

ט' ניסן תשפ"א
 22 מרץ 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0058 תאריך: 17/03/2021 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	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	רם-מוגרב-ארדיטי 15 בע"מ	הלסינקי 15	0505-015	21-0111	1
10	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	הנדסה וקבלנות בע"מ משולם לוינשטיין	סמאטס 4	0563-004	21-0085	2

רשות רישוי

	20/01/2021	תאריך הגשה	21-0111	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	הלסינקי 15	כתובת
0505-015	תיק בניין	368/6213, 231/6108	גוש/חלקה
750	שטח המגרש	תמ"א 3729/א', 50, סי-די, 1, ע4, 334/ב4, תמ"א 38/א3,	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233	רם-מוגרב-ארדיטי 15 בע"מ	מבקש
רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149	בנק מרגלית	בעל זכות בנכס
רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149	בנק יחזקאל	בעל זכות בנכס
רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149	גלמור חניתה	בעל זכות בנכס
רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149	מלץ רפאל	בעל זכות בנכס
רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149	דורבינו ירדנה אליענה	בעל זכות בנכס
רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149	בורנשטיין דניאל	בעל זכות בנכס
רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149	שואף נוגה	בעל זכות בנכס
רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149	גול אריה	בעל זכות בנכס
רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149	דוויק נילי	בעל זכות בנכס
רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149	פרנגי מזל	בעל זכות בנכס
רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149	זבדי מאירה	בעל זכות בנכס
רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149	הרלינג אביטל	בעל זכות בנכס
רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149	נובנשטרן שרה	בעל זכות בנכס
רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149	אפק גל	בעל זכות בנכס
רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149	מזרחי עובדיה	בעל זכות בנכס
רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149	שרעבי ראובת שושנה	בעל זכות בנכס
רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149	שואף אוסנת	בעל זכות בנכס
רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149	ריף ליאורה	בעל זכות בנכס
רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149	משעל מאי	בעל זכות בנכס
רחוב דיצה 1, תל אביב - יפו 68116	זית שחף	עורך ראשי
רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235	שילר ערן	מתכנן שלד
סמטת מיכה 22, תל אביב - יפו 6311100	שמרלינג אלעד חיים	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין קיים בן 4 קומות כולל קומת קרקע חלקית וחדר כביסה על הגג מעל משרד, חדר הסקה ומקלט במרתף

חשוף מעל פני הקרקע, עבור 12 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה. והקמת בניין חדש למגורים, בן 7 קומות ו-קומת גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 25 יח"ד ומשרד בקומת הקרקע, הכולל:

- **בקומות המרתף:** 28 מקומות חנייה, מהם 6 מקומות חנייה ע"י מתקני דו חניון, 1 חנייה לרכב נכים, 5 מקומות חנייה לאופנועים, חנייה ל-25 אופניים בחדרי אופניים ועגלות, חדרי טכניים.
- **בקומת קרקע:** מבואת כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, חדר עגלות ואופניים, גרעין מדרגות, פיר מעלית, 1 יח"ד בחזית הקדמית עם ממ"ד וחצר מוצמדת במרווח הצד הדרומי, 1 יח"ד בחזית העורפית עם ממ"ד ומסתור כביסה וחצר מוצמדת במרווח הצד הדרומי ובמרווח האחורי, משרד בחזית הצד הצפונית הכולל ממ"ד וחצר מוצמדת במרווח הצד הצפוני. כניסה למשרד ממבואת הבניין.
- **בקומה 1:** 4 יח"ד בקומה - 3 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוטרסה, ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה.
- **בקומות 2-6:** 3 יח"ד הכוללות ממ"ד, מרפסת גזוטרסה ומסתור כביסה לכל אחת.
- **בקומה 7 (גג חלקית):** 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג לכל אחת.
- **גג עליון:** 25 קולטי שמש, 7 מעבי מזגנים וגנרטור בשטח גג משותף עם גישה דרך גרעין המדרגות המשותף, ושטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור העורפית בקומה 7 עם גישה מגרעין מדרגות פנימי מהדירה.
- **בחצר:** פיתוח שטח, חצרות פרטיות במרווחי הצד והאחורי, חצר משותפת, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, רמפת ירידה למרתפי חניה ממרווח צדדי צפוני מרחוב הלסינקי.

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות כולל קומת מרתף, קומת קרקע חלקית וחדר כביסה על הגג. עבור משרד, ו-12 יחידות דיור

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין בן 4 קומות כולל קומת קרקע חלקית וחדר כביסה על הגג, מעל קומת מרתף עבור ח. הסקה ומקלט, עבור 12 יחידות דיור	1960	425
הקמת משרד בן 2 חדרי וח"ש במרתף עבור אדריכל. בשטח של 61.61 מ"ר.	1961	796

בעלויות:

לפי הרישום בנסח טאבו הנכס הינו בניין מגורים בעל 13 תתי חלקות בבעלות פרטית. הבקשה חתומה על ידי כל בעלי הזכויות בנכס.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה.

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1960
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-01/03/2021:

מותר	מוצע	סטייה	מספר קומות:
2 + 6 קומות גג חלקיות	7 + קומת גג חלקית	ניתן לאשר. ראה הערה מס' 1	
קדמי	5.60 מ' מבוקשת הבלטה של 0.40 מ' באורך מחצית החזית ונסיגה של 0.40 מ' באורך ושטח זהים.		
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	

	5.00 מ'5	5.00 מ'	אחורי
	<p>מבוקשת בנייה בתכנית של כ-369.71 מ"ר התחומה בין קווי הבניין, במספר הקומות ובהתאם לנסיגות.</p> <p>כ- 27.55% מסך השטחים הכוללים.</p>	<p>- שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע יהיו על פי תכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע.</p> <p>- במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה תכנית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש. (375 מ"ר)</p> <p>- לפחות 20% מסך השטחים הכוללים</p>	<p>זכויות בנייה: (תכנית נפחית) שטחים עיקריים - קומה טיפוסית - סה"כ</p> <p>שטחי שירות</p>
	25 יח"ד	<p>במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2846/90 מ"ר = 32 יח"ד</p>	צפיפות:
	<p>3.30 מ' 4.5 מ' 4.50 מ'</p>	<p>3.30 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p>גובה קומה: גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים</p>
	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי</p> <p>- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי</p> <p>-תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי</p>	<p>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</p>
<p>הבקשה כוללת ניוד משרד (בשטח של 61.61 מ"ר) מקומת המרתף למשרד בקומת הקרקע – דהיינו ישנה הגדלה של שטחי הבנייה לבניין בסך השטח הנאמר לעיל. בהתאם לכך, הוגדלו שטחי הבנייה בקומות הגג החלקיות ע"י ביטול והקטנת הנסיגות בהן, בהתאם לסיכום תיאום מוקדם לבקשה שנערך ב- 17/11/2019. ניתן לאשר.</p>	<p>ללא נסיגה מקו החזית הקדמית, בהתאם לקומה טיפוסית.</p> <p>3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.</p> <p>1.50 מ' מקו החזית האחורית.</p>	<p>קומה חלקית תחתונה 3.00 מ'- מקו החזית הקדמית</p> <p>קומה חלקית עליונה 3.00 מ'- מקו הבניין הקדמי</p> <p>2.00 מ'- מקו החזית האחורי</p>	<p>קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג</p>

<p>על פי הוראות התכנית לצורך הניוד השטחים על מרתף עליון צריך להיות עבור חניון תת-קרקעי בלבד. ניתן להצדיק חדר טרנספורמציה, וחדר חשמל לאחר שצורף אישור יועץ חשמל מה- 28/02/2021 כי מיקום חדר החשמל בקומת המרתף העליון נדרשת לשם תפקוד החניון.</p>	<p>-במרתף העליון מוצעת חניה, חדר חשמל, וחדר טרפו. מבוקשים ניוד שטחים של 61.20 מ"ר מהמרתף לצורך משרד בקומת הקרקע וניוד השטחים מקומת הקרקע להשלמת קומת הגג החלקית התחתונה (קומה 7) להיקף קומה טיפוסית, הקטנת הנסיגה בקומת הגג העליונה (קומה 8) הקדמית והאחורית וקירוי מרפסת הגג האחורית בקומה 8 ע"י הגדלת שטח קומת הגג העליון.</p>	<p>יותר ניוד שטח עיקרי מהמרתף להיתר שהוגש עד 29.11.2015, מחוץ לאזור הכרזה בתנאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שימוש של מפלס מרתף עליון יהיה חניה בלבד - אופן העברת השטח ייקבע לפי שיקול דעת הועדה המקומית. - היקף שטח הניוד לא יעלה על היקף השטח העיקרי הקיים בהיתר. 	<p><u>ניוד שטחים</u></p>
	<p>1.60 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.</p> <p>עד כ-11.5 מ"ר למרפסות בממוצע של כ-10 מ"ר מ"ר ליח"ד.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.60 מ'.</p> <p>14 מ"ר למרפסת הבלטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 300 מ"ר שטח המרפסות העולה על האמר לעיל יחושב כשטח עיקרי מתוך סך השטחים המותרים.</p> <p>לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>-חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p><u>מרפסות:</u> הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</p> <p>שטח</p> <p>עיצוב המרפסות</p>
	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	<p><u>מזגנים:</u></p>
	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם להנחיות מרחביות/מדניניות הועדה.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין.</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' ביחידות דיור הקטנות מ-50 מ"ר רוחב המסתור יהיה 1.40 מ' לפחות.</p> <p>-פרט המסתור יהיה אחיד בכל הבניין .</p>	<p><u>מסתורי כביסה:</u></p> <p>עיצוב המסתורים</p>
	<p>בהתאם לתקנות.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול</p> <p>ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג</p>	<p><u>מצללות:</u> שטח</p> <p>בינוי ומיקום</p>

	בהתאם להוראות התכנית.	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	נסיגות ממעקה הגג
	בהתאם להוראות התכנית.	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	גובה
	בהתאם להוראות התכנית.	לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	מרווחי קורות המצללה
	בהתאם להוראות התכנית.	פירוט חומרי ופרטי המצללה.	
	בהתאם להוראות התכנית.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה

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

מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות:	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	
גובה קומות:	2 קומות עליונות-עד 4.00 מ' נטו	בהתאם להוראות התכנית.
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניה קונבנציונאלית ובמתקני כפל חניה, חדריים כנים וחדר טרפו.
תכסית:	85% לפי תמ"א 34 ותכנית = 3729 א' 637.50 מ"ר תכסית מרתף מותרת (15% שטח מחלחל = 112.50 מ"ר)	~636.22 מ"ר תכסית מרתף מוצעת. ~15.17% שטח מחלחל = ~113.78 מ"ר.

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	כן	לא
מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה	+	
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	+	מוצע 15% חלחול, מהם 5% במרווח הקדמי ויתר שטח החלחול במרווח הצד הדרומי. בשל קיום עצים לשימור והצורך להתרחק מהם למען שימורם. ניתן לאשר.

			המרוצפים יתוכננו באופן שיותר שטח גינןן זה.
		+	עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ'
		+	יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינןן בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
על פי הנראה בחזיתות ובהדמיות מבוקשת חזית קדמית ועורפית בחיפוי בגוון כהה, ללא פירוט חומר וגוון החיפוי. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. לא ניתן לאשר. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.	+	+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית. בחזית הבניין הפונה לרחוב יש לשמור על יחס בין הפתחים לבין חלקי החזית הבנויה שלא יפחת מכ-1/4 ולא יעלה על כ-3/4 משטח החזית
מוצעים מתקני אוורור בצמוד לגבול המגרש הצדדי הדרומי אשר אינם מרוחקים מטר מהגדר הקדמית. לא ניתן לאשר. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.	+	+	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. - לא תאושר הפנייה של דלתות חדרי שירות או חדרי טכניים לחזית הפונה לרחוב. למעט בחזית בה קיימת נסיגה מקו הבניין.
		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות נוספות:

1. הבקשה כוללת ניוד משרד (בשטח של 61.61 מ"ר) מקומת המרתף למשרד בקומת הקרקע בהתאם לסעיף 1.2.4.1.2 (3) בהוראות התכנית – דהיינו ישנה הגדלה של שטחי הבנייה לבניין בסך השטח הנאמר לעיל. בהתאם לכך, הוגדלו שטחי הבנייה בקומות הגג החלקיות ע"י ביטול והקטנת הנסיגות בהן, על כן מבוקש בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית אחת.
2. הוגש תצהיר מהנדס כי לא מתוכננים עוגנים זמניים.

חו"ד מכון רישוי**נדב פרסקו 22/02/2021**

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

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 17.2.21 ותכנית אדריכלית מ - 18.2.21
הבקשה כוללת: מבנה מגורים החדש עם 25 יחידות דיור (18 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 7 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
ו - 62.2 מ"ר שטח למשרד בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

27.84 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים
25 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

28 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה , מהם 6 מקומות ע"י מתקני דו חניון
1 מקום חניה לרכב נכים במרתף
5 מקומות חניה לאופנועים במרתף
25 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

המלצה : לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים ועגלות
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת שתיבדקנה בשלב תעודת הגמר.
המלצה : לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים אוורור מרתפים ואקוסטיקה
התווסף תנאי בהיתר לנושא חדר טרפו
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף להשלמת בקרת 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.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
עץ מספר 7 מאושר לכריתה משום שהוא נמצא מעל חדר טרפו מתוכנן.
עץ מספר 9 מאושר לכריתה משום שהוא נמצא בכניסה לחניון.
עץ מספר 11 מאושר לכריתה משום שהוא נמצא מעל מרתף מתוכנן.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 9840.50 ₪.
יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 4940.50 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה
לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה : לאשר את הבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

יש להפנות את מסתור בלוני הגז למבואת חדר האשפה כך שפתיחתו לא תהיה בחזית המבנה.
נושא זה אינו מרחבי וניתן לתקנו לאחר ועדה.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף להשלמת בקרת תכן

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
2	פלפלון דמוי אלה	5.0	24.0	3.0	שימור	2,116
3	פלפלון דמוי אלה	4.0	16.0	3.0	שימור	940
4	וושנינגטוניה חסונה	14.0	35.0	4.0	שימור	8,064
5	מיש בונגה	3.0	4.0	5.0	שימור	171
6	מיש בונגה	5.0	12.0	5.0	שימור	1,537
7	בוהיניה מגוונת	4.0	22.0	4.0	כריתה	2,188
8	מיש בונגה	5.0	18.0	5.0	שימור	3,459
9	אלמוגן רחב עלים	6.0	24.0	4.0	כריתה	4,341
10	פלפלון דמוי אלה	5.0	14.0	4.0	שימור	960
11	פלפלון דמוי אלה	6.0	26.0	3.0	כריתה	3,311

חוו"ד נוספות:

הסדר קרקע - ליטל אגאני 05/11/2020

התצ"ר הוגש ונחתם ע"י יו"ר הוועדה המקומית
אין מניעה להוצאת היתר בניה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 4 קומות כולל קומת קרקע חלקית וחדר כביסה על הגג מעל משרד, ח. הסקה ומקלט במרתף חשוף מעל פני הקרקע, עבור 12 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה. והקמת בניין חדש למגורים, בן 7 קומות ו-קומת גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 25 יח"ד ומשרד בקומת הקרקע, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
3. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה על פי דין.

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
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. מילוי דרישות מחלקת ביוב כמפורט באישורם מיום 13/01/2021

הערות

1. רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבנייה.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן בתוכניות הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 4 קומות כולל קומת קרקע חלקית וחדר כביסה על הגג מעל משרד, ח. הסקה ומקלט במרתף חשוף מעל פני הקרקע, עבור 12 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה. והקמת בניין חדש למגורים, בן 7 קומות ו-קומת גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 25 יח"ד ומשרד בקומת הקרקע, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מוכן הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
3. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה על פי דין.

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
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. מילוי דרישות מחלקת ביוב כמפורט באישורם מיום 13/01/2021

הערות

1. רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבנייה.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן בתוכניות הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0085	תאריך הגשה	17/01/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')

כתובת	שדרות סמאטס 4	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	667/6212	תיק בניין	0563-004
מס' תב"ע	ע1, 3729א	שטח המגרש	613 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ	דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356
בעל זכות בנכס	חבושצסקי חנה	שדרות סמאטס 4, תל אביב - יפו 6200916
בעל זכות בנכס	נתן יורם	שדרות סמאטס 4, תל אביב - יפו 6200916
בעל זכות בנכס	לוינשטיין נעמי	שדרות סמאטס 4, תל אביב - יפו 6200916
בעל זכות בנכס	סגל שמואל	שדרות סמאטס 4, תל אביב - יפו 6200916
בעל זכות בנכס	קפלן דנה	שדרות סמאטס 4, תל אביב - יפו 6200916
בעל זכות בנכס	קרפול גליה	שדרות סמאטס 4, תל אביב - יפו 6200916
בעל זכות בנכס	אלמוג אייל אליהו	שדרות סמאטס 4, תל אביב - יפו 6200916
בעל זכות בנכס	אלמוג כהן קרין	שדרות סמאטס 4, תל אביב - יפו 6200916
בעל זכות בנכס	ממן אליעד	שדרות סמאטס 4, תל אביב - יפו 6200916
בעל זכות בנכס	קליגר גילי	שדרות סמאטס 4, תל אביב - יפו 6200916
בעל זכות בנכס	צבר פרידמן גליה	שדרות סמאטס 4, תל אביב - יפו 6200916
בעל זכות בנכס	ברמץ אורלי רגינה	שדרות סמאטס 4, תל אביב - יפו 6200916
בעל זכות בנכס	פורקז פרידריך	שדרות סמאטס 4, תל אביב - יפו 6200916
בעל זכות בנכס	מסנרדנט בעמ	שדרות סמאטס 4, תל אביב - יפו 6200916
בעל זכות בנכס	חבושצסקי גילה	שדרות סמאטס 4, תל אביב - יפו 6200916
בעל זכות בנכס	תהילה עופר	שדרות סמאטס 4, תל אביב - יפו 6200916
בעל זכות בנכס	ירון אריאלה	שדרות סמאטס 4, תל אביב - יפו 6200916
בעל זכות בנכס	פרי עדה	שדרות סמאטס 4, תל אביב - יפו 6200916
עורך ראשי	מסטר דניאל	רחוב בית עובד 9, תל אביב - יפו 6721109
מתכנן שלד	משולמי רון	רחוב הרכבת 58, תל אביב - יפו 6777016
מורשה חתימה מטעם המבקש	לוטן שאול	רחוב גונדר אברהם 10, רמת השרון 4722365

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה

- הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
- הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 4 קומות מרתף עבור 27 יח"ד, הכולל:
 - ב-2 קומות המרתף התחתונות (קומות 3-4): 29 מקומות חנייה (כולל חניית נכים) במתקן חנייה אוטומטי, 4 חניות אופנועים, חדר טכני, מחסן, מאגר מים וחדר משאבות, פיר מעלית רכב למתקן חנייה.
 - בקומת מרתף 2- גלוייה חלקית: שחזור שטח עיקרי שהיה קיים בהיתר למשרד כיחידה עצמאית עם דלת

- כניסה בקומה זו, לכיוון המרווח האחורי עם ממ"מ וחצר צמודה, חדרי אופניים ו-20 מחסנים דירתיים.
- בקומת המרתף העליונה (מרתף 1-) גלוייה חלקית: שחזור שטח עיקרי שהיה קיים לפי פרוטוקול מיסי בנייה ששולמו ל- 3 יח"ד עם ממ"ד וחצר צמודה לכל אחת, 7 מחסנים דירתיים והמשך פיר מעלית רכב למתקן חנייה.
 - בקומת הקרקע- לובי כניסה, חדר אשפה, נישות גז, 3 דירות גן עם ממ"ד, מרפסות גג מעל קומת המרתף העליונה הגלוייה חלקית ומרפסת גזוטרסה אחורית.
 - בקומות א-ה: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוטרסה לכל דירה.
 - בקומה ו (קומת גג חלקית תחתונה): 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית הקדמית ומעליה פרגולה ומרפסת גזוטרסה בחזית האחורית.
 - בקומה ז (קומת גג חלקית עליונה): 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסת גג בחזית האחורית ומעליה פרגולה.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, פיר מעלית ומתקני תשתית משותפים.
 - בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת, משטחים מרוצפים, גישה למעלית רכב למתקן חנייה אוטומטי תת קרקעי במרווח הצדדי צפוני, 2 חניות אופנועים, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף חלקי ובו מקלט ומשרד אדריכלים. סה"כ: 15 יח"ד בבניין (כולל קומת מרתף שהוקמה עבור 3 דירות לפי ממצאי תיק הבניין).

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
להקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף, עבור 12 יח"ד.	22.6.1956	168
הקמת קומה במרתף עבור 3 דירות בשטח כולל של 184 מ"ר. לפי פרוטוקול וועדת ערר מ 11/08/1957 וחשבון מיסי בניה ששולם ב 16/04/1958. (ראה הערה מס' 1 לנושא זה)	1958	
הפיכת הקומה התחתונה למשרד אדריכלים בשטח של כ 79 מ"ר.	13.7.1980	2-91

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 16 תתי חלקות, בבעלות פרטית ות.ח 6 בבעלות חברה. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה (לוטן שאול) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם כל בעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד אורן ארדמן ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת. נשלחו הודעות ליידוע החלקות הגובלות לעניין התקנת עוגנים זמניים ולא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1956
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת, גרסה 2 מתאריך 24.2.2021

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6	2 + 6	2 + 6	
קווי בניין:			
קדמי לפי תכנית 1652	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	

	בהתאם למותר	תכסית התחומה בקווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר (למעט הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומות הגג (החלקיות)	זכויות בנייה: (תכנית נפחית)
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (460 מ"ר)	שטחי שירות:
	27 יחידות דיור מהם : 24 יחידות דיור על קרקעי בהתאם למותר 3 יחידות דיור הינן שחזור שטחים עיקריים בקומת המרתף- ראה בהמשך בפרק בניה תת קרקעית. אין מניעה לאשר.	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2298/90 מ"ר = 26 יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם לנדרש ומאושר בתחנת תנועה וחניה מתוכננות מרפסת גזוזטרה אחורית ומרפסות גג מעל קומת המרתף הגלוי חלקית שמתחת	-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 וכולי -תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש -תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:
	3.00 מ'	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות	קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג
	2.00 מ'	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	גובה הבניה על הגג
	4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ'	גובה המתקנים הטכניים
	4.60 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	
	1.60 מ'	1.60 מ'	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח עיצוב המרפסות
	שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר ממוצע לא עולה על 12 מ"ר בהתאם למותר	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 288 מ"ר -לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	

	בהתאם למותר	-חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם למותר	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובליטות	<u>מרפסות גג:</u>
התאמת כמות מעבי מזגנים למס' יח"ד, תנאי טכני	הוצגו 28 מעבי מזגנים על גג עליון	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	<u>מזגנים:</u>
	בהתאם למותר	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	<u>מסתורי כביסה:</u>
	בהתאם למותר	בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ'	<u>עיצוב המסתורים</u>
	בהתאם למותר	חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	
	מתוכננות מצללות מעל מרפסת גג קדמית ואחורית בהתאם לשטח המותר	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	<u>מצללות : שטח</u>
	בהתאם למותר	ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	<u>בינוי ומיקום</u>
	1.20 מ'	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	<u>נסיגות ממעקה הגג גובה</u>
0.3 / 3.60 מ' תנאי טכני	3.30 / 6.60 מ'	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	
	בהתאם למותר	לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	<u>מרווחי קורות המצללה</u>
	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	<u>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</u>
	מתוכנן מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי שהגישה אליו דרך מעלית רכב במרווח הצדדי צפוני	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.	<u>חניה:</u>
	*תחנת תנועה וחניה מאושרת ע"י מכון הרישוי- ראה חוות דעתם בהמשך.	באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש. *כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה	
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש	-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה)	<u>הוראות נוספות למתן היתר:</u>

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

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

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	4 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	חניות במתקן חניה כולל חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגר מים, חדר משאבות וכולי	
מחסנים:	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין -בקומות המרתף התחתונות שטחי מחסנים לא יעלו על 5% משטח הקומה	מתוכננים 21 מחסנים דירתיים בהתאם למותר בהתאם למותר	
שחזור של שטח לשימוש עיקרי בקומת המרתף העליונה (לפי 3729א):	יותר שחזורו של שימוש עיקרי שקיים בהיתר בקומת המרתף ומהווה יחידה עצמאית שאינה מחוברת לקרקע, בהיקף שלא יעלה על השטח העיקרי הקיים בהיתר ובאותו השימוש. לפי היתר 91-2 קיים משרד בשטח 79מ"ר לפי מסמך תשלום אגרות משנת 1958 אושרו 3 דירות מגורים בשטח של כ- 184 מ"ר	בקומת המרתף גלויה חלקית 2- מתוכנן משרד בשטח כ-79 מ"ר כולל פתרון מיגון בתחום שטח זה (ממ"מ) בקומת המרתף הגלויה חלקית העליונה (קומה 1-) מתוכננות 3 יח"ד בשטח כולל של כ- 184 מ"ר כולל פתרון מיגון לכל דירה (ממ"ד לכל דירה)	ראה הערה מס' 1+2
גישה:	הכניסה למשרד ול-3 יח"ד תהיה מתוך חדר המדרגות הכללי של הבניין (לא תותר כניסה נפרדת לפי ע'1)	מתוכננות כניסות מתוך הבניין ללא כניסות נפרדות	
תכסית:	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 521 מ"ר (15% שטח מחלחל = 92 מ"ר)	מוצע כ- 129 מ"ר שטח מחלחל המהווה 20% משטח המגרש. כל שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח האחורי. ניתנה התייחסות עורך הבקשה לפתרון המוצע לאור אילוצי המגרש.	ראה הערה מס' 3

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
גדרות ושערים			בחזית המזרחית גובה גדרות הצד עולה על

גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'	+	+	גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
לא הוצג כלל פריסת גדרות כנדרש, תנאי טכני	+	+	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 שיותר 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
חלק ניכר מהבניין לרבות רוב החזית הקדמית בחיפוי רפפות עץ יש להתאים את חומרי הגמר למותר, תנאי טכני	+		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
היקף שטח הפתחים בחזית הקדמית למותר, תנאי טכני	+		פתחים בחזית הבניין הפונה לרחוב שטח כל הפתחים יהיה בין 1/4-3/4 מכלל שטח 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
		+	דודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות נוספות:

- הוגשה בקשה קודמת דומה שמספרה 1538-16 אשר נשללה בוועדה מסיבות שונות לרבות לנושא של שחזור וניוד שטחים עיקריים מקומות המרתף שאושרו בהיתר לצמיתות ובהתאם להוראות טכנית רובע 4. בהמשך לכך, הוגש ערר תא/17/ 5152 שד' סמאטס 4. בתשובה למענה לערר הובהר לנושא 3 יחידות הדיור בקומת המרתף, כי היקף השטח הקיים כדין הינו 184 מ"ר בהתאם למסמכי תיק הבניין.
- לבקשה הנוכחית נעשו מספר פגישות תאום מוקדם בנוגע לנושאים שונים לרבות:
 - * שחזור שטחים עיקריים במרתף עליון שרובו גלוי- נושא זה נבחן מול המחלקה המשפטית וניתנה התייחסות:
 - א. כאשר מתבקש שחזור שטחים עיקריים בקומות אשר על פי ההיתר הקיים של הבניין הוגדרו כקומות מרתף, יש לאפשר את שחזורם על פי השימוש שהוגדר בהיתר המקורי של הבניין בקומות תחתונות אלו ובהתאם לגבהים בהם נבנו, גם אם קומות אלו אינן עונות כיום על הגדרת מרתף בהתאם לתכנית ע'1.
 - ב. ככל שמדובר על שחזור דירות בקומות מרתף על פי היתר קיים, יש לאשר דירות מרתף כך שתעמודנה בהוראות סעיף 2.10 לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 (להלן - "התקנות").
 - ג. כמו כן, יש לעמוד בדרישות גובה מזערי לשטחים עיקריים של 2.50 מ' על פי סעיף 2.03(4) לתקנות.
 - * אין מניעה להגדיל את המרתף העליון מעבר לתכנית הקומות העליונות לצורך שיחזור דירות מרתף ותוך שמירת תכנית של 85% משטח המגרש.
 - * בניית מרתף עד גבול המגרש הקדמי רק אם קיימת סיבה מוצדקת לך בכפוף לחו"ד הגורם הרלוונטי.
- בהמשך לסעיף מס' 2 לנושא בניית מרתף עד גבול מגרש קדמי והשאר 15% שטחי חלחול במרווח האחורי- הנ"ל הובהר לעורך הבקשה בפגישות תאום מוקדם וניתנה התייחסותו בכתב מתאריך 25.2.2021 להלן:

"תנאי המגרש מיוחדים ולא אפשרו לתכנן את שטח החלחול הנדרש בחזית המגרש אלא בעורפו. המגרש משופע באופן שחזית המגרש לשד' סמאטס גבוהה בכמעט 5 מ' מעורף המגרש מה שמחייב התקנת קירות דיפון ותמיכה בחזית.

- בנוסף, השיפוע אינו מאפשר התקנת רמפת גישה לחניה תת קרקעית אלא רק מתקן חניה אוטומטי. הדרישה להתקין מעלית רכב בתחום קו הבניין יוצרת מצב שכדי לאפשר חניון יש צורך ששורת החניה התת קרקעית תהיה מתחת למרווח הקדמי באופן שאינו מותיר מקום לחלחול בחזית.
- נוסף על כך, קיימות בהיתר דירות מרתף שיש צורך לשחזרם."
4. בהתאם להתראות תיק המידע הוגש אישור רשות העתיקות למתן היתר על תנאי מתאריך 2.12.19 לבקשה במגרש הנדון אשר נמצא בתחום אתר עתיקות. יש לפעול בכפוף להוראות והנחיות מיום 1.9.19 ועפ"י ההנחיות המפורטות באישור זה.
5. 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

נדב בר 14/02/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

הבקשה היא למבנה חדש עם 27 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ומשרדים בשטח 80 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה

דרישת התקן :

27.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

27 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

29 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי (כולל מקום חניה 1 עבור הנכה)

6 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע ובמרתפי חניה

27 מקומות חניה לאופניים בחדרי אופניים ובמחסנים דירתיים במרתפים

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

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 עגלות

תיקונים נדרשים : סידור חדר האשפה כך שיהיה ניתן להוציא כל כלי אצירה בנפרד, הוספת צינורות הגנה לאורך תוואי הפינוי.

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושא אקוסטיקה.

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 8359.00 ₪.

יש לנטוע במגרש 7 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 3459.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.

המלצה : לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה

המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

נושאים מרכזיים בחוות הדעת: קביעת כמות העצים במגרש, צמצום פתחים בגדר והרחבת שטח הגינון.
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
13	אקליפטוס המקור	13.0	49.0	9.0	שימור	16,586
39	אזדרכת מצויה	15.0	50.0	8.0	שימור	2,355
41	פיקוס בנימינה	11.0	25.0	10.0	כריתה	1,413
42	ברכיכטון אדרי	13.0	24.0	7.0	שימור	1,791
43	ברכיכטון אדרי	9.0	14.0	6.0	שימור	1,015
44	ברכיכטון אדרי	10.0	24.0	6.0	שימור	2,984
46	ברוש מצוי אופקי	15.0	19.0	3.0	כריתה	2,312
47	אזדרכת מצויה	12.0	45.0	12.0	שימור	5,723
48	הדר לימון	3.0	9.0	3.0	שימור	252
49	פלפלון דמוי אלה	7.0	35.0	6.0	כריתה	923
56	הדר לימון	2.5	5.0	2.0	כריתה	69
57	פיקוס בנימינה	2.5	21.0	1.0	כריתה	1,329
58	פיקוס בנימינה	2.5	26.0	1.0	כריתה	2,038
59	הדר פומלה	3.0	9.0	3.0	כריתה	275
60	ברוש	14.0	27.0	5.0	שימור	2,335
61	קליאנדרה ורודת קרקפות	4.0	11.0	4.0	שימור	410
72	זית אירופי	5.0	20.0	4.0	שימור	3,416

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 27/01/2021

חלקה 667 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

- המבקש חתם על כתב התחייבות לענין העוגנים.

תחילת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

מי אביבים - אחישלום מולאי 30/09/2020

סיכום בדיקה:

קיים חיבור מים חדש, החיבור יבוצע מקו מים לברז כיבוי שנמצא במדרכה הסמוכה למגרש קוטר החיבור יהיה 3"

אין שינוי במיקום חיבור הביוב למגרש, יש לדאוג למיקום לחיבור השוחה, לא יבוצע חיבור לשוחה תלויה קיים שטח חלחול

קיימים מאגרי מים לצריכה וכיבוי אש בקומת המרתף 3-

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

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

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 4 קומות מרתף הכוללות:

- ב-2 קומות המרתף התחתונות (קומות 3-4): 29 מקומות חניה (כולל חניית נכים) במתקן חניה אוטומטי, 4 חניות אופנועים, מתקנים טכניים ושירות משותפים.
- בקומת מרתף 2- גלוייה חלקית: שחזור שטח עיקרי שהיה קיים בהיתר למשרד כיחידה עצמאית עם דלת כניסה בקומה זו, לכיוון המרווח האחורי עם ממ"מ וחצר צמודה, חדרי אופניים ומחסנים דירתיים.
- בקומת המרתף העליונה (מרתף 1-) גלוייה חלקית: שחזור שטח עיקרי שהיה קיים לפי פרוטוקול מיסי בניה ששולמו ל- 3 יח"ד עם ממ"ד וחצר צמודה, מחסנים דירתיים.

סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 27 יחידות דיור.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
3. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 2.12.2019 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.

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
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 0058-21-1 מתאריך 17/03/2021

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

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 4 קומות מרתף הכוללות:

- ב-2 קומות המרתף התחתונות (קומות 3-4): 29 מקומות חניה (כולל חניית נכים) במתקן חניה אוטומטי, 4 חניות אופנועים, מתקנים טכניים ושירות משותפים.
- בקומת מרתף 2- גלוייה חלקית: שחזור שטח עיקרי שהיה קיים בהיתר למשרד כיחידה עצמאית עם דלת כניסה בקומה זו, לכיוון המרווח האחורי עם ממ"מ וחצר צמודה, חדרי אופניים ומחסנים דירתיים.
- בקומת המרתף העליונה (מרתף 1-) גלוייה חלקית: שחזור שטח עיקרי שהיה קיים לפי פרוטוקול מיסי בניה ששולמו ל- 3 יח"ד עם ממ"ד וחצר צמודה, מחסנים דירתיים.

סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 27 יחידות דיור.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
3. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם למכתבם מיום 2.12.2019 בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.

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
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