

י"א תמוז תשפ"א
 21 יוני 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0148 תאריך: 16/06/2021 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')	אחים עופר-הנדסה ופתוח בע"מ	מרשל לואי 14	0510-014	21-0598	1
12	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אחים עופר-הנדסה ופתוח בע"מ	מרשל לואי 10	0510-010	21-0599	2

עמ' 1
0510-014 21-0598 <ms_meyda>

רשות רישוי

	27/04/2021	תאריך הגשה	21-0598	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים הריסה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה תוספות בניה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה תוספות ושינויים	מסלול

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	מרשל לואי 14	כתובת
0510-014	תיק בניין	605/6212	גוש/חלקה
562 מ"ר	שטח המגרש	50, 1ע, 3729א	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אחים עופר-הנדסה ופתוח בע"מ	רחוב שד אבא אבן 1, הרצליה 4672519
מבקש	העיר הלבנה מיזמים בהתחדשות פ.ע. בע"מ	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
בעל זכות בנכס	גולדשטיין אליעזר	רחוב מרשל לואי 14, תל אביב - יפו 6266816
בעל זכות בנכס	פילו שלמה	רחוב מרשל לואי 14, תל אביב - יפו 6266816
בעל זכות בנכס	שחר שלום	רחוב מרשל לואי 14, תל אביב - יפו 6266816
בעל זכות בנכס	גולדשטיין שולמית	רחוב מרשל לואי 14, תל אביב - יפו 6266816
בעל זכות בנכס	שחר נעמה	רחוב מרשל לואי 14, תל אביב - יפו 6266816
בעל זכות בנכס	אגיב יובל משה	רחוב מרשל לואי 14, תל אביב - יפו 6266816
בעל זכות בנכס	הנדלסמן סיון רבקה	רחוב מרשל לואי 14, תל אביב - יפו 6266816
בעל זכות בנכס	וסרמן רות	רחוב מרשל לואי 14, תל אביב - יפו 6266816
בעל זכות בנכס	עמית סיון	רחוב מרשל לואי 14, תל אביב - יפו 6266816
בעל זכות בנכס	כלב יואל	רחוב מרשל לואי 14, תל אביב - יפו 6266816
בעל זכות בנכס	שוורץ חיים	רחוב מרשל לואי 14, תל אביב - יפו 6266816
בעל זכות בנכס	מישאלוף אליהו	רחוב מרשל לואי 14, תל אביב - יפו 6266816
בעל זכות בנכס	פילו רפאל	רחוב מרשל לואי 14, תל אביב - יפו 6266816
בעל זכות בנכס	שוורץ צבי	גינת מרשל לואי 14, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	ואנוצ'י לאה	רחוב מרשל לואי 14, תל אביב - יפו 6266816
בעל זכות בנכס	בן אריה ישי	רחוב מרשל לואי 14, תל אביב - יפו 6266816
בעל זכות בנכס	מישאלוף ניקול	רחוב מרשל לואי 14, תל אביב - יפו 6266816
בעל זכות בנכס	עמית נגה	רחוב מרשל לואי 14, תל אביב - יפו 6266816
בעל זכות בנכס	אגיב גיא קלמנט	רחוב מרשל לואי 14, תל אביב - יפו 6266816
בעל זכות בנכס	תדמור אגיב לידיה	רחוב מרשל לואי 14, תל אביב - יפו 6266816
בעל זכות בנכס	ואנוצ'י אנדראה	רחוב מרשל לואי 14, תל אביב - יפו 6266816
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מיופה כח מטעם המבקש	ידלין אדוארדו יהודה	רחוב בית חנניה 1, בית חנניה 3780700
מיופה כח מטעם המבקש	גוטהולץ עומר	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה

- הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
- הקמת בניין מגורים חדש בקיר משותף עם המגרש הצמוד בלואי מרשל 16, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף משותפות עם מגרשים בלואי מרשל 16 ו-10-12 (מבוקשות 2 בקשות מקבילות שמספרן 21-0186 עבור הבניין בלואי מרשל 10-12 ו-21-0188 עבור הבניין בלואי מרשל 16) בבניין הנדון מבוקשות סה"כ עבור 26 יח"ד, הכולל:
 - ב-2 קומות המרתף- 27 מקומות חניה (מתוך 95 מקומות חניה המתוכננים במרתפי החניה המשותפים ל-3 המגרשים), 1 חניות נכים, 26 חניות לאופניים ו-5 חניות אופנועים, מתקנים טכניים ושירות משותפים.
 - בקומת הקרקע- לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, 3 דירות גן עם ממ"ד לכל דירה וחצר פרטית ל-2 הדירות העורפיות.
 - בקומה 1-5- בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוזטה לכל דירה, מצללות מעל מרפסות גזוזטה קדמיות בקומה עליונה.
 - בקומה 6 (גג חלקית תחתונה)- 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית הקדמית ומעליה מצללה

ומרפסות גזזוטר בהזית האחורית.

- בקומה 7 (גג חלקית עליונה) - 1 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסת גג קדמית ואחורית.
- על הגג העליון - מערכות סולאריות, מעבי מזגנים ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין - מבואה קומתית, חדר המדרגות הכללי של הבניין, מעלית ופירי תשתיות משותפים.
- בחצר - פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, מתקני תשתית ורמפת ירידה דו כיוונית למרתף במרווח הצדדי דרומי משותפת ל-3 המגרשים וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית. עבור 15 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1328	27.3.1955	להקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית עבור 15 יח"ד

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות "מעון פעילים בע"מ" עם חכירות פרטיות. ע"ג מפרט הבקשה חתומות החברות המבקשות "אחים עופר-הנדסה ופתוח בע"מ" באמצעות מורשי החתימה מטעמה (ידלן אדוארדו יהודה ושאל וינברג) וחברת "העיר הלבנה מיזמים בהתחדשות פ.ע. בע"מ" באמצעות מורשה חתימה (גוטהולץ עומר) וחותמת החברה לפי פרוטוקולים חתומים. וכן, בשם חלק מהחוכרים חתום עו"ד ארנון יהב בהתאם לייפוי כוח טכנוני שנחתם בין הצדדים ומול החברות המבקשות.

נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לחברה בעלת הזכות בנכס ולחוכרים שאינם חתומים על ייפוי הכוח הזכויות בנכס שאינם חתומים וכן, הודעות ליזוע החלקות הגובלות לעניין התקנת עוגני קרקע זמניים ולא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניינים הינו משנת 1955
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת לאחר שניתנה אפשרות לתיקון הבקשה, גרסה 4 מתאריך 23.5.2021

סטייה	מוצע	מותר	
	מתוכננת בניה בקיר משותף יחד עם הבניין הצמוד בלואי מרשל 16.	בניה בקיר משותף של מבנים אשר ערב הריסתם לא היו בנויים בקיר משותף, הוועדה המקומית רשאת לאשר בנייה בעת ובעונה אחת בקיר משותף בכפוף להתאמה למרקם הקיים.	<p><u>בניה בקיר משותף(4.1.2.ט.)</u> <u>:2</u></p>
	מתוכננת חלוקה נפחית וממדי שקע בהתאם למותר	<p><u>בהתאם לחוו"ד מחלקת תכנון מומלצת הבניה בקיר משותף בלואי מרשל 14-16 בכפוף לתנאים הבאים ולהנחיות העיצוב:</u></p> <p>חלוקה נפחית (שקע אנכי) בחזית לרחוב בין 2 הבניינים בממדים של 6*6 מ', לכל גובה הבניין, במרכז מרווחי הצד שבוטלו, בחזית השקע ישולבו פתחים, שטח השקע ישמש לגינון ונטיעות ולא תידרש רצועה מפולשת בתחום השקע</p> <p>הבניינים יעוצבו כיחידה אדריכלית אחת מבחינת חומרי הגמר ופרטי הבניין</p>	
	בהתאם למותר	דופן הבניין הפונה לרחוב תהיה מקבילה לגבול מגרש	

	בהתאם למותר	-יתוכנן קיר פיסי מעל הקרקע בין הבניינים ותשמר העצמאות התפקודית של כל בניין	
	בהתאם למותר	-מערכות תשתיות אשר נדרשים במרווחים הלא מבונים יאוחדו ככל הניתן (חשמל, מים)	
	בהתאם למותר	-לא תותר סגירה חלקית של הרצועה מהפולשת באם אורך החזית הקדמית המשותפת עולה על 30 מ'	
	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	מספר קומות:
			קווי בניין:
	4.00 מ'	4.00 מ'	קדמי לרחוב לואי מרשל
	0.00 / 3.00 מ'	0.00 / 3.00 מ'	צדדי
	5.00 מ'	5.00 מ'	אחורי
	בהתאם למותר	תכנית התחומה בקווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר (למעט הנסיגות הנדרשות בקומות הקרקע וקומות הגג החלקיות)	זכויות בנייה: (תכנית נפחית)
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (479 מ"ר)	שטחי שירות:
	26 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2394/90 מ"ר = 27 יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	בהתאם למותר	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:
	בהתאם למותר	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי	
	בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה	תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש	
	בהתאם למותר	תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	

	בהתאם למותר	3.00 מ' לכיוון חזית קדמית ב-2 קומות הגג החלקיות 2.00 לכיוון חזית אחורית בקומת הגג החלקית העליונה	קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים
	4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ'	
	4.50 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	
	1.60 מ'	1.60 מ'	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח
	בהתאם למותר	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 312 מ"ר	
	בהתאם למותר	-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	עיצוב המרפסות
	בהתאם למותר	-חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם למותר	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גוזזטה ובליטות	מרפסות גג:
	26 יחידות מזגנים	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:
	בהתאם למותר	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	מסתורי כביסה:
	בהתאם למותר	בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'	עיצוב המסתורים
	בהתאם למותר	-חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין	
	מוצעות מצללות מעל מרפסות גוזזטה עליונות קדמיות ומעל מרפסות גג בהתאם למותר	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	מצללות : שטח
	בהתאם למותר	לא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	בינוי ומיקום
	1.2 מ'	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	נסיגות ממעקה הגג
	2.75 מ'	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	גובה
	בהתאם למותר	בהתאם למדיניות אדריכל העיר - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה,	מרווחי קורות המצללה

		מחולק שווה בכל השטח המקורה	
	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרמי המדרגות הכלליים של הבניין.	-על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה דו כיוונית מכיוון רחוב לואי מרשל בין המגרש הנדון למגרש של רחוב לואי מרשל 10-12 אשר ישרת את 3 הבניינים (לואי מרשל 10-12, לואי מרשל 14 ולואי מרשל 16)	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש. *כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה	חניה:
	*תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי - ראה חוות דעת בהמשך.	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח + טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	הוראות נוספות למתן היתר:
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -בהתאם לנדרש		

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

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	2 קומות מרתף	2 קומות מרתף משותפות ל-3 המגרשים	
גובה קומות:	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	בהתאם למותר	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניות, חניות נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי	
תכסית:	85% לפי תמ"א 34 ותכנית א3729 = שטחי החלחול המתוכננים הינם מסך שטחי 3 המגרשים 2200 מ"ר*0.15= 330 מ"ר	מוצע כ- 330 מ"ר שטח מחלחל המהווה כ- 15% משטח 3 המגרשים. שטח החלחול מתוכנן ברובו לכיוון המרווח הקדמי וכן גם במרווחים הצדדיים והאחורי. כל הנ"ל גם בהתאם לצורך שמירה על רדיוס הנדרש סביב עצים לשימור.	

התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות 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'
		+	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 -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -דרכי הגישה לבניין והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גיגון נרחב ככל הניתן -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגיגון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
		+	מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את 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. לבקשה נעשו פגישות תאום מוקדם עם צוות הרישוי בתאריכים 5.1.2020, 3.3.2020 בהן ניתנה התייחסות לנושאים הבאים: מרפסות, רצועה מפולשת, תכנון שטחי חלחול ועוד
2. עוגני קרקע זמניים - במסגרת הבקשה מתוכננים התקנת עוגני קרקע זמניים בכל היקף החלקה לרבות לכיוון הרחוב/ שטחי ציבור. הוגש כתב התחייבות לשחרור העוגנים.
בנוסף, אושרה תחנת תאום הנדסי לשלב ההיתר ויידרש לקבל את אישורם לפני תחילת עבודות הבנייה.
כמו כן, נשלחו הודעות לצורך יידוע החלקות הגובלות על התקנת העוגנים.

חו"ד מכון רישוי

רו אבן שושן 07/06/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן-שושן (עדכון תנועה וחניה)
שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

חוות דעת מתוקנת לנספח תנועה ותכנית אדריכלית שנטענו ב - 10.5.21
הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 26 יחידות דיור (24 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 26.66 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 :

27 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 95 מקומות חניה המתוכננים במרתפי חניה המשותפים ל - 3 מגרשים (גוש 1247 חלקות 605,625 , 955)
1 מקום חניה לרכב נכים במרתף
5 מקומות חניה לאופנועים במרתף
26 מקומות חניה לאופניים במרתפים
הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת:

החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2
המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

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

גנים ונוף

תאום מידע מפורט:

חוות דעת לבקשות מקוונות: 16649,16656,17014
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
עצים 2,3,50 ו52 הינם עצים בעלי ערך יותר גבוה אך הינם בתחום הבניה, ועל כן מסומנים לכריתה
ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 60026 ש"ח.
יש לנטוע במגרש 14 עצים בערך של 700 ש"ח לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 50226 ש"ח ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה 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 תכנן 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	אזדרכת מצויה	2.5	16.0	5.	כריתה	

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	מייש גשר הזיו	12.0	36.0	9.0	כריתה	5,860
3	קתרוסית מרובעת	13.0	52.0	12.0	כריתה	8,406
4	קתרוסית מרובעת	10.0	21.0	4.0	כריתה	457
5	פיקוס בנימינה	7.0	28.0	8.0	כריתה	3,545
6	פיקוס בנימינה	6.0	20.0	4.0	כריתה	1,206
7	פיקוס בנימינה	4.0	18.0	3.0	כריתה	1,465
8	פיקוס בנימינה	4.0	21.0	3.0	כריתה	1,994
9	פלומריה ריחנית	5.0	16.0	4.0	כריתה	418
10	הדר קלמנטינה	6.0	10.0	3.5	כריתה	471
11	שסקי יפני	5.0	16.0	4.0	כריתה	643
12	רימון מצוי	4.0	9.0	1.5	כריתה	
13	הדר קלמנטינה	5.0	14.0	2.0	כריתה	492
14	שסקי יפני	4.0	6.0	1.0	כריתה	
15	רימון מצוי	4.0	9.0	2.0	כריתה	
16	הדר קלמנטינה	3.0	24.0	3.0	כריתה	1,447
17	הדר קלמנטינה	4.0	16.0	2.0	כריתה	643
18	מייש גשר הזיו	3.0	5.0	5.0	שימור	
19	מייש גשר הזיו	3.0	7.0	1.5	שימור	
20	פלפלון דמוי אלה	6.0	25.0	3.0	כריתה	471
21	פלפלון דמוי אלה	3.0	20.0	2.0	כריתה	301
22	ברוש מצוי צריפי	22.0	45.0	4.0	שימור	6,486
35	הדר לימון	4.0	5.0	2.0	כריתה	
36	פיקוס בנימינה	3.0	32.0	2.0	כריתה	4,630
37	פיקוס בנימינה	3.0	22.0	2.0	כריתה	2,188
38	פיקוס בנימינה	3.0	21.0	1.5	שימור	1,994
39	פיקוס בנימינה	3.0	23.0	1.5	שימור	2,392
40	חלבלוב דמוי קוטינוס	2.5	6.0	1.0	כריתה	
41	מייש גשר הזיו	1.0	5.0	5.0	כריתה	
42	קליאנדרה ורודת קרקפות	3.0	12.0	5.0	שימור	610
44	קליאנדרה ורודת קרקפות	5.0	16.0	5.0	שימור	1,447
47	מכנף נאה	14.0	50.0	13.0	שימור	16,485
48	מייש גשר הזיו	8.0	13.0	8.0	שימור	2,123
50	צאלון נאה	13.0	42.0	15.0	כריתה	10,635
51	אלמוגן רחב עלים	9.0	35.0	9.0	כריתה	2,000
52	ברוש מצוי אופקי	16.0	34.0	5.0	כריתה	7,405
53	ברוש מצוי צריפי	15.0	21.0	3.0	כריתה	2,825
54	אבוקדו הודי	9.0	22.0	5.0	כריתה	1,505
55	בוהיניה מגוונת	5.0	26.0	4.0	כריתה	1,019
59	הדר תפוז	2.0	9.0	5.0	כריתה	

חו"ד נוספות:

ביוב - אחישלום מולאי 16/12/2020

סיכום בדיקה:

אין שינוי בתוואי חיבור הביוב למגרש הנ"ל (לואי מרשל 14, מס' מגרש 605)
קיימת החלפת שוחה פנימית בתוך המגרש

מי אביבים - אחישלום מולאי 26/11/2020

סיכום בדיקה:

יש שינוי במיקום חיבור המים למגרש הזזה של הגמל באותו התוואי

יש חיבור ביוב חדש קיימת הנמכה בתקרת מרתף עפ"י התכנית להנחת שוחה קיים מאגר מים עפ"י הסכמה המצורפת לתכנית קיים שטח חלחול

נכסים - מירי גלברט 05/07/2020
חלקה 605 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

התקבל כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה, 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."

תנא לתחילת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

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

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

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בקיר משותף עם המגרש הצמוד בלואי מרשל 16, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף משותפות עם המגרשים בלואי מרשל 16 ולואי מרשל 10-12 (מבוקשות 2 בקשות מקבילות שמספרן 21-0186 עבור הבניין בלואי מרשל 10-12 ו-21-0188 עבור הבניין בלואי מרשל 16), הכוללות: 27 מקומות חניה (מתוך 95 מקומות חנייה המתוכננים במרתפי החנייה המשותפים ל-3 המגרשים), 1 חניות נכים, 26 חניות לאופניים ו-5 חניות אופנועים, מתקנים טכניים ושירות משותפים.

סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 26 יחידות דיור

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניינים השכנים (מרשל לואי 10-12 ומרשל לואי 16) לרבות כניסה לחניה משותפת ומרתפים משותפים.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-21-0148 מתאריך 16/06/2021

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

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בקיר משותף עם המגרש הצמוד בלואי מרשל 16, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף משותפות עם המגרשים בלואי מרשל 16 ולואי מרשל 10-12 (מבוקשות 2 בקשות מקבילות שמספרן 21-0186-21 עבור הבניין בלואי מרשל 10-12 ו-21-0188-21 עבור הבניין בלואי מרשל 16), הכוללות: 27 מקומות חניה (מתוך 95 מקומות חנייה המתוכננים במרתפי החנייה המשותפים ל-3 המגרשים), 1 חניות נכים, 26 חניות לאופניים ו-5 חניות אופנועים, מתקנים טכניים ושירות משותפים.

סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 26 יחידות דיור

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניינים השכנים (מרשל לואי 10-12 ומרשל לואי 16) לרבות כניסה לחניה משותפת ומרתפים משותפים.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 12
0510-010 21-0599 <ms_meyda>

רשות רישוי

	27/04/2021	תאריך הגשה	21-0599	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים הריסה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה תוספות בניה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה תוספות ושינויים	מסלול

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	מרשל לואי 10	כתובת
0510-010	תיק בניין	1247/6212	גוש/חלקה
1067 מ"ר	שטח המגרש	ע1, 179, א3729	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב שד אבא אבן 1, הרצליה 4672519	אחים עופר-הנדסה ופתוח בע"מ	מבקש
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	העיר הלבנה מיזמים בהתחדשות פ.ע. בע"מ	מבקש
רחוב מרשל לואי 10, תל אביב - יפו 6266812	גינת עמי	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 10, תל אביב - יפו 6266812	ססובר אלה	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 10, תל אביב - יפו 6266812	פלומבוס מאשה	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 10, תל אביב - יפו 6266812	גברא אילנה	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 10, תל אביב - יפו 6266812	בלומר סליקה סיגלית	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 10, תל אביב - יפו 6266812	כהן רמי	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 10, תל אביב - יפו 6266812	כרמי עופר מנחם	בעל זכות בנכס
רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205	אכברט רות	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 10, תל אביב - יפו 6266812	רפסון דב	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 10, תל אביב - יפו 6266812	ישראל נאור דאה	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 10, תל אביב - יפו 6266812	באום דנה מרים	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 10, תל אביב - יפו 6266812	זינגר קרלוס	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 10, תל אביב - יפו 6266812	זינגר וייסברג אתו	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 10, תל אביב - יפו 6266812	גינת אברהם	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 10, תל אביב - יפו 6266812	דובזינסקי שרון	בעל זכות בנכס
גינת מרשל לואי 10, תל אביב - יפו	אכברט-וינר הילית	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 10, תל אביב - יפו 6266812	רפסון מור ישמח	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 10, תל אביב - יפו 6266812	יעבץ נועה	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 10, תל אביב - יפו 6266812	אדרי זהר	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 10, תל אביב - יפו 6266812	שטפל דנה	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 10, תל אביב - יפו 6266812	שטפל אלון	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 10, תל אביב - יפו 6266812	רפסון רוס	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 10, תל אביב - יפו 6266812	רפסון חן הראל	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 10, תל אביב - יפו 6266812	קוזמא מיכה	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 10, תל אביב - יפו 6266812	פנאי נגה	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 10, תל אביב - יפו 6266812	כרמי עופר דורית	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 10, תל אביב - יפו 6266812	שפירא רחל	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 10, תל אביב - יפו 6266812	שניצר שמואל מאיר	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 10, תל אביב - יפו 6266812	בלומר איתן	בעל זכות בנכס
רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205	אכברט יובל	בעל זכות בנכס
גינת מרשל לואי 10, תל אביב - יפו	אכברט-מלץ יעל	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 10, תל אביב - יפו 6266812	גינת מיכל	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 14, תל אביב - יפו 6266816	בן אריה ישי	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 10, תל אביב - יפו 6266812	בסון נדב	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 10, תל אביב - יפו 6266812	שמילוביץ ורה אורנה	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 10, תל אביב - יפו 6266812	פלר רייטר פנינה	בעל זכות בנכס
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	בר אורין גידי	עורך ראשי
רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205	אכברט יובל	מתכנן שלד
רחוב בית חנניה 1, בית חנניה 3780700	ידלין אדוארדו יהודה	מיופה כח מטעם המבקש
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	גוטהולץ עומר	מיופה כח מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
2. הקמת בניין מגורים חדש עם 2 אגפים, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף משותפות עם מגרשים בלואי מרשל 14 ו-16 (מבוקשות 2 בקשות מקבילות שמספרן 0187-21 עבור הבניין בלואי מרשל 14 ו-0188-21 עבור הבניין בלואי מרשל 16)
- בבניין הנדון מבוקשות סה"כ עבור 36 יח"ד (18 יח"ד בכל אגף), הכולל:
 - ב-2 קומות המרתף- 41 מקומות חניה (מתוך 95 מקומות חניה המתוכננים במרתפי החניה המשותפים ל-3 המגרשים), 2 חניות נכים, 38 חניות לאופניים ו-8 חניות אופנועים, מתקנים טכניים ושירות משותפים.
 - בקומת הקרקע- 2 לובאי כניסות אחד לכל אגף, חדר אשפה, חדר גז, 2 משרדים עם ממ"מ לכל משרד ו-2 דירות גן עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות.
 - בקומה 1- 7 יח"ד מתוכם ל-4 דירות ממ"ד ו-3 דירות 2 ממ"קים ומרפסות גזוזטרה לכל דירה.
 - בקומות 2-4- בכל קומה 6 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה.
 - בקומה 5- 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה ומצללות מעל המרפסות.
 - בקומה 6 (גג חלקית תחתונה)- 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג בחזית הקדמית ומרפסות גזוזטרה בחזית האחורית.
 - בקומה 7 (גג חלקית עליונה)- 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גג קדמיות ואחוריות.
 - על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעיני המדרגות הכלליים של הבניין.
 - בכל קומות הבניין- 2 מבואות קומתיות, 2 חדרי מדרגות כלליים, 2 מעליות ופירי תשתיות משותפים.
 - בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, מתקני תשתית ורמפת ירידה דו כיוונית למרתף במרווח הצדדי צפוני משותפת ל-3 המגרשים וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים עם 2 אגפים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומשרד בקומת המרתף החלקית. עבור 26 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
להקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי עבור 26 יח"ד	1955	1046
שימוש חורג להיתר לצמיתות ממחסן למשרד למקצוע חופשי, בשטח של 52.24 מ"ר	2013	13-1219

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 27 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומות החברות המבקשות "אחים עופר-הנדסה ופתוח בע"מ" באמצעות מורשיי החתימה מטעמה (ידלין אדוארדו יהודה ונודרי יצחק) וחברת "העיר הלבנה מיזמים בהתחדשות פ.ע. בע"מ" באמצעות מורשה חתימה (גוטהולץ עומר) וחותרמת החברה לפי פרוטוקולים חתומים. וכן, בשם חלק מבעלי הזכות בנכס חתום עו"ד סתיו איזנברג בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים ומול החברות המבקשות (למעט ת.ח 3, 4, 6, 7, 22 אשר לא התקבלו התנגדויות על ידם).
נשלחו הודעות לפי תקנה 36 בלבעלי הזכויות בנכס שאינם חתומים וכן, הודעות ליידוע החלקות הגובלות לעניין התקנת עוגני קרקע זמניים ולא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניינים הינו משנת 1955
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת, גרסה 3 מתאריך 10.3.21

סטייה	מוצע	מותר	
	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	מספר קומות:
			קווי בניין:
	4.00 מ'	4.00 מ'	קדמי לרחוב לואי

	3.00 מ' מ' 5.00 מ' מ' בהתאם למותר	3.00 מ' מ' 5.00 מ' מ' בשיעור של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה ובכפוף לנסיגה בשטח זהה מקו הבניין הקדמי (למעט קומת קרקע וגג)	מרשל צדדי (גם לכיוון שצ"פ מכיוון דרום) אחורי *בנייה מעבר לקו בניין קדמי
	533.5 מ"ר + 7.3 מ"ר הגדלת תכסית לצורך ניווד שטחים עיקריים מקומות המרתף (ראה התייחסות מטה) = 540.8 מ"ר	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) 1067 מ"ר = 0.5 X 533.5 מ"ר	זכויות בנייה: (תכנית נפחית)
	בהתאם למותר בהתאם למותר הוצגה תכסית הבניין ב-6 קומות (קרקע+ 5 קומות טיפוסיות) הכוללת את שטח התכסית המותרת בתוספת שטח מניווד השטחים בכל קומה לכל קומה התווספו 7.3 מ"ר עבור ניווד השטחים (סה"כ כ- 44 מ"ר)	-ניתן לנייד את השטח באותו השימוש הקיים בהיתר- למשרדים ובאותו היקף השטח העיקרי הקיים בהיתר (52.24 מ"ר). ב. שימוש של מפלס המרתף העליון יהיה עבור חניון תת קרקעי בלבד ג. אופן העברת השטחים ייקבע לפי שיקול דעת הוועדה המקומית ללא צורך בהליך של הקלה או פרסום. במקרה הנדון, מכיוון שמדובר על מגרש גדול מ750 מ"ר ניתן לנייד את השטחים ע"י הגדלת תכסית הבניה המותרת מעבר ל50% המותרים, במסגרת קווי הבניין המותרים ובאופן זהה לכל גובה הבניין.	ניווד שטחים עיקריים מקומות המרתף (סעיף 1.2.4.1.3.ב):
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (837 מ"ר)	שטחי שירות:
	36 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 4185/90 מ"ר = 47 יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ' מ'	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	בהתאם למותר	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי - יוקצו שטחים לשירות כלל	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:

	<p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>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>קומות גג חלקיות:</p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>נסיגה קדמית של 3.00 מ' נסיגה אחורית בקומת הגג החלקית העליונה של 2.00 מ'</p> <p>גובה הבניה על הגג</p> <p>כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'</p> <p>גובה המתקנים הטכניים</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>
	<p>עד 1.60 מ'</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 432 מ"ר</p> <p>לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p>מרפסות:</p> <p>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</p> <p>שטח</p> <p>עיצוב המרפסות</p>
	בהתאם למותר	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזזטרה ובלטות	מרפסות גג:
	<p>38 מעבי מזגנים על גג עליון (36 יח"ד + 2 משרדים)</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	מזגנים:
	<p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.</p> <p>בהתאם למדיניות אדריכל העיר - עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ'</p> <p>חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין</p>	<p>מסתורי כביסה:</p> <p>עיצוב המסתורים</p>
	<p>מוצעות מצללות מעל מרפסות גזזטרה עליונות קדמיות ומעל מרפסות גג קדמיות בהתאם למותר</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה - 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר</p>	מצללות שטח:

	<p>בהתאם למותר</p> <p>1.20 מ' מ'</p> <p>2.75 מ' מ'</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג</p> <p>1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות</p> <p>בהתאם להנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה</p>	<p>בינוי ומיקום</p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה</p> <p>מרווחי קורות המצללה</p>
	<p>מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרמי המדרגות הכלליים של הבניין.</p>	<p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים</p>	<p>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</p>
	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה דו כיוונית מכיוון רחוב לואי מרשל בין המגרש הנדון למגרש של רחוב לואי מרשל 14 אשר ישרת את 3 הבניינים (לואי מרשל 10-12, לואי מרשל 14 ולואי מרשל 16)</p> <p>*תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי - ראה חוות דעת בהמשך.</p>	<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.</p> <p>באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.</p> <p>* כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה</p>	<p>חניה:</p>
	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -בהתאם לנדרש</p>	<p>-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281</p> <p>-אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה)</p> <p>-נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	<p>הוראות נוספות למתן היתר:</p>

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

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	2 קומות מרתף	2 קומות מרתף משותפות ל-3 המגרשים	
גובה קומות:	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	בהתאם למותר	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניות, חניות נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי	
תכסית:	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = שטחי החלחול המתוכננים הינם מסך שטחי 3 המגרשים	מוצע כ- 330 מ"ר שטח מחלחל המהווה כ- 15% משטח 3 המגרשים. שטח החלחול מתוכנן ברובו	

	לכיוון המרווח הקדמי וכן גם במרווחים הצדדיים והאחורי. כל הנ"ל גם בהתאם לצורך שמירה על רדיוס הנדרש סביב עצים לשימור.	2200 מ"ר*0.15= 330 מ"ר	
--	--	------------------------	--

התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות 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'
		+	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 -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -דרכי הגישה לבניין והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גינון נרחב ככל הניתן -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
		+	מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את 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.
38 מערכות סולריות עבור 36 יח"ד + 2 משרדים		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות נוספות:

1. לבקשה נעשו פגישות תאום מוקדם עם צוות הרישוי בתאריכים 5.1.2020, 3.3.2020 בהן ניתנה התייחסות לנושאים הבאים: אופן ניווד שטחים מקומות המרתף, מרפסות, רצועה מפולשת, תכנון שטחי חלחול ועוד
2. עוגני קרקע זמניים - במסגרת הבקשה מתוכננים התקנת עוגני קרקע זמניים בכל היקף החלקה לרבות לכיוון הרחוב/ שטחי ציבור. הוגש כתב התחייבות לשחרור העוגנים.
בנוסף, אושרה תחנת תאום הנדסי לשלב ההיתר ויידרש לקבל את אישורם לפני תחילת עבודות הבנייה.
כמו כן, נשלחו הודעות לצורך יידוע החלקות הגובלות על התקנת העוגנים.

חו"ד מכון רישוי

רון אבן שושן 07/06/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רוני אבן-שושן (בעקבות עדכון תנועה וחניה) שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

חוות דעת מתוקנת לנספח תנועה ותכנית אדריכלית שנטענו ב - 10.5.21
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 36 יחידות דיור (30 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 6 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) ו - 108 מ"ר משרדים בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :
38.9 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לרכב נכים
8 מקומות חניה לאופנועים
38 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :
41 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 95 מקומות חניה המתוכננים במרתפי חניה המשותפים ל - 3 מגרשים (גוש 1247 חלקות 605,625 , 955)
2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף
8 מקומות חניה לאופנועים במרתף
38 מקומות חניה לאופניים במרתפים
הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת :
החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2
המלצה : להעביר לוועדה לאישור
המלצה : לאשר את הבקשה

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

גנים ונוף
תאום מידע מפורט :
חוות דעת לבקשות מקוונות : 16649,16656,17014
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
עצים 2,3,50 ו52 הינם עצים בעלי ערך יותר גבוה אך הינם בתחום הבניה, ועל כן מסומנים לכריתה ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 60026 ש"ח.
יש לנטוע במגרש 14 עצים בערך של 700 ש"ח לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 50226 ש"ח ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי
מומלץ לאשר את התכנון המוצע
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 תכנן 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 :

aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp-http://gisn.tel

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אזדרכת מצויה	2.5	16.0	5.0	כריתה	
2	מייש גשר הזיו	12.0	36.0	9.0	כריתה	5,860
3	קתרוסית מרובעת	13.0	52.0	12.0	כריתה	8,406
4	קתרוסית מרובעת	10.0	21.0	4.0	כריתה	457
5	פיקוס בנימינה	7.0	28.0	8.0	כריתה	3,545
6	פיקוס בנימינה	6.0	20.0	4.0	כריתה	1,206
7	פיקוס בנימינה	4.0	18.0	3.0	כריתה	1,465
8	פיקוס בנימינה	4.0	21.0	3.0	כריתה	1,994
9	פלומריה ריחנית	5.0	16.0	4.0	כריתה	418
10	הדר קלמנטינה	6.0	10.0	3.5	כריתה	471
11	שסקי יפני	5.0	16.0	4.0	כריתה	643
12	רימון מצוי	4.0	9.0	1.5	כריתה	
13	הדר קלמנטינה	5.0	14.0	2.0	כריתה	492
14	שסקי יפני	4.0	6.0	1.0	כריתה	
15	רימון מצוי	4.0	9.0	2.0	כריתה	
16	הדר קלמנטינה	3.0	24.0	3.0	כריתה	1,447
17	הדר קלמנטינה	4.0	16.0	2.0	כריתה	643
18	מייש גשר הזיו	3.0	5.0	5.0	שימור	
19	מייש גשר הזיו	3.0	7.0	1.5	שימור	
20	פלפלון דמוי אלה	6.0	25.0	3.0	כריתה	471
21	פלפלון דמוי אלה	3.0	20.0	2.0	כריתה	301
22	ברוש מצוי צריפי	22.0	45.0	4.0	שימור	6,486
35	הדר לימון	4.0	5.0	2.0	כריתה	
36	פיקוס בנימינה	3.0	32.0	2.0	כריתה	4,630
37	פיקוס בנימינה	3.0	22.0	2.0	כריתה	2,188
38	פיקוס בנימינה	3.0	21.0	1.5	שימור	1,994
39	פיקוס בנימינה	3.0	23.0	1.5	שימור	2,392
40	חלבוב דמוי קוטינוס	2.5	6.0	1.0	כריתה	
41	מייש גשר הזיו	1.0	5.0	5.0	כריתה	
42	קליאנדרה ורודת קרקפות	3.0	12.0	5.0	שימור	610
44	קליאנדרה ורודת קרקפות	5.0	16.0	5.0	שימור	1,447
47	מכנף נאה	14.0	50.0	13.0	שימור	16,485
48	מייש גשר הזיו	8.0	13.0	8.0	שימור	2,123
50	צאלון נאה	13.0	42.0	15.0	כריתה	10,635
51	אלמוגן רחב עלים	9.0	35.0	9.0	כריתה	2,000
52	ברוש מצוי אופקי	16.0	34.0	5.0	כריתה	7,405
53	ברוש מצוי צריפי	15.0	21.0	3.0	כריתה	2,825
54	אבוקדו הודי	9.0	22.0	5.0	כריתה	1,505
55	בוהיניה מגוונת	5.0	26.0	4.0	כריתה	1,019
59	הדר תפוז	2.0	9.0	5.0	כריתה	

חו"ד נוספות:**מי אביבים - אחישלום מולאי 22/12/2020**

סיכום בדיקה:

זהו בניין אחד כחלק מ-4 בניינים עם מרתף משותף קיים חיבור מים ראשי לבניינים אלו בכניסה לחניון קיים חיבור ביוב, עפ"י התכנית והחתיך קיימת הנמכה בתקרת המרתף לחיבור התשתיות הרטובות. קיים שטח חלחול עפ"י הסכמה המצורפת בתכנית הראשית קיים מאגר מים בקומת המרתף

נכסים - מירי גלברט 17/09/2020

התקבל כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה, 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."

תנא לתחילת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

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

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

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש עם 2 אגפים, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף משותפות עם המגרשים ברחוב לואי מרשל 14 ו-16 (מבוקשות 2 בקשות מקבילות שמספרן 21-0187 עבור הבניין בלואי מרשל 14 ו-21-0188 עבור הבניין בלואי מרשל 16) הבניין כולל:

- ב-2 קומות המרתף- 41 מקומות חניה (מתוך 95 מקומות חניה המתוכננים במרתפי החניה המשותפים ל-3 המגרשים), 2 חניות נכים, 38 חניות לאופניים ו-8 חניות אופנועים, מתקנים טכניים ושירות משותפים.
- בקומת הקרקע- 2 משרדים עם ממ"מ לכל משרד.

סה"כ: מבוקש בניין בן 8 קומות עבור 36 יחידות דיור (18 יח"ד בכל אגף) ו-2 משרדים בקומת הקרקע.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניינים השכנים (מרשל לואי 14 ומרשל לואי 16) לרבות כניסה לחניה משותפת ומרתפים משותפים.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחיבות לנושא זה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0148-21-1 מתאריך 16/06/2021

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

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש עם 2 אגפים, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף משותפות עם המגרשים ברחוב לואי מרשל 14 ו-16 (מבוקשות 2 בקשות מקבילות שמספרן 21-0187 עבור הבניין בלואי מרשל 14 ו-21-0188 עבור הבניין בלואי מרשל 16) הבניין כולל:

- ב-2 קומות המרתף-41 מקומות חניה (מתוך 95 מקומות חניה המתוכננים במרתפי החניה המשותפים ל-3 המגרשים), 2 חניות נכים, 38 חניות לאופניים ו-8 חניות אופנועים, מתקנים טכניים ושירות משותפים.
- בקומת הקרקע- 2 משרדים עם ממ"מ לכל משרד.

סה"כ: מבוקש בניין בן 8 קומות עבור 36 יחידות דיור (18 יח"ד בכל אגף) ו-2 משרדים בקומת הקרקע.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניינים השכנים (מרשל לואי 14 ומרשל לואי 16) לרבות כניסה לחניה משותפת ומרתפים משותפים.
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה