

כ"ג אדר תשפ"א
07 מרץ 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0056 תאריך: 03/03/2021 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	ע"י מ"מ יו"ר הועדה, 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 בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה
1	21-0086	0502-017	יהודה המכבי 17	רייק 38 יהודה המכבי בע"מ	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
2	21-0073	0472-055	ויצמן 55	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
3		0317-006	גליקסון 6		לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין

רשות רישוי

	17/01/2021	תאריך הגשה	21-0086	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	יהודה המכבי 17 רחוב מתתיהו כהן גדול 1	כתובת
0502-017	תיק בניין	1290/6212	גוש/חלקה
555	שטח המגרש	תמ"מ 2/5, 1, 117,179,753, א3729	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רייק 38 יהודה המכבי בע"מ	רחוב דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104
בעל זכות בנכס	מזור מרים	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	אתגר אליהו	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	ברקה רחל	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	זיו חיים	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	הראל חגית	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	נתן רבקה	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	בן יהודה מרים	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	פרוצל שלמה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	ברון ריבה	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	שחורי סתיו	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	שחורי מאי	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	זנזורי דוד	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
עורך ראשי	זית שחף	רחוב דיצה 1, תל אביב - יפו 68116
מתכנן שלד	כצמן אלכס	רחוב גלגל הפלדה 16, הרצליה 4672216
מורשה חתימה מטעם המבקש	רייק יוסי	רחוב דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268102

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 19 יח"ד, הכולל:
 - ב-2 קומות המרתף: 19 מקומות חניה ו-1 חנית נכים במתקן חניה אוטומטי, חניות לאופניים, שטח נלווה ל-2 יח"ד בקומת הקרקע הכולל ממ"דים וחצרות אנגליות, חדרי טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
 - בקומת הקרקע- נישת בלוני גז, חדר אשפה, לובי כניסה, חדר אופניים, מעלית, גרעין מדרגות משותף, 2 דירות גן עם חצר פרטית במרווח צדדי ועורפי עם מצללות, לרבות גישה ע"י גרם מדרגות פנימי לשטח נלווה בקומת המרתף.
 - בקומות א'-ה': 3 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גזוזטרה לרבות מצללות מעל גזוזטראות קומה ה'.
 - בקומות ו' (ק' גג חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג עם מצללות, לרבות גישה ע"י גרם מדרגות פנימי לגג עליון מוצמד עבור כל אחת מהיח"ד.

- על הגג העליון: שטח מוצמד לדירות בקומת הגג החלקית הכוללת בריכת שחיה עבור כל אחת מהיח"ד, מערכות סולאריות, מעבים מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכלל קומות הבניין: מבואות, גרם מדרגות כללי של הבניין ומעלית, ארוני תשתיות ומסתורי כביסה.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חניית אופנועים, חצר משותפת וחצרות פרטיות, חצרות אנגליות, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, מדרגות גישה למרתפי החניה, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי מזרחי, מתקני תשתית, חניית לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

במגרש פינתי, בין הרחובות יהודה המכבי ומתתיהו כהן גדול, קיים בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף חלקי ובו מקלט. סה"כ: 9 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר לבניית בניין בית בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף עבור מקלט, כולל חדר כביסה על הגג. סה"כ בבניין 9 יח"ד (3 יח"ד בקומה טיפוסית א-ג)	1963	750

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 9 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "רייך 38 יהודה המכבי בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה (רייך יוסי). וכן, בשם חלק מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד מיכאל ג'ון וזיו גרומן. נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס בהתאם לתקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה, מגרש פינתי, בתחום התכניות לבניה נמוכה (117).

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1963
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
1 + 6	1 + 6 קומת גג חלקית	1 + 6 קומת גג חלקית	
קווי בניין:			
קדמי לרחוב ממתיהו הכהן הגדול	4.00 מ'	4.00 מ' בקרקע ~3.50 מ' בקומות הטיפוסיות- בהתאם (ראה הערה מטה).	
קדמי לרחוב יהודה המכבי	4.00 מ'	~4.00 בהתאם 4.00 מ' בקומות הטיפוסיות	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
	תתאפשר בניה מעבר לקו בניין בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% (~8.2 מ') מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה, בתנאי שתשמרנה הנסיגות בגג ובקרקע ובמגרש פינתי יידרש אישור מהנדס העיר.	בהתאם.	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומת גג חלקית) תכנית	בהתאם למותר.	

		נפחית, בתוך קווי הבניין לפי התכנית ובמסגרת מספר הקומות המותר.	
	531 מ"ר ~ בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (359 ~ מ"ר)	שטחי שירות:
	19 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 ~1795/90 מ"ר ~ = 20 יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ' בהתאם.	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	בהתאם . אורך רצועה מפולשת 16.5 מ' בהתאם. קרן פינת הרחובות נשמרה בהתאם. בהתאם. בהתאם. מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקה במרווח הצדדי והאחורי	-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 לקן הרחובות. ~16.5=33/2 - יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי -תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:
	2.00 מ' 1.20 מ' 4.50 מ' 4.50 מ'	2.00 מ' - מקו אחת החזיתות הקדמיות 1.20 מ' - מקו החזית הנותרת. ב-2 קומות הגג החלקיות כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים
	1.60 מ' בהתאם. ממוצע לא עולה על 12 מ"ר .	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 228 מ"ר שטח המרפסות העולה על הנאמר לעיל ייחשב במניין השטחים העיקריים.	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח עיצוב המרפסות

	בהתאם.	לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	
	בהתאם.	חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם.	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:
מסתורי כביסה לדירות הקדמיות במגרש פינתי מאושרות במסגרת גזוטרואות בתנאי מעקה בנוי סביבם.	בהתאם.	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	מסתורי כביסה:
	בהתאם.	בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ'	עיצוב המסתורים
	בהתאם.	חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	
נדרש להנמיך מעקה בריכה לגובה מינ' ולציין זכוכית על גבי חומריו בהתאם לדרישות התב"ע, יידרש כתנאי טכני.	בהתאם.	תתוכנן בנסיגה של 1.00 מ' לפחות ממעקה הגג	בריכת שחייה:
		יותר מעקה שקוף ובהתאם לנדרש ע"פ תקנות הבטיחות	
	בהתאם.	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	מצללות שטח
	בהתאם.	ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	בינוי ומיקום
	בהתאם.	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	נסיגות ממעקה הגג
	בהתאם	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	גובה
	בהתאם.	לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	מרווחי קורות המצללה
	בהתאם.	פירוט חומרי ופרטי המצללה.	
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הדרומי בצמוד לגבול המגרש.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.	חניה:
	- הוגש אישור מקדמי -בהתאם לנדרש	-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+)	הוראות נוספות למתן היתר:

<p>-לא הוגש, יידרש לשלב בדיקה סופית</p> <p>-בהתאם לנדרש</p> <p>-בהתאם לנדרש</p> <p>-בהתאם לנדרש</p> <p>-לא הוגש, יידרש לשלב בדיקה סופית</p>	<p>טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט מגרשים בתחום פשט הצפה: א. הצגת אישור רשות הניקוז לבנייה המוצעת. ב. הצגת אישור רשות נחל הירקון לבנייה המוצעת. ג. הצגת נספח לניהול מי נגר עילי (חו"ד הידרולוג). ד. הגשת כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט הצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו, כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' (2) בהוראות תכנית 3729 א'.</p>	
---	---	--

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף בהתאם	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות:
	בהתאם	2 קומות עליונות- הגובה לא יהיה גדול מ- 4.00 מ' נטו	גובה קומות:
שטח נלווה לדירות הינו בהתאם שטחים המותרים ולא עולה על שטח הדירה בקומת הקרקע.	שטח נלווה לדירות, חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	מבוקש מרתף המהווה כ-81% משטח המגרש, בהתאם. מוצע כ-97 מ"ר שטח מחלחל המהווה מעל 17% משטח המגרש. כ-14% שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי דרומי ליהודה המכבי כאשר שם מצויים עצים לשימור. בהתאם.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א' = ~472 מ"ר (15% שטח מחלחל = ~83 מ"ר)	תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
בהתאם לתשריט 2/5 נדרש למפלס כניסה קובעת של 5.00. מפלס הכניסה הקובעת עומד על 4.30 - כ-0.40 מ' מעל מפלס הרחוב, הנ"ל בכפוף לכתב התחייבות לאי תביעות בגין הצפות באזור תחום פשט הצפה אשר יוגש כחלק מהתנאים למתן היתר.		+	<p>בנייה במרווחים</p> <p>מפלס הכניסה הקובעת</p> <p>1. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית.</p> <p>2. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, במגרשים שבהם הפרש הגובה בין שתי פינות מגרש הפונות לרחוב עולה על 1 מ', יאושר מפלס כניסה של עד 0.2 מ'</p>

			ממפלס הפינה הגבוהה.
		+	גדרות ושערים -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	פיתוח שטח -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גינון 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 הנישיות 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
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	אשפה דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה

הערות נוספות:

לרחוב מתתיהו הגדול מוקם ממ"ד בחזית קדמית. מדובר במגרש פינתי בעל שתי חזיתות קדמיות כאשר הוצגה הדמיה ובה נראה כי שולב הממ"ד באופן אסתטי ושאינו גורע מהחזית, כמו כן, עורך הבקשה התחייב בסיכום מתועד והבין את ההשלכות לאישור לעיל – כאשר לא יוכל להוריד עוד קירות ממ"דים לקרקע במידה ויידרש בהמשך ע"י הג"א.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 14/02/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 6 קומות ובהן 19 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר.

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.

מתוכנן

19 מקומות חניה לרכב פרטי במתק חניה אוטומטי.

1 מקום חניה לרכב נכים במתק חניה אוטומטי באישור מורשה נגישות רועי קופר.

4 מקומות חניה לאופנועים ברצועת צד צפוני בקומת קרקע.

19 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע- חדר אופניים וקומה מפולשת.

מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.

חוות דעת: פתרון תנועתי המוצע עונה לדרישות- מאושר.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

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 מכלים ועגלות.

תיקונים נדרשים: יש להציג מפרת מלא של חדר האשפה, הגנה על קירות חדר האשפה ולאורך מסלול הפינוי.

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושא: אקוסטיקה.

התווספו תנאים בהיתר לנושא: חדר טרפו

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

גנים ונוף

בקשה לבניה חדשה כולל חפירת מרתף

נטענו:

- סקר עצים

- מיפוי יעוד עצים בתכנית הראשית

-טבלת יעוד העצים

מבוקש:

עצים 1,2 - נמצאים במדרכה ציבורית ומבוקשים לשימור

חוות דעת:

העצים מרוחקים מהחפירה המתוכננת וניתנים לשימור

סיכום:

המלצת התחנה לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.

המלצה: לאשר את הבקשה.

אדריכלות מכון הרישוי

נושאים מרכזיים בחוות הדעת: הצנעת מתקנים טכניים לכיוון הרחוב, הצגת בתי גידול בעל מרתף.

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38. המלצה: לאשר את הבקשה.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור: http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
8	סיסם הודי	15.0	60.0	8.0	שימור	
9	סיסם הודי	15.0	60.0	8.0	שימור	

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

לאשר את הבקשה הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 19 יח"ד, הכולל:

- ב-2 קומות המרתף: 19 מקומות חניה ו-1 חנית נכים במתקן חניה אוטומטי, חניות לאופניים, שטח נלווה ל-2 יח"ד בקומת הקרקע הכולל ממ"דים וחצרות אנגליות, חדרי טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
- בקומת הקרקע- נישת בלוני גז, חדר אשפה, לובי כניסה, חדר אופניים, מעלית, גרעין מדרגות משותף, 2 דירות גן עם חצר פרטית במרווח צדדי ועורפי עם מצללות, לרבות גישה ע"י גרם מדרגות פנימי לשטח נלווה בקומת המרתף.
- בקומות א'-ה': 3 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גזוזטרה לרבות מצללות מעל גזוזטראות קומה ה'.
- בקומת ו' (ק' גג חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג עם מצללות, לרבות גישה ע"י גרם מדרגות פנימי לגג עליון מוצמד עבור כל אחת מהיח"ד.
- על הגג העליון: שטח מוצמד לדירות בקומת הגג החלקית הכולל בריכת שחיה עבור על אחת, מערכות סולאריות, מעבים מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, חצרות אנגליות, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, מדרגות גישה למרתפי החניה, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי מזרחי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
3. הגשת כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. חלק מפינת קרן הרחובות בקומת הקרקע בהתאם למסומן בתכנית ובהתאם לדרישות נכסים יירשם כזיקת הנאה לרשות הרבים.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. 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:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 - ד. רישום זיקת הנאה עבור הפינת קרן הרחובות המסומנת בתכנית בהתאם לדרישת אגף נכסים.
 - ו. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א' (בבניה חדשה בתוספות בנייה)
2. הצגת רישום הערה בספרי מקרקעין לעניין רישום רצועת בקרקע בפינת קרן הרחובות כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

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 1

רשות רישוי מספר 0056-21-1 מתאריך 03/03/2021

לאשר את הבקשה הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 19 יח"ד, הכולל:

- ב-2 קומות המרתף: 19 מקומות חניה ו-1 חנית נכים במתקן חניה אוטומטי, חניות לאופניים, שטח נלווה ל-2 יח"ד בקומת הקרקע הכולל ממ"דים וחצרות אנגליות, חדרי טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
- בקומת הקרקע- נישת בלוני גז, חדר אשפה, לובי כניסה, חדר אופניים, מעלית, גרעין מדרגות משותף, 2 דירות גן עם חצר פרטית במרווח צדדי ועורפי עם מצללות, לרבות גישה ע"י גרם מדרגות פנימי לשטח נלווה בקומת המרתף.
- בקומות א'-ה': 3 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גזוזטרה לרבות מצללות מעל גזוזטראות קומה ה'.
- בקומת ו' (ק' גג חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג עם מצללות, לרבות גישה ע"י גרם מדרגות פנימי לגג עליון מוצמד עבור כל אחת מהיח"ד.
- על הגג העליון: שטח מוצמד לדירות בקומת הגג החלקית הכולל בריכת שחיה עבור על אחת, מערכות סולאריות, מעבים מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, חצרות אנגליות, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, מדרגות גישה למרתפי החניה, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי מזרחי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
2. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.
3. הגשת כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה .

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. חלק מפינת קרן הרחובות בקומת הקרקע בהתאם למסומן בתכנית ובהתאם לדרישות נכסים יירשם כזיקת הנאה לרשות הרבים.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי

נוק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 - ד. רישום זיקת הנאה עבור הפינת קרן הרחובות המסומנת בתכנית בהתאם לדרישת אגף נכסים.
 - ו. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א' (בבניה חדשה בתוספות בנייה)
2. הצגת רישום הערה בספרי מקרקעין לעניין רישום רצועת בקרקע בפינת קרן הרחובות כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

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

עמ' 11
0472-055 21-0073 <ms_meyda>

רשות רישוי

	14/01/2021	תאריך הגשה	21-0073	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	ויצמן 55	כתובת
0472-055	תיק בניין	739/6213	גוש/חלקה
1751 מ"ר	שטח המגרש	ע1, 3729א	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ	ת.ד. 70100, לוד נמל תעופה**
בעל זכות בנכס	פאביאן מרים	רחוב ויצמן 55, תל אביב - יפו 6209111
בעל זכות בנכס	עלי יוסף	רחוב ויצמן 55, תל אביב - יפו 6209111
בעל זכות בנכס	ספרא אברהם	רחוב ויצמן 55, תל אביב - יפו 6209111
בעל זכות בנכס	כהן אמיר	רחוב ויצמן 55, תל אביב - יפו 6209111
בעל זכות בנכס	רודניצקי יעל	רחוב ויצמן 55, תל אביב - יפו 6209111
בעל זכות בנכס	רעיף רות	רחוב ויצמן 55, תל אביב - יפו 6209111
בעל זכות בנכס	ויזל ורדה	רחוב ויצמן 55, תל אביב - יפו 6209111
בעל זכות בנכס	ספרא יונה	רחוב ויצמן 55, תל אביב - יפו 6209111
בעל זכות בנכס	ליאור רינה	רחוב ויצמן 55, תל אביב - יפו 6209111
בעל זכות בנכס	פיבקו אביבה	רחוב ויצמן 55, תל אביב - יפו 6209111
בעל זכות בנכס	ביבר חייטוב רות	רחוב ויצמן 55, תל אביב - יפו 6209111
בעל זכות בנכס	ולנר איתן	רחוב ויצמן 55, תל אביב - יפו 6209111
בעל זכות בנכס	ינון אברהם	רחוב ויצמן 55, תל אביב - יפו 6209111
בעל זכות בנכס	אלקלאי נטע	רחוב ויצמן 55, תל אביב - יפו 6209111
בעל זכות בנכס	סויפר ונדה-ורד	רחוב ויצמן 55, תל אביב - יפו 6209111
בעל זכות בנכס	חביב מואיז מישל	רחוב ויצמן 55, תל אביב - יפו 6209111
בעל זכות בנכס	רודניצקי אריה	רחוב ויצמן 55, תל אביב - יפו 6209111
בעל זכות בנכס	וקנין חביב רויטל	רחוב ויצמן 55, תל אביב - יפו 6209111
בעל זכות בנכס	כהן אריקה	רחוב ויצמן 55, תל אביב - יפו 6209111
בעל זכות בנכס	בן ראאל דופרן קרן	רחוב ויצמן 55, תל אביב - יפו 6209111
בעל זכות בנכס	לוי סמי	רחוב ויצמן 55, תל אביב - יפו 6209111
בעל זכות בנכס	גביש אליהו פול	רחוב ויצמן 55, תל אביב - יפו 6209111
בעל זכות בנכס	לויצקי שי	רחוב ויצמן 55, תל אביב - יפו 6209111
בעל זכות בנכס	הורביץ (אבי) אברהם	רחוב ויצמן 55, תל אביב - יפו 6209111
בעל זכות בנכס	אפרימה רוני	רחוב ויצמן 55, תל אביב - יפו 6209111
בעל זכות בנכס	אופק דניאל	רחוב ויצמן 55, תל אביב - יפו 6209111
בעל זכות בנכס	סטינדלר גבריאלה	רחוב ויצמן 55, תל אביב - יפו 6209111
עורך ראשי	רוטברד מנחם	רחוב נמל תל אביב 36, יפו 6350665
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בן גוריון דוד 17, בני ברק 5126372
מורשה חתימה מטעם המבקש	סדן דורית	רחוב נהר הירדן 1, לוד 701000
מורשה חתימה מטעם המבקש	סירוטה ניר	רחוב לוד הירוקה 1, לוד 701000

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים בעל 3 אגפים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת 2 בנייני מגורים חדשים, בני 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף משותפות ל-2 הבניינים, עבור סה"כ 64 יח"ד, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ב-3 קומות המרתף - 72 מקומות חניה, 2 חניות נכים, 64 חניות לאופניים ו-13 חניות אופנועים, 34 מחסנים דירתיים מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות חדר מונים, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'. • בנוסף, בקומת המרתף העליונה - שטח נלווה ל-3 דירות בקומת הקרקע עבור ממ"ד וחדר משחקים לכל דירה. • בבניין מס' 1 (הקדמי מזרחי לכיוון רחוב ויצמן)-

- בקומת הקרקע : לובי כניסה ראשי וכניסה נוספת מילוט, חדר אשפה עבור 2 הבניינים, חדר גז עבור 2 הבניינים ו- 2 יח"ד עם חצר פרטית במרווחים הצדדיים ובין הבניינים (ל-2 הדירות שטח נלווה במרתף)
- בקומות 1-3: בכל קומה 4 יח"ד מהן: 2 יח"ד עם ממ"ד ו-2 יח"ד עם ממ"ק ומרפסות גזוטרס לכל הדירות למעט לדירה הדרומית מערבית.
- בקומה 4: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוטרס לכל דירה
- בקומות 5-7: בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוטרס לכל דירה
- בקומה 8 (קומת גג חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג קדמית לכל דירה
סה"כ בבנין: 25 יחידות דיור.
- בבנין מס' 2 (העורפי מערבי)-
- בקומת הקרקע- לובי כניסה ראשי ו-4 יח"ד עם חצר פרטית במרווחים הצדדיים, האחורי ובין הבניינים (לדירה הצפונית מזרחית שטח נלווה במרתף).
- בקומות 1-3: בכל קומה 6 יח"ד מהן: 4 יח"ד עם ממ"ד ו-2 יח"ד עם ממ"ק ומרפסות גזוטרס לכל הדירות למעט לדירה הדרומית מזרחית.
- בקומה 4: 5 יח"ד מהן: 3 יח"ד עם ממ"ד ו-2 יח"ד עם ממ"ק ומרפסות גזוטרס לכל הדירות
- בקומות 5-7: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוטרס לכל דירה
- בקומה 8 (קומת גג חלקית)- 3 יח"ד עם ממ"ד, מרפסות גג אחוריות לדירות המערביות ומרפסת גזוטרס לדירה המזרחית
סה"כ בבנין: 39 יחידות דיור.
- על הגג העליון-בבנין העורפי גג מוצמד ל-2 דירות עליונות ובנוסף, ב-2 הבניינים: מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרמי המדרגות הכלליים של הבנין.
- בכל קומות הבניינים- בכל בנין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבנין, 2 מעליות ומתקני תשתית משותפים.
- בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה דו כיוונית למרתף חניה תת קרקעי במרווח הדרומי של המגרש, מתקני תשתית, חניות אופניים, מדרגות גישה למרתף בצמוד לגדר הצד הצפונית וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בנין מגורים קיים ובו 3 אגפים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף חלקי ובו מקלטים. סה"כ: 23 יח"ד בבנין.

ממצאי תיק בנין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
421	5.12.1949	לבנין בן 3 אגפים, 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומעל קומת מרתף חלקי עבור 2 מקלטים. סה"כ 23 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 23 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "שיכון ובינוי נדל"ן בע"מ" באמצעות מורשיי החתימה מטעמה (סירוטה ניר וסדן דורית) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם רוב בעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד איתני ורד בהתאם לייפוי כוח לתכנון שנחתם בין הצדדים.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכות שאינם חתומים ולא התקבלו התנגדויות.
בנוסף, נשלחו הודעות לחלקות הגובלות ליידוע לעניין התקנת עוגני קרקע זמניים.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב ויצמן שהינו רחוב ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה

- ההיתר המקורי להקמת הבנין הינו משנת 1949
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת לאחר שניתנה אפשרות לתיקון הבקשה על מנת לשבצה עם המלצה חיובית, גרסה 4 מתאריך 28.2.2021

מספר בנינים במגרש (לפי ס' 62א' בתכנית 50)	מותר	מוצע	סטייה
	כל בנין חדש לא יוקם על שטח מגרש הבנין ששטחו קטן מ-750 מ"ר	2 בניינים בהתאם למותר	

	+ 8 קומת גג חלקית	+ 8 קומת גג חלקית	מספר קומות:
	0.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ' 6.00 מ'	0.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ' 6.00 מ'	קווי בניין: קדמי (לפי תכנית 1865 לאחר הפקעה) צדדי אחורי מרחק בין הבניינים בהתאם לתקנות
	מתוכננת תכנית בניה של כ- 875 מ"ר, בהתאם למותר	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) 1751 מ"ר = 0.5X875.5 מ"ר	זכויות בניה: (תכנית נפחית)
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (1555 מ"ר)	שטחי שירות:
	64 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 7776.1/90 מ"ר = 86 יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	בהתאם למותר בהתאם למותר מתוכנן חדר גז ואשפה בבניין הקדמי עבור 2 הבניינים מכיוון שמדובר בחלקה אחת אין מניעה לאשר מאושר ע"י תחנת תנועה וחניה בהתאם למותר מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי ובין הבניינים	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי - יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול' -תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש -תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:
לסדר את קווי המבט בחתכים בהתאם לגובה המותר, תנאי טכני	3.00 מ' 2.00-2.55 מ' 4.50 מ' 5.00 מ'	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית 2.00 מ' - מקו החזית האחורית כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים

	<p>עד 1.60 מ' מ' שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר ממוצע לא עולה על 12 מ"ר</p> <p>ישנן מספר טורי מרפסות אשר חופפות ומסתיימות לאחר הקומה הרביעית בחזיתות פנימיות. נערכה בחינה תכנונית : מכיוון שהנ"ל לא משפיע על החזית לרחוב בה מופע המרפסות הינו בחפיפה מלאה לכל גובה הבניין, ניתן לאשר את הנ"ל</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>1.60 מ' מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 768 מ"ר</p> <p>לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>-חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p>מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח עיצוב המרפסות</p>
	<p>בהתאם למותר</p>	<p>בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות</p>	<p>מרפסות גג:</p>
<p>התאמת כמות המעבים למס' יח"ד, תנאי טכני</p>	<p>התאמת כמות המעבים למספר יח"ד עבור כל בניין</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 למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'</p> <p>חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר</p>	<p>מסתורי כביסה: עיצוב המסתורים</p>
	<p>מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון לרבות וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של כל בניין.</p>	<p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים</p>	<p>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</p>
	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה דו כיוונית במרווח הדרומי בצמוד לגבול המגרש.</p> <p>*מאושר ע"י תחנת תנועה וחניה ראה חוות דעת מכון הרישוי בהמשך</p>	<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.</p> <p>באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.</p> <p>*כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה</p>	<p>חניה:</p>
	<p>- בהתאם לנדרש -בהתאם לנדרש</p>	<p>-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+)</p>	<p>הוראות נוספות למתן היתר:</p>

	-יידרש לשלב בדיקה סופית	טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	
--	-------------------------	---	--

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

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	3 קומות מרתף		
גובה קומות:	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	בהתאם למותר	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שטחים נלווים לדירות בקרקע, חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'	סימון ייעוד שטחים נלווים בהתאם למותר, תנאי טכני
שטח נלווה לדירה שבקומת הקרקע:	לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד	בהתאם למותר	
מחסנים:	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבנין -בקומות המרתף התחתונות שטחי מחסנים לא יעלו על 5% משטח הקומה	מתוכננים 34 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר בהתאם למותר	מספור מחסנים דירתיים באופן ברור, תנאי טכני
תכסית:	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 = 1488.4 מ"ר (15% שטח מחלחל = 262.6 מ"ר)	מוצע כ- 262.5 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15% משטח המגרש. מכיוון שאושר קו בניין 0 לאחר הפקעה, נבחן נושא החלחול במסגרת תאום מוקדם ואושר כך שרוב שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח האחורי והצדדי דרומי ומעט שטחי חלחול הינם במרווח הקדמי.	

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	מפלס הכניסה הקובעת -עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
המגרש בקו 0 עם הרחוב ולא מתוכננת גדר קדמית גובה גדר צד עולה בחלקה על 1.5 וחלק מהשרטוט מחוץ לקו מגרש, תנאי טכני	+		גדרות ושערים -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
לא הוצג בחתך ובחזית קדמית עומק שתילה הנדרש במרווח הקדמי, תנאי טכני	+	+	פיתוח שטח -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גינון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינן בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי

<p>אין התאמה בין ההדמיות לחזיתות מבחינת גוון החזיתות במפרט הבקשה, תנאי טכני</p>	<p>+</p>		<p>חומרי גמר הבניין -חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית -החלק העיקרי של חזיתות הבניין יצבע בגוון בהיר</p>
		<p>+</p> <p>+</p> <p>+</p>	<p>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.</p>
<p>התאמת מספר המערכות למס' יח"ד או לחילופין הצגת חוות דעת יועץ המאשר כי הפתרון המוצע מספק את כל יח"ד, תנאי טכני</p>	<p>+</p>		<p>מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד</p>
		<p>+</p>	<p>דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות</p>

הערות נוספות:

- לבקשה נעשתה פגישת תאום מוקדם בתאריך 26.1.2020 בה ניתנה התייחסות לנושאים הבאים:
 - חלחול- אושר קו בניין 0, מתוכננת רצועת גינון ברצועה המפולשת ותוכננו אזורי חלחול מצומצמים במרווח הקדמי ויתר אזורי החלחול במרווח האחורי. הנושא נבדק ותכנון המרתף לעניין המרווח הקדמי מאושר.
 - נסיגות נדרשות בקומת הגג החלקית: 3 מ' מהחזית הקדמית ו-2 מ' מהחזית האחורית.
 - מופע מרפסות יהיה אחיד, ניתן לאשר טור מרפסות הממשיך גם לדירות הגג בתנאי שמרפסות אלו לא המשך למרפסת גג ולא מקרות מרפסת גג.
 - גובה הבנייה על הגג בהתאם להוראות התכנית.
- עוגני קרקע זמניים- במסגרת הבקשה מתוכננים התקנת עוגני קרקע זמניים בכל היקף המגרש וגם לכיוון הרחוב (שטח ציבורי). נעשה תאום מול מחלקת נכסים לכך והוגש כתב התחייבות לשחרור העוגנים ודו"ח קרקע (ראה חו"ד נכסים בהמשך). התקבל אישור לשלב זה ע"י תאום הנדסי ויידרש אישורם בשלב תחילת עבודות הבניה.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 28/02/2021

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

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 2.11.20 ותכנית אדריכלית מ - 10.11.20
 הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 64 יחידות דיור (39 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 25 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.
 דרישת התקן:

72 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

13 מקומות חניה לאופנועים

64 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

72 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף

13 מקומות חניה לאופנועים במרתף

64 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתפים

הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד דגש

חוות דעת:

החניונים מתוכננים לפי רמת שרות 2

המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות
המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

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

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
מכיון שהבניין מתוכנן בקו 0 שטחי הגינון המשמעותיים ממוקמים בעורף המגרש כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
עץ מס' 17 ממוקם בתוך קווי הבניין ומתוכנן מרתף בתחומו
עץ מס' 23 ממוקם בתוך קווי הבניין ומתוכננת רמפת ירידה לחניון בתחומו
עץ מס' 25 הוא עץ גדול ובעל ערך רב במדרכה והוא מיועד לשימור באישורו של אגרונום אגף שפ"ע. מפרט שימורו אושר על ידי גבריאל.
שאר העצים המבוקשים לכריתה בערך של עד 6,000 ש"ח וממוקמים בתחום המרתף המתוכנן במגרש קיימים 6 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 56,200 ₪.
יש לנטוע במגרש 12 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 43,600 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
יש לבצע את כלונסאות הגדרות העורפיות במרחק משורשי העץ לשימור, כך שלא תהיה פגיעה בהם.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:
http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיכיטון הסלעים	6.0	80.0	3.0	שימור	41,800
2	Melia azedarach אזדרכת מצויה	15.0	30.0	4.0	שימור	7,000
3	פלפלון דמוי אלה	6.0	15.0	6.0	שימור	1,000
4	Melia azedarach אזדרכת מצויה	10.0	30.0	6.0	כריתה	3,200
5	אזדרכת מצויה	1,000.0	10.0	3.0	כריתה	550

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
6	אזדרכת מצויה	10.0	30.0	3.0	כריתה	550
7	זית אירופי Olea europaea	10.0	25.0	3.0	כריתה	2,400
9	אזדרכת מצויה	13.0	35.0	3.0	שימור	4,100
10	פלפלון דמוי - אלה	7.0	20.0	3.0	שימור	1,800
11	פלפלון דמוי - אלה	8.0	30.0	3.0	שימור	950
12	פלפלון דמוי - אלה	5.0	30.0	3.0	כריתה	550
13	אזדרכת מצויה	10.0	20.0	2.0	כריתה	750
14	אזדרכת מצויה	15.0	40.0	4.0	שימור	29,800
15	שסק יפני	5.0	15.0	1.0	כריתה	200
16	פיקוס כינורי	18.0	35.0	3.0	כריתה	5,550
17	אלמוג רחב עלים	10.0	40.0	3.0	כריתה	7,450
18	אזדרכת מצויה	18.0	35.0	3.0	כריתה	3,500
19	אזדרכת מצויה	18.0	35.0	4.0	שימור	8,000
20	ברוש מצוי	20.0	30.0	2.0	כריתה	5,900
22	אזדרכת מצויה	12.0	30.0	3.0	כריתה	5,100
23	מיש בונגה	8.0	30.0	3.0	כריתה	11,300
24	אלביציה ורודה	5.0	10.0	3.0	כריתה	450
25	פיקוס השדרות	20.0	30.0	200.0	שימור	376,800
26	זית אירופאי	5.0	10.0	2.0	כריתה	500
27	פיקוס השדות	4.0	420.0	2.0	כריתה	850
28	פיקוס השדרות	4.0	20.0	2.0	כריתה	750
32	אזדרכת מצויה	10.0	30.0	3.0	כריתה	3,200
33	אזדרכת מצויה	10.0	35.0	2.0	כריתה	3,450
34	בריכנטון אוסטרלי	8.0	65.0	2.0	שימור	17,500

חו"ד נוספות:

נכסים - ענת איבגי 23/11/2020
חלקה 739 בגוש 6213 בבעלות פרטית.

הוטען כתב התחיבות לשחרור עוגנים פולימריים מחלקות העירייה.

כתנאי לתחילת עבודות:

הפקדת כתב ערבות לשחרור עוגנים פולימריים מחלקות העירייה.

הפקעה סומנה בתכניות, בחתכים ובחזיתות.

תנאי לאכלוס:

1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

מי אביבים - אחישלום מולאי 10/11/2020

סיכום בדיקה:

קיים ביצוע חיבור מים חדש וביטול של החיבור הקיים, זאת עקב מיקום של חדר טרפו וחוסר יכולת למציאת מיקום חדש בתוואי הקיים
אין שינוי במיקום חיבור הביוב למגרש, כמו כן קיים קיים החלפה של הקו הקיים
קיים מאגר מים בקומת המרתף
קיים שטח חלחול

הסדר קרקע - ליטל אגא'ני 11/02/2020

הוגשו מפות שאושרו על ידינו,
אין מניעה להוצאת היתר בניה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' חן קורלנדסקי)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בעל 3 אגפים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת 2 בנייני מגורים חדשים, בני 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף משותפות ל-2 הבניינים הכוללות: 72 מקומות חניה, 2 חניות נכים, 64 חניות לאופניים ו-13 חניות אופנועים, מחסנים דירתיים מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות חדר מונים, מאגרי מים, חדר משאבות וכו'. בנוסף, בקומת המרתף העליונה - שטח נלווה ל-3 דירות בקומת הקרקע.
- בבניין מס' 1 (הקדמי מזרחי לכיוון רחוב ויצמן) - 25 יחידות דיור.
- בבניין מס' 2 (העורפי מערבי) - 39 יחידות דיור.

סה"כ יתקבלו 2 בניינים בני 9 קומות עבור: 64 יחידות דיור

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי

תנאים בהיתר

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

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:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. מרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
ג. הדירות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0056-21-1 מתאריך 03/03/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בעל 3 אגפים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת 2 בנייני מגורים חדשים, בני 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף משותפות ל-2 הבניינים הכוללות: 72 מקומות חניה, 2 חניות נכים, 64 חניות לאופניים ו-13 חניות אופנועים, מחסנים דירתיים מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות חדר מונים, מאגרי מים, חדר משאבות וכו'. בנוסף, בקומת המרתף העליונה - שטח נלווה ל-3 דירות בקומת הקרקע.
- בבניין מס' 1 (הקדמי מזרחי לכיוון רחוב ויצמן) - 25 יחידות דיור.
- בבניין מס' 2 (העורפי מערבי) - 39 יחידות דיור.

סה"כ יתקבלו 2 בניינים בני 9 קומות עבור: 64 יחידות דיור

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי

תנאים בהיתר

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

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 :
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. מרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה