

י"ב חשוון תשפ"ב
18 אוקטובר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0255 תאריך: 17/10/2021 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')	נתנאל גרופ בע"מ	שטרוק 9	0547-009	21-1103	1
10	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	נתנאל גרופ בע"מ	שטרוק 7	0547-007	21-1104	2
19	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	יהוד רחמים	בודנהיימר 42	0501-042	21-1139	3

רשות רישוי

	10/08/2021	תאריך הגשה	21-1103	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	שטרוק 9	כתובת
0547-009	תיק בניין	266/6217	גוש/חלקה
502	שטח המגרש	תתל/71, תמ"א 3/38, א, ע1, 4658, 3729, א, 166	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
5832201 רחוב סוקולוב 48, חולון	נתנאל גרופ בע"מ	מבקש
6404209 רחוב שטרוק 9, תל אביב - יפו	אש רחל	בעל זכות בנכס
6404209 רחוב שטרוק 9, תל אביב - יפו	סטיבנסקי צפורה	בעל זכות בנכס
6404209 רחוב שטרוק 9, תל אביב - יפו	אבן זהב טל	בעל זכות בנכס
6404209 רחוב שטרוק 9, תל אביב - יפו	כץ חן	בעל זכות בנכס
6404209 רחוב שטרוק 9, תל אביב - יפו	אבירן כץ ענת	בעל זכות בנכס
6404209 רחוב שטרוק 9, תל אביב - יפו	אורגד קרן	בעל זכות בנכס
6404209 רחוב שטרוק 9, תל אביב - יפו	אנזל גורודינסקי אפרת שרה	בעל זכות בנכס
6404209 רחוב שטרוק 9, תל אביב - יפו	אלעזר ליהי	בעל זכות בנכס
6404209 רחוב שטרוק 9, תל אביב - יפו	רבין הלל	בעל זכות בנכס
6404209 רחוב שטרוק 9, תל אביב - יפו	שלום נעה	בעל זכות בנכס
6404209 רחוב שטרוק 9, תל אביב - יפו	קפלן איריס	בעל זכות בנכס
6404209 רחוב שטרוק 9, תל אביב - יפו	גפניאל רונית	בעל זכות בנכס
6404209 רחוב שטרוק 9, תל אביב - יפו	סמדר עמרי	בעל זכות בנכס
64364 רחוב אבן גבירול 50, תל אביב - יפו	בלומנטל ענת	עורך ראשי
69512 רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו	שילר ערן	מתכנן שלד
5832201 רחוב סוקולוב 48, חולון	נתנאל אריה	מורשה חתימה מטעם המבקש
5832201 רחוב סוקולוב 48, חולון	נתנאל דני	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות, מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 15 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' שטרוק 7 (בקשה מס' 21-1104 בבדיקה מרחבית), עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במרווחי הצד בחופפים בין שני המגרשים מכיוון רח' שטרוק.</p> <p>הבניין המבוקש מכיל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בקומות מרתף 1, -2, -3: חניון קונבנציונלי ל-2 בנינים גובלים, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים. 2. בקומת הקרקע: 2 יחידות דיור בקומה, יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר מוצמדת ויח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה, חללים טכניים משותפים.

3. **בקומות 1-5:** 2 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה, מעברים ומבואות משותפים.
4. **בקומה 6 (קומת הגג החלקית התחתונה):** 2 יחידות דיור בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד וג'קוזי במרפסת גג בחזית הקדמית מקורה חלקית בפרגולה, ויח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה בחזית העורפית.
5. **בקומה 7 (קומת הגג החלקית העליונה):** יחידת דיור עם ממ"ד מרפסת גג בחזית העורפית מקורה חלקית בפרגולה.
6. **במפלס הגג העליון:** בריכת שחיה בשטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור בקומה 7 עם גישה במדרגות עליה פרטיות משטח הדירה ומתקנים טכניים משותפים בשטח גג משותף עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
7. **בחצר:** חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחים צדדים ואחורי, נישה למד מים בדופן הרמפה בצמוד לגדר הצד הצפונית.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 5 קומות, מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע), מעל מקלט במרתף עבור 6 יח"ד	1961	511
הוספת קומה ד' עבור 2 יח"ד ותא מעלית. סה"כ 8 יח"ד בבניין.	1961	801

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 8 חלקות משנה, הבקשה חתומה ע"י עו"ד ירון אריאל מיופה כוחם של 7 מהבעלים להם 87.60% מהרכוש המשותף. לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

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

- היתר המקור משנת 1961
- 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.

סטייה	מוצע	מותר	
	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	מספר קומות
	בהתאם להוראות התוכנית.	בקומה טיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים, למעט 2 קומות עליונות הבנויות בנסיגה וקומת קרקע חלקית.	שטחים - קומה טיפוסית
	בהתאם להוראות התוכנית.	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים.	שטחי שרות
	4.00 מ'	4.00 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב שטרוק
	3.00 מ'	3.00 מ'	לצד
	5.00 מ'	5.00 מ'	לאחור
	בהתאם להוראות התוכנית.	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	קומת קרקע
	בהתאם להוראות התוכנית.	3.00 מ' מקו חזית קדמי.	קומה מס' 6

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם להוראות התוכנית.	נסיגה של 3.00 מ' קדמית ו- 2.00 אחורית מקווי החזית בהתאמה.	קומה מס' 7
	בהתאם להוראות התוכנית. בהתאם להוראות התוכנית. עד 14 מ"ר למרפסת בממוצע של כ-10 מ"ר ליח"ד.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. לא יותרו מרפסות גוזזטרה בהמשך למרפסת גג. עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	מרפסות קווי בניין למרפסות מרפסות גג שטח
		22 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	מס' יחידות מותר
			גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו)
	3.28 מ'	3.30 מ'	קומת קרקע
	3.28 מ'	3.30 מ'	קומה טיפוסית
	3.28 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 התוכנית.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשרות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	קומת קרקע
	בהתאם להוראות התוכנית. התאם למדיניות אדריכל העיר	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה ובפתרון למזגנים. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין. עומק מזערי של המסתור יהיה 0.60 מ'. אורך מינימלי 2.00 מ'.	מסתורי כביסה ומזגנים גודל מינימלי לפי מדיניות אדריכל העיר
	בהתאם להוראות התוכנית.	עד 0.5 מ' מפני המדרכה לפי הנחיות מרחביות.	מפלס הכניסה לבניין
	בהתאם להוראות התוכנית.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית. בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד.	חצרות
בניגוד להוראות התוכנית. ניתן תנאי לתיקון.	בחזית הקדמית מוצעים חלונות עד הקרקע.		מצללות

סטייה	מוצע	מותר	
	3.00 מ'	3.0 מ' כולל גובה הקורה.	גובה
	1.20 מ'	1.2 ממעקה קדמי ואחורי של מרפסת הגג.	נסיגות
	בהתאם להוראות התוכנית.	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	מתקנים סולאריים
	בהתאם להוראות התוכנית.	לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	מיקום דודי מים
	בהתאם להוראות התוכנית.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.	מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה
	בהתאם להוראות התוכנית.	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות.	בריכת שחיה
	בהתאם להוראות התוכנית.	גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו.	
	בהתאם להוראות התוכנית.	מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג.	
	לא מבוקש מעקה לבריכה	יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	
	בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.	בהתאם לתקנות התכנון והבנייה לא יותר קירוי לבריכה	
	בהתאם להוראות התוכנית.	במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	מזגנים
	בהתאם להוראות התוכנית.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	התאמה סביבתית
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -יידרש לשלב בדיקה סופית	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט.	הוראות נוספות למתן היתר:

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף	2 + 4 עבור חנייה	קומות
	קומה 1: -2.53 מ' קומה 2: -3.90 מ' קומה 3: -2.60 מ'	2 קומות עליונות: עד 4.00 מ' קומות תחתונות: 3.50 מ' (מרצפת מרתף עד תקרה).	גובה
	חניה/ מחסנים דירתיים	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה,	שימוש

סטייה	מוצע	מותר	
	(אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר/חללים טכניים. בהתאם להוראות התוכנית.	עד 12 מ"ר)/ משרד לבעל מקצוע חופשי/ חדר משחקים. תותר הקמת מחסנים בקומות המרתף התחתונות ובתנאי ששטחם בכל קומה לא יעלה על 5% משטח הקומה.	
	85%	80% 85% לפי תמ"א 34 ותכנית א'3729.	תכסית

התאמה לתקנות:

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 וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותר שטח גינון זה. -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית. בחזית הבניין הפונה לרחוב יש לשמור על יחס בין הפתחים לבין חלקי החזית הבנויה שלא יפחת מכ-1/4 ולא יעלה על כ-3/4 משטח החזית
		+	ג'קוזי על הגג: שטח קירוי
		+	מצללה על הגג: - שטח המצללה
		+	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.
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	אשפה

הערות	לא	כן	
			דלת חדר האשפה לא תפתח לחזית קדמית הפונה לרחוב .

הערות נוספות:

1. מבוקש חניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה 267 (רח' שטרוק 7). הכניסה למרתף המשותף תהיה מרווחי הצד החופפים של המגרשים מרח' שטרוק, נדרש רישום זיקת הנאה לטובת המגרש הגובל לשימוש במרתף וגם הוצב תני לקבלת היתר כי ההיתרים יוצאו בו-זמני.
2. הבקשה נמצאת בתחום הרק"ל. נדרש והוגש אישור תיאום עם נ.ת.ע. מחודש ספטמבר 2021

חו"ד מכון רישוי**רן אבן שושן 12/10/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן-שושן (עדכון 12/10/21)

תנועה וחניה**חוות דעת לנספח תנועה ותכנית אדריכלית מ - 10.10.21**

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 15 יחידות דיור (14 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

16 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

15 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

16 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה המשותפים עם מגרש הסמוך בכתובת שטרוק 7

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

3 מקומות חניה לאופנועים במרתף

15 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד דגש הנדסה

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות

המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

חוות דעת משותפת לבקשות 19271 ו 1261

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה מהבקשה הראשונה שתגיע לשלב זה

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.

עצים 2,3,5,22,18,16,12,13 הינם בצמידות לדיפון ומסומנים לכריתה

שאר העצים המסומנים לכריתה בתוך קונטור הבניה (חלקם אינם עצים בוגרים)

סומן "ניתוק" בגדר באזור העצים שממוקמים על התוואי שלה

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 31,360 ₪.

יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 24,460 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

במגרש וסביבתו קיימים 4 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: 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).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרה	6.0	20.0	4.0	שימור	2,261
2	פלפלון דמוי אלה	6.0	15.0	4.0	כריתה	827
3	פלפלון דמוי אלה	6.0	13.0	5.0	כריתה	1,035
4	בונויליאה נאה	0.	12.0	0.	כריתה	
5	פלפלון דמוי אלה	7.0	20.0	8.0	כריתה	2,939
6	אראוקריה רמה	10.0	27.0	4.0	כריתה	4,395
7	ברוש מצוי	9.0	7.0	5.	כריתה	
8	ברוש מצוי	9.0	10.0	5.	כריתה	603
9	ברוש מצוי	9.0	7.0	5.	כריתה	
10	ברוש מצוי	9.0	8.0	5.	כריתה	
11	זית אירופי	10.0	40.0	5.0	העתקה	16,278
12	פיקוס השדרה	7.0	30.0	4.0	כריתה	5,087
13	פיקוס השדרה	7.0	30.0	4.0	כריתה	5,087
14	הדר	6.0	9.0	0.	כריתה	
15	פיקוס השדרה	3.0	20.0	1.0	שימור	1,507
16	פיקוס השדרה	3.0	20.0	1.0	כריתה	1,507
17	הדר	8.0	20.0	3.0	כריתה	980
18	פלפלון דמוי אלה	8.0	25.0	10.0	כריתה	3,062
19	פלפלון דמוי אלה	8.0	14.0	4.0	כריתה	480
20	קליסטימון אדום	9.0	28.0	5.0	שימור	3,102
22	פלפלון דמוי אלה	8.0	25.0	10.0	כריתה	3,062
23	ברוש מצוי	12.0	20.0	8.0	שימור	2,412
24	פיקוס הגומי	8.0	25.0	4.0	כריתה	2,296
25	צחר מכחיל	0.	7.0	0.	כריתה	

חו"ד נוספות:

תאום הנדסי - אילנית הדסי 03/05/2021

אין עוגנים - הוצג הצהרת מהנדס

נכסים - מירי גלברט 25/04/2021

חלקה 266 בגוש 6217 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.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות, מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 15 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברחוב שטרוק 7 (בקשה מס' 21-1104 בבדיקה מרחבית), עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במרווחי הצד בחופפים בין שני המגרשים מכיוון רחוב שטרוק.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' ולחלקה 267 (רח' שטרוק 7), איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 31,360 נ.ש.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

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...
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0255-21-1 מתאריך 17/10/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 5 קומות, מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 15 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברחוב שטרוק 7 (בקשה מס' 21-1104 בבדיקה מרחבית), עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במרווחי הצד בחופפים בין שני המגרשים מכיוון רחוב שטרוק.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' ולחלקה 267 (רח' שטרוק 7), איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 31,360 נח.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
4. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

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...
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

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

	10/08/2021	תאריך הגשה	21-1104	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	שטרוק 7	כתובת
0547-007	תיק בניין	267/6217	גוש/חלקה
501	שטח המגרש	166 , 3729 , 4658 , 1 , 3/38א,א	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נתנאל גרופ בע"מ	רחוב סוקולוב 48, חולון 5832201
בעל זכות בנכס	מאירסון יעקב	רחוב שטרוק 7, תל אביב - יפו 6404207
בעל זכות בנכס	ממון דריה	רחוב שטרוק 7, תל אביב - יפו 6404207
בעל זכות בנכס	שריג תומר	רחוב שטרוק 7, תל אביב - יפו 6404207
בעל זכות בנכס	גולדברג אסתר	רחוב שטרוק 7, תל אביב - יפו 6404207
בעל זכות בנכס	וינדרבאום גרשון חנוך	רחוב שטרוק 7, תל אביב - יפו 6404207
בעל זכות בנכס	כהן מוטי	רחוב שטרוק 7, תל אביב - יפו 6404207
בעל זכות בנכס	מאירסון נעמי	רחוב שטרוק 7, תל אביב - יפו 6404207
בעל זכות בנכס	חזנובסקי שריג טטיאנה	רחוב שטרוק 7, תל אביב - יפו 6404207
בעל זכות בנכס	קאושיניטה רותה	רחוב שטרוק 7, תל אביב - יפו 6404207
עורך ראשי	בלומנטל ענת	רחוב אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 69512
מורשה חתימה מטעם המבקש	נתנאל אריה	רחוב סוקולוב 48, חולון 5832201
מורשה חתימה מטעם המבקש	נתנאל דני	רחוב סוקולוב 48, חולון 5832201

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות, מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 15 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' שטרוק 9 (בקשה מס' 21-1103 בבדיקה מרחבית), עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במרווחי הצד בחופפים בין שני המגרשים מכיוון רח' שטרוק. הבניין המבוקש מכיל:</p>
<p>1. <u>בקומות מרתף 1, -2, -3</u>: חניון קונבנציונלי ל-2 בנינים גובלים, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים לרבות חדר טרפו.</p>
<p>2. <u>בקומת הקרקע</u>: יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר צמודה, יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה וחלק תחתון של יח"ד עם מדרגות עליה פנימיות למפלסה העליון בקומה מעל (קומה 1) עם חצר צמודה, חללים טכניים משותפים.</p>
<p>3. <u>בקומה 1</u>: יחידת דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה בחזית הקדמית ומפלס עליון ליחידת הדיור בקומת הקרקע עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה בחזית האחורית, מעברים ומבואות משותפים.</p>
<p>4. <u>בקומות 2-5</u>: 2 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה לכל דירה, מעברים ומבואות</p>

משותפים.

5. **בקומה 6 (קומת הגג החלקית התחתונה):** 2 יחידות דיור בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד וג'קוזי במרפסת גג בחזית הקדמית מקורה חלקית בפרגולה, ויח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזזטרה בחזית העורפית.
6. **בקומה 7 (קומת הגג החלקית העליונה):** יחידת דיור עם ממ"ד מרפסת גג בחזית העורפית מקורה חלקית בפרגולה.
7. **במפלס הגג העליון:** מתקנים טכניים בשטח גג משותף עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.
8. **בחצר:** חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחים צדדים ואחורי, נישא למד מים בדופן הרמפה בצמוד לגדר הצד הצפונית.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות, מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
209	1953	בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע), מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 8 חלקות משנה, הבקשה חתומה ע"י עו"ד גיא פרבמן מיופה כוחם של 7 מהבעלים להם 79% מהרכוש המשותף. לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

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

- היתר המקור משנת 1961
- 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	מותר	מוצע	סטייה
	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	
קווי בניין קדמי לרחוב שטרוק	4.00 מ'	3.61 מ'	0.39 מ' בחריגה מקו בניין קדמי, בחזית לרח' שטרוק. בהתאם לסעיף 4.1.2 ה. (5) בהוראות התוכנית. ניתן לאשר.
לצד	3.00 מ'	3.00 מ'	
לאחור	5.00 מ'	5.00 מ'	
קומת קרקע	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	בהתאם להוראות התוכנית.	
קומה מס' 6	3.00 מ' מקו חזית קדמי.	בהתאם להוראות התוכנית.	
קומה מס' 7	נסיגה 3.00 מ' קדמית ו- 2.00 אחורית מקווי החזית בהתאמה.	בהתאם להוראות התוכנית.	
שטחים - קומה טיפוסית		בהתאם להוראות התוכנית.	
שטחי שרות	בקומה טיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים, למעט 2 קומות עליונות הבנויות בנסיגה וקומת קרקע חלקית.	בהתאם להוראות התוכנית.	
	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים.		

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם להוראות התוכנית. בהתאם להוראות התוכנית. עד 14 מ"ר למרפסת במוצע של כ-10 מ"ר ליחיד.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. לא יותרו מרפסות גזוטרסה בהמשך למרפסת גג. עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטח הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	מרפסות קווי בניין למרפסות מרפסות גג שטח
	15 יח"ד	19 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	מס' יחידות מותר
	3.28 מ' 3.28 מ' 3.28 מ' 4.50 מ' 5.00 מ'	3.30 מ' 3.30 מ' 3.30 מ' 4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון. 5.00 מ' יאושר עבור פיר מעלית ומדרגות בלבד.	גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו) קומת קרקע קומה טיפוסית קומות גג
	בהתאם להוראות התוכנית.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשרות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	קומת קרקע
	בהתאם להוראות התוכנית. בהתאם למדיניות אדריכל העיר	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה ובפתרון למזגנים. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין. עומק מזערי של המסתור יהיה 0.60 מ'. אורך מינימלי 2.00 מ'.	מסתורי כביסה ומזגנים גודל מינימלי לפי מדיניות אדריכל העיר
	בהתאם להוראות התוכנית.	עד 0.5 מ' מפני המדרכה לפי הנחיות מרחביות.	מפלס הכניסה לבניין
	בהתאם להוראות התוכנית. בחזית הקדמית מוצעים חלונות עד הקרקע.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית. בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד.	חצרות
בניגוד להוראות התוכנית. ניתן תנאי לתיקון.		3.0 מ' כולל גובה הקורה. 1.2 ממעקה קדמי ואחורי	מצללות גובה נסיונות
	3.00 מ' 1.20 מ'		

מותר	מוצע	סטייה
של מרפסת הגג.		
מתקנים סולאריים מיקום דודי מים	בהתאם להוראות התוכנית. בהתאם להוראות התוכנית.	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין. לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.
מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה	בהתאם להוראות התוכנית.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.
מזגנים	בהתאם להוראות התוכנית.	במסתורים ייעודיים או על הגג העליון
התאמה סביבתית	בהתאם להוראות התוכנית.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.
הוראות נוספות למתן היתר:	- הוגש אישור התקשרות מקדמי - בהתאם לנדרש - יידרש לשלב בדיקה סופית	- אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 - אישור נגישות המבנה - נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט.

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

מותר	מוצע	סטייה
קומות 2 + 4 עבור חנייה	3 קומות מרתף	
גובה 2 קומות עליונות : עד 4.00 מ' קומות תחתונות : 3.50 מ' (מרצפת מרתף עד תקרה).	קומה 1 : - 2.53 מ' קומה 2 : - 3.90 מ' קומה 3 : - 2.60 מ'	
שימוש חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר), משרד לבעל מקצוע חופשי/ חדר משחקים. תותר הקמת מחסנים בקומות המרתף התחתונות ובתנאי ששטחם בכל קומה לא יעלה על 5% משטח הקומה.	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר/חללים טכניים). בהתאם להוראות התוכנית.	
תכסית 80% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א'.	85%	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
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'	+	

הערות	לא	כן	
		+	מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותר שטח גינון זה.
		+	-עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ'
		+	-יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית.
		+	בחזית הבניין הפונה לרחוב יש לשמור על יחס בין הפתחים לבין חלקי החזית הבנויה שלא יפחת מכ-1/4 ולא יעלה על כ-3/4 משטח החזית
		+	ג'קוזי על הגג: שטח
		+	קירוי
		+	מצללה על הגג: - שטח המצללה
		+	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.
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	אשפה דלת חדר האשפה לא תפתח לחזית קדמית הפונה לרחוב.

הערות נוספות:

- מבוקש חניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה 266 (רח' שטרוק 9). הכניסה למרתף המשותף תהיה מרווחי הצד החופפים של המגרשים מרח' שטרוק, נדרש רישום זיקת הנאה לטובת המגרש הגובל לשימוש במרתף וגם הוצב תני לקבלת היתר כי ההיתרים יוצאו בו-זמני.
- הבקשה נמצאת בתחום הרק"ל. נדרש והוגש אישור תיאום עם נ.ת.ע. מחודש ספטמבר 2021.

חו"ד מכון רישוי

רן אבן שושן 12/10/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן-שושן (עדכון 12/10/21)

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה ותכנית אדריכלית מ - 10.10.21
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 15 יחידות דיור (14 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :
16 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים
3 מקומות חניה לאופנועים
15 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

16 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה המשותפים עם מגרש הסמוך בכתובת שטרוק 9
1 מקום חניה לרכב נכים במרתף
3 מקומות חניה לאופנועים במרתף
15 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף
הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד דגש הנדסה

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

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

גנים ונוף

חוות דעת משותפת לבקשות 19271 ו 1261
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה מהבקשה הראשונה
שתגיע לשלב זה
תאום מידע מפורט :

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם 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.
עצים 13,12,16,18,22,3,5,2 הינם בצמידות לדיפון ומסומנים לכריתה
שאר העצים המסומנים לכריתה בתוך קונטור הבניה (חלקם אינם עצים בוגרים)
סומן "ניתוק" בגדר באזור העצים שממוקמים על התוואי שלה

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 31,360 ₪.
יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 24,460 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך
נטיעת עצים ברחבי העיר.

במגרש ובסביבתו קיימים 4 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 : לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה

בקרת תכנן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרה	6.0	20.0	4.0	כריתה	2,261
2	פלפלון דמוי אלה	6.0	15.0	4.0	כריתה	827

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	פלפלון דמוי אלה	6.0	13.0	5.0	כריתה	1,035
4	בונויליאה נאה	0.	12.0	0.	כריתה	
5	פלפלון דמוי אלה	7.0	20.0	8.0	כריתה	2,939
6	אראוקריה רמה	10.0	27.0	4.0	כריתה	4,395
7	ברוש מצוי	9.0	7.0	5.	כריתה	
8	ברוש מצוי	9.0	10.0	5.	כריתה	603
9	ברוש מצוי	9.0	7.0	5.	כריתה	
10	ברוש מצוי	9.0	8.0	5.	כריתה	
11	זית אירופי	10.0	40.0	5.0	העתקה	16,278
12	פיקוס השדרה	7.0	30.0	4.0	כריתה	5,087
13	פיקוס השדרה	7.0	30.0	4.0	כריתה	5,087
14	הדר	6.0	9.0	0.	כריתה	
15	פיקוס השדרה	3.0	20.0	1.0	כריתה	1,507
16	פיקוס השדרה	3.0	20.0	1.0	כריתה	1,507
17	הדר	8.0	20.0	3.0	כריתה	980
18	פלפלון דמוי אלה	8.0	25.0	10.0	כריתה	3,062
19	פלפלון דמוי אלה	8.0	14.0	4.0	כריתה	480
20	קליסטימון אדום	9.0	28.0	5.0	שימור	3,102
21	אורן ירושלים	15.0	58.0	8.0	שימור	5,704
22	פלפלון דמוי אלה	8.0	25.0	10.0	כריתה	3,062
23	ברוש מצוי	12.0	20.0	8.	כריתה	2,412
24	פיקוס הגומי	8.0	25.0	4.0	כריתה	2,296
25	צחר מכחיל	0.	7.0	0.	כריתה	

חוו"ד נוספות:

תאום הנדסי - אילנית הדסי 03/05/2021

אין עוגנים - הוצג הצהרת המנדס

נכסים - מירי גלברט 25/04/2021

חלקה 267 בגוש 6217 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.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות, מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 15 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' שטרוק 9 (בקשה מס' 21-1103 בבדיקה מרחבית), עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במרווחי הצד בחופפים בין שני המגרשים מכיוון רח' שטרוק.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' ולחלקה 266 (רח' שטרוק 9), איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.
3. ביטול "אבן דשא" בחזית חדר האשפה וסימון ריצוף

תנאים בהיתר

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

2. רמת הקרינה מחדר הטראפו תהה על פי דין.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 31,360 נח.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

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 כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 - ד. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים במרתף עם הבניין השכן ברח' שטרוק 9
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

החלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0255-21-1 מתאריך 17/10/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות, מעל מקלט במרתף עבור 8 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 15 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' שטרוק 9 (בקשה מס' 1103-21 בבדיקה מרחבית), עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במרווחי הצד בחופפים בין שני המגרשים מכיוון רח' שטרוק.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' ולחלקה 266 (רח' שטרוק 9), איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.
3. ביטול "אבן דשא" בחזית חדר האשפה וסימון ריצוף

תנאים בהיתר

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

2. רמת הקרינה מחדר הטראפו תהה על פי דין.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 31,360 נח.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
5. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרום והחזרת המצב לקדמותו.
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

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 כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
 - ד. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים במרתף עם הבניין השכן ברח' שטרוק 9
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

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

מספר בקשה	21-1139	תאריך הגשה	24/08/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	בודנהיימר 42	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	99/6212	תיק בניין	0501-042
מס' תב"ע	תמא/1, בי, 50, 3729א, 117, 2710	שטח המגרש	491

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יהוד רחמים	רחוב בודנהיימר 42, תל אביב - יפו 6200858
בעל זכות בנכס	יהוד רחמים	רחוב בודנהיימר 42, תל אביב - יפו 6200858
עורך ראשי	חממי גלעד	רחוב פוריה 12, תל אביב - יפו 6811424
מתכנן שלד	עובד אפרים	רחוב פינסקר 20, נתניה 4241114

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספת בנייה בקומה העליונה (קומה ג) בדירה הדרומית, בבניין מגורים בן 2 קומות עם חדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת לחניה, הכוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> בחצר: הסדרת נישה למכלי אשפה במרווח הקדמי. קומה 2: שינויים פנימיים, כולל שינויים בחזיתות, ביחידת הדיור נשואת הבקשה לרבות הריסת מדרגות פנימיות שאושרו בהיתר ובמקומם הסדרת מדרגות חדשות המחברות את הדירה למפלסה העליון שבקומת הגג. קומת הגג: הריסת חדר יציאה לגג קיים, אטימת פתח קיים שנפתח לא כדין מגרעין המדרגות הכללי לתוך השטח שבעלות המבקשים פתיחת פתח לכניסה ישירה מחדר המדרגות הכללי של הבניין, בניית חדר יציאה לגג חדש בשטח גדול יותר ביחס למאושר בהיתר והקמת פרגולה מבטון בצמוד לחדר היציאה לגג. סך שטח חדר היציאה לגג לאחר התוספת - 40 מ"ר

מצב קיים:

בניין קיים למגורים בן 2 קומות עם חדרי יציאה לגג עבור הדירות בקומה העליונה, מעל קומת עמודים מפולשת עם מקלט משותף, עבור 4 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
282	1966	להקמת בניין בן 3 קומות (כולל קומת עמודים מפולשת לחניה) עבור 4 יח"ד
2/34	1979	הוספת חדר יציאה לגג בשטח 23 מ"ר עם מדרגות פנימיות מהדירה בקומה ג' ומרפסת גג. (הדירה בבקשה הנוכחית)

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 6 תתי חלקות, כולם בבעלות פרטית. המבקשים רשומים כבעלי זכות בנכס בתת חלקה 5 הכוללת הצמדה על הגג בשטח של 92 מ"ר. הבקשה חתומה ע"י המבקשים שהינם בעלי זכות בנכס. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ליתרת בעלי הזכויות והתקבלו התנגדויות. ראה התייחסות בהמשך

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - בניין ברחוב לא ראשי, ייעוד למגורים, מחוץ לאזור ההכרזה-

סטייה	מוצע	מותר	
מבדיקה אל מול היתר המקור לחדר היציאה לגג המבוקש להרחבה נמצא כי הקיר הצפוני המבוקש לבנייה נמצא בשטח גג החורג מהשטח בבעלות המבקש. לא ניתן לאשר.	כ- 40 מ"ר לפי מדידה גרפית לתכנית בנייה כוללת (כולל חדר היציאה לגג בבעלו השכן) של כ-43%	40 מ"ר או 65% משטח הגג, לפי הקטן מבניהם.	בניית חדר יציאה לגג: שטח/ תכנית: (בניה בשלבים)
	2.56 מ' נטו בהתאמה לגובה חדר יציאה לגג קיים צמוד שאושר בהיתר 3.61 מ' כולל מתקנים סולריים עם דודי אגירה שכובים	גובה חדר כגובה קומה טיפוסית בבניין (2.75) ולא יעלה על 3.00 מ' 4.50 מ' גובה מרבי כולל מעקה גג עליון ו- 5.00 מ' כולל מתקנים טכניים ומעלית על הגג העליון (בבנייה עם גג שטוח)	גובה:
	6.00 מ'	3.00 מ' בחזית קדמית	נסיגות מקו החזית:
	מוצע חדר יציאה לגג עם גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה וגישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.	יותר חדר יציאה לדד אחד לכל אחת מהדירות בקומה העליונה אשר הגישה אליו תהיה מתוך הדירה אליה הוא צמוד.	גישה
	כ- 9 מ'	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר בצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	מצללות על הגג: שטח:
	בהתאם למותר	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	מיקום: נסיגות ממעקה הגג:
0.07 מ' בחריגה מהוראות התוכנית	3.07 מ' לפי מדידה גרפית.	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	גובה:
	בהתאם למותר	לא תותר בנית קירות לפרגולה	בינוי:
	מסגרת פרגולה מבטון. לא צורך פרט פרגולה, לא מצוין על גבי התוכנית.	לפי הנחיות מרחביות יותרו מצללות מבטון/ מתכת/ עץ	חומרי גמר:
בחריגה מהוראות התוכנית.	בהתאם למותר לא צורך פרט פרגולה.	בהתאם להנחיות המרחביות- המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה.	מרווחי קורות המצללה:

מבנים ומתקנים טכניים על הגג:	מותר	מוצע	סטייה
<p>נסיגות:</p> <p>בינוי- שטחים משותפים:</p>	<p>נסיגה של לפחות 1.20 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר.</p> <p>הבטחת גישה לשטחים המשותפים ודרכם לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין.</p>	<p>לא הוצגו מערכות טכניות על הגג העליון כלל.</p>	<p>לא ניתן לבדיקה, פנלים סולאריים, דודי אגירה, מיזוג.</p>
<p>הוראות עיצוב:</p>	<p>חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים בגג.</p> <p>בקשה לבנייה של חלק מחדרי היציאה לגג תכלול פריסה סכמתית של יתר חדרי היציאה לגג- תכנית בינוי ועיצוב עתידי לכל הגג</p>	<p>בהתאם למותר.</p> <p>בהתאם למותר.</p>	

התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות המרחביות:

הערות	כן	לא	
מוצעת נישה לאשפה במרכז המרווח הקדמי בהרחקה קטנה מ-1.00מ' מקו המגרש לרחוב.		+	מתקני תשתית (הסדרת נישת אשפה)
יש להתאים את שינויים בפתחים לקנה המידה ולפרטי הבניין האופייניים לקומות הטיפוסיות הקיימות.		+	חלונות ופתחים בבניין מגורים
לא נראה מיקום הפנלים הסולאריים עבור יחידות הדיור בבניין. לא ניתן לבדיקה.		+	מערכות סולריות:
לא נראה מיקום דודי האגירה עבור יחידות הדיור בבניין. לא ניתן לבדיקה.		+	דודי שמש:

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה שכן בקומה ב' בה מבוקשם שינויי פנים בשטח הדירה ושינוי בחזיתות לא נראה המבוקש להריסה בתוכנית וכן בחזיתות (נראה רק בחלקת מהחזיתות המבוקשות לשינוי).
2. חישוב השטחים הוגש בצורה שאינה נכונה. תוואי השטח המבוקש לתוספת בקומת הגג המסומן אינו נכון.
3. מיגון- אישור פקע"ר לחדר מחוזק בקומה ב' הוטען למגירה 1652. אושר בתחנת רחבים מוגנים-מכון הרישוי.
4. הוגש תצהיר של מהנדס השלד בעניין עמידות המבנה בעומסים בנוגע לתוספת והשינויים המבוקשים, עמידות המבנה ברעידות אדמה לפי ת"י 413 והתייחסות בנספח לתצהיר שאין צורך להוסיף רכיבי חיזוק לבניין הקיים. בנוסף, יש צורך להגיש חישובים סטטיים.
5. 4. הבקשה הוגשה עם חוות דעת שלילית של מכון הרישוי בתחנת אשפה.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. זהר שרון	רחוב בודנהיימר 42א, תל אביב - יפו 6200858	התנגדות מס' 1
2. חצרוני ניר	רחוב אושה 9א, תל אביב - יפו 6939209	
3. סולטניק ריימונדה	רחוב בודנהיימר 42א, תל אביב - יפו 6200858	
4. סודאי יצחק	רחוב בודנהיימר 42א, תל אביב - יפו 6200858	

עיקרי ההתנגדויות:

הוגשה התנגדותם של סודאי יצחק, סולטניק ריימונדה וזהר שרון, יתרת בעלי הזכויות בבניין נשוא הבקשה באמצעות עורך דינם עו"ד חצרוני ניר. להלן נימוקי ההתנגדות:

- א. המדרגות הנראות בתוכנית לעליה לגג אינן נכונות ואינן כפי שאושרו בהיתר הבנייה. מיקומם החדש מצריך חיזוק קיר חדר המדרגות שהינו קיר משותף ונדרשת התייחסות רשות כיבוי האש.
- ב. נעשה ניסיון להקניית זכויות בנייה המגדילות את שטח הגג באופן ניכר.
- ג. המבקש לא מסמן הריסה של המצב הקיים אלא רק בנייה מחודשת.
- ד. צורף חו"ד מהנדס מטעם המתנגדים כי שיפור המיגון המוצע מייצר עומס גדול על תקרות המבנה ועל העמודים הקיימים. וכי המבנה הקיים לא מסוגל לשאת את העומסים המתוכננים ללא ביצוע חיזוקים לקירות ולמבנה כולו.
- ה. הבניין עבר לאחרונה שיפוץ וחיידוש אסתטי חיצוני והמבוקש יביא לפגיעה בחזיתות הבניין ובשטחים המשותפים ללא אישור הדיירים.
- ו. מבוקש שינוי מיקום דלת בקומת הגג לחדר היציאה מהגג ישירות מגרעין המדרגות הכללי של הבניין ומסדירה פיצול עתידי נוח.
- ז. הקמת ביתן אשפה ללא תיאום עם השכנים בכניסה לבניין מהווה פלישה לשטחים ציבוריים ללא הסכמה.

התייחסות להתנגדויות:

- א. מבוקש שינוי במדרגות העלייה לחדר היציאה לגג בשטח הדירה ועל כן המדרגות הנראות אינן על פי המדרגות הקיימות בהיתר. התייחסות רשות כיבוי האש ניתנת בשלב בקרת התכנן של הבקשה. על כן ההתנגדות אינה מתקבלת.
- ב. שטח חדר היציאה לגג נבחן על פי תכנית הבנייה כולל שטחי מדרגות. הנ"ל נבדק ונמצא כי עומד בהוראות התוכנית על כן ההתנגדות אינה מתקבלת.
- ג. ההתנגדות מתקבלת. תוכנית הבקשה הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה שכן חסרה שכבת ההריסה בקומה התחתונה של הדירה המבוקשת לשינויים. ניתנה הערה על כך והנ"ל הינו אחת מהסיבות לשלילת הבקשה.
- ד. היות והבקשה מומלצת לשלילה בשל הנקודות הנוספות המפורטות בחוות הדעת הנושא לא נבחן.
- ה. ההתנגדות מתקבלת שכן המבוקש אינו עומד בהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה וכי השינויים המבוקשים בפתחים אינם תואמים לקנה המידה ולפרטי הבניין האופייניים לקומות הטיפוסיות הקיימות.
- ו. ההתנגדות מתקבלת. בהתאם להוראות התוכנית אין מניעה להסדרת דלת כניסה לחדר היציאה לגג ישירות מגרעין המדרגות הכללי של הבניין והיתר הבנייה יוצא בתנאי הוכחת רישום הערה בטבו לאי פיצול הדירה. אך הדבר מהווה פגיעה ברכוש משותף ללא הסכמת מרבית בעלי הדירות ועל כן ההתנגדות מתקבלת.
- ז. ההתנגדות מתקבלת שכן מבוקשת הסדרת נישה למכלי אשפה בשטח הגיגון במרווח הקדמי ללא הצמדה לקו המגרש הצידי וללא הרחקה של 1.00 מ' לפחות מגבול המגרש לרחוב בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה והנ"ל הינו אחת מהסיבות לשלילת הבקשה.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 10/10/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס - עדכון אשפה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה מידות המסתור, מיקומו וכלי האצירה אינם תואמים את דרישות ההנחיות המרחביות נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת. המלצה: לדחות את הבקשה

מרחבים מוגנים

אישור פקע"ר לפטור על בסיס חדר מחוזק הוטען למגירה 1652 המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לדחות את הבקשה

בקרת תכנן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 19/07/2021

תוכנית (אחרי תיקון לפי דרישתינו) תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 20/06/2021

חלקה 99 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה

מי אביבים - אחישלום מולאי 10/06/2021

סיכום בדיקה:

מהות הבקשה הינה תוספת בנייה לדירה בקומה ב'.

אין שינוי בחיבורים הראשיים, כמו כן ישנה תוספת של כלים סניטריים בתוספת

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
 - א. מבדיקה אל מול היתר המקור לחדר היציאה לגג המבוקש להרחבה נמצא כי הקיר הצפוני המבוקש לבנייה נמצא בשטח גג החורג מהשטח בבעלות המבקש.
 - ב. הבקשה הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה שכן בקומה ב' בה מבוקשם שינויי פנים בשטח הדירה ושינוי בחזיתות לא נראה המבוקש להריסה בתוכנית וכן בחזיתות (נראה רק בחלקת מהחזיתות המבוקשות לשינוי).
 - ג. מבוקשים שינויים בפתחים בחזיתות הבניין אשר אינם בהתאם לקנה המידה ולפרטי הבניין האופייניים לקומות הטיפוסיות הקיימות.
 - ד. מוצעת נישה לאשפה במרכז המרווח הקדמי בהרחקה קטנה מ-1.00מ' מקו המגרש לרחוב.
 - ה. מבוקשת פרגולה בגובה החורג מהגובה המרבי על פי הוראות התוכנית.
 - ו. לא צורפו פרטי המצללה לתוכנית הבקשה.
 - ז. לא נראה מיקום הפנלים הסולאריים עבור יחידות הדיור בבניין. לא ניתן לבדיקה.
 - ח. לא נראה מיקום דודי האגירה עבור יחידות הדיור בבניין. לא ניתן לבדיקה.
 2. לקבל את ההתנגדות בחלקה לסעיפים:
 - ג. ההתנגדות מתקבלת. תוכנית הבקשה הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה שכן חסרה שכבת ההריסה בקומה התחתונה של הדירה המבוקשת לשינויים. ניתנה הערה על כך והנ"ל הינו אחת מהסיבות לשלילת הבקשה.
 - ה. ההתנגדות מתקבלת שכן המבוקש אינו עומד בהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה וכי השינויים המבוקשים בפתחים אינם תואמים לקנה המידה ולפרטי הבניין האופייניים לקומות הטיפוסיות הקיימות.
 - ו. ההתנגדות מתקבלת. בהתאם להוראות התוכנית אין מניעה להסדרת דלת כניסה לחדר היציאה לגג ישירות מגרעין המדרגות הכללי של הבניין והיתר הבנייה יוצא בתנאי הוכחת רישום הערה בטבו לאי פיצול הדירה. אך הדבר מהווה פגיעה ברכוש משותף ללא הסכמת מרבית בעלי הדירות ועל כן ההתנגדות מתקבלת.
 - ז. ההתנגדות מתקבלת שכן מבוקשת הסדרת נישה למכלי אשפה בשטח הגיבון במרווח הקדמי ללא הצמדה לקו המגרש הצידי וללא הרחקה של 1.00מ' לפחות מגבול המגרש לרחוב בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה והנ"ל הינו אחת מהסיבות לשלילת הבקשה.
 3. לדחות את ההתנגדות בחלקה לסעיפים:
 - א. מבוקש שינוי במדרגות העלייה לחדר היציאה לגג בשטח הדירה ועל כן המדרגות הנראות אינן על פי המדרגות הקיימות בהיתר. התייחסות רשות כיבוי האש ניתנת בשלב בקרת התכן של הבקשה. על כן ההתנגדות אינה מתקבלת.
 - ב. שטח חדר היציאה לגג נבחן על פי תכנית הבנייה כולל שטחי מדרגות. הנ"ל נבדק ונמצא כי עומד בהוראות התוכנית על כן ההתנגדות אינה מתקבלת.
 4. לעניין הטענה כי המבוקש פוגע ביציבות הבניין מפני רעידות אדמה, היות והבקשה מומלצת לשלילה בשל הנקודות הנוספות המפורטות בחוות הדעת הנושא לא נבחן.
- תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות, מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה.

5. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
- מבדיקה אל מול היתר המקור לחדר היציאה לגג המבוקש להרחבה נמצא כי הקיר הצפוני המבוקש לבנייה נמצא בשטח גג החורג מהשטח בבעלות המבקש.
 - הבקשה הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה שכן בקומה ב' בה מבוקשם שינויי פנים בשטח הדירה ושינוי בחזיתות לא נראה המבוקש להריסה בתוכנית וכן בחזיתות (נראה רק בחלקת מהחזיתות המבוקשות לשינוי).
 - מבוקשים שינויים בפתחים בחזיתות הבניין אשר אינם בהתאם לקנה המידה ולפרטי הבניין האופייניים לקומות הטיפוסיות הקיימות.
 - מוצעת נישא לאשפה במרכז המרווח הקדמי בהרחקה קטנה מ-1.00מ' מקו המגרש לרחוב.
 - מבוקשת פרגולה בגובה החורג מהגובה המרבי על פי הוראות התוכנית.
 - לא צורפו פרטי המצללה לתוכנית הבקשה.
 - לא נראה מיקום הפנלים הסולאריים עבור יחידות הדיור בבניין. לא ניתן לבדיקה.
 - לא נראה מיקום דודי האגירה עבור יחידות הדיור בבניין. לא ניתן לבדיקה.
6. לקבל את ההתנגדות בחלקה לסעיפים:
- ההתנגדות מתקבלת. תוכנית הבקשה הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה שכן חסרה שכבת ההריסה בקומה התחתונה של הדירה המבוקשת לשינויים. ניתנה הערה על כך והנ"ל הינו אחת מהסיבות לשלילת הבקשה.
 - ההתנגדות מתקבלת שכן המבוקש אינו עומד בהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה וכי השינויים המבוקשים בפתחים אינם תואמים לקנה המידה ולפרטי הבניין האופייניים לקומות הטיפוסיות הקיימות.
 - ההתנגדות מתקבלת. בהתאם להוראות התוכנית אין מניעה להסדרת דלת כניסה לחדר היציאה לגג ישירות מגרעין המדרגות הכללי של הבניין והיתר הבנייה יוצא בתנאי הוכחת רישום הערה בטבו לאי פיצול הדירה. אך הדבר מהווה פגיעה ברכוש משותף ללא הסכמת מרבית בעלי הדירות ועל כן ההתנגדות מתקבלת.
 - ההתנגדות מתקבלת שכן מבוקשת הסדרת נישא למכלי אשפה בשטח הגיבון במרווח הקדמי ללא הצמדה לקו המגרש הצידי וללא הרחקה של 1.00מ' לפחות מגבול המגרש לרחוב בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה והנ"ל הינו אחת מהסיבות לשלילת הבקשה.
7. לדחות את ההתנגדות בחלקה לסעיפים:
- מבוקש שינוי במדרגות העלייה לחדר היציאה לגג בשטח הדירה ועל כן המדרגות הנראות אינן על פי המדרגות הקיימות בהיתר. התייחסות רשות כיבוי האש ניתנת בשלב בקרת התכנון של הבקשה. על כן ההתנגדות אינה מתקבלת.
 - שטח חדר היציאה לגג נבחן על פי תכנית הבנייה כולל שטחי מדרגות. הנ"ל נבדק ונמצא כי עומד בהוראות התוכנית על כן ההתנגדות אינה מתקבלת.
8. לעניין הטענה כי המבוקש פוגע ביציבות הבניין מפני רעידות אדמה, היות והבקשה מומלצת לשלילה בשל הנקודות הנוספות המפורטות בחוות הדעת הנושא לא נבחן.
- תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות, מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתוכנית הבקשה.