

י"א תמוז תשפ"א
21 יוני 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0151 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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אהרוני שלמה	דיזנגוף 185	0187-185	21-0571	1
11	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	אזורים תל דן יזמות	רמז דוד 8	1161-008	21-0486	2

רשות רישוי

	22/04/2021	תאריך הגשה	21-0571	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	תוספות בניה תוספות בניה שינויים	תוספות ושינויים תוספות ושינויים תוספות ושינויים	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	דיזנגוף 185	כתובת
0187-185	תיק בניין	155/6902	גוש/חלקה
550	שטח המגרש	תמ"א 34ב/4, תמ"א 38/3, 9077, 58, 3616א, 2710, 219	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אהרוני שלמה	רחוב בת מרים יוכבד 30, תל אביב - יפו 6941130
בעל זכות בנכס	לודן אביבה	רחוב מאנגר איציק 3, תל אביב - יפו 6458503
בעל זכות בנכס	סימן טוב שושנה	שדרות דוד המלך 4, תל אביב - יפו 6495303
בעל זכות בנכס	כאפי אורית	רחוב מאנגר איציק 3, תל אביב - יפו 6458503
בעל זכות בנכס	כאפי ברכה	רחוב בצלאל 19, תל אביב - יפו 6468319
בעל זכות בנכס	כאפי אסתר	ת.ד. 12145, שדה נחמיה 1214500
בעל זכות בנכס	כאפי שרה	ת.ד. 12145, שדה נחמיה 1214500
בעל זכות בנכס	אהרוני יונתן	רחוב דיזנגוף 185, תל אביב - יפו 6346222
בעל זכות בנכס	אהרוני דוד	רחוב פן אלכסנדר 27, תל אביב - יפו 6964128
בעל זכות בנכס	אהרוני שלמה	רחוב בת מרים יוכבד 30, תל אביב - יפו 6941130
בעל זכות בנכס	אהרוני יוסף	רחוב אלתרמן נתן 3, תל אביב - יפו 6941503
בעל זכות בנכס	אהרוני אמנון	רחוב דיזנגוף 185, תל אביב - יפו 6346222
בעל זכות בנכס	כאפי מור	ת.ד. 12145, שדה נחמיה 1214500
עורך ראשי	כהאן איתי	רחוב הירקון 319, תל אביב - יפו 6350451
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
<p>חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות עם חזית מסחרית, המכיל 8 יח"ד ו-2 חנויות, הכוללים:</p> <p>-בקומת המרתף: הקמת חדר טכני, מאגר מים, חדר חשמל ומחסן עם גישה מפיתוח השטח העורף המגרש.</p> <p>-בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית לרבות הרחבת יחידות המסחר, הקיוסק הקיים והדירות הקיימות והוספת מרפסת לדירה עורפית צפונית.</p> <p>-בקומת הביניים (קומה א'): ביטול הצמדת הגלריה אל יחידת המסחר הצפונית והפיכתה ליחידה עצמאית, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית לרבות חלוקה מחדש של שטחי המגורים ל 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת פתוחה ומקורה בעורף הבניין.</p> <p>-בקומה ב' קיימת: הרחבת שטח יח"ד הקיימות לרבות הוספת ממ"ד לכל אחת, הריסת מעקה המרפסת הבנוי הקיים בחזית הקדמית והקמת מעקה פרזול חדש והוספת מרפסת פתוחה ומקורה בעורף הבניין.</p> <p>-בקומה ג' קיימת: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית לרבות חלוקה מחדש של שטחי המגורים ל- 4 יח"ד עם ממ"ד, הריסת מעקה המרפסת הבנוי הקיים בחזית הקדמית והקמת מעקה פרזול חדש והוספת מרפסת פתוחה</p>

ומקורה בעורף הבניין.
 על הגג הקיים (קומות ד'-ה'): הקמת 2 קומות חדשות בקונטור קומה טיפוסית מורחבת המכילות כ"א 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות פתוחות ומקורות בקונטור המרפסות בקומות שמתחת.
 -בקומת הגג החלקית (קומה ו'): 2 יח"ד עם ממ"ד עם מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף הבניין וג'קוזי במרפסת קדמית ועורפית המקורים ע"י פרגולה מפלדה וגישה גג עליון באמצעות מדרגות עליה מתחום מרפסות הגג.
 -על הגג העליון: מערכות סולאריות ומעבי מזגנים בתחום גג פתוח משותף וגג פרטי הכולל בריכה ומשאבה.
 -בכל קומות הבניין: תוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, הריסת גרם המדרגות הקיים והקמת גרם מדרגות חדש.
 -בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות, גדרות הפרדה בגבולות המגרש, נישא למים וחשמל בגבול מגרש צדדי צפוני ונישה לאשפה בגבול מגרש אחורי.
 סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית לרחוב דיזנגוף עבור 22 יח"ד ו-2 חנויות בקמות הקרקע.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות ודירה על הגג המכיל 8 יח"ד ו-2 חנויות בקומת הקרקע.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין 3 קומות המכיל 9 יח"ד.	1933	2047
שינויים בקומת הקרקע- סידור 2 חנויות במקום יח"ד – סה"כ 7 יח"ד ו- 2 חנויות	19/11/1935	1879
בניין קיוסק	11/02/1942	736
שינויים בחנות צפונית (בהתאם להיתר תכנית חתומה, ההיתר המילולי אינו ניתן לקריאה)	18/12/1945	415
הוספת יח"ד על הגג- סה"כ 8 יח"ד ו- 2 חנויות	19/06/1945	70
שינויים בחנות קיימת, סידור מדרגות עלייה לגלריה, סידור מחסן וסגירת מרפסת וח"ש בתוך החנות.	26/03/1974	899

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו, הנכס רשום כבית משותף בן 13 תתי חלקות, כולן בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י המבקש, שהינו חלק מבעלי הזכויות בתתי חלקות 2 ו- 8 וע"י כל בעלי הזכויות בנכס. לא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (58, 3616א', 2710 - רחוב ראשי, אזור רובע 3 תחום אזור ההכרזה)

- ההיתר המקורי משנת 1933.

- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

סטייה	קיים + מוצע	מותר	מספר הקומות:
	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
0.40 מ' בניגוד להוראות תכנית 58. לא ניתן לאשר. ר' הערה 1	3.60 מ'	4.00 מ'	<u>קווי בניין:</u> קדמי לרחוב דיזנגוף:
0.50 מ' לאור הקשחת קירות קיימים, ניתן לאשר.	2.50 מ'	3.00 מ'	<u>צדדי צפוני:</u>
0.27 מ' לאור הקשחת קירות קיימים, ניתן לאשר.	2.73 מ'	3.00 מ'	<u>צדדי דרומי:</u>

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
0.32 מ' לאור קירות קיימים, ניתן לאשר.	4.68 מ' 2.00 מ' 2.00 מ'	5.00 מ' 2.00 מ' 2.00 מ'	<u>אחורי:</u> <u>קווי בניין לממ"דים:</u> <u>צדדי צפוני:</u> <u>צדדי דרומי:</u> <u>אחורי:</u>
0.04 מ'	2.96 מ'	3.00 מ'	<u>זכויות בנייה:</u> <u>בקומות הקיימות:</u> <u>בקומת התוספת:</u>
	מבוקשת הרחבת כל יח"ד הקיימות לרבות פתרון מיגון, עד 25 מ"ר ליח"ד, בהתאם למותר. בקונטור קומה טיפוסית מורחבת.	עד 25 מ"ר ליח"ד כולל פתרון מיגון בקונטור הקומה המורחבת לא כולל מרפסות ובליטות	
	מבוקש פיר מעלית הבולט בכ- 1.10 מ' מקו בניין צדדי צפוני ומשאיר מעבר ברוב 1.71 מ' נטו מגדר צפונית מתוכננת. בהתאם למותר.	תהיה בהתאם להוראות תכנית 2710 ובתנאי הבטחת גישה לכל חלקי המגרש.	<u>הבלטת חדר מדרגות</u> <u>ומעלית:</u>
ר' הערה 3	2 יח"ד 3 יח"ד בקומה ב'- 3 יח"ד בקומה ג'- 4 יח"ד 8 יח"ד 2 יח"ד 22 יח"ד בהתאם למותר	קיים בהיתר 2 יח"ד חלוקה מחדש- יחושב מס' יח"ד מסה"כ השטח למגורים (עיקרי וישרות) ב- 65 בהתאם למדידה גרפית: 207/65=3.18(3 יח"ד) 297/65=4.56 (5 יח"ד) בכל קומה חלוקת שטחי התוספת על הגג ב-65 (חלוקת סך שטח הגג ב: 891/65=13.7 14 יחידות דיור חלוקת שטח קומת הגג ב- 70 ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה הטיפוסית. 3) 193/70=2.7(3 יח"ד) 32 יח"ד שטח יח"ד לא יפחת מ- 47 מ"ר כולל ממ"ד	<u>מספר יחידות דיור:</u> <u>בקומות הקיימות:</u> <u>בקומת הקרקע:</u> <u>בקומת הביניים:</u> <u>בקומות הטיפוסיות</u> <u>הקיימות (ב'-ג'):</u> <u>בקומות החדשות (ג'-ה'):</u> <u>בקומת הגג החלקית:</u> <u>סה"כ:</u> <u>שטח:</u>
	מבוקשות קומות חדשות בגובה 3.30 מ', בהתאם למותר.	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' (מאושר בהיתר 3.60 מ')	<u>גובה קומה (בין רצפות):</u>

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
<p>מבוקשת סגירת מרפסות בחזית הצד הצפונית בסגירה קשיחה, בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר.</p>	<p>מבוקשת סגירת מרפסות בחזית הצד הצפונית בסגירה קשיחה</p> <p>1.60 מ'</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף.</p> <p>הבלטת המרפסות עד 1.60 מ' מקו הבניין.</p> <p>עד 14 מ"ר ליח"ד ובלבד שסך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין.</p> <p>בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.</p>	<p>מרפסות: בקומות הקיימות: סגירת מרפסות:</p> <p>תוספת מרפסות בעורף הבניין: הבלטה:</p> <p>שטח:</p> <p>בקומות התוספת:</p>
<p>בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.</p>	<p>לא הוצג פתרון לתליית כביסה עבור הדירות שבקומת הקרקע והדירות שבקומת הגג החלקית.</p>	<p>-כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. -בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת למעט חזית קדמית, בכפוף לפתרון אחיד ורציף לאורך כל הבניין.</p>	<p>מסתורי כביסה: בקומות התוספת ובקומות הקיימות כולל בקומת הקרקע:</p>
<p>0.83 מ' לאור הקמת מעקה הגג מעל הגובה המותר וכן ע למדרגות גישה לבריכה על הגג כמוצג בפרט הבריכה מעל הגובה המותר, בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר.</p> <p>0.31 מ'</p>	<p>מבוקשת בנייה על הגג בשטח של כ- 193 מ"ר.</p> <p>3.00 מ'</p> <p>5.33 מ'</p> <p>בחזית : 0.89 מ' בעורף : 1.50 מ'</p> <p>3.00 מ'</p>	<p>עד 65% משטח הגג (193 מ"ר) למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין.</p> <p>3.00 מ' (לא כולל מרפסות ובלטות).</p> <p>4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון.</p> <p>לא יפחת מ 1.20 מ'.</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.</p>	<p>בנייה על הגג: שטח:</p> <p>נסיגה לחזית:</p> <p>גובה בנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים:</p> <p>מצללות על הגג: נסיגות ממעקה הגג:</p> <p>גובה:</p>
			<p>התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4:</p>

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
<p>בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה</p> <p>בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה</p>	<p>מבוקשת הריסת פתחים קיימים בחזית הקדמית ופתיחת פתחים חדשים שאינם תואמים את הפרופורציות הקיימות בבניין.</p> <p>מבוקשת הריסת מעקות המרפסות (בינוי) הקיימים והקמת מעקה חדש מפרזול.</p> <p>בהתאם למותר.</p> <p>בהתאם למותר.</p> <p>מבוקש מעקה גג בנוי בגובה 1.10 מ' מרצפת מרפסת הגג.</p> <p>מבוקש חיפוי בטיח ושיפוץ בגוון בהיר- תידרש השלמת הצבע המבוקש.</p>	<p>שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות פתחים, כרכובים, בליטות וכד'.</p> <p>מעקות המרפסות יחודשו לפי דוגמת המעקה המקורי ויותאמו לתקנות ולתקנים.</p> <p>בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן</p> <p>מעקות הגג יבנו ברצף עם מישור קיר החזית.</p> <p>גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 90 ס"מ ממפלס הרצפה.</p> <p>חומר הגמר העיקרי, והגוונים של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.</p>	<p><u>בקומות הקיימות:</u></p> <p><u>בקומות התוספת:</u></p> <p><u>קומת גג חלקית חדשה:</u></p> <p><u>חומרי גמר:</u></p>
	<p>קיים חוסר התאמה בין הקיים בפועל לבין המאושר בהיתר האחרון. לא מבוקש שינוי מהקיים, רוב החזית המסחרית שקופה (ויטרינה)- ניתן לאשר.</p>	<p>החזית המסחרית תהיה שקופה ולא תותר בנייה קשיחה</p>	<p>חזית מסחרית</p>
<p>בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.</p> <p>ניתנה התייחסות בבנייה על הגג, גובה. מבוקש מעקה למדרגות הצמודות לבריכה העולה על הגובה המותר, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.</p>	<p>מבוקשים מתקנים סולאריים במספר הנמוך ממספר יחידות הדיור בבניין</p> <p>מבוקש מעקה למדרגות הצמודות לבריכה העולה על הגובה המותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>תותר הקמת בריכה/ג'קוזי על הגג התחתון והעליון בתנאי: הבטחת פתרונות למערכות טכניות</p> <p>גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המירבי המותר</p> <p>הבריכה תהיה בנסיגה של לפחות 1.00 מ' ממעקה הגג</p>	<p>בריכה על הגג העליון:</p>

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1):

סטייה	מוצע	מותר	
	קומה אחת	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	קומות:

סטייה	מוצע	מותר	
	2.50 מ'	עד 4.00 מ' נטו.	גובה הקומות:
	חדר טכני, חדר חשמל, מאגר מים ומחסן	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש:
	מבוקש מחסן 1 בשטח 3.83 מ"ר בהתאם למותר. (לא צויין האם המחסן הינו מחסן דירתי או משותף).	בשטח של עד 12 מ"ר נטו ומספרם לא יעלה על מס' יח"ד בבניין	מחסנים דירתיים:
	בהתאם למדידה גרפית, מבוקש מרתף בתכנית 39 מ"ר, בהתאם למותר.	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי הוראות תכנית 3616 א' ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 467.50 מ"ר	תכסית:
	מבוקשת גישה מפיתוח השטח בעורף המגרש מחוץ לקונטור הבניין, כאשר גרם המדרגות אינו בולט ממפלס הקרקע, המכיל ברובו שימושים טכניים. לאור כך כי לא ניתן לאפשר גישה מגרם המדרגות הכללי של הבניין, ניתן לאשר את הפתרון המוצג.	גישה מתחום הבניין.	גישה לקומת המרתף:

התאמות:

הערות	לא	כן	
מבוקשים חדרי שירותים ללא פתרון אוורור כנדרש, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.	+		אוורור:
מותר: 0.80 מ' רוחב / 1.20 מ' אורך מוצע: לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצג תא המעלית. מותר: עד 1.00 מ' מוצע: 2.42 מ'			התקנת מעלית בבניין מגורים קיים: מידות פנימיות של תא המעלית: רוחב פרוזדור:
		+	חזית מסחרית:
		+	מתקני תשתיות ומסתורים:
לא ניתן לבדיקה- לא הוצגו פרישות הגדרות.	+		גובה גדרות:
מתוכננים בחזיתות הצד במרחק 3.10 מ' מהחזית הקדמית, בהתאם למותר.		+	מסתורי כביסה:
מבוקשות מצללות בחזית ובעורף הבניין בשטח 20 ו- 25 מ"ר בהתאם למותר.		+	מצללה על הגג: שטח:
מבוקשת מצללה מפלדה בהתאם למותר.		+	פרט וחומר:
מבוקש ג'קוזי במרפסת גג קדמית ובמרפסת גג קדמית המקורים ע"י פרגולה בניגוד לתקנות התכנון והבניה.	+		ג'קוזי:

הערות	לא	כן	
מבוקשת גישה לגג עליון ע"י גרם מדרגות ממרפסת הגג הקדמית, שאינו תואם לפרטים האדריכליים הקיימים בבניין ואופייה האדריכלי של חזית הבניין הפונה לרחוב, בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.	+		<u>גישה לגג עליון:</u>
לא הוצג פתרון לדירות בקומת הקרקע.	+		<u>זודי אגירה:</u>
מבוקשים מעבי מזגנים על הגג העליון ומסתורי הכביסה בהתאם למותר.		+	<u>מזגנים:</u>
הוצגו 17 מתקנים סולאריים עבור 22 יח"ד, בנוסף גובה המתקנים עולה על גובה מעקה הגג.	+		<u>מתקנים סולאריים:</u>
בהתאם למפת המדידה שצורפה למפרט הבקשה, מפלס הכניסה הקובעת- ללא שינוי מהקיים.		+	<u>מפלס הכניסה הקובעת:</u>

הערות נוספות:

1. בהתאם למפרט הבקשה קיימת ויטרינה בחנות צפונית הבולטת אל תחום זיקת הנאה הנדרשת ברחוב דיזנגוף. הוויטרינה אמנם אושרה במסגרת היתר, אך בהתאם להוראות תוכנית 58 סעיף 78 יש להסיר כל בנייה קיימת הנמצאת בתחום זיקת ההנאה. לאור כך, קיימת חריגה מעבר לקו הבניין הקדמי המותר ובניגוד להוראות תוכנית 58.
2. במפרט הבקשה מוצג קיוסק קיים בשטח של כ- 18.88 מ"ר בניגוד למאושר בהיתר מס' 736 לפיו אושר קיוסק בשטח של כ- 12 מ"ר.
3. תוכנית 75 אשר לעניין קיוסקים, קבעה כי שטחו המרבי המותר עבור קיוסק הינו 12 מ"ר. ככל הנראה, הוספת שטח לקיוסק הקיים בוצעה ללא היתר ובניגוד להוראות תוכנית 75 – לא ניתן לאשר.
4. בקומת הביניים, מוצג שטח הגלריה כאשר אינו מוצמד ליחידת המסחר עם גישה מגרם המדרגות הכללי של הבניין בלבד בניגוד להיתר מס' 899 שאישר את השינויים בחנות, לרבות הקמת הגלריה עבור החנות.
5. במפרט הבקשה לא הוצג השימוש בשטח זה ולא התבקש שימוש חורג מהיתר עבור השטח הקיים.
6. במסגרת הבקשה, מבוקשת הרחבת יחידות המסחר שבקומת הקרקע. בהתאם להוראות תוכנית 3616 א' ניתן להוסיף שטח ליחיד קיימות אך לא למסחר. התוספת הנ"ל הינה מעבר לשטחים המותרים ובניגוד להוראות תוכנית 3616 א'.

חו"ד מכון רישוי

רן אבן שושן 31/05/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן-שושן

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת 13 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר

דרישת התקן:

13 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

13 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכים

0 מקומות חניה לאופנועים

10 מקומות חניה לאופניים

חסר:

13 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

3 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת: בבניין הקיים אין אפשרות לתכנן חניות הנדרשות, לכן

המלצה :

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 13 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38, מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 16 - ככר רבין ועוד יותר מעשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).
המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה תיקונים נדרשים: מסומן מסתור אשפה בחלקו האחורי של המגרש עם 4 עגלות 1100 ליטר ו 21 מכלונים 360 ליטר ודחסן קרטונים. אורך נתיב הפינוי מעל 26 מ' המלצה: לדחות את הבקשה

גנים ונוף

תאום מידע מפורט:

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. עץ מספר 2 נמצא בקרבה לבנייה

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 2442 ₪. יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 342 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

במגרש ובסביבתו קיימים 3 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

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: נדרש תיאום לפני היתר

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לדחות את הבקשה

בקרת תכנ תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה 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 :
<https://www5.tel-aviv.gov.il/RishuyBniyaToshav/LicensingRequestPages/LicensingRequestLogin.aspx>

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיטוספורום יפני	4.0	13.0	4.0	כריתה	
2	אזדרכת מצויה	10.0	36.0	8.0	כריתה	2,442
3	שסק יפני	6.0	10.0	3.0	כריתה	
6	אזדרכת מצויה	10.0	30.0	6.0	שימור	3,391
8	פיקוס השדרות	14.0	90.0	10.0	שימור	95,378
9	פיקוס השדרות	14.0	60.0	9.0	שימור	42,390

חוו"ד מחלקת פיקוח:

חו"ד נוספות:

נכסים - ענת איבגי 11/03/2021

חלקה 155 בגוש 6902 בבעלות פרטית.
הוטען כתב התחיבות לרישום זיקת הנאה.

תנאי לאכלוס:

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות עם חזית מסחרית, המכיל 8 יח"ד ו- 2 חנויות, שכן:

1. קיימת חוות דעת שלילית מטעם מכון הרישוי בתחנת תיאום אשפה.
2. מוצג קיוסק בשטח העולה על המאוסר במסגרת היתר 736 ומעבר לשטחים המותרים בתוכנית 75 (קיוסקים).
3. מוצגת ויטרינה קיימת הבולטת מעבר לקו הבניין הקדמי המותר ובתחום זיקת הנאה הנדרשת, בניגוד להוראות תוכנית 58 סעיף 78 לפיה תיהרס כל הבנייה הקיימת בתחום זיקת הנאה לרחוב דיזנגוף.
4. מוצגת יחידה עצמאית בקומת הביניים ללא הצגת השימוש המבוקש וללא פרסום שימוש חורג עבור השטח הנ"ל שאושר כיציע למסחר במסגרת היתר מס' 899.
5. מבוקשת הרחבת שטחי יחידות המסחר הקיימות בקומת הקרקע, בניגוד להוראות תוכנית 3616 א'.
6. מבוקשת סגירת מרפסות צפוניות הקיימות בחריגה מקו הבניין הצדדי המותר, בסגירה קשיחה, בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 1.3.4.1'.
7. מבוקש שינוי בפרופורציות הפתחים הקיימים בחזית הקדמית בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
8. מבוקשת הריסת מעקות המרפסות הקיימים והקמת מעקה פרזול, בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
9. מבוקש גובה קומת הגג כולל המעקה העולה על הגובה המותר, בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 1.3.4.1.ב'(9).
10. מבוקשת גישה לגג העליון באמצעות מדרגות גישה מתחום מרפסת הגג הקדמית, בניגוד לפרטים האדריכליים הקיימים בבניין ואופייה האדריכלי של חזית הבניין הפונה לרחוב, בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
11. מבוקשת מצללה מעל מרפסת גג קדמית בנסיגה הקטנה מ- 1.20 מ', בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 1.1.ג'.
12. מבוקשת הקמת בריכה על הגג העליון ללא הצגת פתרון לכל המערכות הנדרשות על הגג, בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 1.6.1.ד'(9).
13. מבוקש קירוי ג'קוזי במרפסת הגג הקדמית ובמרפסת הגג העורפית בניגוד לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים).
14. מבוקשים חדרי שירותים ללא פתרון אוורור, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
15. לא הוצג פתרון לדודי אגירה עבור דירות בקומת הקרקע, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
16. לא הוצג פתרון לתליית כביסה עבור יח"ד שבקומת הקרקע ובקומת הגג החלקית.
17. הוצגו 17 מתקנים סולאריים עבור 22 יח"ד בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
18. הבקשה כפי שהוגשה, לוקה בחסר באופן המקשה על בדיקתה, שכן:
 - 18.1 לא הוצגו פריסות הגדרות ולכן לא התאפשרה בדיקתן לצורך התאמה לתקנות התכנון והבנייה מדיניות/הנחיות מרחביות.
 - 18.2 לא הוצגו כל המפלסים והשיפועים בתוכנית פיתוח השטח.
 - 18.3 לא הוצג תא המעלית הפנימי המבוקש ולכן לא התאפשרה בדיקה לצורך התאמה לתקנות התכנון והבנייה.
 - 18.4 לא הוצג שימוש המבוקש בקומת הביניים כאשר במסגרת הבקשה בוטלה ההצמדה אל שטח החנות הצפונית שבקומת הקרקע.
 - 18.5 לא הוצגו כל גווני החומרים המבוקשים ע"ג החזית לצורך בדיקה והתאמה להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
 - 18.6 מוצגת נסיגה עבור ממ"ד עורפי צפוני מקו בניין אחורי הקטנה מ- 3.00 מ'. ככל הנראה טעות גרפית.
19. טרם קליטת הבקשה נערכה פגישת תיאום מוקדם בה לא הוצגו שאלות בעניין הליקויים הקיימים בבקשה להיתר.
20. תיקון הבקשה והתאמתה למותר, לרבות ההריסות הנדרשות, מהווה שינוי מהותי לתוכנית המחייבת בין היתר הצגת הסכמת בעלי הנכס ופרסום לשימוש חורג ופרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.

הערה: טיוטת חוות הדעת נשלחה אל עורך הבקשה במייל.

- לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות עם חזית מסחרית, המכיל 8 יח"ד ו- 2 חנויות, שכן:
1. קיימת חוות דעת שלילית מטעם מכון הרישוי בתחנת תיאום אשפה.
 2. מוצג קיוסק בשטח העולה על המאושר במסגרת היתר 736 ומעבר לשטחים המותרים בתוכנית 75 (קיוסקים).
 3. מוצגת ויטרינה קיימת הבולטת מעבר לקו הבניין הקדמי המותר ובתחום זיקת ההנאה הנדרשת, בניגוד להוראות תוכנית 58 סעיף 78 לפיה תיהרס כל הבנייה הקיימת בתחום זיקת ההנאה לרחוב דיזנגוף.
 4. מוצגת יחידה עצמאית בקומת הביניים ללא הצגת השימוש המבוקש וללא פרסום שימוש חורג עבור השטח הנ"ל שאושר כציע למסחר במסגרת היתר מס' 899.
 5. מבוקשת הרחבת שטחי יחידות המסחר הקיימות בקומת הקרקע, בניגוד להוראות תוכנית 3616 א'.
 6. מבוקשת סגירת מרפסות צפוניות הקיימות בחריגה מקו הבניין הצדדי המותר, בסגירה קשיחה, בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 י'.
 7. מבוקש שינוי בפרופורציות הפתחים הקיימים בחזית הקדמית בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
 8. מבוקשת הריסת מעקות המרפסות הקיימים והקמת מעקה פרזול, בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
 9. מבוקש גובה קומת הגג כולל המעקה העולה על הגובה המותר, בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ב' (9).
 10. מבוקשת גישה לגג העליון באמצעות מדרגות גישה מתחום מרפסת הגג הקדמית, בניגוד לפרטים האדריכליים הקיימים בבניין ואופייה האדריכלי של חזית הבניין הפונה לרחוב, בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
 11. מבוקשת מצללה מעל מרפסת גג קדמית בנסיגה הקטנה מ- 1.20 מ', בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 1.1 ג'.
 12. מבוקשת הקמת בריכה על הגג העליון ללא הצגת פתרון לכל המערכות הנדרשות על הגג, בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 6.1 ד' (9).
 13. מבוקש קירוי ג'קוזי במרפסת הגג הקדמית ובמרפסת הגג העורפית בניגוד לתקנות התכנון והבנייה (חישוב שטחים).
 14. מבוקשים חדרי שירותים ללא פתרון אוורור, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
 15. לא הוצג פתרון לדודי אגירה עבור דירות בקומת הקרקע, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
 16. לא הוצג פתרון לתליית כביסה עבור יח"ד שבקומת הקרקע ובקומת הגג החלקית.
 17. הוצגו 17 מתקנים סולאריים עבור 22 יח"ד בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
 18. הבקשה כפי שהוגשה, לוקה בחסר באופן המקשה על בדיקתה, שכן:
 - 18.1 לא הוצגו פריסות הגדרות ולכן לא התאפשרה בדיקתן לצורך התאמה לתקנות התכנון והבנייה מדיניות/הנחיות מרחביות.
 - 18.2 לא הוצגו כל המפלסים והשיפועים בתוכנית פיתוח השטח.
 - 18.3 לא הוצג תא המעלית הפנימי המבוקש ולכן לא התאפשרה בדיקה לצורך התאמה לתקנות התכנון והבנייה.
 - 18.4 לא הוצג שימוש המבוקש בקומת הביניים כאשר במסגרת הבקשה בוטלה ההצמדה אל שטח החנות הצפונית שבקומת הקרקע.
 - 18.5 לא הוצגו כל גווני החומרים המבוקשים ע"ג החזית לצורך בדיקה והתאמה להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
 - 18.6 מוצגת נסיגה עבור ממ"ד עורפי צפוני מקו בניין אחורי הקטנה מ- 3.00 מ'. ככל הנראה טעות גרפית.
 19. טרם קליטת הבקשה נערכה פגישת תיאום מוקדם בה לא הוצגו שאלות בעניין הליקויים הקיימים בבקשה להיתר.
 20. תיקון הבקשה והתאמתה למותר, לרבות ההריסות הנדרשות, מהווה שינוי מהותי לתוכנית המחייבת בין היתר הצגת הסכמת בעלי הנכס ופרסום לשימוש חורג ופרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.

הערה: טיוטת חוות הדעת נשלחה אל עורך הבקשה במייל.

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

רשות רישוי

	11/04/2021	תאריך הגשה	21-0486	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	רמז דוד 8	כתובת
1161-008	תיק בניין	160/6213	גוש/חלקה
763	שטח המגרש	1'3729, ע'1	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	אזורים תל דן יזמות	מבקש
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	אורי גורן	בעל זכות בנכס
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	גרסנטרגר דני	בעל זכות בנכס
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	לוי שחר	בעל זכות בנכס
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	שטיין קלריס	בעל זכות בנכס
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	כהן דן	בעל זכות בנכס
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	וסרמן אסף	בעל זכות בנכס
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	ויאר זלוטניק טליה	בעל זכות בנכס
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	זמיר נילי	בעל זכות בנכס
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	משיח שמואל	בעל זכות בנכס
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	בורוכוביץ יחזקאל	בעל זכות בנכס
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	ילון אורית	בעל זכות בנכס
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	זייטל פבל	בעל זכות בנכס
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	נתוביץ סלמנה רוטה	בעל זכות בנכס
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	נתוביץ משה	בעל זכות בנכס
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	בלומנטל מרגרט	בעל זכות בנכס
רחוב בן יהודה 3, תל אביב - יפו 6380103	דאובר עדו	עורך ראשי
רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404	גוטמן יעקב	מתכנן שלד
רחוב ארניה אוסוולדו 32, תל אביב - יפו 6107034	שמחה מאיר	מורשה חתימה מטעם המבקש
רחוב ארניה אוסוולדו 3, תל אביב - יפו 6107005	ראובן אוחנה	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד, הכולל:
• בקומת המרתף - 1: מקומות חניה לרכב, חניות אופניים, מחסנים דירתיים, שטח נלווה ל-2 יח"ד בקרקע, חצר אנגלית וממ"ד לכל יח"ד, שטחים משותפים, חללים טכניים, כולל חדר מאגר מים ומשאבות.
• בקומות מרתף 2-, 3-: מקומות חניה לרכב, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים, חניות אופניים.

- סה"כ בקומות המרתף 25 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה, מהם 4 מקומות ע"י מתקני דו חניון, 1 מקום חניה לרכב נכים, 9 מחסנים דירתיים.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, 1 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח צדי, 2 יח"ד עם חצר פרטית במרווח צדי ואחורי לרבות גרם מדרגות פנימי לשטח נלווה בקומת המרתף ו-2 חצרות אנגליות.
- בקומה א-ב: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
- בקומות ג-ה: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.
- בקומה ו (חלקית תחתונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג בחזית הקדמית לרבות פרגולה ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית.
- בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג עורפית לרבות פרגולה, 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג קדמית כולל גרם מדרגות פנימה לשטח בפרטי בגג עליון.
- על הגג העליון: 24 מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני, מתקני תשתית, צובר גז, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.
- החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף עבור מקלט. סה"כ: 11 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומרתף עבור מקלט, כולל חדר כביסה על הגג. סה"כ בבניין 11 יח"ד (2 בקומות עמודים מפולשת חלקית ו-3 בכל קומה טיפוסית).	1957	829

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 14 תתי חלקות בבעלות חברה "נצח אברהם בע"מ" כאשר ישנם 14 חוכרים. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת" אזורים תל דן יזמות " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (שמחה אברהם) וחורתמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם החוכרים חתום עו"ד רועי גפני ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת. נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס ולחלקות הגובלות לפי תקנה 336 ולא התקבלו התנגדויות.

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

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

מספר קומות:	מוצא	מותר	סטייה
2 + 6	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	
קווי בניין:			
קדמי	6.00 מ' בקרקע 6.00 מ' בקומות הטיפוסיות	6.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	בהתאם למותר	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר	

		(כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) 763 מ"ר = 0.5X381.5 מ"ר	
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (536 מ"ר)	שטחי שירות:
	24 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2815/90 מ"ר = 31 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 וכול'	
	מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי בהתאם למותר.	תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	3.00 מ' בהתאם.	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות.	קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג
	2.00 מ' בהתאם.	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	
	4.50 מ' בהתאם.	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	גובה הבניה על הגג
	4.50 מ' בהתאם.	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
	1.60 מ'	1.60 מ'	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח
	שטח מרפסת עד 14 מ"ר בהתאם ממוצע לא עולה על 12 מ"ר	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 288 מ"ר שטח העולה על הנאמר לעיל ייחשב בסך מניין השטחים העיקריים.	עיצוב המרפסות

	בהתאם למותר.	לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	
	בהתאם למותר.	חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם למותר.	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 להנחיות המרחביות - עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ'	עיצוב המסתורים
	בהתאם למותר.	חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	
	בהתאם.	בהתאם לתקנות התכנון והבניה - 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	מצללות: שטח
לא הוצגו פרטי פרגולה, יידרש כתנאי טכני	בהתאם.	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	גובה
	בהתאם.	1.20 מ' ממעקה גג עליון.	נסיגה
	בהתאם.	לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	מרווחי קורות המצללה
	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון לרבות חדר משאבות ומאגר מים וגישה דרך גרם המדרגות הכללי 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 במרווח הדרום	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת	חניה:

	מערבי בצמוד לגבול המגרש.	ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.	
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי נרשם כתנאי בהיתר -בהתאם לנדרש -יידרש לשלב בדיקה סופית	-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	הוראות נוספות למתן היתר:

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

מותר	מוצע	סטייה	
מס' קומות:	3 קומות מרתף		2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים
גובה קומות:	בהתאם למותר		2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו
שימושים:	חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'		חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים
מחסנים:	מתוכננים 9 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר		- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין
תכסית:	מבוקש מרתף בשטח של 609 מ"ר המהווה ~79% משטח המגרש- לא בהתאם. מוצע כ- 144 מ"ר שטח מחלחל המהווה ~19% משטח המגרש. מעל 12% ממוקמים במרווח הקדמי, בשל אילוצי המגרש והתכנון לא כל 15% ממוקמים במרווח קדמי, ניתן לאשר		85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 626 ~ מ"ר (15% שטח מחלחל = 110.4 מ"ר)

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים
		+	מפלס הכניסה הקובעת
		+	עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
		+	גדרות ושערים
		+	-גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	פיתוח שטח
		+	-מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות

		+	2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותר שטח גינן זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינן 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.
נדרש להציג כמספר היח"ד או אישור יועץ אינס' למספרם, יידרש כתנאי טכני.		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	אשפה דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה
		+	חצר אנגלית בשטח של עד 10 מ"ר וברוחב שלא יעלה על 1.50 מ'

הערה נוספת:

לעורך הבקשה ניתן זמן לתיקון הבקשה מאחר והיא הוגשה עם ליקויים הן ממכון הרישוי והן מהוראות התכניות התקפות.

חו"ד מכון רישוי**רינת ברקוביץ' 03/06/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

תנועה וחניה

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 24 יחידות דיור (22 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 :

24.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

25 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה, מהם 4 מקומות ע"י מתקני דו חניון

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

5 מקומות חניה לאופנועים במרתף

24 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמחסנים דירתיים

הוגש נספח תנועה, מתכנן ע. בשארה

החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות חדר אשפה עם עגלות נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

בקשה זו היא בקש המשך לבקשה 15489 שאומנם נדחתה אך קבלה אישור של תחנת גנים ונוף בידי יוני שרוני אגרונום מכון הרישוי באוקטובר 2019.
להלן חוות הדעת שכתב יוני שרוני בבקשה 15489:
מבוקשת הריסה ובנייה הכוללת מרתפים, הוטען סקר, והוקלדה טבלת יעוד העצים לבקשה.
מיפוי יעוד העצים מוצג בתכנית ה-100.
במגרש ובקרבתו קיימים 16 עצים / שיחים:
מיקום העצים - מס' 8,9 במגרש השכן, מס' 14-16 צעירים בשטח ציבורי השאר במגרש.
לסיכום,
מס' 8,9,14,16 מיועדים לשימור.
השאר (12 יח') מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 11,536 ש"ח.
שטח החצר כ-338 מ"ר, חלקה מעל מרתף.
שטח לא מקורה במגרש/חלקה: 338.00 כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה: 7
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 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:
<https://www5.tel-aviv.gov.il/RishuyBniyaToshav/LicensingRequestPages/LicensingRequestLogin.aspx>

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	קתרוסית מרובעת Citharexylum spinosum	7.0	30.0	5.0	כריתה	1,357
2	תבטיה הרדופית Thevetia peruviana	6.0	15.0	2.0	כריתה	339
3	תבטיה הרדופית Thevetia peruviana	6.0	15.0	2.0	כריתה	339
4	פלפלון דמוי אלה Schinus terebinthifolius	7.0	35.0	6.0	כריתה	924
5	תבטיה הרדופית Thevetia peruviana	6.0	20.0	4.0	כריתה	603
6	תבטיה הרדופית Thevetia peruviana	6.0	20.0	4.0	כריתה	603
7	פלפלון דמוי אלה Schinus terebinthifolius	7.0	30.0	6.0	כריתה	679

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
8	Ficus lyrata פיקוס כינורי	10.0	35.0	7.0	שימור	2,771
9	Citharexylum spinosum קתרוסית מרובעת	7.0	25.0	5.0	שימור	471
10	Melia azedarach אזדרכת מצויה	6.0	30.0	5.0	כריתה	226
11	Citharexylum spinosum קתרוסית מרובעת	9.0	40.0	6.0	כריתה	3,016
12	Citharexylum spinosum קתרוסית מרובעת	9.0	45.0	5.0	כריתה	3,054
13	Strelitzia nicolai סטרליציית ניקולאי	4.0	15.0	1.0	כריתה	170
14	Lagerstoemia indica לגרסטרמיה הודית	6.0	10.0	2.0	שימור	226
15	Lagerstoemia indica לגרסטרמיה הודית	6.0	10.0	2.0	כריתה	226
16	Salix babylonica ערבת בבל	4.0	10.0	2.0	שימור	226

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד, הכולל:

- בקומת המרתף - 1: מקומות חנייה לרכב, חניות אופניים, מחסנים דירתיים, שטח נלווה ל-2 יח"ד בקרקע, חצר אנגלית וממ"ד לכל יח"ד, שטחים משותפים, חללים טכניים, כולל חדר מאגר מים ומשאבות.
- * בקומת מרתף 2, -3: מקומות חניה לרכב, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים, חניות אופניים. סה"כ בקומות המרתף 25 מקומות חנייה לרכב פרטי במרתפי חנייה, מהם 4 מקומות ע"י מתקני דו חניון, 1 מקום חנייה לרכב נכים, 9 מחסנים דירתיים.
- * בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, 1 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח צידי, 2 יח"ד עם חצר פרטית במרווח צדי ואחורי לרבות גרם מדרגות פנימי לשטח נלווה בקומת המרתף ו-2 חצרות אנגליות.
- * בקומה א-ב: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה.
- * בקומות ג-ה: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה לכל דירה.
- * בקומה ו (חלקית תחתונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג בחזית הקדמית לרבות פרגולה ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה בחזית האחורית.
- * בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג עורפית לרבות פרגולה, 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג קדמית כולל גרם מדרגות פנימה לשטח בפרטי בגג עליון.
- * על הגג העליון: 24 מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- * בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה, מתקני תשתית משותפים.
- * בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני, מתקני תשתית, צובר גז, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.
- * החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות.

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

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. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה

ניתנת לפיצול

2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים כמפורט באישורם
4. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0151-21-1 מתאריך 16/06/2021

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד, הכולל:
- בקומת המרתף - 1: מקומות חנייה לרכב, חניות אופניים, מחסנים דירתיים, שטח נלווה ל-2 יח"ד בקרקע, חצר אנגלית וממ"ד לכל יח"ד, שטחים משותפים, חללים טכניים, כולל חדר מאגר מים ומשאבות.
 - * בקומת מרתף - 2, 3: מקומות חניה לרכב, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים, חניות אופניים. סה"כ בקומות המרתף 25 מקומות חנייה לרכב פרטי במרתפי חנייה, מהם 4 מקומות ע"י מתקני דו חניון, 1 מקום חנייה לרכב נכים, 9 מחסנים דירתיים.
 - * בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, 1 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח צידי, 2 יח"ד עם חצר פרטית במרווח צדי ואחורי לרבות גרם מדרגות פנימי לשטח נלווה בקומת המרתף ו-2 חצרות אנגליות.
 - * בקומה א-ב: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
 - * בקומות ג-ה: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.
 - * בקומה ו (חלקית תחתונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג בחזית הקדמית לרבות פרגולה ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית.
 - * בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג עורפית לרבות פרגולה, 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג קדמית כולל גרם מדרגות פנימה לשטח בפרטי בגג עליון.
 - * על הגג העליון: 24 מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - * בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה, מתקני תשתית משותפים.
 - * בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני, מתקני תשתית, צובר גז, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.
 - * החדרת עוגנים זמניים לחלקות הגובלות.

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

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. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים כמפורט באישורם
4. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור

עמ' 20

1161-008 21-0486 <ms_meyda>

היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה