

ו' אייר תשפ"א
18 אפריל 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0082 תאריך: 14/04/2021 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 רישוי	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/בנייה חדשה תמ"א 38	יגאל אלמי ושות' בע"מ	הלסינקי 8	0505-008	21-0287	1
10	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	החברה לחיזוק יהודה המכבי 14 תל אביב בע"מ	יהודה המכבי 14	0502-014	21-0311	2

רשות רישוי

	22/02/2021	תאריך הגשה	21-0287	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	הלסינקי 8	כתובת
0505-008	תיק בניין	82/6108	גוש/חלקה
751	שטח המגרש	תמ"א 38/3, א, 1, ע, סי-די, א3729	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
ת.ד. 174, פארק תעשיות חבל מודי 7319900	יגאל אלמי ושות' בע"מ	מבקש
רחוב הלסינקי 8, תל אביב - יפו 6299608	רדושוצקי שושנה	בעל זכות בנכס
רחוב הלסינקי 8, תל אביב - יפו 6299608	שוהם דן	בעל זכות בנכס
רחוב הלסינקי 8, תל אביב - יפו 6299608	סלע אורה	בעל זכות בנכס
רחוב הלסינקי 8, תל אביב - יפו 6299608	בר יוסף חמוטל	בעל זכות בנכס
רחוב הלסינקי 8, תל אביב - יפו 6299608	נוימן ניצה	בעל זכות בנכס
רחוב הלסינקי 8, תל אביב - יפו 6299608	שוהם יהודית	בעל זכות בנכס
רחוב הלסינקי 8, תל אביב - יפו 6299608	רייטן רוט ג'ני	בעל זכות בנכס
רחוב הלסינקי 8, תל אביב - יפו 6299608	עוז-ארי בנימין	בעל זכות בנכס
רחוב הלסינקי 8, תל אביב - יפו 6299608	עוז-ארי עדי	בעל זכות בנכס
רחוב הלסינקי 8, תל אביב - יפו 6299608	זיסמן יפעת	בעל זכות בנכס
רחוב הלסינקי 8, תל אביב - יפו 6299608	זיסמן עזר	בעל זכות בנכס
רחוב הלסינקי 8, תל אביב - יפו 6299608	רייטן אליהו	בעל זכות בנכס
רחוב הלסינקי 8, תל אביב - יפו 6299608	צידון אביב	בעל זכות בנכס
רחוב הלסינקי 8, תל אביב - יפו 6299608	יעקובי דליה	בעל זכות בנכס
רחוב חומה ומגדל 26, תל אביב - יפו 6777126	טופילסקי מרק	עורך ראשי
רחוב המלאכה 2, רעננה 4366101	מזרחי תמיר	מתכנן שלד
רחוב גבעת השלושה 488, גבעת השלושה 4880000	אלמי צבי	מיופה כח מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין קיים בן 4 קומות כולל קומת עמודים וח. כביסה על הגג, מעל מקלט במרתף עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה. והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 26 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בקומות המרתף: 26 מקומות חנייה לרכב פרטי, 1 מקום חנייה לרכב נכים, 3 מקומות חנייה לאופנועים, 20 מקומות חנייה לאופניים, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים. • בקומת קרקע: מבואת כניסה, חדר אשפה, נישא לבלוני גז, גרעין מדרגות, פיר מעלית, 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווחים אחורי וצדדי ויחידת דיוור עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר מוצמדת במרווח הצד והאחורי. • בקומות 1,2,5: 4 יח"ד בקומה הכוללות ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה. • בקומות 3,4: 3 יח"ד בקומה הכוללות ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה. • בקומה 6 (גג חלקית תחתונה): 3 יח"ד בקומה. 2 יח"ד הכוללות ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה

- בחזית העורפית ו-1 יח"ד הכוללת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בחזית הקדמית.
- בקומה 7 (גג חלקית עליונה):** 2 יח"ד. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית במצללה בחזית העורפית, ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה בחזית הקדמית.
- גג עליון:** 26 קולטי שמש, 26 מעבי מזגנים וגנרטור בשטח גג משותף עם גישה דרך גרעין המדרגות המשותף ובריכה בשטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור הקדמית בקומה 7 עם גישה באמצעות מדרגות פנימיות משטח הדירה.
- בחצר:** פיתוח שטח, חצר משותפת, חצרות פרטיות במרווחי הצד והאחורי, משטחים מרוצפים, חנייה ל-6 זוגות אופניים ו-2 אופנועים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, רמפת ירידה למרתפי חניה ממרווח צדי דרומי מרחוב הלסינקי.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות כולל קומת עמודים וחדר כביסה על הגג, מעל מקלט במרתף, עבור 11 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
486	1959	היתר לבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים עם חדר כביסה על הגג מעל מקלט במרתף עבור סה"כ 11 יח"ד.

בעלויות:

לפי הרישום בנסח טאבו הנכס הינו בניין מגורים בעל 10 חלקות משנה בבעלות פרטית. הבקשה חתומה על ידי נציג "מטעם המבקש להלן החברה " יגאל אלמי ושו"ת בע"מ " וע"י עו"ד מורשה חתימה מטעם 9 בעלי הזכות בנכס. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב ליתרת בעלי הזכות בנכס, ולא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1959
- 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-05/04/2021:

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	
קווי בניין:			
קדמי	6.00 מ'	6.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
תכסית	במגרשים בשטח 750מ"ר ומעלה תכסית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש. (=375.50מ"ר)	368.25מ"ר = כ-49% משטח המגרש.	
שטחי שרות	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (574.90~ מ"ר)	כ-23% מסך השטחי המתוכננים.	
צפיפות:	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2874/~90 מ"ר = 32 יח"ד	26 יח"ד	
גובה קומה:	3.30 מ' ברוטו	3.30 מ'	
בינוי ופיתוח	-בינוי מלא/ חלקי של קומת	2.56 מ'	0.44מ' בחריגה

<p>מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר. יתבקש לתיקון כתנאי טכני</p>	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>חניית אופנים בקומת הקרקע ובקומות המרתפים. בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>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>תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש</p> <p>תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי</p>	<p><u>בקומת הקרקע:</u></p>
<p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>3.00 מ' מקו בניין קדמי. 2.00 מ' מקו בניין אחורי.</p> <p>4.50 מ' 4.50 מ'</p>	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>קומה חלקית תחתונה 3.00 מ' - מקו בניין קדמי המותר</p> <p>קומה חלקית עליונה 3.00 מ' מקו בניין הקדמי המותר 2.00 מ' - מקו החזית האחורית</p> <p>כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p>קומה חלקית תחתונה 3.00 מ' - מקו בניין קדמי המותר</p> <p>קומה חלקית עליונה 3.00 מ' מקו בניין הקדמי המותר 2.00 מ' - מקו החזית האחורית</p> <p>כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p><u>קומות גג חלקיות:</u></p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה הבניה על הגג</p> <p>גובה המתקנים הטכניים</p>
<p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>1.20 מ' ו-1.3 מ' בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>לא מבוקש מעקה לבריכה.</p>	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>1.20 מ' ו-1.3 מ' בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>לא מבוקש מעקה לבריכה.</p>	<p>- תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות.</p> <p>- גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית (4.50 מ')</p> <p>- מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג.</p> <p>- יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.</p>	<p><u>בריכת שחיה</u></p>
<p>1.50 מ' מקו בניין קדמי 1.56 מ' מקו בניין אחורי</p> <p>עד 12.00 מ"ר למרפסת בממוצע של כ-10 מ"ר ליח"ד.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>1.50 מ' מקו בניין קדמי 1.56 מ' מקו בניין אחורי</p> <p>עד 12.00 מ"ר למרפסת בממוצע של כ-10 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 הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 228 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></p> <p>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</p> <p>שטח</p> <p>עיצוב המרפסות</p>

	בהתאם להוראות התכנית, על הגג העליון.	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	<u>מזגנים:</u>
	בהתאם להוראות התכנית. מוצעים 27 מסתורי כביסה עבור 26 יח"ד. בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. בהתאם להנחיות המרחביות - עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' לפחות. בדירות הקטנות מ- 50מ"ר אורך המסתור יהיה 1.40 מ' לפחות.	<u>מסתורי כביסה:</u> עיצוב המסתורים
	בהתאם לתקנות התכנון. בהתאם להוראות התכנית. 1.32 מ' ממעקה קדמי 1.20 מ' ממעקה אחורי 3.00 מ'	בהתאם לתקנות התכנון והבנייה - 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג 1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטח, מחולק שווה בכל השטח המקורה פירוט חומרי ופרטי המצללה.	<u>מצללות שטח</u> בינוי ומיקום נסיגות ממעקה הגג גובה מרווחי קורות המצללה
	בהתאם להוראות התכנית, עם גישה דרך גרעין המדרגות הכללי של הבניין.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.	<u>מתקנים טכניים על גג הבניין:</u> שימושים וגישה
	בהתאם להוראות התכנית. גישה ברמפה במרווח הצד הדרומי של המגרש מרחוב הלסינקי.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.	<u>חניה:</u>
	-בהתאם להוראות התכנית. - בהתאם להוראות התכנית.	-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	<u>הוראות נוספות למתן היתר:</u>

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:
0.75 מ' בחריגה מהוראות התכנית הוגשה חו"ד של מהנדס מוסמך שהנ"ל נדרש לתפקודו של הבניין	קומה 1- : 4.75 מ' קומה 2- : 2.75 מ'	2 קומות עליונות-עד 4.00 מ' נטו	גובה קומות:
	מקומות חניה לרכבים, אופנועים ואופניים, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	28.87 מ"ר (על פי מדידה גרפית) = 83.73%	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א3 = 638.35 מ"ר	תכסית:

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 -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
בשל עצים לשימור במגרש ובמגרש השכם בצמוד ובמרווח הצד הצפוני נדרש הרחקת המרתף לשמירה על העצים בשל כך מלבד שטח חלחול במרווח הקדמי מירב שטח החלחול המוצע הינו במרווח הצד הצפוני. ניתן לאשר.		+	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 שיותיר 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
מבוקש חומר גמר שאינו בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. 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
		+	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
			דוודים

		+	דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
--	--	---	--

הערות נוספות:

1. על פי הוראות התכנית "תתאפשר בנייה מעבר לקו בנין קדמי בשיעור של 0.50 מ' ועד 50% מאורך החזית לכל גובהה בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה". מבוקשת בנייה בשיעור של כ- 0.50 מ' מעבר לקו בניין קדמי לרחוב הלסינקי באורך מחצית מאורך החזית ומסיגה בשטח זהה. בהתאם להוראות התכנית. ניתן לאשר.
2. הוטען תצהיר מהנדס על אי שימוש בעוגנים.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 15/03/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לאחר תכנית הבקשה להיתר 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 26 יחידות דיור (23 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

27 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

26 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

26 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

5 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע ובמרתף

26 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתפים

חסר:

1 מקום חניה לרכב פרטי

הגישה לחנייה בצד הדרומי של החלקה אושרה ע"י אגף התנועה ומכתב בנושא נמצא במסמכי תנועה וחניה.

המלצה:

לאשר את הבקשה כפוף לפתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38 היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון ככר המדינה).

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים ועגלות

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. העצים המאושרים לכריתה נמצאים בתוואי המרתף המתוכנן.

ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 6951.00 ₪.

יש לנטוע במגרש 5 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 3451.00 ₪ יגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבניה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי
המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

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

סיכום מכון הרישוי
המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).
הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

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	פלפלון דמוי אלה	6.0	19.0	5.0	כריתה	
2	פלפלון דמוי אלה	1.5	15.0	1.0	כריתה	
3	פלפלון דמוי אלה	5.0	43.0	3.0	כריתה	1,393
4	פלפלון דמוי אלה	6.0	30.0	5.0	כריתה	1,356
5	תבטיה הרדופית	7.0	18.0	4.0	כריתה	
6	פלפלון דמוי אלה	6.0	17.0	3.5	כריתה	
7	פלפלון דמוי אלה	6.0	23.0	4.0	כריתה	399
8	פלפלון דמוי אלה	5.0	14.0	4.0	כריתה	
9	פלפלון דמוי אלה	3.0	14.0	2.0	כריתה	
10	סיגלון חד עלים	8.0	16.0	5.0	כריתה	
11	בוהיניה מגוונת	7.0	29.0	8.0	כריתה	3,803
12	סיגלון חד עלים	11.0	51.0	9.0	שימור	14,701
13	פיקוס צר עלים	13.0	32.0	9.0	שימור	6,173
14	דקל המלך	2.0	23.0	3.0	שימור	1,080
15	תמר מצוי	7.0	52.0	4.0	שימור	2,646
17	שלטית מקומטת	14.0	40.0	11.0	שימור	7,837
18	פלפלון דמוי אלה	6.0	28.0	5.0	שימור	591
19	פלפלון דמוי אלה	8.0	26.0	5.0	שימור	509
20	פלפלון דמוי אלה	5.0	13.0	5.0	שימור	
22	מיישר גשר הזיו	6.0	16.0	4.0	שימור	
25	סיגלון חד עלים	10.0	32.0	3.0	שימור	5,788

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 28/02/2021
חלקה 82 בגוש 6108 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין 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.

לאור האמור, אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 4 קומות כולל קומת עמודים וח. כביסה על הגג, מעל מקלט במרתף עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה. והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 26 יח"ד.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן.

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.

הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן בתוכנית הבקשה.
2. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 1 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. 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.

הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן בתוכניות הבקשה.
2. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 1 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0082-21-1 מתאריך 14/04/2021

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 4 קומות כולל קומת עמודים וח. כביסה על הגג, מעל מקלט במרתף עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה. והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 26 יח"ד.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן.

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.

הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן בתוכניות הבקשה.
2. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 1 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0311	תאריך הגשה	25/02/2021	נדרש מכון בקרה
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	יהודה המכבי 14	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	545/6212	תיק בניין	0502-014
מס' תב"ע	תמ"א 38/3, 1ע, 787, 3729א, 2710, 179	שטח המגרש	581

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	החברה לחיזוק יהודה המכבי 14 תל אביב בע"מ	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	אביצור רוני	רחוב יהודה המכבי 14, תל אביב - יפו 6266923
עורך ראשי	רוסמן רונן עופר	שדרות יהודית 7, תל אביב - יפו 67016
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב הירקון 67, בני ברק 5120613
מורשה חתימה מטעם המבקש	חסון יוסי	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>חיזוקים ותוספות בנייה לבניין מגורים בן 3 קומות מעל מקלט בקומת העמודים, שבו 9 יחידות דיור, הכוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> במרתף: תוספת 4 קומות מרתף לצורך הקמת מתקן חנייה מכאני תת-קרקעי עבור 15 מכוניות. בכל קומות הבניין: הריסת גרעין מדרגות הקיים, הוספת מעלית פנימית והקמת חדר מדרגות חדש בחזית האחורית. בקומת הקרקע: יצירת שורת עמודים חדשה מחוץ לקו הבניין הקדמי המותר כתוצאת תמיכה במרפסות הבולטות, בנייה חדשה לסגירת קומת העמודים עבור תוספת 2 יחידות דיור, חדר אשפה, וחדר גז, בקומות הקיימות 1-3: חיזוקים קונסטרוקטיביים במעטפת הקומה כולה, הריסת קיר קיים ובניית קיר חדש לסגירת מרפסות קיימות בחזית הקדמית, תוספת ממ"דים, שטחים עיקריים, מסתורי כביסה ומרפסות חדשות. קומה 4 חדשה: תוספת קומה מלאה בתוואי הקומות הקיימות לאחר הרחבה עבור 3 יחידות דיור עם ממ"ד ומסתור כביסה. קומה 5, קומת גג חלקית חדשה: עבור 2 יחידות דיור, הכוללות ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג בחזית הקדמית לרחוב יהודה המכבי לכל יחידת דיור. <p>סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 16 יחידות דיור (9 קיימות ו-7 חדשות).</p>

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, שבו 3 יחידות דיור בכל קומה טיפוסית, סה"כ 9 יחידות דיור. מקלט בקומת העמודים.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
226	1956	בניין מגורים בן 2 קומות וקומת עמודים, המכיל: בקומת העמודים – מקלט, שטח פתוח וגדר, ובקומות א' ו-ב' – 3 יחידות דיור בכל קומה. סה"כ 6 יחידות דיור.

תוספת קומה המכילה 3 יחידות דיור. סה"כ 9 יחידות דיור אחרי התוספת.	1963	964
--	------	-----

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף ל-9 חלקות-משנה ובעליהן כולם חתומים על הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 3729א' - רובע 4, ברחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)

- ההיתר המקורי משנת 1956.

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

מספר קומות קיים בהיתר	מותר	מוצע	סטייה
<p>תכנית 3729א'</p> <p>סה"כ</p>	<p>קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מלאות.</p> <p>מילוי קומת עמודים + תוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית.</p> <p>5 קומות וקומת גג חלקית.</p>	<p>5 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) + קומה עליונה חלקית.</p>	
<p><u>זכויות בנייה:</u> <u>קומת קרקע</u></p>	<p>מילוי קומת עמודים לפי קונטור קומה שמעליה למעט רצועה מפולשת. ניתן לאשר בינוי בשטח שהוא עד 1/3 מהרצועה המפולשת, בתנאי שהרצועה המפולשת תהיה רציפה והבינוי יהיה בהתאמה עיצובית לעמודים הקיימים.</p>	<p>יצירת שורת עמודים חדשה מחוץ לקו הבניין הקדמי המותר כתוצאת תמיכה במרפסות הבולטות בקומות הטיפוסיות מעל, מילוי קומת העמודים כולל סגירה של 1/3 מהרצועה המפולשת, עבור דירה בקומת הקרקע וחדר גז.</p>	<p>מוצעת סגירת קומת עמודים מפולשת גם בתוך העמודים החדשים שהוספו מחוץ לקו הבניין הקדמי.</p> <p>מדובר בתוספת שטח של כ-16 מ"ר (על פי מדידה גרפית) מחוץ לקוי בניין. בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</p>
<p><u>קומה טיפוסית קיימת</u></p>	<p>שטח קיים בהיתר (174 מ"ר) + 51.1 מ"ר מרפסות + עד 25 מ"ר כולל ממ"ד לכל אחת מ-3 יחיד הקיימות בהיתר במסגרת קווי בניין מותרים = 300 מ"ר + חיזוקים קונסטרוקטיביים מינימליים בהיקף הקומה הקיימת.</p>	<p>שטחים מבוקשים בקומה טיפוסית: 174 מ"ר + 51.1 מ"ר מרפסות סגורות + 56.1 מ"ר תוספת ל-3 יחידות דיור כולל פיר מעלית משותף והרחבת חדר המדרגות (תוספת כל יחידה אינה עולה על 25 מ"ר) + 5.54 מ"ר שטח ללא היתר בחריגה מקו בניין אחורי + חיזוקים קונסטרוקטיביים בהיקף הקומה הקיימת = סה"כ 317.8 מ"ר לקומה.</p>	<p>5.54 מ"ר, ניתן לאשר, ראה הערה 2.</p>
<p><u>קומה חדשה</u></p>	<p>לפי קונטור קומה טיפוסית קיימת ומורחבת.</p>	<p>לפי קונטור קומה טיפוסית קיימת ומורחבת.</p>	
<p><u>קומה עליונה חלקית</u></p>	<p>בהתאם לקונטור הקומה שמתחת למעט נסיגה של 3.0 מ' מקו חזית קדמית.</p>	<p>בהתאם למותר.</p>	
<p>קווי בניין קדמי צפוני לרחוב יהודה המכבי</p>	<p>4.00 מ'</p>	<p>2.20 מ' בקומות הטיפוסיות הקיימות בנייה קיימת בהיתר בקומת הקרקע מוצעת שורת העמודים חדשים לתמיכת המרפסות מחוץ לקו הבניין</p>	<p>1.80 מ' חריגה של שורת העמודים חדשים לתמיכת המרפסות מחוץ לקו הבניין הקדמי בניגוד לתקנות (בנייה במרווחים).</p>

סטייה	מוצע	מותר	
<p>וסגירת השטח החורג מקו הבניין הקדמי ברצועת העמודים החדשה – סטייה ניכרת. לא ניתן לאשר.</p> <p>3.28 מ', לא ניתן לאשר. בסטייה ניכרת מהוראות 3729א ו-2710. לא ניתן לאשר.</p> <p>חריגה מקו בניין עבור ממ"ד ניתן לאשר אך לא ניתן לאשר תוספת שטח בחריגה מקו בניין שאינה ממ"ד.</p> <p>חריגה מקו בניין עבור ממ"ד ניתן לאשר אך לא ניתן לאשר תוספת שטח בחריגה מקו בניין שאינה ממ"ד.</p> <p>חריגה מקו בניין עבור ממ"ד ניתן לאשר אך לא ניתן לאשר תוספת שטח בחריגה מקו בניין שאינה ממ"ד.</p>	<p>הקדמי וסגירתם.</p> <p>1.72 מ' עבור פיר מדרגות חדש. מוצעת מעלית במסגרת פיר המדרגות הקיים.</p> <p>3.00 מ' עבור ממ"ד, מבואה לממ"ד, חדרי שירותים בקומות החדשות והקרקע ואישור בדיעבד של סגירת מרפסות שירות קיימת ללא היתר.</p> <p>2.00 מ' ממ"ד וחדרי רחצה ושירותים בקומות החדשות והקרקע.</p> <p>2.00 מ' לטור ממ"דים</p> <p>2.00 מ' עבור ממ"ד ומבואה לממ"ד בקומות הקיימות והחדשות וחדר שינה בקומת הקרקע.</p>	<p>5.00 מ' תותר תוספת מעלית בתנאי התאמה להוראות תכנית 2710.</p> <p>3.00 מ' עבור ממ"ד</p> <p>3.00 מ' עד 2.00 מ' לממ"ד</p> <p>3.00 מ' עד 2.00 מ' לממ"ד</p>	<p>אחורי דרומי</p> <p>צדדי מזרחי</p> <p>צדדי מערבי</p>
<p>מוצעת נסיגה מקו המרפסות אשר אינן לכל אורך החזית. מוצעת סגירת קומת עמודים מפולשת בתוך העמודים החדשים שהוספו מחוץ לקו הבניין הקדמי. בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</p>	<p>מוצעת שורת עמודים חדשה מחוץ לקו הבניין הקדמי המותר כתוצאת תמיכה במרפסות הבולטות בקומות הטיפוסיות מעל, מילוי קומת העמודים כולל סגירה של 1/3 מהרצועה המפולשת, עבור דירה בקומת הקרקע וחדר גז. הנסיגה המוצעת הינה מקו המרפסות.</p>	<p>נסיגה של 3 מ' מקו חזית ללא בנייה, ניתן לאשר בנייה ב-1/3 מרוחב החזית בבנייה רציפה.</p>	<p>רצועה מפולשת</p>
<p>0.20 מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר</p>	<p>גובה קומה טיפוסית 3.20 מ' גובה קומות התוספת 3.40 מ'.</p> <p>גובה הבנייה על הגג 4.50 מ'.</p>	<p>בהתאם לגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ'.</p> <p>גובה הבנייה על הגג לא יעלה על 4.50 מ' מפני ריצוף קומת הגג, כולל מעקה הגג העליון. תאושר הגבהה עד 5.00 מ' באזור המדרגות והמעלית.</p>	<p>גובה קומות התוספת</p>
	<p>3 יחידות דיור בקומת התוספת החדשה.</p> <p>קומת גג חלקית עבור 2 יח"ד חדשות.</p> <p>5 יח"ד</p>	<p>מס' יחידות הדיור בקומה החדשה לא יעלה על מספר היחידות שאושרו בהיתר בקומות הקיימות. 3 יחידות דיור בקומה.</p> <p>3 יח"ד – כמות יח"ד תחושב לפי מפתח 70 מ"ר ליח"ד.</p> <p>6 יח"ד</p>	<p>צפיפות בקומה חדשה</p> <p>קומת גג חלקית</p> <p>סה"כ</p>

סטייה	מוצע	מותר	
<p>מרבפות שטח</p> <p>בקומות הקיימות הסגירה מוצעת מעבר לתחום המרבפות הקיימת בהיתר. כמו כן תוספת למרבפות בצורה זו נוגדת הנחיות מרחביות / מדיניות הועדה. בקומות החדשות השטח מעל המרבפות (קיים+מוצע סגור כולו וגם בחלקו ע"י בנייה קשה (הסדרת חדר מחוזה) מעבר לקוי בניין</p> <p>מוצעות מרבפות פתוחות חדשות בתוך קווי הבניין המותרים. ניתן לראות שטח זה כתוספת שטח במסגרת 25 מ"ר (כולל ממ"ד) המותר לפי התכנית.</p> <p>0.20 מ', לא ניתן לאשר.</p>	<p>בקומות הקיימות מבוקשת הריסת קיר/מעקה קדמי של מרבפות סגורות קיימות בחזית הקדמית הרחבתן וסגירתן בהבלטה נוספת מקו הבניין הקדמי.</p> <p>בקומת התוספת השטח מעל המרבפות בקומות הקיימות (קיים+מוצע) סגור כולו וגם בחלקו ע"י בנייה קשה (הסדרת חדר מחוזה)</p> <p>ב-3 קומות הקיימות 48.15 מ"ר שטחי מרבפות חדשות פתוחות וקיימות סגורות. בקומה מלאה חדשה 48.15 מ"ר מרבפות סגורות בקונטור הקיים וחדשות בחפיפה חלקית לקומות שמתחת.</p> <p>מרבפות קיימות חורגות מ-14 מ"ר למרבפת.</p> <p>ממוצע מרבפות לדירה – 12.0 מ"ר, בהתאם למותר.</p> <p>עד 1.60 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.</p> <p>1.80 מ' מקו בניין קדמי – מתוכננות מרבפות חדשות בהמשך לקיימות בהיתר.</p>	<p>תותר תוספת מרבפות בחריגה מקו בניין קדמי עד 14 מ"ר למרבפת, כולל שטחי מרבפות קיימות סגורות מחוץ לקו בניין. שטח ממוצע לא יעלה על 12 מ"ר מרבפות לדירה.</p> <p>בקומות חדשות ניתן לאשר מרבפות בקונטור המרבפות הקיימות, בתנאי התאמה עיצובית</p>	<p>קווי בניין</p>
	לפי המותר.	<p>יאושרו חצרות פרטיות רק במרווחים הצדדיים והאחורי, תוך הסכמה של כל בעלי הנכס להצמדת חצר משותפת.</p>	<p>חצרות</p>
	בהתאם למותר.	<p>מסתורי כביסה יאושרו בחזיתות הצדדיות בלבד. בדירות הפונות לחזית קדמית בלבד תותר הסדרת מספור כביסה בתחום המרבפות.</p>	<p>מסתורי כביסה</p>
	מבוקשים מעבי מזגנים במסתורי הכביסה של חלק מיחידות הדיור. יתר המזגנים מבוקשים על הגג העליון.	<p>יותר על הגג או במסתורים בחזיתות צדדיות.</p>	<p>מזגנים</p>
	מבוקשת מצללה בבנייה קלה עם נסיגה לחזית הקדמית לרח' יהודה המכבי, כנדרש. לפי מדידה גרפית גובה המצללה 3.00 מ'.	<p>מצללות במרבפות הגג יבנו בנסיגה שלא תפחת מ-1.20 מ' ממעקה הגג ובגובה שלא יעלה על 3.0 מ' מפני הריצוף, כולל גובה הקורה. היתר הבנייה יכלול פירוט של חומרי ופרטי המצללה.</p>	<p>מצללות</p>
	16 קולטים בהתאם למס' יחידות הדיור.	<p>יאושרו על הגג העליון בגובה שלא יעלה על גובה מעקה הגג. מספרם יהיה כמספר יחידות הדיור, או מערכת משותפת לכלל דיירי הבניין. לא יותרו דודי אגירה על הגג.</p>	<p>קולטים סולאריים</p>
	מוצע חדר אשפה בתחום הסגירה בקומת הקרקע. מוצע חדר גז בתחום הסגירה ברצועה המפולשת. בהתאם	<p>יתוכננו במסגרת קומת הקרקע למעט הרצועה המפולשת.</p>	<p>מתקני אשפה וגז</p>

מותר	מוצע	סטייה
	למותר.	
התאמה סביבתית	בהתאם להוראות.	המבוקש יוצג על רקע הבניינים הסמוכים במפרטי התכניות ועל רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד במפרט החזית הקדמית.

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

מותר	מוצע	סטייה
קומות	4 קומות מרתף עבור מתקן חנייה מכאני.	2 + 4 עבור חניה
שימוש	מתקן חנייה מכאני ל-16 מכוניות במרווח הקדמי הפונה לרח' יהודה המכבי.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים
תכסית	23.5% משטח המגרש.	80% לפי תמ"א 34. 85%

התאמה לתקנות ולמדיניות אדריכל העיר:

הערות	כן	לא
בנייה במרווחים/בליטות	+	
- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור	+	
פיתוח שטח גדרות	+	לא הוצגה תכנית פיתוח שטח. לא ניתן לבדוק. לא הוצגה פרישת גדרות. לא ניתן לבדוק.
מתקנים טכניים	+	מוצע גמל מים בקו המגרש הצדדי המערבי ללא הרחקת של 1.00 מ' מקו המגרש לרחוב. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
דודי אגירת מים	+	לא ניתן פתרון בתכנית לדירות בעלות חזית קדמית בלבד. לא תותר הצבתם על הגג.

הערות נוספות:

- הבקשה מוגשת פעם שניה לאחר שבקשה זהה נשללה בוועדה ב-24/07/2019. בבקשת המקור מפאת הזמן הארוך שהבקשה המתינה לבדיקה, לאור ליקויים מהותיים שהתגלו בבדיקה הראשונה, התקיימו עם עורך הבקשה והמבקשים 4 פגישות על פני החודשים יוני-יולי 2019, וכן ניתנו להם 2 הארכות זמן (עד ה-7.7 ולאחר מכן עד ה-21.7) לצורך תיקון הבקשה והסדרת כל התיאומים הנדרשים לכך במכון הרישוי. יש לציין כי כל הליקויים הובהרו והמבקשים הביעו את נכונותם לתקן את הבקשה ולהתאימה למותר. בתום הזמן שהוקצב לתיקונים, עדיין לא תוקנו כל הליקויים, לרבות 3 תחנות במכון הרישוי אשר הסירוב בהן נותר בעינו. לפיכך הבקשה נשללה.
- לפי חומר הנמצא בתיק הבניין עולה שמרפסות השירות הצמודות למטבחים בעורף הבניין הורחבו כבר בעת הקמת הבניין בכל קומות הבניין, ולפיכך לא ניתנה תעודת גמר לבניין. זאת לפי דו"ח ביקורת במקום. עם זאת, באותה שנה הוכנה תביעה משפטית לא נגד המרפסות עצמן, אלא נגד סגירתן. היום ניתן לראות אותן כקיימות כדין ולאפשר סגירתן ע"י חלונות בהתאם למסומן בתכנית.
- בבניין מבוקשים ממ"דים בחריגה מקווי בניין. פרט לעובדה שהממ"דים המבוקשים חורגים גם מקווי הבניין המוקטנים שהתכנית מאפשרת עבור ממ"דים, בכל קומה מבוקשים גם שטחים עיקריים בחריגה מקווי בניין, לכאורה כהמשך לקירות הממ"דים עבור ייעודים שונים (מבואת כניסה לממ"ד, חדרי רחצה ושירותים).
- מבוקשת חריגה של 1.90 מ' מקו בניין אחורי עבור חדר מדרגות חדש. תכנית 2710 מאפשרת רק הבלטת מעלית ולא הבלטת חדר מדרגות. הוראות תכנית 3729 א' מאפשרים הבלטת חדר המדרגות במקרה של "החלפה עם מעלית" אך רק בחזית צד ולא בעורף. המבוקש הינו בגדר סטייה ניכרת מהוראות תכנית 3729 א' ו-2710.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 21/03/2021

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

הבקשה כוללת: תוספת 7 יחידות דיור (6 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:

7.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

7 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

15 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

1 מקום חניה לרכב נכים

7 מקומות חניה לאופניים

הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד פטר ליבוביץ

חוות דעת:

1. בטבלת מאזן החניה חסרה התייחסות לחניה לאופנועים

2. לא ניתן לאשר הסדר חניה המתוכנן - הפרויקט ממוקם ברחוב יהודה המכבי - ציר תנועה ראשי עם איסור חניה ברחוב.

דרוש וחסר שטח המתנה לרכב בכניסה למתקן.

עמדת המתנה המסומנת בתכנית אינה תקינה ומתוכננת במקום רצועת גינון.

המלצה: לדחות את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים ועגלות

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. העצים המאושרים לכריתה נמצאים בצמידות למתקן החניה או למבנה המבוקש.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 7273.00 ₪.

יש לנטוע במגרש 1 עץ בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 6573.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

מבוקשת כריתה של עץ מסי' 9 במגרש השכן לצורך הבניה.

על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון.

נוסף תנאי לתחילת עבודות.

הוצג תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור בתכנית הראשית (מוצג 100)

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

לא הוטענה הצהרת רוחב דרך גישה במגירה 500 כנדרש.

לא הוצגו פרישות גדרות.

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: נדרש תיאום לפני היתר

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לדחות את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).
הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

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	תמר מצוי	2.0	27.0	5.0	כריתה	187
2	פיקוס בנימינה	4.0	8.0	1.0	כריתה	
3	פיקוס בנימינה	6.0	13.0	2.0	כריתה	
4	גויאבה	7.0	24.0	8.0	כריתה	1,085
5	סיסם הודי	14.0	31.0	5.0	שימור	5,914
6	סיסם הודי	14.0	30.0	5.0	שימור	5,539
7	סיסם הודי	13.0	31.0	5.0	שימור	3,621
8	סיסם הודי	11.0	14.0	5.0	כריתה	
9	פלפלון דמוי אלה	7.0	35.0	10.0	כריתה	6,001
10	בוהיניה מגוונת	7.0	29.0	6.0	שימור	3,169
11	מיש גשר הזיו	6.0	15.0	5.0	שימור	1,922
12	בוהיניה מגוונת	9.0	20.0	5.0	שימור	1,809
13	אזדרכת מצויה	8.0	30.0	7.0	שימור	2,769

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 27/04/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. הבקשה הועברה לבדיקה מרחבית בהמלצה שלילית ע"י מכון הרישוי בתחנות: תנועה וחנייה, ואדריכלות.
2. 1.80 מ' חריגה מקו בניין קדמי של שורת עמודים חדשים לתמיכת המרפסות בניגוד לתקנות (בנייה במרווחים).
3. 3.28 מ', בחריגה מקו בנין אחורי עבור חדר מדרגות חדש. בסטייה ניכרת מהוראות 3729א ו-2710.
4. 2.00 מ' בחריגה מקו בניין אחורי עבור תוספת שטח שאינה עבור ממ"ד.
5. 1.00 מ' בחריגה מקו בניין צדדי מזרחי עבור תוספת שטח שאינה עבור ממ"ד.
6. 1.00 מ' בחריגה מקו בניין צדדי מערבי עבור תוספת שטח שאינה עבור ממ"ד.
7. מוצעת נסיגה לרצועה המפולשת בקומת הקרקע מקו המרפסות אשר אינן לכל אורך החזית ולא מקו חזית הבניין.
8. מוצעת סגירת קומת עמודים מפולשת בשטח העמודים החדשים שהוספו מחוץ לקו הבניין הקדמי.
9. גובה קומת התוספת 0.20 מ' בחריגה מהוראות התוכנית.
10. מוצעת סגירת קומת עמודים מפולשת גם בתוך העמודים החדשים שהוספו מחוץ לקו הבניין הקדמי. מדובר בתוספת שטח של כ-16 מ"ר (על פי מזידה גרפית) מחוץ לקוי בניין. בסטייה ניכרת מהוראות התוכנית.
11. מוצעת סגירת מרפסות בעמודים בבנייה קשיחה מעבר לתחום המרפסת הקיימת בהיתר.
12. מוצעת תוספת למרפסות קיימות בצורה הנוגדת הנחיות מרחביות / מדיניות הועדה.
13. בקומות החדשות מוצע השטח מעל המרפסות (קיים+מוצע) סגור כולו ובחלקו בגור ע"י בנייה קשה (הסדרת חדר מחוזק) מעבר לקוי בניין.

14. מבוקשת חריגה של 1.90 מ' מקו בניין אחורי עבור חדר מדרגות חדש. תכנית 2710 מאפשרת רק הבלטת מעלית ולא הבלטת חדר מדרגות. הוראות תכנית 3729 א' מאפשרים הבלטת חדר המדרגות במקרה של "החלפה עם מעלית" אך רק בחזית צד ולא בעורף. המבוקש הינו בגדר סטייה ניכרת מהוראות תוכנית 3729 א' ו-2710.
15. מוצעות מרפסות חדשות בחריגה של 0.2 מ' מההבלטה המותרת לפי הוראות תוכנית 3729 א'.
16. מבוקשים דודי אגירת מים על הגג העליון, בניגוד למדיניות אדריכל העיר.
17. מוצע גמל מים בגבול המגרש הצדדי מערבי ללא הרחקה של 1.00 מ' מקו המגרש לרחוב, בניגוד למדיניות אדריכל העיר.
18. חסרות תכניות פיתוח שטח ופריסת גדרות, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התוכניות התקפות, מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה. הודעה על טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0082-21-1 מתאריך 14/04/2021

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

19. הבקשה הועברה לבדיקה מרחבית בהמלצה שלילית ע"י מכון הרישוי בתחנות: תנועה וחנייה, ואדריכלות.
20. 1.80 מ' חריגה מקו בניין קדמי של שורת עמודים חדשים לתמיכת המרפסות בניגוד לתקנות (בנייה במרווחים).
21. 3.28 מ', בחריגה מקו בנין אחורי עבור חדר מדרגות חדש. בסטייה ניכרת מהוראות 3729 א' ו-2710.
22. 2.00 מ' בחריגה מקו בניין אחורי עבור תוספת שטח שאינה עבור ממ"ד.
23. 1.00 מ' בחריגה מקו בניין צדדי מזרחי עבור תוספת שטח שאינה עבור ממ"ד.
24. 1.00 מ' בחריגה מקו בניין צדדי מערבי עבור תוספת שטח שאינה עבור ממ"ד.
25. מוצעת נסיגה לרצועה המפולשת בקומת הקרקע מקו המרפסות אשר אינן לכל אורך החזית ולא מקו חזית הבניין.
26. מוצעת סגירת קומת עמודים מפולשת בשטח העמודים החדשים שהוספו מחוץ לקו הבניין הקדמי.
27. גובה קומת התוספת 0.20 מ' בחריגה מהוראות התוכנית.
28. מוצעת סגירת קומת עמודים מפולשת גם בתוך העמודים החדשים שהוספו מחוץ לקו הבניין הקדמי.
- מדובר בתוספת שטח של כ-16 מ"ר (על פי מדידה גרפית) מחוץ לקוי בניין. בסטייה ניכרת מהוראות התוכנית.
29. מוצעת סגירת מרפסות בעמודים בבנייה קשיחה מעבר לתחום המרפסת הקיימת בהיתר.
30. מוצעת תוספת למרפסות קיימות בצורה הנוגדת הנחיות מרחביות / מדיניות הועדה.
31. בקומות החדשות מוצע השטח מעל המרפסות (קיים+מוצע) סגור כולו ובחלקו בגור ע"י בנייה קשה (הסדרת חדר מחוזק) מעבר לקוי בניין.
32. מבוקשת חריגה של 1.90 מ' מקו בניין אחורי עבור חדר מדרגות חדש. תכנית 2710 מאפשרת רק הבלטת מעלית ולא הבלטת חדר מדרגות. הוראות תכנית 3729 א' מאפשרים הבלטת חדר המדרגות במקרה של "החלפה עם מעלית" אך רק בחזית צד ולא בעורף. המבוקש הינו בגדר סטייה ניכרת מהוראות תוכנית 3729 א' ו-2710.
33. מוצעות מרפסות חדשות בחריגה של 0.2 מ' מההבלטה המותרת לפי הוראות תוכנית 3729 א'.
34. מבוקשים דודי אגירת מים על הגג העליון, בניגוד למדיניות אדריכל העיר.
35. מוצע גמל מים בגבול המגרש הצדדי מערבי ללא הרחקה של 1.00 מ' מקו המגרש לרחוב, בניגוד למדיניות אדריכל העיר.
36. חסרות תכניות פיתוח שטח ופריסת גדרות, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התוכניות התקפות, מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה. הודעה על טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה.