

כ"ב אייר תשפ"א
04 מאי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0093 תאריך: 03/05/2021 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	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	יגאל אלמי ושות' בע"מ	ילין דוד 20	0488-020	21-0312	1
5	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	קידר מבנים בע"מ	בן סירא 2	0584-038	21-0319	2
13	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		מעפילי אגוז 90	0744-058		3
14	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		רמז דוד 6	0193-101		4

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0312	תאריך הגשה	25/02/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומות קרקע)

כתובת	ילין דוד 20	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	391/6213	תיק בניין	0488-020
מס' תב"ע	תמ"א/3/38א, ע1, בי, א3729	שטח המגרש	753

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שולמן אילנה	רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
מבקש	שולמן רוני	רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
מבקש	שושני סוזנה	רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
מבקש	יגאל אלמי ושות' בע"מ	ת.ד. 174, פארק תעשיות חבל מודי 7319900
בעל זכות בנכס	שושני אברהם	רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
בעל זכות בנכס	קוזלובסקי רינה	רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
בעל זכות בנכס	גילה ירח	רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
בעל זכות בנכס	גילה חוה	רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
בעל זכות בנכס	שולמן מור	רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
בעל זכות בנכס	לוי מיכאל	רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
בעל זכות בנכס	אשכנזי שאולה	רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
בעל זכות בנכס	לוי דן יעקב	רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
בעל זכות בנכס	גורלינק מרה אנה אסתר	רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
בעל זכות בנכס	שרון אופיר	רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מיופה כח מטעם המבקש	אלמי אריאל	רחוב שמואל הנביא 36, הוד השרון 4538312

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפיי היתר 19-0348, מתאריך 05/06/2019, בבניין מגורים חדש הנמצא במהלך עבודות בנייה בשלב עבודות הגמר, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 25 יח"ד, הכוללים:
1. <u>בקומות המרתף</u> : העמקת היסודות, שינויי גובה קומות המרתף, שינויי פנים ללא שינוי בתוואי ותכנית המרתף הכוללים שינוי שטח מחסן פרטי ושינוי במבואה ללא שינוי במערך החניה.
2. <u>בקומת קרקע</u> : הגדלת שטח יחידת הדיור המערבית, הזזת חדר בלוני הגז, שינויי תוואי חדר האשפה, שינויי פנים ביחידות הדיור.
3. <u>קומות טיפוסיות 1-5</u> : שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות ביחידות הדיור ללא תוספת שטח, הגדלת שטח מרפסות הגזזטרה ל-2 יחידות הדיור בחזית הקדמית.
4. <u>קומה 6</u> , קומת גג חלקית תחתונה: שינוי מיקום דלת הכניסה ליחידת הדיור בחזית הקדמית, שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות ביחידות הדיור ללא תוספת שטח.
5. <u>קומה 7</u> , קומת גג חלקית עליונה: ביחידת הדיור המערבית שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות ללא תוספת

שטח, ביחידת הדיור המזרחית, שינוי פנים, שינוי בחזיתות ותוספת שטח ע"י הקטנת שטח מרפסת הגג של יחידת דיור זו בחזית האחורית.
6. **בחצר**: ביטול שביל מרוצף והגדלת שטח הגינון במרווח הקדמי, הגבהת נישה לגמל מים בגבול המגרש הצדדי מערבי.

מספר יחידות הדיור לאחר השינויים ללא שינוי.

מצב קיים:

בבניין מגורים חדש הנמצא במהלך עבודות בנייה בשלב עבודות הגמר, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 25 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
19-0348	05/06/2019	הריסת הקיים במגרש, שחיזוקו נדרש לפי תמ"א 38, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות מעל מרתף בן 2 קומות. סה"כ 25 דירות. בקומות המרתף: 27 קומות החניה, 25 מחסנים דירתיים המשמשים גם לאחסון אופניים, 2 מחסנים משותפים, חדר משאבות, מאגר מים והמשך של גרם המדרגות והמעלית של הבניין. בקומת קרקע: לובי כניסה לבניין, חדר אשפה ו-2 דירות גן אחוריות הכוללות ממ"ד. בקומות 1,2,3,5: בכל קומה 4 דירות, שכל אחת מהן כוללת ממ"ד ומרפסת גזוטרסה. בקומה 4: 3 דירות הכוללות כל אחת מהן ממ"ד ומרפסות גזוטרסה. בקומה 6: קומה חלקית-2 דירות. הדירה הקדמית כוללת ממ"ד, מרפסת גג קדמית ומרפסת גזוטרסה אחורית. הדירה האחורית כוללת ממ"ד ומרפסת גזוטרסה אחורית. בקומה 7: קומה חלקית-2 דירות. הדירה המערבית כוללת ממ"ד, מרפסת גג אחורית ומרפסת גזוטרסה קדמית. הדירה המזרחית כוללת ממ"ד ומרפסת גג. גג עליון: שטח משותף המכיל מתקנים טכניים, מעבי מזגנים ומערכות סולאריות. פיתוח שטח: רמפה ירידה למרתף החניה, גינה משותפת, מתקנים טכניים וגדרות.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים.

התאמה לתכנית 3729א', רובע 4, רחוב לא ראשי לא באזור ההכרזה.

מותר	מוצע	סטייה	מרפסות שטח
עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	עד 15.27 מ"ר למרפסת אחת מבין המרפסות. בממוצע של 10.87 מ"ר ליח"ד	1.27 מ"ר בחריגה למרפסת אחת. כמאושר בהיתר מס' 19-0348. ניתן לאשר.	

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

מותר	מוצע	סטייה	גובה קומות:
2 קומות עליונות-עד 4.00 מ' נטו	קומה 1: -3.67 מ' קומה 2: -2.75 מ'		

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן
-------	----	----

		+	אורור
			גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
לא צורפה פריסת גדרות להגשה, לא ניתן לבדיקה. ניתן תנאי לתיקון.	+		
		+	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
		+	מתקנים טכניים

חוו"ד מחלקת פיקוח ע"י ויקטוריה ולודרסקי 18/01/2021
תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו: שלד בנוי, מתבצעות עבודות גמר.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה ל שינויים כלפי היתר 19-0348, מתאריך 05/06/2019, בבניין מגורים חדש הנמצא במהלך עבודות בנייה בשלב עבודות הגמר, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 25 יח"ד

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר ינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הריסה בפועל של הגדר החורגת לחלקה 430 בגוש 6213

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0093-21-1 מתאריך 03/05/2021

לאשר את הבקשה ל שינויים כלפי היתר 19-0348, מתאריך 05/06/2019, בבניין מגורים חדש הנמצא במהלך עבודות בנייה בשלב עבודות הגמר, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 25 יח"ד

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו. תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

תנאים להתחלת עבודות

הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הריסה בפועל של הגדר החורגת לחלקה 430 בגוש 6213

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0319	תאריך הגשה	28/02/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	בן סירא 2 רחוב הזוהר 38	שכונה	בבלי
גוש/חלקה	507/6106	תיק בניין	0584-038
מס' תב"ע	תמ"א 38/3, תמ"א 18, ע' 1, 464, 3729א	שטח המגרש	676

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קידר מבנים בע"מ	ת.ד. 2467, רעננה 43656
בעל זכות בנכס	קובלסקי שושנה	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	אלוני שרה	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	כץ עדנה	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	אבן ביליניקי שרית	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	קרני ערן	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	גורדון ענת	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	בלסון רון	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	גיסמר חנן	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	בלסון חמל ליהי	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	ליבנה ענת	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	רוטברט נועה	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	גנדלר הארי	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	גנדלר לואיס	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
עורך ראשי	פיק יהונתן	רחוב כנרת 5, בני ברק
מתכנן שלד	דניאל אהרון	ת.ד. 44271, כפר סבא
מיופה כח מטעם המבקש	קידר טל	רחוב החרושת 19, רעננה 4365610

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין מזרחית בכתובת הזוהר 36 והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור אשר מנותק מהבניין הסמוך לו ברחוב הזוהר 36. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' הזוהר 36 (בקשה מקוונת מספר 21-0428) עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במרווח בין שני הבניינים מכיוון רח' הזוהר.</p> <p>הבניין המבוקש מכיל:</p> <p><u>בקומות מרתף 1-3, 2, 1-:</u> חניון קונבנציונלי עבור 50 מכוניות ל-2 בניינים גובלים, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים.</p> <p><u>בקומת הקרקע:</u> 2 יחידות דיור, עם ממ"ד וחצר מוצמדת לכל דירה במרווחי הצד, חללים טכניים משותפים.</p> <p><u>בקומות 1-5:</u> 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרה מקורה ופתוחה לכל דירה בחזיתות הקדמיות, מעברים ומבואות משותפים, בקומה 5 מקורות הגזוזטראות בפרגולה.</p> <p><u>בקומה 6:</u> 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה ומרפסות גג בחזיתות הקדמיות מקורות בפרגולה.</p> <p><u>בקומה 7:</u> 2 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסות גג.</p> <p><u>במפלס הגג העליון:</u> שטחי גג פרטיים עבור 2 יחידות הדיור בקומה 7 עם גישה במדרגות משטח הדירה, מתקנים טכניים משותפים בשטח גג משותף עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.</p>

בחצר: חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות, במרווחים צדדים, נישה למד מים בצמוד לקו המגרש הצדדי הדרומי.

מצב קיים:

בניין בן 5 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) עבור 8 יחידות דיור ו-8 מקומות חניה בקומת הקרקע, הבנוי בקיר משותף עם הבניין מדרום בכתובת הזוהר 36.

ממצאי תיק בניין:

שנה	תיאור	היתרים רלוונטיים
1966	בניין בן 5 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט במרתף עבור 8 יחידות דיור ו-8 מקומות חניה בקומת הקרקע.	67

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 13 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל הבעלים.

התאמה לתב"ע (תכנית 3729א' למגרש ברחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה)

- היתר המקור משנת 1966
- 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.

מספר קומות	מוצע	מותר	סטייה
מספר קומות	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	
שטחים	בהתאם להוראות התכנית.	בקומה טיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים, למעט 2 קומות עליונות הבנויות בנסיגה וקומת קרקע חלקית.	
שטחי שרות	בהתאם להוראות התכנית. כ-24.25% = 630.48	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים. (=373.62 מ"ר)	
קווי בניין			
קדמי לרחוב בן סירא	4.00 מ'	4.00 מ'	
קדמי לרחוב הזוהר	4.00 מ'	4.00 מ'	
לצדדים	3.00 מ'	3.00 מ'	
קומת הגג החלקית	2.00 מ' בחזית לרחוב בן סירא 3.00 מ' בחזית לרחוב הזוהר	קומות הגג יבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו-2.00 מ' מהחזית הקדמית הנותרת.	
מרפסות	בהתאם להוראות התכנית.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	
קווי בניין למרפסות	בהתאם להוראות התכנית.	לא יותרו מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג.	
מרפסות גג	עד 13.63 מ"ר למרפסת בממוצע של כ-9 מ"ר ליחיד.	עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטח הממוצע של המרפסות	
שטח			

סטייה	מוצע	מותר	
		לא יעלה על 12 מ"ר.	
	21 יח"ד	29 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	מס' יחידות מותר
			גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו)
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומת קרקע
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומה טיפוסית
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומות גג
	4.50 מ'	4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון.	
	5.00 מ'	5.00 מ' יאושר עבור פיר מעלית ומדרגות בלבד.	
	בהתאם להוראות התכנית.	- רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	קומת קרקע: רצועה מפולשת
	בהתאם להוראות התכנית.	- אורך החזית המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.	
	בהתאם להוראות התכנית.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית.	חצרות
לא ניתן לאשר פתחים עד הרצפה עם קבוע בחלק התחתון. יש לסמן בחלק שכעט מסומן כחלון ללא פתיחה קיר ולא זכוכית. נוסף תנאי לתיקון.	מוצעים פתחים החזית הצפונית הקדמית לרחוב בן סירא עד הרצפה עם קבוע בחלק התחתון. בהתאם להוראות התכנית.	בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד. בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשרות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	
	בהתאם להוראות התכנית.	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין. לא תותר הצבתם לחזית הרחוב. עומק מזערי של המסתור יהיה 0.60 מ'. אורך מינימלי 2.00 מ'.	מסתורי כביסה גודל מינימלי לפי מדיניות אדריכל העיר
	בהתאם למדיניות אדריכל העיר.	יכולה לבלוט עד 40% אל תוך המרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש (1.60 מ'), ובכל מקרה לא תחרוג מקו מעקה המרפסת.	מצללות: <u>קומה עליונה (קומה 5)</u> לפי מדיניות אדריכל העיר
	1.20 מ'	נסיגה ממעקה הגג לא תפחת מ- 1.20 מ'.	מצללה על הגג: <u>(בחזית הקדמית)</u>

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם להוראות התכנית.	גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	
	בהתאם להוראות התכנית.	פירוט חומרי ופרטי מצללה	
לא נראה מיקום דודי האגירה עבור יחידות הדיור בניין. נוסף תנאי לתיקון	בהתאם להוראות התכנית. לא נראה מיקום דודי האגירה עבור יחידות הדיור בניין.	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין. לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	מתקנים סולאריים מיקום דודי מים
	בהתאם להוראות התכנית.	במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	מזגנים
	בהתאם להוראות התכנית.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	התאמה סביבתית

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומות:
קומה 2: -4.43 מ' בחריגה. לא נראית הצדקה תכנונית. נוסף תנאי לתיקון.	קומה 1: -4.00 מ' קומה 2: -4.43 מ' קומה 3: -3.02 מ'	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	גובה:
	חניון קונבנציונלי עבור 50 מכוניות ל-2 בניינים גובלים, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש:
	בהתאם להוראות התכנית.	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (סה"כ בשני הבניינים 48 יח"ד) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר	מחסנים דירתיים:
	כ-85% משטח קומת המרתף, שהם כ-1183 מ"ר.	80% משטח המגרש- לפי הוראות תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש.	תכסית:

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- אזור
		+	מרפסות וגזוזטראות -עיצוב אחיד של המרפסות
		+	עיצוב המעטפת
		+	חיפוי מעטפת הבניין
לא נראה מיקום דודי האגירה עבור יחידות הדיור בניין. נוסף תנאי לתיקון	+		דודי אגירה
גובה הגדרות עובר על הגובה המרבי על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.	+		גדרות

הערות	לא	כן	
		+	פיתוח שטח
		+	- חלחול במרווח הקדמי
		+	- מתקנים טכניים
		+	- גובה
		+	- בתי גידול
יש לצמצם מספר הכניסות למגרש. שער הכניסה להולכי הרגל ישמש גם עבור גישה למתקנים ופרטי עזר. נוסף תנאי לתיקון	+		- כניסות
		+	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

1. הבקשה מוגשת בשנית לאחר שלילת בקשה זהה במהותה בתאריך 09/11/2020. בבקשה הראשונה נשלחו הודעות על פי סעיף 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות. מכיוון שלא עברה שנה מעת הפרסומים והבקשה זהה במהותה לא נדרש פרסום חוזר.
2. מבוקש חניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה הגובלת מדרום (רח' הזוהר 36). הכניסה למרתף המשותף תהיה במגרש הסמוך למגרש נשוא הבקשה מרח' הזוהר, נדרש רישום זיקת הנאה לטובת המגרש הגובל לשימוש במרתף וגם הוצב תנאי לקבלת היתר כי ההיתרים יוצאו בו-זמני.
3. הבקשה הוגשה עם תיק מידע בהמלצה שלילית לעניין בנייה בקיר משותף עם הבניין ברחוב הזוהר 36. הוגשה בפני בוחן הרישוי אישור מחלקת התכנון מה-21/11/2019 לבנייה ללא קיר משותף.

ח'ד מכון רישוי

נדב בר 20/04/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה ותכנית אדריכלית מ - 18.4.21
הבקשה כוללת: מבנה מגורים חדש עם 21 יחידות דוור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חנייה.

דרישת התקן:

- 21 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לרכב נכים
- 4 מקומות חניה לאופנועים
- 21 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

- 21 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 48 מקומות חניה המתוכננים במרתף חניה המשותף ל - 2 חלקות מסי 452 ו - 507 בגוש 6106
- 1 מקום חניה לרכב נכים במרתף
- 4 מקומות חניה לאופנועים במרתף
- 21 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובפיתוח בקומת קרקע
- הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד אר-דן

חוות דעת:

החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים ועגלות.
תיקונים נדרשים: נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה.

גנים ונוף

הבקשה כוללת חניון משותף לכתובת הזוהר 36 מקוונת 17531 והזוהר 38/בן סירא 2, מדובר ב 2 בניינים נפרדים עם מרתף משותף וחוות הדעת זהה ל 2 הבקשות.

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. ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה הוא 10579.00 ₪. יש לנטוע במגרש 12 עצים בערך של 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 2179.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר. המרחק מהבניה לעץ מס' 5 הינו 2.18 מ' תוך שימור חומה קיימת, שימור העץ יבוצע בליווי אגרונום ובתיאום עם נציג אנף שפ"ע בזמן העבודה. עץ מספר 4 זית צעיר יועתק מחוץ למגרש וזאת בתיאום עם אגף שפע. המלצה: לאשר את הבקשה.

אדריכלות מכון הרישוי

ניתן לאשר את התכנון המוצע לתחנת אדריכל. המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיטון אדרי	7.0	30.0	6.0	שימור	7,348
2	קתרוסית מרובעת	7.0	20.0	5.0	שימור	3,015
3	בוהיניה מגוונת	7.0	35.0	10.0	כריתה	5,539
4	זית אירופי	4.0	10.0	2.0	העתקה	904
5	מילה ירוקת עד	9.0	30.0	6.0	שימור	7,913
6	סיאגרוס רומנזוף	6.0	30.0	3.0	כריתה	5,040

חו"ד נוספות:

נכסים - מיורי גלברט 25/01/2021

חלקות 507,452 בגוש 6106 בבעלות פרטית.
- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, 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.
- חדר טרפו מתוכנן במרחק של 30.6 מ ממבנה הציבורי ולכן, אין צורך אישור יועץ קרינה ואיכות הסביבה.
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין מזרחית בכתובת הזוהר 36 והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור אשר מנותק מהבניין הסמוך לו ברחוב הזוהר 36. המרתף מבוקש במשותף עם

המרתף בבניין ברח' הזוהר 36 (בקשה מקוונת מספר 21-0428) עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במרווח בין שני הבניינים מכיוון רח' הזוהר.
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
 - ג. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן במרתפי החנייה.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן בתוכניות הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0093-21-1 מתאריך 03/05/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין מדרום בכתובת הזוהר 36 והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור אשר מנותק מהבניין הסמוך לו ברחוב הזוהר 36. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' הזוהר 36 (בקשה מקוונת מספר 21-0428) עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במרווח בין שני הבניינים מכיוון רח' הזוהר.
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
 - ג. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן במרתפי החנייה.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

עמ' 12
0584-038 21-0319 <ms_meyda>

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן בתוכניות הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב -2011

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
8 / 7244		1206 מ"ר	רחוב מעפילי אגוז מס' 90

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' לב פוטשניקוב)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 20.12.2020 החתום ע"י אינג' אנה גולבורודקו להיתרי בניה מס' 20161057 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 01.02.2017 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
28	סגירת חזית מרפסת פתוחה ע"י תריס במסילות קבועות וקירוי המרפסת בשטח 5.0 מ"ר

החלטת רשות רישוי מספר 0093-21-1 מתאריך 03/05/2021

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 20.12.2020 החתום ע"י אינג' אנה גולבורודקו להיתרי בניה מס' 20161057 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 01.02.2017 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
28	סגירת חזית מרפסת פתוחה ע"י תריס במסילות קבועות וקירוי המרפסת בשטח 5.0 מ"ר

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב -2011

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
1263 / 6213		5129 מ"ר	רחוב רמז דוד מס' 6 , רחוב ארלוזורוב מס' 101

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' חיים זילברמן)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 14.03.2021 החתום ע"י אינג' אביר אברהם להיתרי בניה מס' 12-0753 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 24.09.2012 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
39	הצמדת 3 מקומות חניה מעל המותר לפי תקן ותקנות

החלטת רשות רישוי מספר 0093-21-1 מתאריך 03/05/2021

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 14.03.2021 החתום ע"י אינג' אביר אברהם להיתרי בניה מס' 12-0753 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 24.09.2012 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
39	הצמדת 3 מקומות חניה מעל המותר לפי תקן ותקנות