה הקובעת
מוצעים 15% חלחול במגרש, אך החלחול אינו מוצע במרווח הקדמי כלל ולא נראית כל הצדקה תכנונית לכך.	+		חלחול
		+	דודי אגירת מים
מוצע טיח מינרלי כהה כחיפוי העיקרי בחזית הבניין לרחוב. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.	+		חומרי גמר
			ממ"דים

הערות נוספות:

- שני הבניינים בנויים בהיתר בקיר משותף, עם חזית אחידה לרחוב עם מגרעת לכל אורכה. בהתאם להחלטת ועדת ערר מס' מה-05/03/20 מס' תיק תא/1113/0719 מוגש תכנון לבניינים בקיר משותף ללא מגרעת בחזית. הבקשה הוגשה עם פטור מתיק מידע בהתאם להחלטת ועדת ערר מס' מה-05/03/20 מס' תיק תא/1113/0719.
- הבקשה לבניה בקיר משותף הוגשה ללא פרסומים כנדרש בהוראות התכנית בהתאם להחלטת ועדת ערר מס' מה-05/03/20 מס' תיק תא/1113/0719.
- על פי הוראות התכנית תתאפשר בנייה מעבר לקו בנין בשיעור של 0.50מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה. הבלטה זו תתאפשר בכפוף לנסיגה מקו בנין קדמי בשטח זהה. מבוקשת בנייה בבליטה של 0.50מ' מקו בנין קדמי באורך של 50% מרוחב החזית ונסיגה של 0.50מ' בשטח זהה.
- מבוקשים ממ"דים בחזית הקדמית ובשל כך מוצעת בנייה בשטח הרצועה המפולסת בשל קירות הממ"דים היורדים. לא ניתן לאשר בנייה בשטח הרצועה המפולסת. בניגוד להוראות התכנית, הנחיות מרחביות ומדיניות הועדה.
- מבוקש חניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה 405 (רח' בן סרוק 18). בקשה שעדיין לא נפתחה. הכניסה למרתף המשותף תהיה מרח' בן סרוק. גודל שני המגרשים יחד הוא 1066 מ"ר. תכנית המרתף המבוקש בשתי החלקות יחד היא 911 מ"ר, המהווים 85% משטח המגרשים.
- הבקשה הוגשה עם המלצה שלילית בתחנת תנועה וחניה של מכון הרישוי שכן מבוקשת כניסה למרתף ממרכז המגרש. התכנון המוצע אינו עומד בהוראות תכנית 3729א', סעיף 6.6 (3) " הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר ותוצמד, ככל הניתן, לדופן הצידי של המגרש."
- הבקשה הוגשה עם חוות דעת שלילית בתחנת גנים ונוף של מכון הרישוי.
- רחוב בן סרוק נמצא בתחום מנהל פרויקט עמי יפה, ולכן נדרש אישורו שתואם מולו הפרויקט. אישור זה לא צורף למסמכי הבקשה.
- בהתאם לדרישה המופיעה בתיק המידע שניתן לבקשה המקורית ב-2018 יש להציג אישור רשות המים לעניין השפלת מי תהום לצרכי חפירה במי התהום כתנאי להוצאת היתר.

חוו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 28/12/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

תנועה וחניה

חוות דעת לתכנית אדריכלית מ - 23.12.20

לא ניתן לתת חוות דעת תחנת תנועה מסיבות הבאות:

- חסר חישוב דרישת התקן עבור כל אחד מהפרויקטים וחלוקה מספר מקומות החניה החסרים בין בן סרוק 18 ובן סרוק 20
- מבוקשת רמפת כניסה במרכז של מגרש בן סרוק 18 (פרויקט עם מרתף משותף)

חזקה על הבקשה לעמוד בדרישות תכנית הרבעים (תב"ע 3729א רובע 4) סעיף 6.6 "הנגישות לחניה תוצמד, ככל הניתן,

לדופן הצדדית של המגרש"

מדובר בשינוי מהותי שלא ניתן לתקנו בשלב זה.

נדרש להציג תכנון של רמפה במרווח צדי.

המלצה: לדחות את הבקשה

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: יש להרחיב את שביל הפינוי ל-1.60 מ'
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, אקוסטיקה, ארובת גנרטור
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

חוות דעת משותפת לשתי בקשות להן מתוכנן מרתף משותף: בן סרוק 18-20
לא עודכנו הערכים החלופיים הנמוכים שניתנו לעצי הושינגטוניה כפי שנדרש בחוות הדעת הקודמת לכן לא ניתן לסכם
חוות דעת.

(יש לתת ערך חליפי לפי גובה העצים ולא לפי קוטר הגזע)

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם
נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
עצים 2-6,8-10 ממוקמים בתחום הרמפה, עץ מס' 7 בתחום קווי הבניין
עצים 1,20 קרובים לחפירה ומכיון שהם בעלי ערך נמוך יחסית אנו ממליצים לחרות אותם.
כדי לשמר את עץ מס' 13 יש להתרחק ממנו ב-5 מ', דבר שיפגע בזכויות הבנייה בקווי הבניין ובתכנון החניון, מה גם
שלפי הסקר מצבו לא שפיר.
עץ מס' 11 מאושר לכריתה כדי לאפשר לעץ מס' 12, עץ הברוש בעל הערך הצמוד אליו, להתפתח באופן מיטבי.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 44,704 ₪.
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 42,604 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך
נטיעת עצים ברחבי העיר.
במגרש קיימים 2 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
יש לכלול בתכנית הראשית (מוצג 100) תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור
המלצה: לדחות את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

נדרש לסמן באופן בולט את פתחי אוורור המרתפים על גבי קומת הקרקע, יש לדאוג כי פתחים אלו יהיו בפנים המגרש
ולא ימוקמו סמוך לאיזורים ציבוריים/מדרכות.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	4.0	12.0	1.0	כריתה	2,847
2	פיקוס השדרות	4.0	12.0	1.0	כריתה	2,607
3	פיקוס השדרות	4.0	24.0	1.0	כריתה	9,137
4	ווינגטוניה חסונה	8.0	34.0	2.0	כריתה	1,728
5	ווינגטוניה חסונה	8.0	30.0	2.0	כריתה	1,728
6	ווינגטוניה חסונה	8.0	34.0	2.0	כריתה	1,728
7	היבסקוס טליתי-סתריה	5.0	15.0	3.0	כריתה	619
8	פיקוס השדרות	4.0	18.0	2.0	כריתה	3,547
9	פיקוס השדרות	4.0	25.0	2.0	כריתה	3,361

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
10	וושנינגטוניה חסונה	9.0	30.0	2.0	כריתה	1,944
11	פלפלון דמוי אלה	4.0	10.0	3.0	כריתה	2,522
12	ברוש מצוי	9.0	40.0	1.0	שימור	9,231
13	אורן קפריסאי	9.0	44.0	4.0	כריתה	10,725
14	ברוש מצוי	9.0	30.0	1.0	שימור	5,189
15	פלפלון דמוי אלה	4.0	10.0	4.0	שימור	2,522
16	ברוש מצוי	7.0	22.0	1.0	שימור	2,793
17	וושנינגטוניה חסונה	8.0	30.0	2.0	שימור	4,912
18	פלפלון דמוי אלה	3.0	15.0	4.0	שימור	7,074
19	פיקוס מעוקם	4.0	12.0	4.0	שימור	1,197
20	קטרוסית מרובעת	5.0	14.0	4.0	כריתה	2,211

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. התקבלה חו"ד שלילית של מכון הרישוי שלילית בתחנת תנועה וחנייה שכן מבוקשת כניסה למרתף בחזית לרחוב ממרכז המגרש. התכנון המוצע אינו עומד בהוראות תוכנית.
2. התקבלה חו"ד שלילית של מכון הרישוי בתחנת גנים ונוף.
3. מוצעת סגירת הרצועה המפולשת ע"י קירות הממ"דים היורדים לכל אורכה.
4. מבוקשת מרפסת גזוזטרה בקומה 8 המקרה מרפסת גג בקומה 7 בשטח 14 מ"ר. המקטינה הנסיגה הנדרשת מקו הבניין הקדמי וחריגה מהשטחים המותרים לבנייה על פי הוראות התוכנית.
5. רחוב בן סרוק נמצא בתחום מנהל פרויקט עמי יפה, ולכן נדרש אישורו שתואם מולו הפרויקט. אישור זה לא צורך למסמכי הבקשה.
6. מוצעות מרפסות בשטח הגדול מ-14 מ"ר.
7. מוצעות מצללות בגובה 0.30 מ' בחריגה מהוראות התוכנית.
8. לא צורפו פרטי המצללות לתוכנית הבקשה.
9. מוצעות מצללות בחריגה של 0.15 מ' בחזית הקדמית ו-0.20 מ' בחזית האחורית מהנסיגה המתבקש על פי הוראות התוכנית.
10. לא נראה מיקום המזגנים עבור יחידות הדיור בבניין.
11. לא מוצעים מסתורי כביסה עבור יחידות הדיור בבניין.
12. לא צורפה פריסת גדרות לתוכנית הבקשה. מהחתכים נראה כי גובה הגדרות המבוקש אינו עומד בהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
13. מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה פתרון האוורור עבורם.
14. שטח הגינון המוצע במרווח הקדמי הינו מינימלי. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
15. לא נראה עומק לבתי גידול במרווח הקדמי. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
16. מוצעות כניסות רבות למגרש. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
17. גובה הכניסה הקובעת גבוה ביותר מ-0.50 מ' ממפלס הרחוב. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
18. מוצע טיח מינרלי כהה כחפוי העיקרי בחזית הבניין לרחוב. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התוכניות התקפות, מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתוכנית הבקשה.

הודעה על טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 11-0002-21-1 מתאריך 11/01/2021

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

19. התקבלה חו"ד שלילית של מכון הרישוי שלילית בתחנת תנועה וחנייה שכן מבוקשת כניסה למרתף בחזית לרחוב ממרכז המגרש. התכנון המוצע אינו עומד בהוראות תוכנית.
20. התקבלה חו"ד שלילית של מכון הרישוי בתחנת גנים ונוף.
21. מוצעת סגירת הרצועה המפולשת ע"י קירות הממ"דים היורדים לכל אורכה.
22. מבוקשת מרפסת גזוזטרה בקומה 8 המקרה מרפסת גג בקומה 7 בשטח 14 מ"ר. המקטינה הנסיגה הנדרשת מקו הבניין הקדמי וחריגה מהשטחים המותרים לבנייה על פי הוראות התוכנית.
23. רחוב בן סרוק נמצא בתחום מנהל פרויקט עמי יפה, ולכן נדרש אישורו שתואם מולו הפרויקט. אישור זה לא צורך למסמכי הבקשה.
24. מוצעות מרפסות בשטח הגדול מ-14 מ"ר.
25. מוצעות מצללות בגובה 0.30 מ' בחריגה מהוראות התוכנית.
26. לא צורפו פרטי המצללות לתוכנית הבקשה.
27. מוצעות מצללות בחריגה של 0.15 מ' בחזית הקדמית ו-0.20 מ' בחזית האחורית מהנסיגה המתבקש על פי הוראות התוכנית.
28. לא נראה מיקום המזגנים עבור יחידות הדיור בבניין.
29. לא מוצעים מסתורי כביסה עבור יחידות הדיור בבניין.
30. לא צורפה פריסת גדרות לתכנית הבקשה. מהחתכים נראה כי גובה הגדרות המבוקש אינו עומד בהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
31. מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה פתרון האוורור עבורם.
32. שטח הגיגון המוצע במרווח הקדמי הינו מינימלי. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
33. לא נראה עומק לבתי גידול במרווח הקדמי. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
34. מוצעות כניסות רבות למגרש. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
35. גובה הכניסה הקובעת גבוה ביותר מ-0.50 מ' ממפלס הרחוב. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
36. מוצע טיח מינרלי כהה כחיפוי העיקרי בחזית הבניין לרחוב. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התוכניות התקפות, מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה.

הודעה על טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

	30/11/2020	תאריך הגשה	20-1561	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	אוסישקין 100	כתובת
0202-100	תיק בניין	473/6212	גוש/חלקה
523	שטח המגרש	58, 3616 א, ע'1, תמ"מ 5/2.	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
6578517 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 74	יוסף לוינסקי ושות' בע"מ	מבקש
6578517 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 74	א.עופר השקעות ויזמות בע"מ	מבקש
6203107 יפו - תל אביב - רחוב אוסישקין 100	ספיר דורית	בעל זכות בנכס
6203107 יפו - תל אביב - רחוב אוסישקין 100	ליפשיין אילן	בעל זכות בנכס
6203107 יפו - תל אביב - רחוב אוסישקין 100	ליפשיין חוה	בעל זכות בנכס
6203107 יפו - תל אביב - רחוב אוסישקין 100	גבע בועז	בעל זכות בנכס
6203107 יפו - תל אביב - רחוב אוסישקין 100	רוזן זאב	בעל זכות בנכס
6203107 יפו - תל אביב - רחוב אוסישקין 100	מירוז לוי יעלה	בעל זכות בנכס
6203107 יפו - תל אביב - רחוב אוסישקין 100	רדין שולמית	בעל זכות בנכס
6203107 יפו - תל אביב - רחוב אוסישקין 100	זורע שמעונה	בעל זכות בנכס
6203107 יפו - תל אביב - רחוב אוסישקין 100	רוזן שמואל	בעל זכות בנכס
6203107 יפו - תל אביב - רחוב אוסישקין 100	סלע אדו	בעל זכות בנכס
6203107 יפו - תל אביב - רחוב אוסישקין 100	סלע איתי	בעל זכות בנכס
6203107 יפו - תל אביב - רחוב אוסישקין 100	וייזינגר רון (רוני)	בעל זכות בנכס
6203107 יפו - תל אביב - רחוב אוסישקין 100	סלע נדב אריה	בעל זכות בנכס
6203107 יפו - תל אביב - רחוב אוסישקין 100	ברנשטיין יעקב	בעל זכות בנכס
6203107 יפו - תל אביב - רחוב אוסישקין 100	אלקן מרב	בעל זכות בנכס
6203107 יפו - תל אביב - רחוב אוסישקין 100	איטח אייל	בעל זכות בנכס
6203107 יפו - תל אביב - רחוב אוסישקין 100	הררי פורטונה	בעל זכות בנכס
6203107 יפו - תל אביב - רחוב אוסישקין 100	סווארה מגורים בע"מ	בעל זכות בנכס
64254 יפו - תל אביב - רחוב מרמורק 10	שפירו בן ארי אדל	עורך ראשי
4951404 פתח תקווה - רחוב גרניט 5	גוטמן יעקב	מתכנן שלד
6578517 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 74	ארביב אופיר ברוך	מורשה חתימה מטעם המבקש
6805131 יפו - תל אביב - רחוב קדם 135	לוינסקי יוסף	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' עידו קויפמן)

מהות עבודות בניה

הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל מרתף שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף עבור 20 יח"ד, כמפורט:
 - במרתף תחתון: חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, חדר אופניים וחדר עגלות משותפים.
 - במרתף עליון: משרד לבעלי מקצוע חופשיים וחלקי מרתף צמודים לדירות מתוכננות בקומת הקרקע באמצעות מדרגות עלייה פנימיות.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר לבלוני גז, 2 יח"ד (דירות גן) עם ממ"ד וחדר פרטית מוצמדת לכל דירה במרווחי הצד ובעורף המגרש.
 - בקומה 1: 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
 - בקומות 2-5, בכל קומה: 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
 - בקומת הגג החלקית: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף הבניין ופרגולה מאלומיניום מעל מרפסות גג בחזית קדמית.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
 - בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, חצרות אנגליות, חצרות משותפות ופרטית גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פילרים לשחרור עשן.

מצב קיים:

בניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט וחדר הסקה במרתף עבור 11 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי- הקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט וחדר הסקה במרתף, המכיל: בקומת העמודים: 2 יח"ד, בקומות א' - ג' (3 יח"ד בכל קומה טיפוסית), סה"כ: 11 יח"ד בבניין.	1962	1377
הוספת משרד לארכיטקט בקומת המרתף.	1963	1305

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 13 חלקות משנה, מפרט הבקשה חתום ע"י נציג מבקשי הבקשה וכן ע"י מיופה כוחם של של מרבית בעלי הזכויות בנכס. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ל 2- בעלי זכויות שלא חתמו על הבקשה ולא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי משנת 1962.
 - ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

סטטיה	מוצע	מותר	מספר קומות:
	6 קומות וקומת גג חלקית	6 קומות וקומת גג חלקית	
	3.50 מ' בקומות טיפוסיות (1-5) באורך עד 50% מרוחב החזית המתוכננת בהתאם להוראות התכנית.	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.	קווי בניין: קדמי צפוני לרח' אוסישקין
	2.50 מ'	2.50 מ'	לצד מזרח
	2.50 מ'	2.50 מ'	לצד מערב
	4.50 מ'	4.50 מ'	לאחור
	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר בהוראות התכנית.	בקומות הטיפוסיות (למעט בקומת קרקע וקומה עליונה חלקית), תכנית נפחית, בתוך קווי הבניין לפי התכנית	זכויות בנייה (תכנית נפחית)

	33.90% לפי חישוב עורך הבקשה.	ובמסגרת מספר הקומות המותר. 20% לפחות מהשטחים המתוכננים יוקצו לשטחי שירות.	שטחי שירות:
	20 יח"ד	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת: $1804.76 \text{ מ}^2 = 23 \text{ יח"ד}$	צפיפות:
	בהתאם להוראות התכנית.	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת בעומק של 3.00 מ'.	רצועה מפולשת:
	בהתאם להוראות התכנית.	בתחום הבניין בלבד יוקצו שטחים הנדרשים לשרות הבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	שימושים בקומת הקרקע:
	בהתאם להוראות התכנית.	תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד במרווחים צדיים ואחורי בלבד.	הצמדת שטחי חוץ מגוננים:
	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	עד 3.30 מ'	גובה קומה בין רצפות:
	3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' 4.50 מ' מוצע גישה לשטחים טכניים משותפים באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.	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. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	קומת גג חלקית: נסיגות ממעקה הגג: לחזית קדמית: לאחור: גובה הבנייה על הגג(ברוטו), כולל מתקנים טכניים: בינוי:
	1.60 מ' מקו בניין קדמי ואחורי בהתאם להוראות התכנית. בכל הקומות הטיפוסיות מוצעות מרפסות בשטח של עד 14 מ"ר (עבור כל דירה) בהתאם למותר. ממוצע של עד 12 מ"ר מרפסות ליחידת דיור. מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.	עד 1.60 מ'. עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין. לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי: שטח: הוראות בינוי:
	1.20 מ' ממעקה גג קדמי.	לא יפחת מ- 1.20 מ'	מצללה על הגג: נסיגות בגג:

	גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' גובה כולל גובה הקורות העליונות.	גובה : 3.00 מ' בחזית קדמית.
שימושים :	מגורים	מגורים
מזגנים :	יתכוננו מזגנים לכל יחיד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין : - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	מוצע פתרון מיזוג על גג עליון בהתאם למותר (ר' גם התייחסות בהמשך בהתאמות)
מסתורי כביסה :	לכל יחיד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	הוצג פתרון למסתורי כביסה עבור כל הדירות המתוכננות בחזיתות צד, בהתאם למותר. (ר' גם התייחסות בהמשך בהתאמות).

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1, 1361א') :

קומות :	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	2 קומות.	
גובה קומות :	עד 4.00 מ' נטו.	במרתף עליון (-1) : 2.90 מ' במרתף תחתון (-2) : 3.50 מ'	
שימושים :	<u>לפי תכנית ע'1 :</u> חדרים טכניים, שטחים נלווים משותפים ומחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים. <u>לפי תכנית 1361א' :</u> שיחזור שימוש עיקרי בהיתר, בהיקף שלא יעלה על השטח העיקרי הקיים בהיתר.	חדרים טכניים, מחסנים דירתיים וחלקי מרתף צמודים לדירות מתוכננות בקומת הקרקע. משרד לבעלי מקצוע עצמאיים בשטח של כ- 150 מ"ר (לפי המאושר בהיתר בנייה (מס' 1305) משנת 1963.	
מחסנים דירתיים :	בשטח מירבי עד 12 מ"ר (נטו)	מוצעים 20 מחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר (כל אחד).	
שטחים נלווים לדירות בקומת הקרקע :	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	
גישה לשטח נלווה :	יותר חיבור פנימי בלבד למגורים.	מוצע חיבור פנימי בין חלקי מרתף לדירות הקרקע ע"י מדרגות עלייה פנימיות.	
תכסית :	80% משטח המגרש- לפי הוראות תוכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותוכנית 1361א' : ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדרי מים = 78.45 מ"ר	לפי חישוב עורך : 93 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 17.78% משטח המגרש 523 מ"ר . שטחי חלחול מתוכננים ברובם במרווח קדמי בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/ מדיניות הוועדה ובמרווח אחורי, בתואי עץ לשימור.	

התאמות :

הערות	לא	כן	
		*	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אזור
במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש לפיה :		*	גדרות :

גובה גדר המוצעת בגבול המגרש הקדמי הינה עד 0.70 מ' ממפלס פני המדרכה כנדרש בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה. גובה הגדרות בגבולות המגרש הצדדיים והאחורי הינו עד 1.50 מ' בהתאם למותר לפי תקנות התכנון והבניה.			
בקומות הטיפוסיות מוצעים מסתורי כביסה בעומק מינימלי של 0.60 מ' כנדרש בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		*	מסתורים:
מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר עבור כל יחידות הדירות המתוכננות בבניין.		*	מזגנים:
תוכננו 20 מתקנים סולאריים לכל 20 יחיד המתוכננות.		*	מתקנים סולאריים:
הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יחיד, בתחום מסתורי כביסה ולדירות בגג בתום פיר ייעודיים בשטח הדירות עצמן, הכל בהתאם למותר בהנחיות מרחביות.		*	דודי אגירה:
מוצעת מצללה מעל מרפסת גג קדמית של קומת גג חלקית תחתונה בשטח התואם את המותר לפי תקנות התכנון והבניה. הוצג פרט וחומר בהתאם למותר.		*	מצללה על הגג: - שטח המצללה: - פרט וחומר:
מוצעת רצועת גיבון ברוחב מינימלי של 2.00 מ' – הכל בהתאם למותר בהוראות ההנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.		*	פיתוח המגרש (מרווח קדמי):
מוצעות חצרות אנגליות במרווחים צדדיים במידות ובשטח התואמים למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		*	חצרות אנגליות:
גובה מפלס הכניסה המתוכנן = 5.68 מ' (עולה על רום מפלס הקרקע המינימלי המותר לפי הוראות תמ"מ 5/2) וגובה ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה ב- 0.20 מ'.		*	מפלס כניסה קובעת:

הערות נוספות:

1. הבקשה נבדקה מרחבית בהתאם להוראות התכניות החלות במגרש ונמצא כי הבנייה המבוקשת הינה תואמת את הוראות התכניות.
ביום 16/12/2020 התקבל סירוב מטעם תחנת כבוי אש לאור אי עמידה בדרישות רשות הכבאות שכן הבקשה אינה כוללת הצגת רוחב דרך גישה ורחבת היערכות כנדרש לפי סעיף 3.8.23.1 בהוראות תקנות התכנון והבניה.
נוכח חוות דעת תחנת כבוי אש במכון הרישוי כמפורט בתוכן הדראפט, לא ניתן לאשר את הבקשה.
2. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.
3. התקבל אישור עקרוני לפרויקט הבנייה המבוקש מטעם רשות ניקוז ירקון אך עם זאת טרם התקבלה חוות דעת מטעם רשות נחל הירקון.

חו"ד מכון רישוי**נדב בר 03/01/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 6 קומות ובהן 20 יחידות דיור (19 יחיד בשטח עד 120 מ"ר ו-1 יחיד מעל 120 מ"ר) ו-150 מ"ר שטח משרדים.

דרישת התקן:

22 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

21 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכים

0 מקומות חניה לאופנועים

21 מקומות חניה לאופניים- 4 מקומות בחדר אופניים בקומת קרקע+ 17 מקומות בחדר אופניים במרתף 2-.

חסרים:

22 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים
5 מקומות חניה לאופנועים

חוות דעת :
תחנת בינוי ותשתית קבע שלא ניתן להיכנס למגרש מרחוב אוסישקין, לכן פתרון חניה לרכב פרטי יהיה ע"י תשלום לקרן חניה.

המלצה :
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 22 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים(מס' 9 - מוסך דן, מס' 10 - מתחם אסותא, מס' 11 - דיזנגוף 221א', מס' 12 - פורום פאלס 2187ב' ועוד חניונים סביב האזור).

כיבוי אש

בניין גבוה, עד 29 מ' מחוייב ברחבה ודרך גישה.
יש לטעון הצהרה על דרך גישה מעל 2.7 מ' או לפעול ע"פ דרישות הכבאות.
המלצה : לדחות את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים ועגלות.
תיקונים נדרשים : הצגת כלי האצירה ע"פ צבעם ונפחם בתכנית הראשית (מוצג 100), הצגת חדר אשפה המאפשר במידותיו מידות הצבה ותפעול של כלי האצירה, סימון המפרט המלא לחדר האשפה, בצגת רוחב פתח ודרך גישה של 1.60 מ' לפחות.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

התווסף תנאי לקבלת היתר בנושא : פתרון החדרה למי נגר.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

גנים ונוף

בקשה לבניה חדשה כולל מרתפים.

נטענו :

-טבלת יעוד עצים
-מיפוי יעוד עצים בתכנית הראשית
-סקר עצים

מבוקש :

עצים 1,5,8,10,12-5 מבוקשים לכריתה. כל העצים ממוקמים במגרש
עצים 6,7 - ממוקמים במגרש שכנים ומבוקשים לכריתה.
עץ 11 במגרש שכן ומבוקש לשימור

חוות דעת :

עצים 1,5,10 צמודים לבניה מתוכננת ומאושרים לכריתה תמורת פיצוי נופי (5,468 ש"ח). מתוך העצים הבוקשים לכריתה, עצים 8,9 ו-12 אינם עונים להגדרה של עץ בוגר.
עצים 6,7 - התקבל אישור שכנים לכריתה (פיצוי נופי 2,934 ש"ח)
עץ 11 - בוצע תכנון עם מרתף מתוכנן כ-2.5 מטרים מהעץ המאפשר שימור

סיכום :

המלצת התחנה לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

נושא מרכזי בחוות הדעת :

הצגת בתי גידול מעל מרתף של לפחות 8 מ"ק ובעומק של 1 מ' לפחות, גובה הדופן העליונה של בית הגידול יהיה כמפלס פני הקרקע.
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: 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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	Grevillea חסונה robusta	8.0	50.0	1.0	כריתה	1,885
2	Livistona סינית chinensis	3.0	20.0	2.0	כריתה	648
3	Ficus השדרות microcarpa	4.0	20.0	2.0	כריתה	804
4	Ficus השדרות microcarpa	4.0	20.0	2.0	כריתה	804
5	Livistona סינית chinensis	3.0	20.0	2.0	כריתה	648
6	Morus alba תות לבן	10.0	35.0	4.0	כריתה	2,463
7	Citharexylum מרובעת spinosum	8.0	25.0	3.0	כריתה	471
8	Citrus reticulata הדר קלמנטינה	5.0	15.0	2.0	כריתה	382
9	Laurus nobilis ער אציל	4.0	10.0	1.0	כריתה	25
10	Schinus דמוי אלה terebinthifolius	9.0	30.0	7.0	כריתה	679
11	ושינגטוניה חסונה Washingtonia robusta	15.0	40.0	3.0	שימור	3,240
12	Plumeria rubra פלומריה ריחנית	6.0	15.0	3.0	כריתה	509

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 22/06/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

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

לא לאשר את הבקשה שכן בהתאם לחוות דעת תחנת כיבוי אש במכון הרישוי, הבקשה אינה עומדת בדרישות רשות הכבאות, לפיה אינה כוללת הצגת רוחב דרך גישה ורחבת היערכות כנדרש לפי סעיף 3.8.23.1 בהוראות תקנות התכנון והבנייה.

הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורכת הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-21-0002 מתאריך 11/01/2021

עמ' 19
0202-100 20-1561 <ms_meyda>

לא לאשר את הבקשה שכן בהתאם לחוות דעת תחנת כיבוי אש במכון הרישוי, הבקשה אינה עומדת בדרישות רשות הכבאות, לפיה אינה כוללת הצגת רוחב דרך גישה ורחבת היערכות כנדרש לפי סעיף 3.8.23.1 בהוראות תקנות התכנון והבנייה.

הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורכת הבקשה.