

א' אדר תשפ"א
13 פברואר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0009 תאריך: 20/01/2021 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	עיי מ"מ, עו"ד ליאור שפירא
עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
אדרי' 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' דף	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה	שם המבקש	כתובת הנכס	מהות הבקשה
1	2118-028	20-1579	1	יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ	עגנון ש"י 28	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
2	0025-250	20-1582	2	קבוצת בן זיו ייזום ופיתוח בע"מ	מיכה 26	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
3	0472-117	20-1642	3	צוות רובינגרופ (סמאטס תל אביב) בע"מ	ויצמן 117	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1579	תאריך הגשה	06/12/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	עגנון ש"י 28	שכונה	כוכב הצפון
גוש/חלקה	336/6634	תיק בניין	2118-028
מס' תב"ע	תתל/ג71, ע1, ג1, 4704, 3518	שטח המגרש	4613

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	יוסי אברהמי עבודות הנדסה אזרחית בע"מ	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	מויאל שמעון	רחוב התשעים ושלש 14, חיפה 3309218
מיופה כח מטעם המבקש	אדר אורן	רחוב קרול יעקב 11, פתח תקווה 4941250

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה

בתאריך 28.05.2018 הוצא היתר מספר 18-0314 עבור הקמת 2 בנייני מגורים בני 9 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת הקרקע ו 2 קומות מרתף, סה"כ - 93 יח"ד. בתאריך 23/02/2020 הוצא היתר מספר 20-072 להוספת 2 קומות ו 20 יח"ד נוספות וכעת מדובר ב 2 בנייני מגורים בני 12 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף סה"כ 113 יח"ד. השינויים המבוקשים הם כדלהלן:

-בקומת מרתף 2- : הוספת מחסן דירתי ושינויים פנימיים.

-בקומת מרתף 1- : הוספת מחסן דירתי, הוספת מדרגות חיצוניות לכניסה לחדר כושר משותף, ושינויים פנימיים. **בבנין המזרחי:**

-בקומת קרקע: שינויים פנימיים ע"י איחוד חדר טכני עם מחסן משותף וביטול דלת כניסה נפרדת משביל גישה, שנויים פנימיים בדירה מספר 2.

-בקומות 1-8: שינויים פנימיים ובחזיתות ושינויים בחולקת הדירות (ללא תוספת יח"ד).

-בקומות 9-10: שינויים פנימיים וחזיתות.

-בקומה 11: הרחבת 2 יח"ד ע"י הקטנת מרפסת הגג ושינויים פנימיים.

-בקומת הגג: הגדלת מרפסת הגג, שינויים במיקום 2 בריכות שחיה עבור 2 יח"ד ושינויים פנימיים.

- בגג עליון –הוספת מדרגות טכניות לגג. **בבנין המערבי:**

-בקומת קרקע: שינויים פנימיים והרחבת יח"ד מספר 2 ע"ח חדר אופניים ושינויים בחזיתות ובחלוקת הפנים של חדרי המלתיחות הזזת בריכה פרטית בחצר של דיר המספר 2.

-בקומות 1-10: שינויים פנימיים ובחזיתות ושינויים בחולקת הדירות (ללא תוספת יח"ד).

-בקומה 11: הגדלת 2 יח"ד ע"י הקטנת מרפסת הגג ושינויים פנימיים.

-בקומת הגג: שינויים במיקום בריכת שחיה ושינויים פנימיים.

- בגג עליון - שינוי בגאומטריה של המדרגות.

על המגרש: ללא שינויים

מצב קיים:

2 בנייני מגורים מעל 2 קומות מרתף בתהליך בנייה.

ממצאי תיק בניין:

מספר בקשה	תיאור	שנה	מספר היתר
19-0815	שינויים ותוספות בנייה כלפי היתר מס' 18-0314 מיום 28.5.18 שניתן עבור 2 בנייני מגורים מעל 2 קומות מרתף, הכוללים: שינויים בקומות המרתף ובפיתוח, סגירת חללים עוברים, תוספת 2 קומות, תוספת 20 יח"ד, הגדלת מרפסות של 8 מתוך 10 יח"ד בכל קומה מהקומות (1-10) הטיפוסיות של הבניינים	2020	20-072
19-1324	שינויים כלפי היתר מס' 18-0728 מיום 27/05/18 הכוללים: - הקמת בריכת שחייה משותפת בשטח של כ-139 מ"ר, ובריכת פעוטות בשטח של כ-23 מ"ר עבור דיירי הבניין; - שינויים בפיתוח שטח ע"י הסדרת שטח מרוצף ומגונן במרווח אחורי-צדדי; - הקמת הצללה חלקית מחומר קל מעל בריכות והצללת השטח המיועד לשהיית מבקרים שאינו שטח מים	2020	20-0097
18-0728	א. הריסת בית האירוח של הפילהרמונית, בניין קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף חפורה חלקית. ב. שינויים בקונטור קיר דיפון שאושר במסגרת היתר לחפירה ודיפון מס' 20170679 מתאריך 15.08.17. ג. <u>הקמת 2 בנייני מגורים נפרדים, מעל 2 קומות מרתף משותף. בכל בניין 9 קומות מעל קומת קרקע ובניה על הגג, 47 יח"ד לבניין מזרחי, 46 יח"ד לבניין מערבי, 93 יח"ד סה"כ לשני הבניינים</u>	2018	18-0314
17-0061	. חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים ל4 כיוונים של הבניין במגרש המיועד להריסת בית האירוח של הפילהרמונית (הריסתו אושרה בהיתר משנת 2016). ב. הקמת מבנה מכירות חד קומתי, זמני, במרווח קדמי צפוני ועד גבול מגרש, הכולל חדר ישיבות, חדר המתנה, משרד, שירותים ומטבחון.	2017	17-0679

בעלויות:

הנכס בבעלות חברה והבקשה חתומה ע"י נציג החברה.

התאמה לתב"ע 3518, 4704 אזור כוכב הצפון

סטייה	מוצע	מותר	
	11,992.47 מ"ר (תוספת של 81 מ"ר כלפי היתר הקודם ב 11 קומות מגורים)	קיים בהיתר: 11,911.48 מ"ר. מותר: 12,115 מ"ר	שטחים עיקריים (ללא ג/1)
	4773.72 מ"ר (כולל ממ"דים)	קיים בהיתר: 4773.72 מ"ר (כולל ממ"דים) מותר: 6305.35 מ"ר (כולל ממ"דים)	שטחי שרות (ללא ג/1)

בנייה על הגג: דירות גג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	שטח / תכסית
	ללא שינוי בתכסית.	קיים בהיתר 452.6 מ"ר לכל בניין, סה"כ 905.2 מ"ר ב 2 בניינים.	

סטייה	מוצע	מותר	
	663.31 מ"ר עיקרי עבור 3 יח"ד ב 2 בניינים , הנ"ל כתוצאה משינוי חלוקה בין חדר מדרגות ויחדות הדירות ובמסגרת השטחים המותרים וניתן לאישור.	קיים בהיתר 656.63 מ"ר עיקרי עבור 3 יח"ד ב 2 בניינים.	
	מוצא שינוי בגאומטריה של חדר מדרגות בקומות הגג תוך כדי שמירה על גישה משותפת לגג בהתאם למותר. כתוצאה מהרחבת יחידות דיור בקומה 11 , מוצאת הגדלת מרפסת בקומת הגג (קומה 12) הנ"ל בהתאם להוראות ג/1 וניתן לאישור .	קיימת גישה לגג משותף ומתקנים טכניים. קיימת התאמה לגגות שטוחים בסביבה.	בינוי
- יש להציג גדר בטיחות סביב כל בריכה פרטית בהתאם להוראות יועץ בטיחות.	מבוקש שינוי קל בקונטור הבריכות וניתן לאשר את הנ"ל.	קיים בהיתר : 3 בריכות שחיה פרטיות עבור 3 יח"ד ב 2 בניינים.	בריכה

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

-ללא תוספת קומות ושטח, ללא שינוי ייעוד, גובה או תכסית.
-שינויים בקונסטרוקציה שינויים פנימיים, הוספת 2 מחסנים דירתיים בהתאם למותר.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים / בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון / פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אזור
כתוצאה מהרחבת יחידות דיור בקומה 11 , מוצאת הגדלת מרפסות הגג בקומת הגג (קומה 12) בכ 21 מ"ר לבניין , סה"כ 41 מ"ר עבור 2 בניינים והנ"ל בהתאם להוראות ג/1 וניתן לאישור .		+	מרפסות
קיים בהיתר : 55 מחסנים דירתיים ב 2 קומות מרתף מבוקש : 57 מחסנים דירתיים ב 2 קומות מרתף , ע"י תוספת של מחסן בכל קומת מרתף והנ"ל ניתן לאישור. בנוסף מוצאים שינויים גאומטריים בחלוקת המחסנים.		+	מחסנים דירתיים

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 10/12/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו

עמ' 4

2118-028 20-1579 <ms_meyda>

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

כיבוי אש

=====

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

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

חוו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 22/10/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה כלפי היתר מס' 18-0314 מיום 28.5.18 שניתן עבור 2 בנייני מגורים מעל 2 קומות מרתף שכעת בבניה (טרם קבלת תעודת גמר)

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון תנאים טכניים ובכפוף לכל התנאים המקוריים של היתר מספר 18-0314.

תנאים בהיתר

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המקוריים המופיעים בהיתר מספר 18-0314.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-21-0009 מתאריך 20/01/2021

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה כלפי היתר מס' 18-0314 מיום 28.5.18 שניתן עבור 2 בנייני מגורים מעל 2 קומות מרתף שכעת בבניה (טרם קבלת תעודת גמר)

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון תנאים טכניים ובכפוף לכל התנאים המקוריים של היתר מספר 18-0314.

תנאים בהיתר

ההיתר כפוף לכל התנאים המקוריים המופיעים בהיתר מספר 18-0314.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1582	תאריך הגשה	06/12/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	מיכה 26 רחוב בן יהודה 250	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	63/6961	תיק בניין	0025-250
מס' תב"ע	תמ"א 38/3, 58, 3616א, 219, 191	שטח המגרש	452

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת בן זיו ייזום ופיתוח בע"מ	רחוב אלשיך 4א, תל אביב - יפו 6330704
בעל זכות בנכס	בית רחוב בן יהודה 250 בע"מ	רחוב אלשיך 4א, תל אביב - יפו 6330704
עורך ראשי	שני ארז	ת.ד. 37, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	שילר ערן	חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 69512
מורשה חתימה מטעם המבקש	בן זיו מורן	רחוב אלשיך 4א, תל אביב - יפו 6330704

מהות הבקשה: (חדד הילה)

מהות עבודות בניה
<p>חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה לבניין פינתי קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 4 קומות וקומת ביניים מעל מרתף עבור 4 חנויות, 3 משרדים ו- 11 יח"ד, הכוללים:</p> <p>- בקומת המרתף: הוספת חדר משאבות ומאגר מים עם גישה באמצעות סולם ממפלס החצר במרווח הצד המזרחי בעורף המגרש.</p> <p>- בקומת הקרקע: אישור בדיעבד לסגירת קומת העמודים לכיוון רחוב מיכה והוספת שטח למשרד קיים, איחוד 4 חנויות לחנות אחת איחוד 2 משרדים קיימים למשרד אחד (סה"כ 2 בקומת הקרקע) וסגירת מרפסות קיימות בחזית הצפונית והמזרחית ע"י ויטרינה.</p> <p>- בקומת הביניים: הוספת שטח למסחר מעל החנויות (במקום חלל שאושר), סגירת מרפסות בחזיתות הצד הצפונית והמזרחית ע"י ויטרינה, הריסת מרפסת קיימת בחזית הדרומית והוספת מרפסת סגורה חדשה בסגירה קשיחה וויטרינה.</p> <p>- בקומות הקיימות (2-3): סגירת מרפסות קדמיות מערביות לכיוון רחוב בן יהודה ע"י ויטרינה, הוספת מרפסות פתוחות ומקורות בפינת הרחובות בן יהודה ומיכה, הריסת המרפסות הקיימות לכיוון רחוב מיכה והוספת מרפסות סגורות וסגירת מרפסות קיימות בחזיתות הצד הצפוני והמזרחי.</p> <p>- בקומה 4 קיימת: השלמת הבנייה על הגג ושינויים בחלוקת השטחים הפנימיים, סגירת מרפסת קדמית מערבית לכיוון רחוב בן יהודה ע"י ויטרינה, הוספת מרפסות פתוחה ומקורה בפינת הרחובות בן יהודה ומיכה, הריסת מרפסת קיימת לכיוון רחוב מיכה והוספת מרפסת סגורה וסגירת מרפסת קיימת בחזית הצד המזרחית.</p> <p>- בקומה החדשה (קומה 5): קומה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור 3 יח"ד חדשות עם חדר משופר מיגון לכ"א, הוספת מרפסות סגורות בחזיתות הקדמיות ומרפסת פתוחה ומקורה בפינת הרחובות בן יהודה ומיכה.</p> <p>- בקומה החדשה (קומה 6): קומה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור 3 יח"ד חדשות עם חדר משופר מיגון לכ"א, הוספת מרפסות סגורות בחזיתות הקדמיות ומרפסת פתוחה ומקורה ע"י פרגולה מבטון בפינת הרחובות בן יהודה ומיכה.</p> <p>- בקומת הגג החלקית: 1 יח"ד עם חדר משופר מיגון ומרפסת גג קדמית צמודה ומקורה ע"י פרגולה מבטון ואלומיניום בחלקה הפונה לרחוב מיכה.</p> <p>- על הגג העליון: מערכות סולאריות, דודים ומעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>- בכל קומות הבניין: ביטול המעלית הקיימת והוספת פיר מעלית פנימי חדש הכולל תחנות עצירה בכל קומה ופירי תשתיות משותפות, אגפי מסתורי כביסה בחזית הצד המזרחית.</p>

-בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישות למים, נישה לאשפה, ארון טכני ופילר חשמל בגבול מגרש צדדי מזרחי.

סה"כ לאחר תוספת – בנין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר (חנות אחת במקום 4 קיימות) ו- 2 משרדים בקומת הקרקע (במקום 3), המכיל 18 יח"ד (11 יח"ד קיימות+7 יח"ד חדשות).

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות וקומת ביניים המכיל: 4 חנויות, 3 משרדים ו- 11 יח"ד ומקלט במרתף.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין בן 3 קומות, קומת יציע וחדר כביסה על הגג, המכיל: 4 חנויות עם יציעים ושלושה משרדים בקומת הקרקע, 2 יח"ד בקומת הביניים ו-6 יח"ד בקומות ב'ג'. סה"כ: 4 חנויות, 3 משרדים ו- 8 יח"ד. (נמצא מפרט בקשה התואם את הבניין הקיים, אך ללא חתימה, נמצאה תעודת גמר עבור ההיתר הנ"ל מ- 18/01/1952)	11/07/1950	372
הוספת קומה חלקית (קומה ד') על הגג המכילה 3 יח"ד ושינוי מיקום חדר הכביסה. סה"כ: 4 חנויות, 3 משרדים ו- 11 יח"ד.	13/05/1951	152
הוספת גגון לחנות.	20/09/1972	496
הוספת פיר מעלית פנימי בתוך חלל המדרגות עם תחנות עצירה בכל הקומות. שינוי רוחב מהלכי המדרגות ופודסט חדר המדרגות הכללי. חדר מכונות מעלית בתוך חדר קיים על הגג והסדרת מאחז יד בחדר המדרגות.	02/04/2009	09-0214

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום בבעלות של חברת "בית רחוב בן יהודה 250 בע"מ" ובחכירה של 18 חוכרים. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "קבוצת בן זיו ייזום ופיתוח בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (מורן בן זיו) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום, וכן, ע"י בעל הזכות בנכס חברת "בית רחוב בן יהודה 250 בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (רן יחזקאל) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום וכן ע"י מיופה כוחם של 16 מהחוכרים בנכס בהתאם להסכם תכנוני שנחתם בין הצדדים.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכניות: 58, 3616א' - רחוב ראשי מסחרי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)

- ההיתר המקורי משנת 1950.
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

סטייה	קיים + מוצע	מותר	מספר קומות:
	7 קומות + קומת גג חלקית	7 קומות + קומת גג חלקית	קווי בניין: קדמי מערבי לרחוב בן יהודה
1.14 מ' חריגה לאור הקמת עמודים בתחום מרפסות מבוקשות בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר.	2.86 מ'	4.00 מ'	
1.60 מ' חריגה לאור הקמת עמודים בתחום מרפסות מבוקשות וכן הקמת מרפסות חדשות סגורות בקומות הקיימות.	2.40 מ'	4.00 מ'	קדמי דרומי לכיוון רחוב מיכה
0.40 מ' חריגה לאור עיבוי קירות	2.60 מ'	3.00 מ'	צדדי מזרחי

<p>החזוק מעבר למידה המינימלית המותרת. בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.</p> <p>0.40 מ' חריגה לאור חזוק קירות קיימים, בהתאם למותר.</p>	<p>2.60 מ'</p> <p>2.83 מ'</p> <p>2.64 מ'</p>	<p>3.00 מ'</p> <p>2.00 מ'</p> <p>2.00 מ'</p>	<p>צדדי צפוני:</p> <p>קווי בניין לממ"דים: צדדי צפוני</p> <p>צדדי מזרחי</p>
<p>מבוקשת סגירת קומת העמודים בחזית לרחוב מיכה העולה על 1/3 רוחב החזית בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר. ר' הערה 3</p>	<p>מבוקשת סגירת קומת העמודים בחזית לרחוב מיכה העולה על 1/3 רוחב החזית.</p> <p>לא התבקשה תוספת שטח ליח"ד קיימות. בהתאם למותר.</p> <p>בהתאם למותר.</p>	<p>תותר סגירת קומת עמודים מפולשת/קומת עמודים חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3.00 מ' מקו חזית הבניין. על האף האמות, הועדה המקומית רשאית לאשר בינוי בתחום הרצועה שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית הקדמית.</p> <p>עד 13 ליח"ד קיימת בהיתר (לא כולל ממ"ד)</p> <p>בקונטור הקומה המורחבת</p>	<p>זכויות בנייה: בקומת הקרקע:</p> <p>בקומות הטיפוסיות הקיימות:</p> <p>בקומות החדשות:</p>
	<p>בקומות החדשות: 3 יח"ד בכל קומה בהתאם למותר.</p> <p>מבוקשות דירות בשטח העולה על 47 מ"ר כולל פתרון מיגון, בהתאם למותר.</p>	<p>3 יח"ד לפי 214.38 מ"ר בכל קומה- שטחים כוללים עבור מגורים בהתאם למפתח 65.</p> <p>שטח דירה מינימלי לא יפחת מ- 47 מ"ר.</p>	<p>צפיפות:</p>
<p>0.21 מ'</p>	<p>מבוקשת קומת הגג החלקית בגובה 3.41 מ'</p>	<p>גובה קומה טיפוסית (3.20 מ' בהתאם להיתר) ולא יעלה על 3.40 מ' (ברוטו)</p>	<p>גובה קומה בין רצפות:</p>
<p>בהתאם למדידה גרפית מבוקשות מרפסות קיימות + חדשות עבור יח"ד קדמיות דרומיות מערביות בשטח העולה על 14 מ"ר בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.</p>	<p>1.14 מ'</p> <p>1.60 מ'</p> <p>בהתאם למדידה גרפית מבוקשות מרפסות סגורות ופתוחות עבור יח"ד קדמיות דרומיות מערביות בשטח העולה על 14 מ"ר (בקומות 2-3 : 23.79 מ"ר ובקומה 4 : 19 מ"ר)</p> <p>בהתאם למדידה גרפית מבוקשות מרפסות פתוחות וסגורות בשטח של כ- 213.37</p>	<p>עד 1.60 מ'</p> <p>עד 1.60 מ'</p> <p>עד 14 מ"ר ליח"ד</p> <p>שטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר (216 מ"ר).</p>	<p>מרפסות: הבלטה: חזית קדמית לרחוב בן יהודה:</p> <p>חזית קדמית לרחוב מיכה:</p> <p>שטח:</p> <p>שטח ממוצע:</p>

<p>מבוקשת הרחבת מרפסות קיימות בחזית קדמית לרחוב מיכה והוספת סגירה קלה חדשה מעבר לקונטור הקיים בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.</p>	<p>מ"ר בהתאם למותר. מבוקשת הרחבת מרפסות קיימות בחזית קדמית לרחוב מיכה והוספת סגירה קלה חדשה מעבר לקונטור הקיים. בהתאם למותר.</p>	<p>סגירת מרפסות: תוספת מרפסות: סגירה אחידה וקלה לכל אורך האגף או לחילופין פתיחת כל המרפסות באגף. בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד. בקומות התוספת תותר תוספת מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בבניינים בהם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, תותר הקמת מרפסות סגורות בקומות התוספת בתנאי עיצוב אחיד בחזית זו.</p>	
<p>לא הוצג פתרון עבור דירות עם חזית קדמית בלבד (דירות עם חזית לרחוב בן יהודה) בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.</p>	<p>לא הוצג פתרון עבור דירות עם חזית קדמית בלבד (דירות עם חזית לרחוב בן יהודה)</p>	<p>- כל יחיד חדשה תחויב במסתור כביסה. - בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת בכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין.</p>	<p>מסתורי כביסה: בקומת התוספת:</p>
	<p>מבוקשים מעבי מזגנים במסתורים ועל הגג העליון בהתאם למותר.</p>	<p>ניתן להתקין במקומות הבאים – - בפיר ייעודי - במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. - על הגג העליון.</p>	<p>מזגנים:</p>
	<p>בהתאם למותר 1.20 מ' 3.00 מ' 4.50 מ' גישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין. נסיגה לכיוון בן יהודה: 1.20 מ' נסיגה לכיוון מיכה: 1.37 מ' 3.00 מ'</p>	<p>כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין. 1.20 מ' 3.00 מ' 4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים. לא יפחת מ- 1.20 מ' גובה מצלה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.</p>	<p>בנייה על הגג: שטח: נסיגה לחזית קדמית לבן יהודה: נסיגה לחזית קדמית למיכה: גובה הבנייה ברוטו, (כולל מתקנים טכניים): בינוי: מצללה: נסיגות בגובה: גובה:</p>
	<p>מבוקשים קירות חיזוק</p>	<p>החזית המסחרית תהיה</p>	<p>חזית מסחרית:</p>

<p>בניגוד להוראות תכנית 3616'א' ומדיניות/הנחיות מרחביות. לא ניתן לאשר.</p>	<p>העוטפים את הקירות הקיימים בהתאם להיתר האחרון שאושר. בהתאם למותר. לא הוצג פתרון עבור ארובות אוורור למסחר הקיים.</p>	<p>שקופה ולא תותר בנייה/סגירה קשיחה. לא תותר הבלטה מעבר למישור חזית הבניין. בבנייה קיימת ימוקמו ארובות האוורור בהתאם להנחיות מהנדס העיר (בפיר פנימי במידת האפשר)</p>	
---	---	--	--

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

סטייה	קיים+מוצע	מותר	
	קומה אחת	2 קומות	קומות:
	2.40 מ'	4.00 מ'	גובה קומה:
	קומה אחת המכילה מקלט קיים וחדרים טכניים חדשים (מאגר מים וחדר משאבות).	שטחים נלווים משותפים, חדרים טכניים.	שימוש:
	בהתאם למדידה גרפית שטח קומת המרתף 52.54 מ"ר בהתאם למותר.	80% משטח המגרש- לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש= 384 מ"ר	תכסית

התאמות:

הערות	לא	כן	
		+	אוורור:
מבוקש סוכך בגובה 2.14 מ' ממפלס המדרכה.	+		סוכך בחזית מסחרית: גובה תחתי הוילון יהיה לפחות 2.20 ממפלס המדרכה
מבוקש סוכך הבולט בכ- 2.02 מ' ממישור החזית המסחרית.	+	+	גובה וילון הסוכך לא יעלה על 0.30 מ' הסוכך לא יבלוט יותר מ-2.00 מ' מעבר לקו החזית ויהיה קטן משליש רוחב המדרכה, הקטן מביניהם (1.33 מ')
בתוספת בנייה, גובה הקומות החדשות יהיה זהה לגובה הקומות הקיימות. במפרט הבקשה מוצגות קומות הנמוכות מגובה הקומות הקיימות. הנ"ל פוגע בעיצוב החזיתות הקדמיות.	+		גובה קומות התוספת:
מבוקשים פתחים בקומות התוספת שאינם תואמים את הפתחים בקומות הקיימות, לרבות בחזיתות הצד.	+		פתחים:
*מוצגים פתחים על גבי החזית המזרחית באופן אינו אחד שאינו תואם את תכנית הקומה (קומה 3).			
מבוקשת מצללה על הגג בשטח של כ- 18 מ"ר		+	מצללה על הגג: שטח:
		+	פרט וחומר:
		+	מצללה מעל מרפסת עליונה: תבלוט עד 40% מהמרווח שבין קו הבניין לקו המגרש ובתנאי שלא תבלוט מעבר לקו המרפסת

מבוקשים מסתורי כביסה עבור המשרדים בקומת הקרקע בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות	+		מסתורי כביסה:
מבוקשים מתקנים בגבול מגרש צדדי מזרחי במרחק של 1.19 מ' מגבול מגרש קדמי.		+	מתקנים בגבולות המגרש:
מבוקשת בניית גדרות בתחום הרצועה המפולשת ובתחום זיקת ההנאה הנדרשת ברחוב מיכה וברחב בן יהודה בניגוד להוראות תכנית 58 ומדיניות/הנחיות מרחביות.	+		גדרות:
מבוקשת גדר קדמית דרומית בגובה העולה על 0.70 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		דודי אגירה:
מבוקשים דודי אגירה על הגג העליון בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		דודי אגירה:
מבוקשים 20 מתקנים סולאריים עבור 18 יח"ד בהתאם למותר.		+	מתקנים סולאריים:
בהתאם למפת הדידה שצורפה למפרט הבקשה, מפלס הכניסה נותר ללא שינוי מהקיים (+6.98).		+	מפלס כניסה קובעת:

הערות נוספות:

1. בהתאם להוראות תכנית 58 החלה במגרש (סעיף 73 ד'), ברחובות המסחריים, תשמר זיקת הנאה גם ברחוב מיכה ועד לגבול השטח המסחרי הקיים ברחוב זה. במפרט הבקשה, מבוקשת בניית גדרות ונטיעות בתחום זיקת ההנאה הנדרשת שלא ניתן לאשר.
2. בהתאם למפרט הבקשה, מופיעה תקרה מעל שטח החנויות כאשר בהיתר המקורי שטח זה לא היה קיים, אלא אושר חלל כפול בתחום החנויות וקומת המסחר אושרה בגובה 6.00 מ' מרצפה לתקרה. במפרט הבקשה אף מוצג גובה קומת המסחר 2.80 מ' בניגוד לפרוטוקול 219 אשר הגדיר גובה חנות מינימלי 3.50 מ'. במסגרת הבקשה לא הוצג חישוב כי נותרו שטחים לניצול מתוקף התכניות הראשיות ומחישוב שנעשה במסגרת בחינת הבקשה, נראה כי לא נותרו שטחים לניצול ומבוקשת חריגה מהשטחים המותרים.
3. בהתאם לתכנית שנמצאה עבור היתר 372 ורישיון עסק מ- 01.12.1985 לחנות לחומרי בניין המציג את קומת הקרקע בהתאם למפרט הבקשה שנמצא וללא הבנייה המוצגת כקיימת בקומת העמודים (הרחבת המשרד הקדמי לרחוב מיכה).
4. בהתאם להוראות תכנית 3616 א' יש לשמור על רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3.00 מ'. בקרן הרחובות קיימת בנייה בהיתר עבור המסחר ברחוב בן יהודה. הבנייה הנ"ל הינה ברוחב העולה על 1/3 מרוחב החזית ברחוב מיכה ולכן לא ניתן לאשר סגירת קומת העמודים ברחוב מיכה.
5. למפרט הבקשה לא צורף תצהיר מטעם מהנדס שלד כנדרש.
6. למפרט הבקשה צורף מסמך מורשה לנגישות מבנים תשתיות וסביבה כי לאור אי היתכנות הנדסית מתבקש פטור ממעלית נגישה במסגרת הבקשה להיתר.
7. הבקשה כפי שהוגשה, לוקה בחסר באופן המקשה על בדיקתה, שכן:
 - חישוב השטחים הוצג בצורה לא נכונה לאור הצגת שטחים מבוקשים כקיימים בקומת הקרקע.
 - קיים חוסר התאמה בין תנחות הקומות לבין המוצג בחזיתות.
 - לא הוצגה כל זיקת ההנאה הנדרשת ע"ג מפרט הבקשה.
 - בקומת הקרקע נרשם כי לא בוצע שינוי בחנויות ובמשרדים, כאשר מבוקש איחוד חנויות, איחוד משרדים ותוספת שטח למסחר בקומת הביניים.
 - המרפסות המוצגות להריסה בקומות הקיימות מוצגות בתוואי שונה מהמאושר בהיתר (בקומות 2-4).

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 27/12/2020

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

תנועה וחניה

=====

הבקשה כוללת: תוספת 2.5 קומות ל-7 יחידות דיור חדשות בשטח עד 120 מ"ר.

דרישת התקן:

7 מקומות חניה לרכב פרטי,

1 מקום חניה לרכב נכה,

7 מקומות חניה לאופניים.

מתוכנן :

0 מקומות חניה לרכב פרטי מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה,
0 מקומות חניה לרכב נכה
0 מקומות חניה לאופניים

חסרים :

7 מקומות חניה לרכב פרטי,

1 מקום חניה לנכה

7 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת :

1. ממדי המגרש הבנוי לא מאפשרים ביצוע חניית רכב, לכן בהתאם להנחיות שבתיק המידע, מענה לתקן חניה לרכב פרטי עבור תוספת יחידות דיור יהיה ע"י השתתפות בקרן חניה.

2. יש להציג פתרון חניה לאופניים בהתאם לדרישה.

המלצה :

1. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 7 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 כיוון 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).

2. להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים- הצגת פתרון חניה לאופניים בהתאם לדרישה.

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 : מסתור אשפה
המלצה : לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

=====

התווספו תנאים בהיתר לנושאים : אקוסטיקה
המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

במגרש ובסביבתו אין עצים.

ישתלו 5 עצים חדשים.

המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

=====

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 כפוף לתיקונים

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

חו"ד מחלקת פיקוח :

ויקטוריה ולודרסקי 09/03/2020
תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חוו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 17/08/2020
חלקה 63 בגוש 6961 בבעלות פרטית.

המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה ע"ש העירייה.

תנאי לאיכלוס:

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י חדד הילה)

- לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה לבניין פינתי קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 4 קומות וקומת ביניים מעל מרתף עבור 4 חנויות, 3 משרדים ו- 11 יח"ד, שכן:
1. מבוקשת חריגה בשטחים לאור הוספת שטח למסחר בקומת הביניים המוצג כקיים שלא אושר במסגרת היתרים קודמים ומעבר לשטחים המותרים בניגוד לתכניות הראשיות החלות במגרש.
 2. מבוקשת חריגה מקו בניין קדמי מערבי וקדמי דרומי לאור הקמת עמודים בתחום מרפסות גזוזטרה חדשות בקומות הקיימות ובקומות החדשות בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
 3. מבוקשת חריגה מקו בניין צדדי מזרחי לאור עיבוי קירות החיזוק מעבר למותר, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
 4. מבוקשת סגירת קומת עמודים קיימת ברחוב מיכה מעבר לסגירה המותרת בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3.נ'.
 5. מבוקש גובה קומת הגג החלקית העולה על גובה קומה טיפוסית (3.20 מ') בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3.ב.7.
 6. מבוקשת הרחבת מרפסות קיימות וסגירתן ע"י סגירה קלה בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3.ט'.
 7. מבוקשות מרפסות פתוחות + סגורות בשטח העולה על 14 מ"ר ליח"ד בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3.ט'(ג2).
 8. לא הוצג פתרון לארובות אוורור עבור המסחר הקיים בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 6.1ה' ומדיניות/הנחיות מרחביות.
 9. לא הוצג פתרון לתליית כביסה עבור דירות עם חזית קדמית בלבד (דירות עם חזית לרחוב בן יהודה) בניגוד להוראות תכנית 3616 א' ומדיניות/הנחיות מרחביות.
 10. מבוקשת בניית גדרות בתחום זיקת הנאה הנדרשת ברחובות בן יהודה ומיכה בניגוד להוראות תכנית 58.
 11. מבוקש סוכך בחזית המסחרית בבליטה העולה על המותר ובגובה הנמוך מ-2.00 מ' ממפלס המדרכה, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 12. מבוקשים מסתורי כביסה בקומת הקרקע בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 13. מבוקשת גדר קדמית בגובה העולה על 0.70 מ' ובתחום הרצועה המפולשת בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 14. מבוקשת בניית גדרות בתחום זיקת הנאה הנדרשת ברחובות בן יהודה ומיכה בניגוד להוראות תכנית 58.
 14. מבוקשים דודי אגירה על הגג העליון בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 15. מבוקש גובה קומות התוספת הנמוך מגובה הקומות הקיימות באופן הפוגע בעיצוב החזיתות הקדמיות, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 16. הבקשה כפי שהוגשה, לוקה בחסר באופן המקשה על בדיקתה, שכן:
 - 16.1. חישוב השטחים הוצג בצורה לא נכונה לאור הצגת שטחים מבוקשים כקיימים בקומת הקרקע.
 - 16.2. קיים חוסר התאמה בין תנחות הקומות לבין המוצג בחזיתות.
 - 16.3. לא הוצגה כל זיקת הנאה הנדרשת ע"ג מפרט הבקשה.
 - 16.4. בקומת הקרקע נרשם כי לא בוצע שינוי בחנויות ובמשרדים, כאשר מבוקש איחוד חנויות, איחוד משרדים ותוספת שטח למסחר בקומת הביניים.
 - 16.5. המרפסות המוצגות להריסה בקומות הקיימות מוצגות בתוואי שונה מהמאושר בהיתר (בקומות 2-4).
 17. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכנית 3616 א', 58 וע'1 התקפות, תקנות התכנון והבניה לרבות הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה יגרום לשינויים מהותיים בתוכנית הבקשה ולכן מומלץ שלא לאשרה.

הערה: טיוטת חוו"ד מהנדס העיר נשלחה במייל אל עורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0009-21-1 מתאריך 20/01/2021

לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה לבניין פינתי קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 4 קומות וקומת ביניים מעל מרתף עבור 4 חנויות, 3 משרדים ו- 11 יח"ד, שכן:

1. מבוקשת חריגה בשטחים לאור הוספת שטח למסחר בקומת הביניים המוצג כקיים שלא אושר במסגרת היתרים קודמים ומעבר לשטחים המותרים בניגוד לתכניות הראשיות החלות במגרש.
2. מבוקשת חריגה מקו בניין קדמי מערבי וקדמי דרומי לאור הקמת עמודים בתחום מרפסות גזוטרסה חדשות בקומות הקיימות ובקומות החדשות בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
3. מבוקשת חריגה מקו בניין צדדי מזרחי לאור עיבוי קירות החיזוק מעבר למותר, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
4. מבוקשת סגירת קומת עמודים קיימת ברחוב מיכה מעבר לסגירה המותרת בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ח'.
5. מבוקש גובה קומת הגג החלקית העולה על גובה קומה טיפוסית (3.20 מ') בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ב'7.
6. מבוקשת הרחבת מרפסות קיימות וסגירתן ע"י סגירה קלה בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ט'.
7. מבוקשות מרפסות פתוחות + סגורות בשטח העולה על 14 מ"ר ליח"ד בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ט'(ג2).
8. לא הוצג פתרון לארובות אוורור עבור המסחר הקיים בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 6.1 ה' ומדיניות/הנחיות מרחביות.
9. לא הוצג פתרון לתליית כביסה עבור דירות עם חזית קדמית בלבד (דירות עם חזית לרחוב בן יהודה) בניגוד להוראות תכנית 3616 א' ומדיניות/הנחיות מרחביות.
10. מבוקשת בניית גדרות בתחום זיקת ההנאה הנדרשת ברחובות בן יהודה ומיכה בניגוד להוראות תכנית 58.
11. מבוקש סוכך בחזית המסחרית בבליטה העולה על המותר ובגובה הנמוך מ-2.00 מ' ממפלס המדרכה, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
12. מבוקשים מסתורי כביסה בקומת הקרקע בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
13. מבוקשת גדר קדמית בגובה העולה על 0.70 מ' ובתחום הרצועה המפולשת בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
14. מבוקשים דודי אגירה על הגג העליון בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
15. מבוקש גובה קומות התוספת הנמוך מגובה הקומות הקיימות באופן הפוגע בעיצוב החזיתות הקדמיות, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
16. הבקשה כפי שהוגשה, לוקה בחסר באופן המקשה על בדיקתה, שכן:
 - 16.1 חישוב השטחים הוצג בצורה לא נכונה לאור הצגת שטחים מבוקשים כקיימים בקומת הקרקע.
 - 16.2 קיים חוסר התאמה בין תנחות הקומות לבין המוצג בחזיתות.
 - 16.3 לא הוצגה כל זיקת ההנאה הנדרשת ע"ג מפרט הבקשה.
 - 16.4 בקומת הקרקע נרשם כי לא בוצע שינוי בחנויות ובמשרדים, כאשר מבוקש איחוד חנויות, איחוד משרדים ותוספת שטח למסחר בקומת הביניים.
 - 16.5 המרפסות המוצגות להריסה בקומות הקיימות מוצגות בתוואי שונה מהמאושר בהיתר (בקומות 2-4).
17. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכנית 3616 א', 58 וע'1 התקפות, תקנות התכנון והבניה לרבות הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה יגרום לשינויים מהותיים בתוכנית הבקשה ולכן מומלץ שלא לאשרה.

הערה: טיוטת חו"ד מהנדס העיר נשלחה במייל אל עורך הבקשה.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1642	תאריך הגשה	17/12/2020	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	ויצמן 117 שדרות סמאטס 24	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	1196/6212	תיק בניין	0472-117
מס' תב"ע	תמ"א 38/3, א, 1, ע, 3729 א	שטח המגרש	1626

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	צוות רובינגרוף (סמאטס תל אביב) בע"מ	רחוב מדינת היהודים 85, הרצליה 4676670
בעל זכות בנכס	קובייסי אלי	רחוב ויצמן 117, תל אביב - יפו 6226218
בעל זכות בנכס	כרמון ישראל	רחוב תע"ש 3, רמת גן 5251245
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	רובין אורי	רחוב הנשיא יצחק בן צבי 41, הרצליה 4639941

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<ul style="list-style-type: none"> • הריסת בניין מגורים בני 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. • הקמת בניין מגורים חדש, עם 2 אגפים נפרדים ממזרח וממערב הבנויים בשני מפלסים, כאשר האגף המערבי מחולק גם הוא לשני אגפים נפרדים, שה"כ יתקבל בניין בן 7 קומות ו-1 קומות גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2.5 קומות מרתף, עבור 67 יח"ד, 68 חניות רכב לרבות 2 חניות רכב נכים, הכולל: • בקומת מרתף 2, -3 שה"כ: חניות רכב, חניות רכב נכים, חניות באמצעות מכפיל חניה, 2 מחסנים דירתיים, חללים טכניים לרבות חדר גנרטור וחדר טרפו, חדר משאבות מים, מאגר מים וכו'. • קומת מרתף 1- לכיוון סמאטס: חניות רכב פרטי באמצעות מכפיל חניה, חללים טכניים, 48 מחסנים דירתיים, ממ"ק לדירות 1-2 בקרקע, שטח נלווה המוצמד ל-3 דירות בקומת הקרקע עם גישה דרך גרם מדרגות פנימי, הכולל חדר משחקים וחצר אנגלית לרבות ממ"ד לדירה המערבית. - קומת הקרקע לרחוב ויצמן: חדר אשפה, לובי, גרעין מדרגות משותף לרבות גרעין מדרגות נוסף נפרד לצורך ירידה לממ"ק הדירות במרתף, מעלית, 2 דירות גן הכוללות חצר פרטית מוצמדת במרווח צדדי. • קומת הקרקע לרחוב סמאטס: 2 לובאים, 2 גרעיני מדרגות, 2 מעליות, חדר אשפה, ממ"ק משותף לדירות 6-7, 3 דירות גן הכוללות חצר פרטית מוצמדת במרווח צדדי, ושטח נלווה בקומת המרתף. - קומה 1 לרחוב ויצמן: 3 יח"ד עם ממ"ד וגזוטרסה. • בקומה 2: 5 יח"ד עם ממ"ד וגזוטרסה, באגף המערבי ממ"ק ו-4 יח"ד, לרבות גזוטרסה לשלוש מתוכן. • בקומות 3-6: 8 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוטרסה לכל אחת.

- בקומה 7 : ממ"ק לשתי דירות, 7 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסות גזוזטרה לכל אחת מהן, 1 יח"ד, 1 יח"ד עם גזוזטרה.
- בקומה 8 :
 - קומת גג חלקית תחתונה לויצמן:
 - 1 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה, 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג לויצמן.
 - לכיוון סמאטס:
 - 5 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה לכל אחת מהן.
- בקומה 9 :
 - קומת גג עליון לכיוון ויצמן:
 - כלל הגג המוצמד לדירה המזרחית באגף האמצעי, לרבות מצללה.
 - קומת הגג החלקית לכיוון סמאטס:
 - 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג קדמית לרבות מצללות.
- גג עליון: קולטי שמש, מעבים, חופת גנרטור, עם גישה דרך המשך 2 גרמי המדרגות המשותפים של הבניין באגף המערבי.
- בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, חצרות אנגליות, פירים, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לאגפי הבניין השונים, רמפת ירידה למרתף מרחוב בני דן ממרכז המגרש, מתקני תשתית, צובר גז בפינה הדרום- מזרחית וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

על המגרש בין שתי חזיתות קדמיות ממזרח רחוב ויצמן וממערב רחוב סמאטס קיים בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
לא נמצא היתר מקורי להקמת המבנה, יחד עם זאת ההיתר הראשון בתיק הבניין הינו היתר מילולי (לא קריא) משנת 1950 אשר בצירוף נספחים אחרים מראה כי אכן מדובר בהיתר להקמת הבניין.	היתר להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.	1950	532
	היתר לסגירת מרפסת בקומת הקרקע.	1977	929

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 37 תתי חלקות, כאשר 1 מהן בבעלות קק"ל והיתר הינן בבעלות פרטית, ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " צוות רובינגרופ (סמאטס תל אביב) בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (רובין אורי) וכן, בשם חלק מבעלי הזכויות בנכס חתומים (עו"ד ירון גבר) .
נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ליתרת בעלי הזכות בנכס אשר לא חתמו על הבקשה, ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה, מגרש גדול, בעל 2 חזיתות קדמיות.

- בהתאם למסמכים המצויים בתיק הבניין לא נמצא היתר מקורי להקמת המבנה, נצפה מסמך משנת 1950 (ראה ממצאי תיק בניין מעלה).
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

הערות	מוצע	מותר	
	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	מספר קומות:
	3.5 ~ מ' בקרקע 3.50 ~ מ' בקומות הטיפוסיות- בהתאם.	3.50 מ'	קווי בניין:
	4.00 ~ מ' בקרקע 3.50 ~ מ' בקומות הטיפוסיות- בהתאם, ראה מטה.	4.00 מ'	קדמי לרחוב ויצמן
	3.00 מ' בקומות הטיפוסיות בהתאם.	3.00 מ'	קדמי לרחוב סמאטס
	3.00 מ' בקרקע בהתאם.	3.00 מ'	צדדי צפוני
	בהתאם.	3.00 מ'	צדדי דרומי
	מתוכננת תכנית בניה של כ- 814 ~ מ"ר, בהתאם.	תתאפשר בניה מעבר לקו בניין בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה, בתנאי שתשמרנה הנסיגות בגג ובקרקע.	
	1868 מ"ר ~ בהתאם.	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) 1628 ~ מ"ר = 0.5 X 814 מ"ר	זכויות בנייה: (תכנית נפחית)
	67 יחידות דיור בהתאם.	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (1427.6 ~ מ"ר)	שטחי שירות:
	3.30 מ' בהתאם.	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 7140 ~ מ"ר / 90 מ"ר = 79 ~ יח"ד	צפיפות:
	3.00 ~ מ' בהתאם.	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	אורך רצועה מפולשת – 95 ~ מ' בהתאם. קרן פינת הרחובות נשמרה בהתאם.	- בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה רצף ותכלול פינת פינת הבניין הפונה לקו הרחובות. 75.25 = (150.5 ~ מ') / 2	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:
	בהתאם.	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים	

	<p>טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול' תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי</p>		
<p>בהתאם. מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי.</p>			
<p>מאחר ומדובר בבניין ללא חזית אחורית, אלא בעל שתי חזיתות קדמיות כאשר הינו בנוי במפלסים שונים לכל חזית- אזי קומה 9 הינה קומת הגג החלקית לכיוון ויצמן וקומה טיפוסית שמינית לכיוון סמאטס, וקומה 10 הינה קומת גג חלקית לסמאטס אך מהווה כגג עליון לכיוון ויצמן, ניתן לאשר .</p>	<p>3.00 מ' בהתאם. כאשר חזית אחורית לסמאטס הינה קומה טיפוסית רגילה, ניתן לאשר ראה הערה.</p> <p>4.00 מ' בהתאם.</p> <p>4.50 מ' בהתאם.</p> <p>4.50 מ' בהתאם.</p>	<p>בבניין בעל קומת גג חלקית אחת, נדרש 3.00 מ' נסיגה מקו חזית קדמית ו-2.00 מ' מקו חזית אחורית, ראה הערות.</p> <p>קומת גג חלקית לויצמן 3.00 מ'- מקו החזית הקדמית</p> <p>קומת גג חלקית לסמאטס 3.00 מ'- מקו החזית הקדמית</p> <p>כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p>קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה הבניה על הגג</p> <p>גובה המתקנים הטכניים</p>
	<p>1.60 מ'</p> <p>כל המרפסות בהתאם למעט מרפסת אחת בקומת גג תחתונה חלקית . ממוצע לא עולה על 12 מ"ר (777 מ"ר).</p> <p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p>	<p>1.60 מ'</p> <p>14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 804 מ"ר שטח המרפסות העולה על הנאמר לעיל ייחשב במניין השטחים העיקריים.</p> <p>לא יותר מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p>מרפסות:</p> <p>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</p> <p>שטח</p> <p>עיצוב המרפסות</p>
	<p>בהתאם.</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	<p>מזגנים:</p>
	<p>בהתאם, למעט חלק מהיח"ד אשר להן לא הוצג, ראה הערות.</p>	<p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.</p>	<p>מסתורי כביסה:</p>

	בהתאם. בהתאם.	בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ' חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	עיצוב המסתורים
	בהתאם. בהתאם. בהתאם. בהתאם. בהתאם. בהתאם.	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר לא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג 1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה פירוט חומרי ופרטי המצללה.	מצללות : שטח בינוי ומיקום נסיגות ממעקה הגג גובה מרווחי קורות המצללה
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצדדי הצפוני בהתאם.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.	חניה:
	- הוגש אישור מקדמי -בהתאם לנדרש -לא הוגש, יידרש לשלב בדיקה סופית	-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	הוראות נוספות למתן היתר:

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

סטייה	מוצע	מותר	
-------	------	------	--

	2 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות:
מפלס משתנה בנקודות מסוימות למעל 5.00 מ' בשל מכפילי חנייה, ניתן לאשר.	3.00 מ' בהתאם. 5.20 מ' ניתן לאשר, בהתאם.	2 קומות עליונות- הגובה לא יהיה גדול מ- 4.00 מ' נטו. קומה תחתונה – עד 3.50 מ'.	גובה קומות:
	חניות, חניית נכים, חניות לאופנועים, שטחים נלווים לדירות מגורים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	מתוכננים סה"כ 50 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר, בהתאם.	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	מחסנים:
	שטח המרתף- 1383.3 ~ מ"ר, בהתאם. מוצע כ- 244.2 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15% ~ משטח המגרש. שטחי החלחול מתוכננים ברובם לכיוון המרווח הקדמי מזרחי לרחוב ויצמן בתוואי עצים לשימור. בהתאם.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית א3729 = 1383.8 מ"ר (15% שטח מחלחל = 244.2 מ"ר)	תכנית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
התכנית תקינה לעניין זה, יחד עם זאת, בהדמיות נצפות בליטות שונות מקו חזית קדמית, יש להתאים הדמיות לתכניות ולוודא כי אין קורה דקורטיבית המהווה בנייה קשיחה מחוץ לקווי בניין.		+	בנייה במרווחים
		+	מפלס הכניסה הקובעת 1. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית. 2. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, במגרשים בתחום פשט הצפה, רום רצפות המבנים ייקבע בהתאם לתמ"מ 5/2 תשריט הנחיות ומגבלות (+6.0)
בעקבות הפרשים בין מפלסי הקרקע של הבניין הנדון לבין החלקות הגובלות, בוצע דירוג של הגדר הצפונית והדרומית לעניין זה, בהתאם.		+	גדרות ושערים -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
מפלס רצועת הגיבון אינו עולה על 0.40 מ' ביחס למפלס הרחוב.		+	פיתוח שטח -מפלס רצועת הגיבון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גיבון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גיבון זה עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק

		+	1.2 מ' יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
		+	מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
לא הוצגו דוודים לכלל היח"ד, נדרש כתנאי טכני.	+		דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	אשפה דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה
		+	חצר אנגלית עד 10 מ"ר לכל חזית. 1.50 מ' רוחב לא תמוקם במרווח קדמי.

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה עם ליקויים וחריגות מהוראות התכניות וההנחיות התקפות. לעורך הבקשה ניתן זמן לתיקון התכנית בהתאם לנדרש טרם כניסת הבקשה לדיון.
2. יש לציין כי בקשה זהה לאותו עניין (מס' 1353-20) הוגשה בעבר ונבדקה, אך בשל טעות שנעשתה לא נשלחו הודעות בהתאם לתקנה 36ב. מתוך רצון להתחשב בעורך הבקשה, הבקשה הוצאה באיחור לשליחת הודעות מתוך ידיעה כי היא עלולה "ליפול" מהמערכת בעקבות אי עמידה בזמנים. הבקשה נפלה מהמערכת וכעת הוגשה בשנית עם כלל החומר בהתאם לנדרש.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 15/11/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לאחר תיקון חוות הדעת בתחנת גנים ונוף שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

דרישת התקן:

68.85 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכה

13 מקומות חניה לאופנועים

67 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

68 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה, מהם 33 מקומות חניה ע"י מתקני חניה

2 מקומות חניה לרכב נכה במרתף

13 מקומות חניה לאופנועים במרתף

חסר :

0.85 מקומות חניה לרכב פרטי

1. לצורך מילוי דרישת התקן יש להוסיף 1 מקום חניה
2. יש לסמן מקומות חניה לאופניים

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: במספר כלי העצירה ופירוט על פי ההנחיות המרחביות.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

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

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם 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. העצים נמצאים בתחום או בקרבת
המרתף המתוכנן.

עצים 15, 16 נמצאים במגרש שכן ונמצאים בסמיכות לרמפת ירידה לחניון. הוטענו:

1. אישור אגף התנועה לכניסת כלי רכב המבוקשת.
2. הסכמת שכנים לכריתת עצים אלו. את ההסכמה יש לקבל על פי נוהלי משרד החקלאות
3. הוטען אישורו של חיים גבריאל מאגף שפ"ע לכריתת עץ 13 במדרכה בכניסה לרמפה המתוכננת..

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 48667.00 ₪.
יש לנטוע במגרש 14 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 38867.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה
לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
ניתנו תנאים בהיתר, התחלת עבודות וגמר לנושאים: ליווי אגרונום, רישיונות כריתה ונטיעות.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

יש לאחד את שביל פיננוי האשפה ושביל הולכי הרגל לכיוון רחוב ויצמן על מנת ליצור רצועה מגוננת קדמית גדולה יותר.
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://gism.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס בנימינה	10.0	26.0	4.0	כריתה	3,311
2	פיקוס בנימינה	8.0	14.0	4.0	כריתה	
3	ושינגטוניה חסונה	2.5	22.0	3.0	כריתה	2,190
4	זית אירופי	5.0	15.0	4.0	כריתה	
5	פיקוס הגומי	12.0	32.0	8.0	כריתה	3,344
6	תמר קנרי	9.0	45.0	2.0	כריתה	
7	פיקוס הגומי	10.0	28.0	8.0	כריתה	1,280
8	פיקוס השדרות	3.0	20.0	1.5	שימור	1,884
9	פיקוס השדרות	3.0	22.0	1.5	שימור	2,280
10	אבוקדו	9.0	16.0	4.0	שימור	1,801
11	ברכיכטון דו גווני	8.0	33.0	5.0	שימור	6,223
12	ברכיכטון דו גווני	8.0	52.0	5.0	שימור	15,453
13	ברכיכטון דו גווני	11.0	46.0	6.0	כריתה	12,093
14	פיקוס השדרות	8.0	23.0	8.0	כריתה	2,736
15	חרוב מצוי	10.0	67.0	6.0	כריתה	6,334
16	חרוב מצוי	12.0	73.0	18.0	כריתה	13,570
17	פלפלון דמוי אלה	8.0	17.0	7.0	כריתה	
18	פלפלון דמוי אלה	10.0	29.0	3.0	שימור	4,806
19	אזדרכת מצויה	12.0	38.0	6.0	כריתה	3,809
20	פלפלון דמוי אלה	8.0	11.0	2.0	כריתה	
21	שפלרה מקרינה	9.0	12.0	2.0	כריתה	
22	פלפלון דמוי אלה	8.0	19.0	5.0	כריתה	
23	אזדרכת מצויה	8.0	14.0	2.0	כריתה	
24	פיקוס בנימינה	9.0	19.0	3.0	כריתה	

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בני 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. הקמת בניין מגורים חדש, עם 2 אגפים נפרדים ממזרח וממערב הבנויים בשני מפלסים, כאשר האגף המערבי מחולק גם הוא לשני אגפים נפרדים, סה"כ יתקבל בניין בן 7 קומות ו-1 קומות גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2.5 קומות מרתף, עבור 67 יח"ד, 68 מקומות חניה לרכב, 2 חניות נכים.

תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים להתחלת עבודות

לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, רישום זיקת הנאה/ הפקעה לרוב ויצמן בהתאם לנדרש.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה- לבדיקת איכות הבנייה.

הערות

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

2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, רישום זיקת הנאה/ הפקעה לרחוב ויצמן בהתאם לנדרש.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה- לבדיקת איכות הבנייה.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-21-0009 מתאריך 20/01/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בני 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. הקמת בניין מגורים חדש, עם 2 אגפים נפרדים ממזרח וממערב הבנויים בשני מפלסים, כאשר האגף המערבי מחולק גם הוא לשני אגפים נפרדים, סה"כ יתקבל בניין בן 7 קומות ו-1 קומות גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2.5 קומות מרתף, עבור 67 יח"ד, 68 מקומות חניה לרכב, 2 חניות נכים.

תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת
3. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, רישום זיקת הנאה/ הפקעה לרחוב ויצמן בהתאם לנדרש.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה- לבדיקת איכות הבנייה.

הערות

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

עמ' 24
0472-117 20-1642 <ms_meyda>

2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה