

א' אייר תשפ"א
13 אפריל 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0072 תאריך: 24/03/2021 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')	י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	מרים החשמונאית 34	0491-002	21-0108	1
11	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	אופק בזכרון 15 - התחדשות עירונית בע"מ	זכרון יעקב 15	0505-005	21-0168	2
20	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	מלון מי עמי(2005) בע"מ	הירקון 154	0027-154	21-0141	3

רשות רישוי

	20/01/2021	תאריך הגשה	21-0108	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	מרים החשמונאית 34 רחוב שלומציון המלכה 2	כתובת
0491-002	תיק בניין	1037/6212	גוש/חלקה
995	שטח המגרש	תמ"מ 2/5, תמ"א 3/38, ע 1, 3729א, 202	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ	רחוב הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908
בעל זכות בנכס	פרל גילה	רחוב מרים החשמונאית 32, תל אביב - יפו 6266523
בעל זכות בנכס	כספי צבי	רחוב מרים החשמונאית 32, תל אביב - יפו 6266523
בעל זכות בנכס	שפילמן שלומית	רחוב מרים החשמונאית 32, תל אביב - יפו 6266523
בעל זכות בנכס	טינוביץ מיכל	רחוב מרים החשמונאית 32, תל אביב - יפו 6266523
בעל זכות בנכס	חקמון די-נור סמדר	רחוב מרים החשמונאית 32, תל אביב - יפו 6266523
בעל זכות בנכס	שלינגר רויטל שרה	רחוב מרים החשמונאית 32, תל אביב - יפו 6266523
בעל זכות בנכס	קדיסון ראובן	רחוב מרים החשמונאית 32, תל אביב - יפו 6266523
בעל זכות בנכס	אריאל שרה	רחוב מרים החשמונאית 32, תל אביב - יפו 6266523
בעל זכות בנכס	פוגל רוני	רחוב מרים החשמונאית 32, תל אביב - יפו 6266523
בעל זכות בנכס	יצחקי נעמה	רחוב מרים החשמונאית 32, תל אביב - יפו 6266523
בעל זכות בנכס	יצחקי צבי	רחוב מרים החשמונאית 32, תל אביב - יפו 6266523
בעל זכות בנכס	רוסו יוסף	רחוב מרים החשמונאית 32, תל אביב - יפו 6266523
בעל זכות בנכס	סביר יורם	רחוב מרים החשמונאית 32, תל אביב - יפו 6266523
בעל זכות בנכס	פרלסון רונן	רחוב מרים החשמונאית 32, תל אביב - יפו 6266523
בעל זכות בנכס	קדיסון יחיאל	רחוב מרים החשמונאית 32, תל אביב - יפו 6266523
בעל זכות בנכס	סביר ננה	רחוב מרים החשמונאית 32, תל אביב - יפו 6266523
בעל זכות בנכס	למברג פנינה	רחוב מרים החשמונאית 32, תל אביב - יפו 6266523
בעל זכות בנכס	לאופר בן ציון	רחוב מרים החשמונאית 32, תל אביב - יפו 6266523
בעל זכות בנכס	לאופר מרים	רחוב מרים החשמונאית 32, תל אביב - יפו 6266523
בעל זכות בנכס	שפילמן עמרם	רחוב מרים החשמונאית 32, תל אביב - יפו 6266523
עורך ראשי	פיבקו אילן	רחוב המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224
מתכנן שלד	שטיינברג חיים	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822
מורשה חתימה מטעם המבקש	יקואל אברהם	רחוב מרים החשמונאית 32, תל אביב - יפו 6266523
מורשה חתימה מטעם המבקש	רייפמן יקואל יונה	רחוב הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908
מורשה חתימה מטעם המבקש	רייפמן תומר	רחוב הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 37 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ב-2 קומות המרתף: 38 מקומות חניה מהם 14 מתקני דו חניון, 2 חנית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים, חדרי טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'. • בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, 2 מעלית, גרעין מדרגות משותף, 3 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח צדדי. • בקומות א'-ה': 6 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גזוזטרה לרבות מצללות מעל גזוזטראות צפונית ודרומית. • בקומת ו' (ק' גג חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג לרבות מצללות. • בקומת ז' (ק' גג חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד. • על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין. • בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרום-מזרחי, מתקני תשתית, צובר גז, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

<p>במגרש תלת פינתי, בין הרחובות שלומציון המלכה, מרים החשמונאית ויונתן הופסי, קיים בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף חלקי ובו מקלט. סה"כ: 16 יח"ד בבניין.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר לבניית בניין בית בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף עבור 2 מקלטים, כולל 2 חדרי כביסה על הגג. (בקומת עמודים 4 יח"ד ובכל קומה טיפוסית 4 יח"ד) סה"כ בבניין 16 יח"ד.	1950	746

בעלויות:

<p>הנכס רשום כבית משותף המכיל 22 תתי חלקות 6 בבעלות קק"ל ו-16 בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "י.ע.ז יזמות ובניה והתחדשות עירונית בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה (יקואל אברהם). וכן, בשם חלק מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד ירדן זבולון. נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס בהתאם לתקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.</p>

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה, מגרש תלת פינתי גדול.

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1950

- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

סטייה	מוצע	מותר	
	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	מספר קומות:
	4.00 מ' בקרקע 4.00 מ' בקומות הטיפוסיות- בהתאם.	4.00 מ'	קווי בניין: קדמי לרחוב מרים החשמונאית
	4.00 מ' בקרקע 4.00 מ' בקומות הטיפוסיות-	4.00 מ'	קדמי לרחוב יונתן הופסי

	<p>בהתאם.</p> <p>4.00 מ' בקרקע 4.00 מ' בקומות הטיפוסיות- בהתאם.</p> <p>3.00 מ'</p> <p>בהתאם.</p>	<p>4.00 מ'</p> <p>3.00 מ'</p> <p>תתאפשר בניה מעבר לקו בניין בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% (~33 מ') מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה, בתנאי שתשמרנה הנסיגות בגג ובקרקע ובמגרש פינתי יידרש אישור מהנדס העיר.</p>	<p>קדמי לרחוב שלומציון במלכה</p> <p>צדדי</p>
	<p>מתוכננת תכסית בניה של כ-497 מ"ר, בהתאם למותר</p>	<p>במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) 995 מ"ר = 0.5X ~497 מ"ר</p>	<p>זכויות בניה: (תכנית נפחית)</p>
	<p>999 מ"ר ~ בהתאם למותר</p>	<p>מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (700 ~ מ"ר)</p>	<p>שטחי שירות:</p>
	<p>37 יחידות דיור</p>	<p>במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 ~3500/90 = מ"ר = 39 יח"ד</p>	<p>צפיפות:</p>
	<p>3.30 מ' בהתאם.</p>	<p>3.30 מ' ברוטו</p>	<p>גובה קומה:</p>
	<p>~2.40 מ' לא בהתאם .</p> <p>אורך רצועה מפולשת-בהתאם. קרן פינת הרחובות נשמרה בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> <p>בהתאם. מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי</p>	<p>-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. 2/ (~68) = ~34 מ'</p> <p>- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול' תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי</p>	<p>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</p>

<p>נדרשת הנמכה ב- 0.15 מ' / 0.30 מ', יידרש כתנאי טכני.</p>	<p>3.00 מ' 2.00 מ' 4.80 מ' 5.15 מ'</p>	<p>3.00 מ'- מקו אחת החזיתות הקדמיות 2.00 מ'- מקו החזית הנותרת. ב-2 קומות הגג החלקיות כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p>קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים</p>
	<p>1.60 מ' בהתאם. ממוצע לא עולה על 12 מ"ר (330 מ"ר).</p> <p>בהתאם. בהתאם.</p>	<p>1.60 מ' 14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 444 מ"ר שטח המרפסות העולה על הנאמר לעיל ייחשב במניין השטחים העיקריים. לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) -חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p>מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח 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>מסתור הכביסה הצדדי מזרחי מחוץ לכותלי קירות הבניין וגם נכנס לתכנית כאשר לא נותרו עוד שטחים, נדרש להציג פתרון אחר, כמו כן נדרש כתנאי טכני להציג פרט מסתורי הכביסה המשולב בגזוזטראות.</p>	<p>בהתאם. בהתאם. בהתאם.</p>	<p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית. בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' -חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר</p>	<p>מסתורי כביסה: עיצוב המסתורים</p>
	<p>בהתאם. בהתאם.</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג</p>	<p>מצללות: שטח בינוי ומיקום</p>

	בהתאם. בהתאם בהתאם. בהתאם.	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.	נסיגות ממעקה הגג גובה מרווחי קורות המצללה
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הדרום-מזרחי בצמוד לגבול המגרש.	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:
		2 קומות עליונות- הגובה לא יהיה גדול מ- 4.00 מ' נטו	גובה קומות:
	חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	מתוכננים 15 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	מחסנים:
	מוצע כ- 163 מ"ר שטח מחלחל המהווה 16% משטח המגרש. שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי. בהתאם.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 845 ~ מ"ר (15% שטח מחלחל = 149 ; מ"ר)	תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	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 שבהם הפרש הגובה בין שתי פינות מגרש הפונות לרחוב עולה על 1 מ', יאושר מפלס כניסה של עד 0.2 מ' 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
בהתאם, למעט גמל מים שמורחק 0.67 מ' ופילר חשמל, נדרש להרחיק גמל מים 1.00 מהגדר ופילר חשמל, כמו כן נדרש לבטל ריצוף באזור זה ולהפוך אותו כחלק מרצועת הגינון, יידרש כתאני 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.
נדרש להציג מספר קולטים תואם למספר יח"ד או להטעין אישור יועץ אינס' למספר הקולטים, יידרש כתאני טכני.	+		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

עמ' 7

0491-002 21-0108 <ms_meyda>

תכנית הבקשה הוגשה עם ליקויים וחריגות אשר לא אפשרו אישורה במכון הרישוי וכמו כן חריגות מהוראות התכנית התקפות, עורכת הבקשה קיבלה זמן לתיקון הבקשה.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 22/03/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

תנועה וחניה

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית מתוקנת, תואמת נספח תנועה מתוקן שצורפו לבקשה במערכת מקוונת ביום 17/03/2021:

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 37 יחידות דיור (34 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-3 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן:

38 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

8 מקומות חניה לאופנועים

37 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

38 מקומות חניה לרכב פרטיב-2 קומות מרתף, מהם 14 מתקני דו חניון במרתף תחתון משני סוגים (PARKLIFT405 ו-1

PARKOMAT) כפי שמפורט בנספח תנועה,

2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 1- באישור מורשהנגישות סילביה ליבוביץ לשם,

8 מקומות חניה לאופנועים בקומת מרתף 2-

37 מקומות חניה לאופניים בקומת מרתף 1-

מתכנן תנועה אלבר אנדריא.

חוות דעת: פתרון 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: הצגת מרחב המאפשר שינוע כלי האצירה בחדר האשפה, הצגת כמות כלי האצירה בהתאם לנדרש,

הצגת מפרט מלא של חדר האשפה, הצגת צינורות/פח הגנה על הקירות באזור שביל פינוי האשפה.

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, גנרטור.

התווספו תנאים בהיתר לנושאים: רמת קרינה בחדר טרפו.

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 של עצים כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 27891.30 ₪.

יש לנטוע במגרש 8 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 22291.30 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה

לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.

המלצה: לאשר את הבקשה.

אדריכלות מכון הרישוי

נושאים מרכזיים בחוות הדעת: סימון ברור של שטחי הגינון, מתקנים טכניים ופתחי אוורור מרתף, איחוד כניסות אשפה והולכי רגל למגרש.
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
1	בוהיניה מגוונת	9.0	24.0	6.0	כריתה	3,907
2	הדר התפוז	4.0	13.0	4.0	כריתה	
3	פיקוס השדרות	5.0	20.0	2.0	כריתה	4,235
4	פיקוס השדרות	6.0	25.0	3.0	כריתה	4,710
5	עץ מת	6.0	6.0	5.0	כריתה	
6	פיקוס השדרות	3.0	20.0	1.0	כריתה	3,014
7	פיקוס השדרות	3.0	22.0	1.0	כריתה	3,647
8	פיקוס השדרות	10.0	70.0	8.0	שימור	36,926
9	אזדרכת מצויה	12.0	20.0	5.0	כריתה	565
10	פלפלון דמוי-אלה	5.0	12.0	4.0	כריתה	
11	עץ לא קיים	6.0	6.0	5.0	כריתה	
12	מיש בונגה	5.0	10.0	4.0	כריתה	
13	מיש בונגה	10.0	36.0	8.0	כריתה	7,813
14	עץ מת	6.0	6.0	5.0	כריתה	
15	מיש בונגה	8.0	16.0	4.0	כריתה	
16	מיש בונגה	7.0	12.0	4.0	כריתה	
17	פיקוס הגומי	12.0	47.0	12.0	שימור	

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

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 37 יח"ד, הכולל:

- ב-2 קומות המרתף: 38 מקומות חניה מהם 14 מתקני דו חניון, 2 חנית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים, חדרי טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, 2 מעלית, גרעין מדרגות משותף, 3 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח צדדי.
- בקומות א'-ה': 6 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גזוזטרה לרבות מצללות מעל גזוזטראות צפונית ודרומית.
- בקומת ו' (ק' גג חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג לרבות מצללות.
- בקומת ז' (ק' גג חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.

- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרום-מזרחי, מתקני תשתית, צובר גז, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

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

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
4. מילוי דרישות חברת מי אביבים כמפורט באישורם

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 2

רשות רישוי מספר 1-21-0072 מתאריך 24/03/2021

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומות עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומות קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 37 יח"ד, הכולל:

- ב-2 קומות המרתף: 38 מקומות חניה מהם 14 מתקני דו חניון, 2 חנית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים, חדרי טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, 2 מעלית, גרעין מדרגות משותף, 3 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח צדדי.
- בקומות א'-ה': 6 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גזוזטרה לרבות מצללות מעל גזוזטראות צפונית ודרומית.
- בקומות ו' (ק' גג חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג לרבות מצללות.
- בקומת ז' (ק' גג חלקית עליונה): 2 יח"ד עם ממ"ד.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרום-מזרחי, מתקני תשתית, צובר גז, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

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

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
4. מילוי דרישות חברת מי אביבים כמפורט באישורם

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

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0168	תאריך הגשה	02/02/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	זכרון יעקב 15 רחוב הלסינקי 5	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	225/6108	תיק בניין	0505-005
מס' תב"ע	תמ"א 38/3, א, ע1, 3729 א	שטח המגרש	750

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אופק בזכרון 15 - התחדשות עירונית בע"מ	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	דינרי נירה	רחוב זכרון יעקב 15, תל אביב - יפו 6299917
בעל זכות בנכס	תלמוד מנחם	רחוב זכרון יעקב 15, תל אביב - יפו 6299917
בעל זכות בנכס	בן יעקב תרצה	רחוב זכרון יעקב 15, תל אביב - יפו 6299917
עורך ראשי	מושלי דגן	דרך בגין מנחם 114, תל אביב - יפו 6701309
מתכנן שלד	דניאל אהרון	רחוב טשרניחובסקי 24, כפר סבא 4427112
מורשה חתימה מטעם המבקש	אופק דניאל	רחוב הר דפנה 21, סביון 5650621

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 22 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ב-2 קומות המרתף: 23 מקומות חניה, 1 חנית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, 13 מחסנים דירתיים, חדרי טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'. • בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, מעלית, חדר דוודים, גרעין מדרגות משותף, 3 דירות עם ממ"ד כאשר שתיים מהן עם חצר פרטית מוצמדת במרווח צד. • בקומות א': 4 יח"ד עם ממ"ד כאשר שלוש מהן כוללות מרפסת גזוזטרה. • בקומות ב'-ה': 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לרבות מצללות מעל כלל הגזוזטראות בקומה ה'. • בקומת ו' (ק' גג חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג לרבות מצללות. • בקומת ז' (ק' גג חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג לרבות מצללות. • על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין. • בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, פירי שחרור עשן, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפון-מזרחי, מתקני תשתית, נישת גז.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומעל מקלט במרתף עבור סך הכול 12 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
------------------	-----	-------	------

היתר מקורי	היתר לבניית בניין בית בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף עבור מקלט, כולל חדר כביסה על הגג. סה"כ בבניין 12 יח"ד. (3 יח"ד בקרקע ו-3 יח"ד בכל קומה טיפוסית)	1957	619
------------	--	------	-----

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 12 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " אופק בזיכרון 15 - התחדשות עירונית בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (אופק דניאל). וכן, בשם חלק מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד יושע עמית. **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 גדול.

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1957
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות:	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	
קווי בניין:			
קדמי לרחוב זיכרון	6.00 מ'	6.00 מ' בקרקע 5.50 מ' בקומות הטיפוסיות- לא בהתאם (ראה מטה).	
קדמי לרחוב הלסינקי	6.00 מ'	6.00 מ' בקרקע 5.50 מ' בקומות הטיפוסיות- לא בהתאם (ראה מטה).	
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% מאורך החזית לכל גובהה (~39.46/2=19.37 מ'), בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה, בתנאי שתשמרנה הנסיגות בגג ובקרקע ובמגרש פינתי יידרש אישור מהנדס העיר.	לא בהתאם.	בקומת הקרקע לא נשמרו הנסיגות הנדרשות כאשר אורך הרצועה מפולשת אשר נסגרה הינו מעל מחצית סך אורך החזיתות - ~20.5 מ', כמו כן בהתאם למדידה גרפית, הרצועה המפולשת עצמה הינה בסטייה של 3-7 ס"מ (ראה סעיף "בינוי ופיתוח בקומת הקרקע" מטה), לא ניתן לאשר.
זכויות בניה: (תכנית נפחית)	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) 784 מ"ר = 0.5X375 מ"ר	מתוכננת תכסית בניה של כ-312 מ"ר, בהתאם למותר	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך השטחים	בהתאם למותר	

		הכוללים המתוכננים (497~ מ"ר)	
	22 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 ~2239/90 מ"ר = 25 יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ' בהתאם.	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
<p>1.93 מ' סטייה. בהתאם למדידה גרפית, הרצועה המפולשת עצמה הינה בסטייה של 7 ס"מ לרחוב הלסינקי ו-3 ס"מ לרחוב זיכרון יעקב, לא ניתן לאשר.</p> <p>בקומת הקרקע במרווח הקדמי לרחוב זכרון יעקב, ממוקם מסתור בלוני גז מחוץ לקווי בניין, לא ניתן לאשר.</p>	<p>2.97-2.93~ מ' לא בהתאם .</p> <p>אורך רצועה מפולשת-17.8~ מ' לא בהתאם. כמו כן אורך הרצועה המפולשת הינו 2.93 מ' / 2.97 מ' לא בהתאם.</p> <p>קרן פינת הרחובות נשמרה בהתאם.</p> <p>לא בהתאם.</p> <p>בהתאם. מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי.</p>	<p>-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. $(11+28.46) = 19.73$ מ' ~</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>	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:
			קומות גג חלקיות:
	3.00 מ'	ב-2 קומות הגג החלקיות 3.00 מ'- מקו אחת החזיתות הקדמיות	נסיגות ממעקה הגג
	2.00 מ'	2.00 מ'- מקו החזית הנותרת.	
0.30 מ' סטייה לא ניתן לאשר.	4.80 מ'	כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ'	גובה הבניה על הגג
0.18 מ' סטייה לא ניתן לאשר.	5.18 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
			מרפסות:
	1.60 מ'	1.60 מ'	הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי
	בהתאם. ממוצע לא עולה על 12 מ"ר (180 מ"ר).	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 264 מ"ר שטח המרפסות העולה על הנאמר לעיל ייחשב במניין השטחים העיקריים.	שטח

	<p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p>	<p>לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>חומרי גמר מרפסות אחיד</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>בקומת הקרקע והגג לא הוצג פתרון למסתור כביסה, כמו כן בדירות הקדמיות הוצג מסתור כביסה במסגרת הגזוזטראות ללא מעקה בנוי בניגוד להנחיות, לא ניתן לאשר.</p>	<p>לא בהתאם</p> <p>רוחב 0.67 מ' בהתאם.</p> <p>בהתאם.</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:</p> <p>עיצוב המסתורים</p>
<p>50 ס"מ סטייה בחזית לרוחב הלסינקי בקומת גג חלקית תחתונה, לא ניתן לאשר.</p> <p>7 ס"מ סטייה לא ניתן לאשר.</p>	<p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> <p>0.70 מ' לא בהתאם.</p> <p>3.07 לא בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר</p> <p>לא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג</p> <p>1.20 מ' ממעקה קדמי או צדדי</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות</p> <p>לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה</p> <p>פירוט חומרי ופרטי המצללה.</p>	<p>מצללות: שטח</p> <p>בינוי ומיקום נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה</p> <p>מרווחי קורות המצללה</p>
	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצפון- מזרחי בצמוד לגבול המגרש בהתאם.</p>	<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.</p>	<p>חניה:</p>

	- הוגש אישור מקדמי -בהתאם לנדרש -לא הוגש, נדרש 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:
	בהתאם.	2 קומות עליונות- הגובה לא יהיה גדול מ- 4.00 מ' נטו	גובה קומות:
	חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, 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 13 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	מחסנים:
	מוצע כ- 112 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15% משטח המגרש. שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי מערבי בתוואי עצים לשימור אשר נמצאים בתחום שטח המגרש. בהתאם.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 = 633 ~ מ"ר (15% שטח מחלחל = 112 ~ מ"ר)	תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים
מפלס הכניסה הקובעת הינו ~0.69 מ' ממפלס הרחוב מזיכרון יעקב ועולה על המותר, בניגוד להנחיות המרחביות.	+		מפלס הכניסה הקובעת 1. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת
על גבי הגדר הקדמית לרחוב זיכרון יעקב ישנם פירים מופנים כלפיי מעלה, לא ניתן לאשר.	+	+	גדרות ושערים -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
מפלס רצועת הגיגון אינו כמפלס הרחוב ועולה על 0.40 מטר, בניגוד להנחיות המרחביות. רצועת הגיגון במרווח הקדמי לרחוב הלסינקי הינה מרובת ריצוף ושבילים ולא רחבה בהתאם לנדרש כאשר ישנו גם פתח הכנסת ציוד לחדר הטרפו גדול שגורע	+		פיתוח שטח -מפלס רצועת הגיגון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גיגון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גיגון זה עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק

<p>ממנה. כמו כן בהתאם להנחיות מרחביות נדרש להציג אדמת גינון בעומק 1.2 מטרים מעל חדר הטרפו (ראה בנוסף חו"ד מכון הרישוי)</p> <p>במרווח הקדמי לרחוב הלסינקי בחזית המזרחית, ישנו עץ לשימור אשר ממנו לא נשמר הרדיוס הנדרש וכך בהתאם בית הגידול עבורו אינו ראוי (ראה חו"ד מכון הרישוי מטה)</p>	+		<p>1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי</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</p>
<p>כלל רצועת הגינון במרווח בקדמי לרחוב הלסינקי ולרחוב זיכרון יעקב משובצת בפירים לשחרור עשן, פתחים ופירי אוורור בתחום רצועת הגינון וגם על גבי הגדר הקדמית, כמו כן גמל המים צמוד לגדר קדמית.</p>	+		<p>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.</p>
		+	<p>מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד</p>
<p>מתוכננים 13 דוודים במקום 22, לא ניתן לאשר.</p>	+		<p>דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות</p>
		+	<p>אשפה דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה</p>

הערות נוספות:

עורך הבקשה בחר שלא לתאם את תחנת גנים ונוף בשלב המידע המפורט ולפתוח בקשת רישוי למרות סירוב התחנה במכון הרישוי.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 24/02/2021

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

תנועה וחניה

חוות דעת לתכנית אדריכלית שנטענה ב - 9.11.20

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 22 יחידות דיור (21 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

22.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

22 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

23 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף
5 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע ובמרתף
22 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

תכנית פיתוח השטח אושרה ע"י אגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה
המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

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

גנים ונוף

עורך הבקשה בחר שלא לתאם את תחנת גנים ונוף בשלב המידע המפורט ולפתוח בקשת רישוי למרות סירוב התחנה.
החומר עודכן, אך לא ניתן לאשרו מהסיבות הבאות:

- נעשתה בדיקה עם אגרונום מכון הרישוי לגבי אפשרות שימור עץ 10 במרחק המוצג. הנחייתו של אגרונום המכון שנדרש מרחק של לפחות 3.2 מטרים מפני הגזע ועד לבנייה הקרובה, על מנת לשמור על יציבות העץ ולמנוע התייבשות. על מנת לאשר כריתה העץ, נדרש היה להטעין סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע.
- לא הוצג בתכנית הראשית (מוצג 100) תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור.
המלצה: לדחות את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

יש להרחיב את רצועת הגינון הקדמית לכיוון רחוב הלסינקי גם באזור פתח הכנסת הציוד לחדר הטרפו.
יש להציג אדמת גינון בעומק 1.2 מטרים מעל חדר הטרפו כנדרש בהנחיות המרחביות.
שינוי זה הינו מרחבי ולכן לא ניתן לתקנו לאחר ועדה.
המלצה: לדחות 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: לדחות את הבקשה

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	4.0	35.0	4.0	כריתה	5,193
2	פיקוס השדרות	4.0	40.0	4.0	כריתה	6,782
3	הרדוף הנחלים	4.0	0.	0.	כריתה	
4	פלפלון דמוי אלה	5.0	30.0	2.0	כריתה	1,356
5	פלפלון דמוי אלה	5.0	25.0	2.0	כריתה	942
6	פלפלון דמוי אלה	5.0	15.0	2.0	כריתה	
7	פלפלון דמוי אלה	4.0	45.0	2.0	כריתה	3,052
8	פלפלון דמוי אלה	5.0	15.0	2.0	כריתה	
9	קליסטמון הנצרים	5.0	45.0	2.0	כריתה	4,960
10	מיש דרומי	10.0	35.0	4.0	שימור	11,078

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

לא ניתן 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 2 קומות מרתף הכוללים 22 מקומות, חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.
סה"כ: בניין בן 8 קומות עבור 22 יחידות דיור.

מהסיבות הבאות:

1. הבקשה סורבה על ידי מכון הרישוי בתחנת גנים ונוף שכן התכנון המבוקש בקומת הקרקע הינו לא במרחק הנדרש ובסמוך לעץ לשימור מס' 10, כך, קיימת פגיעה בעץ ובשורשיו. בנוסף, הבקשה סורבה בתחנת אדריכלות שכן רצועת הגיגון רצופה שבילים, ריצוף ופתחים בניגוד למותר ולא נצפתה אדמת גיגון בעומק 1.20 מ' בהתאם לנדרש גם באזור חדר הטרפו ופתחו, כלל השינויים לעיל יהוו שינוי מהותי לבניין ולא ניתן לתקנם לאחר ועדה.
 2. בקומת הקרקע נסגרה רצועה מפולשת באורך העולה על מחצית החזיתות, בעוד הרצועה המפולשת לא עומדת ברוחב הנדרש של 3.00 מ'.
 3. תוכנה נישת גז בצמוד לגבול המגרש המערבי מחוץ לקווי בניין ולא בתחום קומת הקרקע, בניגוד להוראות התכנית.
 4. גובה הבניה על הגג כולל מעקה הגג העליון חורג בכ- 0.30 מ' מהגובה המירבי המותר של עד 4.50 מ', בניגוד להוראות התכנית.
 5. גובה הבניה על הגג באזור חדר המדרגות והמעלית חורג בכ- 0.18 מ' מהגובה המירבי המותר של עד 5.00 מ', בניגוד להוראות התכנית.
 6. לעניין המצללות המתוכננות בפרויקט:
 - לא נשמרו כלל הנסיגות הנדרשות של 1.20 מ' ממעקה הגג למצללות שמעל מרפסות הגג.
 - המצללות תוכננו בחריגה של כ-7 ס"מ מהגובה הנדרש של עד 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.
 7. לעניין מסתורי הכביסה:
 - לא הוצג מיקום לתליית כביסה לדירות שבקומת הקרקע בתחום שטח הדירה או החצר ובקומות הגג החלקיות.
 - מבוקשים מסתורי כביסה כחלק מהגזוזטראות ללא מעקה בנוי בתחום, שלא בהתאם להנחיות.
- הבקשה אינה תואמת להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית/תקנות התכנון והבניה, לנושאים הבאים:
8. מפלס הכניסה הקובעת ברחוב מזיכרון יעקב עולה על 0.50 מ' המותרים, בניגוד להנחיות המרחביות.
 9. מפלס רצועת הגיגון אינו כמפלס הרחוב ועולה על 0.40 מטר, בניגוד להנחיות המרחביות.
 10. רצועת הגיגון במרווח הקדמי לרחוב הלסינקי הינה מרובת שבילים וריצוף שלא בהתאם לנדרש. לא הוצגה אדמת גיגון בעומק 1.2 מטרם לרחוב הלסינקי כאשר לא נשמר בית גידול ראוי לעץ מס' 10 לשימור.
 11. כלל רצועת הגיגון במרווח הקדמי לרחוב הלסינקי ולרחוב זיכרון יעקב משובצת בפירים לשחרור עשן, פתחים ופירי אוורור בתחום רצועת הגיגון בניגוד להנחיות מרחביות.
 12. גמל המים במרווח הקדמי צמוד לגדר קדמית לזיכרון יעקב בניגוד להנחיות מרחביות.
 13. על גבי הגדר הקדמית מוקמו פתחים ותריסים לאוורור מהמרתף בניגוד למותר.
 14. מתוכננים 13 דוודים שלא בהתאם למספר היח"ד.

הערה: תיקון החריגות לעיל יהווה שינוי מהותי לבניין ולא ניתן לתקנם במסגרת הבקשה הנוכחית, נימוקים לדחיית הבקשה נשלחו במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-21-0072 מתאריך 24/03/2021

לא ניתן 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 2 קומות מרתף הכוללים 22 מקומות, חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.
סה"כ: בניין בן 8 קומות עבור 22 יחידות דיור.

מהסיבות הבאות:

15. הבקשה סורבה על ידי מכון הרישוי בתחנת גנים ונוף שכן התכנון המבוקש בקומת הקרקע הינו לא במרחק הנדרש ובסמוך לעץ לשימור מס' 10, כך, קיימת פגיעה בעץ ובשורשיו. בנוסף, הבקשה סורבה בתחנת אדריכלות שכן רצועת הגיגון רצופה שבילים, ריצוף ופתחים בניגוד למותר ולא נצפתה אדמת גיגון בעומק 1.20 מ' בהתאם לנדרש גם באזור חדר הטרפו ופתחו, כלל השינויים לעיל יהוו שינוי מהותי לבניין ולא ניתן לתקנם לאחר ועדה.
 16. בקומת הקרקע נסגרה רצועה מפולשת באורך העולה על מחצית החזיתות, בעוד הרצועה המפולשת לא עומדת ברוחב הנדרש של 3.00 מ'.
 17. תוכנה נישת גז בצמוד לגבול המגרש המערבי מחוץ לקווי בניין ולא בתחום קומת הקרקע, בניגוד להוראות התכנית.
 18. גובה הבניה על הגג כולל מעקה הגג העליון חורג בכ- 0.30 מ' מהגובה המירבי המותר של עד 4.50 מ', בניגוד להוראות התכנית.
 19. גובה הבניה על הגג באזור חדר המדרגות והמעלית חורג בכ- 0.18 מ' מהגובה המירבי המותר של עד 5.00 מ', בניגוד להוראות התכנית.
 20. לעניין המצללות המתוכננות בפרויקט:
 - לא נשמרו כלל הנסיגות הנדרשות של 1.20 מ' ממעקה הגג למצללות שמעל מרפסות הגג.
 - המצללות תוכננו בחריגה של כ-7 ס"מ מהגובה הנדרש של עד 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.
 21. לעניין מסתורי הכביסה:
 - לא הוצג מיקום לתליית כביסה לדירות שבקומת הקרקע בתחום שטח הדירה או החצר ובקומות הגג החלקיות.
 - מבוקשים מסתורי כביסה כחלק מהגוזזטראות ללא מעקה בנוי בתחומם, שלא בהתאם להנחיות.
- הבקשה אינה תואמת להנחיות המרחביות/ מדיניות הועדה המקומית/תקנות התכנון והבניה, לנושאים הבאים:
22. מפלס הכניסה הקובעת ברחוב מזיכרון יעקב עולה על 0.50 מ' המותרים, בניגוד להנחיות המרחביות.
 23. מפלס רצועת הגיגון אינו כמפלס הרחוב ועולה על 0.40 מטר, בניגוד להנחיות המרחביות.
 24. רצועת הגיגון במרווח הקדמי לרחוב הלסינקי הינה מרובת שבילים וריצוף שלא בהתאם לנדרש. לא הוצגה אדמת גיגון בעומק 1.2 מטר לרחוב הלסינקי כאשר לא נשמר בית גידול ראוי לעץ מס' 10 לשימור.
 25. כלל רצועת הגיגון במרווח בקדמי לרחוב הלסינקי ולרחוב זיכרון יעקב משובצת בפירים לשחרור עשן, פתחים ופירי אוורור בתחום רצועת הגיגון בניגוד להנחיות מרחביות.
 26. גמל המים במרווח הקדמי צמוד לגדר קדמית לזיכרון יעקב בניגוד להנחיות מרחביות.
 27. על גבי הגדר הקדמית מוקמו פתחים ותריסים לאוורור מהמרתף בניגוד למותר.
 28. מתוכננים 13 דוודים שלא בהתאם למספר היח"ד.

הערה: תיקון החריגות לעיל יהווה שינוי מהותי לבניין ולא ניתן לתקנם במסגרת הבקשה הנוכחית, נימוקים לדחיית הבקשה נשלחו במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0141	תאריך הגשה	27/01/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')

כתובת	הירקון 154	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	10/6968, 26/6968	תיק בניין	0027-154
מס' תב"ע	תמ"א/13, 1, 974, 9077, 58, 3616 א	שטח המגרש	1099 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מלון מי עמי(2005) בע"מ	רחוב המרי 41, גבעתיים 5333310
בעל זכות בנכס	הירקון 154 בע"מ	רחוב ויצמן 53, תל אביב - יפו 6209110
בעל זכות בנכס	מלון מי עמי(2005) בע"מ	רחוב המרי 41, גבעתיים 5333310
עורך ראשי	פלדמן נתן	רחוב המליץ 5, תל אביב - יפו 63295
מתכנן שלד	ווגמן שלמה	רחוב אבן גבירול 14, הרצליה 4648217
מורשה חתימה מטעם המבקש	חן אריק	רחוב הירקון 118, תל אביב - יפו 6357306

מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
הקמת בניין מגורים חדש פינתי בן 6 קומות וקומות גג חלקית מעל 3 קומות מרתף הכוללות מתקן חנייה אוטומטי. סה"כ עבור 35 יחידות דיור.

מצב קיים:

מגרש חניה.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
10-0726	2010	הריסת המבנים הקיימים בחלקות מס' 10 ו-26; חפירה ודיפון עד גבולות המגרש, בעומק של כ- 7.55 מ'; שימוש בעוגנים זמניים בגבולות המגרש. ההיתר מומש בחלקו. התבצעו הריסות המבנים אך לא בוצעה הבניה התת קרקעית.

בעלויות:

חלקה 10: הנכס בבעלות חברה בשם "מלון מי עמי" והבקשה חתומה ע"י נציג החברה וחותרמת חברה.
חלקה 26: הנכס בבעלות חברה בשם "הירקון 154" והבקשה חתומה ע"י נציג החברה וחותרמת חברה.

התאמה לתב"ע 3616 א' למגרש ברחוב שאינו ראשי - בתחום אזור ההכרזה.

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין קדמי מערבי לרחוב הירקון עפ"י תכנית	2.00 מ' (לאחר הפקעה של 2.00 מ')	2.85 מ' לאחר הפקעה	

סטייה	מוצע	מותר	
	4.00 מ' חזית מזרחית 3.00 מ' חזית מערבית 3.00 מ' חזית דרומית 3.00 מ' 5.00 מ'	4.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ'	974 קדמי צפוני לרחוב עם ישראל חי לצדדים אחורי דרומי
	בהתאם להוראות התכנית. לפי מדידה גרפית מבוקשת תכנית של כ - 593 מ"ר (כולל מסתורים). על פי חישוב השטחים : סך השטחים המבוקשים מעל הקרקע 3860.31 מ"ר. 932.23 מ"ר שטחי שירות מהווים כ- 24% מסך השטחים המבוקשים מעל פני הקרקע.	תכנית נפחית. לפי קווי בניין מותרים ובמסגרת מספר קומות. תכנית מקסימלית 55% משטח המגרש המהווה 604 מ"ר. 20% משטחי הבנייה הכוללים.	זכויות בנייה מגרש מעל 750 מ"ר שטחי שרות
	35 יחידות דיור.	מקדם 80 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג : $52 = 4188 / 80$ מ"ר	צפיפות
תכנית קומת הקרקע לא בקנ"מ. הבדיקה נעשתה על פי תכנית הפיתוח שטח. חוסר התאמה בין תכנית פיתוח השטח לתכנית קומת הקרקע בעובי הקיר שפונה לרחוב הירקון.	לפי מדידה גרפית : לרחוב עם ישראל חי רצועה מפולשת ברוחב של כ- 2.00 מ' כולל בינוי. נעשתה מדידה מקו הבניין ולא מקו החזית. לפי מדידה גרפית : חזית לרחוב עם ישראל חי כ- 35 מ' חזית לרחוב הירקון כ- 11 מ' מחצית מאורך החזיתות כ- 23 מ' לפי מדידה גרפית : מוצע בינוי לרחוב עם ישראל חי באורך של כ- 15.40 מ' מוצע בינוי לרחוב הירקון באורך של כ- 7.35 מ' הרצועה המפולשת כוללת את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.	תותר סגירת קומת קרקע למעט רצועה מפולשת ברוחב של יפחת מ- 3.00 <u>מחזית הבניין</u> . בבניין פינתי יותר <u>בינוי בתחום</u> הרצועה המפולשת באורך שלא יעלה על מחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שהרצועה המפולשת תכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.	קומת קרקע רצועה מפולשת
חסר חדר גז.	מבואת כניסה, חדר אשפה, ממ"ק, חדר מדרגות, פיר מעליות.	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	שימושים בקומת הקרקע
	בהתאם להוראות התכנית.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא	הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע

סטייה	מוצע	מותר	
מפלס גינה קדמית מוגבה ממפלס הרחוב. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	בהתאם להוראות התכנית. מוגבה בכ – 30 ס"מ בשתי החזיתות הקדמיות.	תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית. תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע. מפלס הגינה הקדמית יהיה ברצף עם מפלס הרחוב.	פיתוח המגרש
	3.30 מ'	3.30 מ' בין רצפות.	גובה קומות
	לפי בדיקה גרפית: כ- 381 מ"ר.	65% מתכסית הקומה העליונה לא כולל מרפסות ובלטות. קומה 5 (מעל קרקע) כוללת נסיגה מהחזית לרחוב הירקון ושטחה כ- 580 מ"ר קומה 4 (מעל קרקע) טיפוסית מלאה ושטחה כ- 592 מ"ר לפי מדידה גרפית: $65\% \times 592 \text{ מ"ר} = 384 \text{ מ"ר}$ לרחוב הירקון 10.00 מ' לרחוב עם ישראל חי 2.00 מ' 4.50 מ' כולל מעקה הגג. 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי. בהתאם להוראות התכנית.	קומת גג חלקית תכסית נסיגות (מקו בניין) גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים בינוי
מרפסת החורגת מקו הבניין, לאורך כל החזית. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	בחזיתות קדמיות ואחוריות בהתאם להוראות התכנית. בחזית לרחוב הירקון, בקומה 5 מבוקשת מרפסת החורגת מקו <u>הבניין - לאורך כל החזית.</u> בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. בתחום אזור ההכרזה אורך המרפסת בחזית הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית. לא יותרו מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג. עד 14 מ"ר עבור מרפסות <u>הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.</u>	מרפסות קווי בניין למרפסות מרפסות גג שטח

סטייה	מוצע	מותר	
	לפי מדידה גרפית שטח מרפסות מוצע: כ- 340 מ"ר כ- 10 מ"ר = 35 דירות/ 340 מ"ר	שטחן הממוצע של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	
	3.00 מ'. 1.50 מ' לרחוב עם ישראל חי. 5.65 מ' לרחוב הירקון.	3.00 מ' כולל גובה הקורה. 1.20 מ' ממעקה מרפסת הגג.	מצללות גובה נסיגות
חסרים 6 מסתורים/ פתרון לתליית כביסה. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	לא תוכננו מסתורים: בקומת הקרקע ל- 4 דירות. בקומה 5 (מעל הקרקע), לדירה המערבית. בקומת הגג החלקית, לדירה.	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה ובפתרון למזגנים. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין.	מסתורי כביסה
לא הוצגו מזגנים. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	לא הוצגו מזגנים.	במסתורים ייעודיים או על הגג העליון.	מזגנים
חסרים 11 מתקנים סולאריים. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	24 מתקנים סולאריים על הגג העליון עבור 35 יח"ד.	יתוכננו לכל אחת מהדירות בבניין.	מתקנים סולאריים
לא הוצגו כל הפתרונות למתקנים ולמערכות טכניות על הגג, מתקנים סולאריים ומזגנים. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	בקומת הגג העליון. הוצג חתך אורך מקומי ו-1 ופרט בקנ"מ 1:25. הצג חתך רוחב ג-ג. בהתאם להוראות התכנית. 1.20 מ' ממעקה הגג הצפוני ומערבי. ללא מעקה.	בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות טכניות. לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו. 1.0 מ' יותר מעקה שקוף סביב הבריכה ובהתאם לתקנות הבטיחות.	בריכה על הגג גובה הבריכה נסיגות ממעקה הגג מעקה
	בהתאם להוראות התכנית.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	התאמה סביבתית
פחות מ- 1/3 טיח בחזיתות. בניגוד להנחיות. לא ניתן לאשר.	חזית לרחוב עם ישראל חי ללא 1/3 טיח בנוי בצד אחד או בשני צדדיה של החזית. חזית לרחוב הירקון ללא 1/3 טיח בקומה 5 (מעל קרקע). חיפוי טיח. בהתאם להנחיות.	לפחות 1/3 מהמישור הבינוי טיח בהיר, בצד אחד או בשני צדדיה של החזית. טיח בגוון בהיר ממשפחת off white ולבני סיליקט. החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי-מסה.	הנחיות עיצוביות באזור ההכרזה מישור בנוי בחזית חומרי גמר חלוקת המסה הבנויה

סטייה	מוצע	מותר		
מרפסת שחורגת מקו הבניין שאינה חופפת וזהה בחזית לרחוב הירקון. בניגוד להנחיות. לא ניתן לאשר.	מרפסות מעוגלות בקצוות ובפינות.	גיאומטריה אורתוגונלית. בבניין פינתי ניתן לשלב מרפסות מעוגלות.	צורת מרפסות	
	בקומה 5 (מעל הקרקע), בחזית לרחוב הירקון מבוקשת מרפסת במלוא רוחב החזית שחורגת מקו הבניין ושאינה תואמת למרפסות בקומות שמתחת.	המרפסות בכל הקומות יהיו חופפות וזהות בכל מאפייניהן.		הדגשות עיצוביות
	הדגשות עיצוביות אופקיות.	לא יותרו מעקות זכוכית.		מעקות
	בהתאם להנחיות.	בהמשך למישור קיר החזית, מינימום 90 ס"מ בנוי ממפלס הרצפה.		מעקה הגג
בהתאם להנחיות.				

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3	2 עליונות ועד 4 קומות עבור חניה.	קומות
	מרתף עליון - 3.92 מ'. מרתף אמצעי - 2.48 מ'. מרתף תחתון - 2.63 מ'.	4.00 מ' נטו.	גובה
חריגה בשטחים נלווים. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר. ראה התייחסות בהערה מספר 4.	מרתף עליון - שטחים נלווים לדירות בקומת הקרקע (ראה התייחסות בהערה מספר 4), חצרות אנגליות, חדר כושר, מלתחות, מועדון דיירים, מחסנים משותפים, פיר מעלית רכב, חדר שנאים, חדר טכני. מרתף אמצעי - חנייה, פיר מעלית רכב, מחסנים, חדר עגלות/ אופניים, חדר גנרטור, חדר דוודים, חניית אופנועים. מרתף תחתון - חנייה, פיר מעלית רכב, חדר מכונות למעלית רכב, מאגר מים, חדר משאבות.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חופשי/ חדר משחקים.	שימוש
	לפי מדידה גרפית: כ- 906 מ"ר.	80% 934 מ"ר = 85%	תכסית לפי ע1 לפי תמ"א 34

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מפלס המדרכה: 12.08 מ' (בהתאם לתכנית מודד). גובה מפלס הכניסה = 12.50 מ' מוגבה ב- 042 מ' ממפלס המדרכה הקרובה.		X	מפלס כניסה קובעת מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' מעל מפלס המדרכה.
מדרגות הכניסה לא מוקמו מעבר לרצועת הגיגון/ מוקמו	X		יש למקם מדרגות המובילות לכניסה

<p>בחלקו החיצוני של המרווח קדמי. בניגוד למדיניות/ הנחיות המרחביות. לא ניתן לאשר.</p>			<p>הראשית של הבניין בשטח שמעבר לרצועת הגינון, בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי.</p>
<p>הוצגה סכמת שטחי חלחול הכוללת 16% שטחי חלחול - 175 מ"ר. רוב שטחי החלחול ממוקמים במרווחים הצדדיים והאחורי – ולא בחפיפה עם רצועת הגינון והפיתוח במרווח הקדמי. בניגוד למדיניות/ הנחיות המרחביות. לא ניתן לאשר.</p> <p>קיים סירוב בתחנת אדריכלות של מכון הרישוי.</p>	X		<p>חלחול מי נגר תמ"א 34 15% או יותר שטחים חדירי מים <u>בחפיפה עם רצועת הגינון והפיתוח.</u> 1099 מ"ר X 15% = 165 מ"ר.</p>
<p>לרחוב עם ישראל חי, מבוקשת רצועת גינון ברוחב 7.00 מ', לפי חתך ג-ג מבוקשת רצועה גינון עם בית גידול בעומק 1.23 מ'</p> <p>לרחוב הירקון, לפי חתך א-א מבוקשת רצועת גינון ברוחב 2.00 מ' - ללא בתי גידול. בניגוד למדיניות/ הנחיות המרחביות. לא ניתן לאשר.</p>	X		<p>פיתוח שטח רצועת גינון בחזית כולל חלחול בתוכה ובתי גידול ברוחב מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא פחות מ 2 מ'.</p>
<p>הוגשה פריסת גדרות בקנ"מ 1:100, במבט מתוך המגרש.</p> <p>גדר קדמית, צפונית ומערבית, E-A : 0.70 מ'.</p> <p>גדר צדדית, דרומית E-D : 1.50 מ'.</p> <p>גדר צדדית, מערבית D-C : 1.65 מ'. חריגה: 0.15 מ'.</p> <p>גדר אחורית, דרומית C-B : 1.70 מ'. חריגה: 0.20 מ'.</p> <p>גדר צדדית, מזרחית B-A : 1.58 מ'. חריגה: 0.08 מ'.</p> <p>בניגוד למדיניות/ הנחיות המרחביות. לא ניתן לאשר.</p> <p>קיימת חוסר התאמה בין קווי המידה שסומנו לבין ההפרשים בין המפלסים.</p>	X		<p>גדרות גובה הגדר הגובלת ברוחב עד 0.70 מ'. גובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.50 מ'.</p> <p>גדרות הצדדיות ונישות למתקני תפעול יורחקו לפחות ב 1.00 מ' מהמפגש עם הגדר הקדמית.</p>
<p>לפי מספר הדירות בתכנית. בדיקה גרפית: דירה 1 שטח: 6.4 מ"ר, רוחב: 1.07 מ' שטח: 9.8 מ"ר, רוחב: 1.07 מ'</p> <p>דירה 2 שטח: 5.7 מ"ר, רוחב: 0.66 מ' שטח: 6.2 מ"ר, רוחב: 1.23 מ'</p> <p>דירה 3 שטח: 6.1 מ"ר, רוחב: 96 מ'</p> <p>חדר כושר לדיירים שטח: 6.2 מ"ר, רוחב: 1.03 מ' שטח: 6.9 מ"ר, רוחב: 1.03 מ'</p> <p>דירה 4 שטח: 6.5 מ"ר, רוחב: 1.11 מ'</p> <p>כל החצרות מבוקשות עם מעקות בקומת הקרקע. בניגוד למדיניות/ הנחיות המרחביות. לא ניתן לאשר.</p>	X		<p>חצר אנגלית</p> <p>לפי תקנות התכנון והבנייה <u>רוחב</u> עד 1.50 מ' <u>מקו הבניין</u> לצרכי אוורור ותאורה בלבד.</p> <p>לפי מדיניות/ הנחיות <u>בשטח</u> של עד 10 מ"ר.</p> <p>חצר אנגלית תהיה מקורה במלואה בשבכה אופקית ללא מעקה, ממתכת בלבד.</p>
<p>הוצג פרט מצללה ברזל בתכנית וחתך כולל ציון חומרי גמר בקנ"מ 1:20.</p>		X	<p>מצללה/ פרגולה מצללה במרפסת עליונה (שאינה גג) - עד 40% מהמרווח שבין קו הבניין לגבול</p>

<p>בשטח 5 (מעל הקרקע) / עליונה – מבוקשת פרגולה בשטח של 23 מ"ר בתחום קווי הבניין.</p> <p>בקומת הגג החלקית – במרפסת הגג מבוקשת פרגולה בשטח של 43 מ"ר.</p>			<p>המגרש, ובכל מקרה לא תחרוג מקו מעקה המרפסת.</p> <p>מצללה על הגג - שטח המצללה, 50 מ"ר או 1/4 משטח המרפסת (הגדול מבניהם).</p>
<p><u>חזית צדדית מזרחית</u>, 2 מסתורים : עומק: 70 ס"מ, אורך: 1.26 מ'. בניגוד למדיניות/ הנחיות המרחביות. לא ניתן לאשר.</p> <p><u>חזית צדדית מערבית</u> (מישור פנימי) עומק: 60 ס"מ, אורך: 2.10 מ'.</p> <p><u>חזית צדדית דרומית</u> עומק: 70 ס"מ, אורך: 2.00 מ'.</p>	X		<p>מסתור כביסה עומק לא יפחת מ-0.6 מ' ואורכו לא יפחת מ-2.0 מ'.</p>
<p>מוקמו בקומת מרתף 2- בחדר דוודים.</p>		X	<p>זודי אגירה</p>
<p>לא צוין פתרון אוורור מאולץ.</p>	X	<p>X X X</p>	<p>גודל חדרים רוחב מסדרון/פודסט רוחב חדר מדרגות אוורור</p>

הערות נוספות:

1. המבוקש מתוכנן על 2 חלקות 10 ו-26 בגוש 6968, לפי תכנית רחוב לא ראשי הנמצא באזור ההכרזה. בשנת 2009 התקבלה החלטת ועדה 009-0009 ב' (החלטה מספר 3) לאשר את איחוד שתי החלקות. תצ"ר (תוכנית לצורכי רישום) אושר ע"י העירייה וע"י מפ"י (מרכז למיפוי ישראל) ונמצא בתהליך רישום בטאבו.
2. מגרעת- לא נדרשת במקרה זה מאחר והאיחוד בוצע ב-2009 ויש להתייחס לבנייה חדשה במגרש מעל 750 מ"ר. לפי תכנית א-3616, רובע 3- במגרש בשטח 750 מ"ר ומעלה תכנית הבנייה לא תעלה על 55% משטח המגרש.
3. הבקשה מוגשת בפעם השלישית. בפעם הראשונה, בקשת רישוי 1281-17 נדחתה בוועדה. בפעם השנייה, בקשת רישוי 20-0332 נסגרה לבקשת עורך בקשה.
- עבור הבקשה התקיים ייעוץ מוקדם. בסיכום הפגישה צוין שיש להתאים את המוצג בבקשה לתיק המידע, לתכנית א-3616- רובע 3, לתכנית ע1, למדיניות/ ההנחיות המרחביות, להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה ולתקנות חוק התכנון והבנייה.
4. פירוט השטחים הנלווים לפי מספר הדירות כפי שסומנו בתכנית, החישוב כולל שטח מקורה של חצרות אנגליות וכולל את שטח המדרגות בשתי הקומות (בחישוב השטחים שהוגש לבקשה, שטח המדרגות הוחסר בקומת המרתף):
 - דירה 1, דרום מזרחית שטחה בקרקע: 55.03 מ"ר, במרתף: 55.31 מ"ר. **חריגה: 0.28 מ"ר. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.**
 - דירה 2, דרום מערבית שטחה בקרקע: 57.69 מ"ר, במרתף: 63.34 מ"ר. **חריגה: 5.65 מ"ר. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.**
 - דירה 3, דרומית שטחה בקרקע: 66.79 מ"ר, במרתף: 48.95 מ"ר.
 - דירה 4, דרום מערבית שטחה בקרקע: 89.80 מ"ר, במרתף: 60.72 מ"ר.
5. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה מהסיבות הבאות:
 - א. תכנית קומת הקרקע אינה בקני"מ. קומת הקרקע נבדקה לפי תכנית פיתוח השטח.
 - ב. חישוב השטחים, בקומות 2-4, הוגש ללא צביעה בתחום השטח הרלוונטי ולא ניתן לבדיקה.
 - ד. חזית דרומית הוצגה עם הבניין בחלקה הסמוכה מדרום ואינה ניתנת לבדיקה.
 - ה. חזית מערבית, דופן פנימית הוצגה עם הבניין בחלקה הסמוכה מדרום ואינה ניתנת לבדיקה.

6. בחזית לרחוב הירקון, בקומה 5 (מעל הקרקע) מבוקשת מרפסת מעבר לקו הבניין בהמשך למרפסת גג. מרפסת גזוזטרה בהמשך למרפסת גג היא בניגוד למדיניות/ הנחיות המרחביות, פרק תכנון ועיצוב הבניין, סעיף 3.5. במידה והבחירה לתכנן מרפסת גג רחבה יותר (לאורך כל החזית) נדרש לבטל את מרפסת הגזוזטרה בהמשך למרפסת הגג.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 28/02/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ' 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: מבנה מגורים החדש עם 35 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

דרישת התקן:

35 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

35 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

35 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

2 מקומות חניה לרכב נכים במרתפי חניה

4 מקומות חניה לאופנועים במרתף 1-

35 מקומות חניה לאופניים במחסנים דירתיים וחדר אופניים במרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן בזירנו דוד

חוות דעת:

1. גישה כלי רכב למרתפי החניה מתוכננת ע"י מעלית רכב. דרוש להרחיב מסלול כניסה למעלית ופתח כניסה למעלית בקומת קרקע ולהציג מפרט תכני של המעלית, כולל מידות הדלתות במעלית. עמידה בתנאי זה היא שינוי מהותי ועל כן לא ניתן לאשר את הבקשה.

2. דרוש אישור אגף התנועה לתכנית תנועתית. יש לטעון תכנית מאושרת (חתומה) ע"י אגף התנועה במסמכי תנועה וחניה לאחר הועדה.

המלצה: לדחות את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

אדריכלות מכון הרישוי

יש לסמן פתחי אוורור ואין למקמן בחזיתות המגרש.

15% לפחות משטח המגרש מיועדים לגינון ולחלחול. יש למקמן בחזיתות המגרש. עמידה בדרישה זו פירושה שינוי מהותי ועל כן לא ניתן להמליץ על הבקשה לאישורי.

המלצה: לדחות את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לדחות את הבקשה

בקרת תכנן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות 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

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 28/01/2021

חלקות 10 ו-26 בגוש 6968 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס על אי שימוש בעוגנים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה. יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

שטח ההפקעה סומן בתכניות ובחתיכים.

תנאי לאכלוס:

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

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

תאום הנדסי - אורן רחמים 13/01/2021

אין עוגנים. מצורפת תוכנית מאושרת ע"י דרכים ותנועה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' יניב מיליס)

לא לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש פינתי בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 35 יחידות דיור, מהסיבות הבאות:

1. הבקשה סורבה ע"י מכון הרישוי בתחנות תנועה וחניה ואדריכלות:
 - א. בתחנת תנועה וחניה:
 - בקומת הקרקע מסלול כניסה למעלית רכב ופתח כניסה למעלית רכב אינם רחבים כנדרש ולא הוצג מפרט טכני של מעלית הרכב, כולל מידות הדלתות במעלית הרכב.
 - לא הוגש אישור אגף התנועה לתכנית תנועתית.
 - ב. בתחנת אדריכלות:
 - לא סומנו פתחי אוורור.
 - לא מוקמו לפחות 15% שטחי חלחול משטח המגרש בחזיתות המגרש.
2. בקומת המרתף מבוקשים שטחים נלווים ששטחם עולה על שטח היחידה אליה הם מוצמדים (דירות המסומנות בתוכנית במספר 1, 2) בניגוד לסעיף 9. ובהוראות תוכנית ע1.
3. בחזית לרחוב הירקון, בקומה 5 (מעל הקרקע) מבוקשת מרפסת החורגת מקו הבניין, לאורך כל החזית. בניגוד לסעיף 4.1.2. בהוראות תוכנית 3616א, רובע 3. ובניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה סעיף 5.3. כמו כן, מרפסת גזוזטרה בהמשך למרפסת גג היא בניגוד למדיניות/ הנחיות המרחביות, פרק תכנון ועיצוב הבניין, סעיף 3.5.
4. מפלס שתי הגינות הקדמיות מוגבה ממפלס הרחוב בכ-30 ס"מ בניגוד לסעיף 6.3.ב.7.א. בהוראות תוכנית 3616א, רובע 3.
5. בקומת הקרקע לא תוכנן חדר גז בניגוד לסעיף 4.1.2.ח.3. בהוראות תוכנית 3616א, רובע 3.
6. לא הוצגו מסתורי כביסה/ פתרון לתליית כביסה עבור 4 דירות בקומת הקרקע ולדירה אחת בקומה 5 בניגוד לסעיף 6.1.ב. בהוראות תוכנית 3616א, רובע 3. כמו כן, מבוקשים מסתורי כביסה באורך קטן מ-2.00 מ' בניגוד לסעיף 3.31. בהנחיות המרחביות תכנון ועיצוב הבניין.
7. לא הוצגו מזגנים בפיר ייעודי או על הגג העליון בניגוד לסעיף 6.1.א. בהוראות תוכנית 3616א, רובע 3.
8. על הגג העליון, הוצגו 11 מתקנים סולאריים עבור 35 דירות בניגוד לסעיף 6.1.ד. בהוראות תוכנית 3616א, רובע 3. כמו כן, לא ניתן לאשר את הבריכה על הגג העליון מבלי שהוצגו פתרונות למתקנים ולמערכות טכניות (במקרה זה, מתקנים סולאריים ומזגנים) בהתאם לסעיף 6.1.ד.9. בהוראות תוכנית 3616א, רובע 3.

9. בקומת הקרקע, שטחי החלחול עבור מי נגר מוקמו ברובם במרווחים צדדים ובמרווח אחורי שאינם בחפיפה עם רצועת הגינון והפיתוח במרווחים הקדמיים, בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.
10. בקומת הקרקע, המדרגות המובילות לכניסה הראשית של הבניין לא תוכננו בשטח שמעבר לרצועת הגינון, בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי בניגוד לסעיף 4.06 דרכי גישה ונגישות בהנחיות המרחביות לפיתוח המגרש.
11. רצועת הגינון בחזית הפונה לרחוב הירקון (חתך א-א במפרט הבקשה) אינה כוללת בתי גידול, בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.
12. כל החצרות האנגליות מבוקשות עם מעקות בקומת הקרקע וללא קירוי שבכה ממתכת, בניגוד לסעיף 7.04.07 בהנחיות המרחביות לפיתוח המגרש.
13. מבוקשות גדרות בחזיתות צדדיות (B-A, D-C במפרט הבקשה) ובחזית האחורית (C-B במפרט הבקשה) בגובה העולה על 1.50 מ', בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.
14. הבקשה כפי שהוגשה אינה תואמת את הנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה כמפורט:
 א. שתי החזיתות הקדמיות תוכננו ללא 1/3 טיח בנוי בצד אחד או בשני הצדדים של כל אחת מהחזיתות.
 ב. בקומה 5 מעל הקרקע אורך המרפסת בחזית הפונה לרחוב הירקון עולה על 2/3 מאורך החזית וכמו כן מרפסת זו אינה זהה לשאר המרפסות בקומות שמתחת.
 ג. לא צוין צבע וגוון על חזיתות המבנה.
15. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה מהסיבות הבאות:
 א. תוכנית קומת הקרקע לא בקנה מידה.
 ב. קיימת חוסר התאמה בין המוצג בתוכנית פיתוח השטח לתוכנית קומת הקרקע בעובי הקיר שפונה לרחוב הירקון.
 ג. חישוב השטחים, בקומות 2-4, הוגש ללא צביעה בתחום השטח הרלוונטי ולא ניתן לבדיקה.
 ד. חזית דרומית הוצגה עם הבניין בחלקה הסמוכה מדרום ואינה ניתנת לבדיקה.
 ה. חזית מערבית, דופן פנימית הוצגה עם הבניין בחלקה הסמוכה מדרום ואינה ניתנת לבדיקה.
- הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-21-0072 מתאריך 24/03/2021

- לא לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש פינתי בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 35 יחידות דיוור, מהסיבות הבאות:
1. הבקשה סורבה ע"י מכון הרישוי בתחנות תנועה וחניה ואדריכלות:
 א. בתחנת תנועה וחניה:
 - בקומת הקרקע מסלול כניסה למעלית רכב ופתח כניסה למעלית רכב אינם רחבים כנדרש ולא הוצג מפרט טכני של מעלית הרכב, כולל מידות הדלתות במעלית הרכב.
 - לא הוגש אישור אגף התנועה לתכנית תנועתית.
 ב. בתחנת אדריכלות:
 - לא סומנו פתחי אוורור.
 - לא מוקמו לפחות 15% שטחי חלחול משטח המגרש בחזיתות המגרש.
2. בקומת המרתף מבוקשים שטחים נלווים ששטחם עולה על שטח היחידה אליה הם מוצמדים (דירות המסומנות בתוכנית במספר 1, 2) בניגוד לסעיף 9. ובהוראות תוכנית על.
3. בחזית לרחוב הירקון, בקומה 5 (מעל הקרקע) מבוקשת מרפסת החורגת מקו הבניין, לאורך כל החזית. בניגוד לסעיף 1.4.1.2 בהוראות תוכנית 3616א, רובע 3. ובניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה סעיף 5.3. כמו כן, מרפסת גזוזטרה בהמשך למרפסת גג היא בניגוד למדיניות/ הנחיות המרחביות, פרק תכנון ועיצוב הבניין, סעיף 3.5.
4. מפלס שתי הגינות הקדמיות מוגבה ממפלס הרחוב בכ-30 ס"מ בניגוד לסעיף 3.6.7.א. בהוראות תוכנית 3616א, רובע 3.
5. בקומת הקרקע לא תוכנן חדר גז בניגוד לסעיף 1.2.4.ח.3 בהוראות תוכנית 3616א, רובע 3.
6. לא הוצגו מסתורי כביסה/ פתרון לתליית כביסה עבור 4 דירות בקומת הקרקע ולדירה אחת בקומה 5 בניגוד לסעיף 6.1.2. בהוראות תוכנית 3616א, רובע 3. כמו כן, מבוקשים מסתורי כביסה באורך קטן מ-2.00 מ' בניגוד לסעיף 3.31 בהנחיות המרחביות תכנון ועיצוב הבניין.
7. לא הוצגו מזגנים בכיר ייעודי או על הגג העליון בניגוד לסעיף 6.1.א. בהוראות תוכנית 3616א, רובע 3.

8. על הגג העליון, הוצגו 11 מתקנים סולאריים עבור 35 דירות בניגוד לסעיף 1.6.1 ד. הוראות תוכנית 3616א, רובע 3. כמו כן, לא ניתן לאשר את הבריכה על הגג העליון מבלי שהוצגו פתרונות למתקנים ולמערכות טכניות (במקרה זה, מתקנים סולאריים ומזגנים) בהתאם לסעיף 1.6.1 ד. הוראות תוכנית 3616א, רובע 3.
9. בקומת הקרקע, שטחי החלחול עבור מי נגר מוקמו ברובם במרווחים צדדים ובמרווח אחורי שאינם בחפיפה עם רצועת הגיגון והפיתוח במרווחים הקדמיים, בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.
10. בקומת הקרקע, המדרגות המובילות לכניסה הראשית של הבניין לא תוכננו בשטח שמעבר לרצועת הגיגון, בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי בניגוד לסעיף 4. 04.06 דרכי גישה ונגישות בהנחיות המרחביות לפיתוח המגרש.
11. רצועת הגיגון בחזית הפונה לרחוב הירקון (חתך א-א במפרט הבקשה) אינה כוללת בתי גידול, בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.
12. כל החצרות האנגליות מבוקשות עם מעקות בקומת הקרקע וללא קירוי שבכה ממתכת, בניגוד לסעיף 7. 07.04 הנחיות המרחביות לפיתוח המגרש.
13. מבוקשות גדרות בחזיתות צדדיות (B-A, D-C במפרט הבקשה) ובחזית האחורית (C-B במפרט הבקשה) בגובה העולה על 1.50 מ', בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.
14. הבקשה כפי שהוגשה אינה תואמת את הנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה כמפורט:
 - א. שתי החזיתות הקדמיות תוכננו ללא 1/3 טיח בנוי בצד אחד או בשני הצדדים של כל אחת מהחזיתות.
 - ב. בקומה 5 מעל הקרקע אורך המרפסת בחזית הפונה לרחוב הירקון עולה על 2/3 מאורך החזית וכמו כן מרפסת זו אינה זהה לשאר המרפסות בקומות שמתחת.
 - ג. לא צוין צבע וגוון על חזיתות המבנה.
15. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה מהסיבות הבאות:
 - א. תוכנית קומת הקרקע לא בקנה מידה.
 - ב. קיימת חוסר התאמה בין המוצג בתוכנית פיתוח השטח לתוכנית קומת הקרקע בעובי הקיר שפונה לרחוב הירקון.
 - ג. חישוב השטחים, בקומות 2-4, הוגש ללא צביעה בתחום השטח הרלוונטי ולא ניתן לבדיקה.
 - ד. חזית דרומית הוצגה עם הבניין בחלקה הסמוכה מדרום ואינה ניתנת לבדיקה.
 - ה. חזית מערבית, דופן פנימית הוצגה עם הבניין בחלקה הסמוכה מדרום ואינה ניתנת לבדיקה.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נשלחה במייל לעורך הבקשה.