



ה' טבת תשפ"ב
09 דצמבר 2021

סדר יום ישיבת רשות רישוי
ישיבה: 1-21-0316 תאריך: 06/12/2021

חוברת מספר 1

ע'	מטפל	מהות הבקשה	שם מבקש	א'	כתובת	ת.בניין	בקשה	#
1	מיליס יניב	שינויים/פיצול/אחוד /תוספת יח"ד	דוראל שרל	2	דיזנגוף 230	0187-230	20-1113	1
4	קויפמן עידו	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	מלון מי עמי(2005) בע"מ	2	עם ישראל חי 4	0103-004	21-1097	2

עו"ד הראלה אברהם אוזן
יועהמ"ש

אדרי אודי כרמלי
מהנדס העיר

עו"ד דורון ספיר
יו"ר ועדת המשנה

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1113	תאריך הגשה	10/08/2020
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	שינויים שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	דיזנגוף 230	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	1/6955	תיק בניין	0187-230
מס' תב"ע	58, 3616, 2710, 2052 א	שטח המגרש	276 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דוראל שרל	רחוב ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474
בעל זכות בנכס	שעשוע עודד	רחוב רוזנבלום הרצל ד"ר 10, תל אביב - יפו 6937957
בעל זכות בנכס	סממה אריה חיים	רחוב זמנהוף 3, נתניה 4230921
עורך ראשי	דוראל שרל	רחוב ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	ת.ד. 3867, פתח תקווה

מהות הבקשה: (אדר' מיליס יניב)

מהות עבודות בניה
אישור בדיעבד לפיצול יח"ד 1, צפון מערבית בקומה ב' ל-2 יח"ד וע"י כך תוספת של 1 יח"ד לבניין, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית וסגירת מרפסת בחזית קדמית הפונה לרחוב דיזנגוף. סה"כ מספר יח"ד בבניין לאחר הפיצול: 6 יח"ד.

מצב קיים:

בניין מגורים עם חזית מסחרית, פינתי, הבנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה הדרומית, בן 3 קומות וקומת גג חלקית. סה"כ 5 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1207	1935	בניין בן 3 קומות.
	1945	תוספת קומה ד' חלקית.

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו הנכס רשום כבית משותף בן 8 תת חלקות. הבקשה חתומה ע"י המבקש וע"י בעל זכות בנכס 1 מתוך 2 בעלי זכות בנכס בתת חלקה 6. לשאר בעלי הזכות בנכס נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתכנית 3616א (רובע 3) רחוב ראשי, ייעוד למסחר ומגורים - מחוץ לאזור ההכרזה.

צפיפות חלוקה מחדש של	יחושב מסה"כ השטח למגורים	מותר	קיים + מוצע	סטייה
	יחושב מסה"כ השטח למגורים	מותר	קיים + מוצע	סטייה
			מבוקשות 3 יח"ד	דירה 1. בניגוד להוראות

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
התכנית. לא ניתן לאשר.		המבוקש לחלוקה (עיקרי ושירות) מחולק ב- 65. לפי מדידה גרפית: <u>קומה ב</u> : כ- 137 מ"ר. 2 יח"ד = 137/65	יח"ד בחלק מהבניין סה"כ
דירות קטנות מ- 47 מ"ר. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	מבוקשות 2 דירות, כל אחת בשטח קטן מ- 47 מ"ר ללא פתרון מיגון (מבוקש פתור, מוצג 1600) לפי חישוב שטחים: דירה צפונית: 39.36 מ"ר. (כולל סגירת מרפסת ששטחה כ- 12.6 מ"ר ושלא ניתן לאשר). דירה דרומית: 41.46 מ"ר	מינימום 47 מ"ר כולל ממ"ד	שטח דירה מינימלי

הערות נוספות:

1. בהתאם לחוות דעת המחלקה המשפטית מתאריך 22/12/20 במקרה שבו מבוקשת תוספת יח"ד סגירת מרפסות בחזית הפונה לרחוב תבוצע בעת ובעונה אחת בהתאם להוראות תכנית רובע 3. במקרה זה מבוקשת סגירה חלקית של מרפסת אחת בחזית הפונה לרחוב ולפיכך, לא ניתן לאשר.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 14/11/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו

תנועה וחניה

=====

הבקשה כוללת: תוספת 1 יחידת דיור בשטח עד 120 מ"ר ע"י פיצול 1 יחידת דיור הקיימת בשטח עד 120 מ"ר

דרישת התקן: 1 מקום חניה לרכב פרטי

מתוכנן: 0- אין הסדר חניה במגרש מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תב"ע חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 9 - מוסך דן(רח' ארלוזורוב 17), מס' 10 - מתחם אסותא(רח' ז'בוטינסקי 62), מס' 11 - בניין המשטרה(דיזנגוף 221א') ועוד חניונים סביב האזור.

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמורו 28/07/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו.

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 05/12/2019

חלקה 1 בגוש 6955 בבעלות פרטית.

חלק מהחלקה מיועדת להפקעה ביעוד דרך בהתאם לתב"ע 622.

מאחר ומדובר בפיצול דירה אין צורך בכתב התחייבות לענין ההפקעה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

הסדר קרקע - ליטל אגא'ני 18/11/2019

מאחר ומדובר על פיצול דירה, אני פוטר מהצורך בהסדר קרקע.

אין מניעה להוצאת היתר בניה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' מיליס יניב)

לא לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לפיצול יח"ד 1, צפון מערבית בקומה ב' ל-2 יח"ד, שינויים בחלוקת השטחים וסגירת מרפסת בחזית קדמית הפונה לרחוב דיזנגוף בבניין מגורים עם חזית מסחרית, פינתי, הבנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה הדרומית, בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מהסיבות הבאות:

1. מספר יח"ד המבוקש, מסה"כ השטח למגורים המבוקש לחלוקה (עיקרי ושירות), גדול ממספר יח"ד המותר בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.
2. מבוקשות יח"ד בשטח הקטן מ- 47 מ"ר בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.
3. בחזית הקדמית, מבוקשת סגירת מרפסת אחת ולא סגירת כל המרפסות בעת ובעונה אחת בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0316-21-1 מתאריך 06/12/2021

לא לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לפיצול יח"ד 1, צפון מערבית בקומה ב' ל-2 יח"ד, שינויים בחלוקת השטחים וסגירת מרפסת בחזית קדמית הפונה לרחוב דיזנגוף בבניין מגורים עם חזית מסחרית, פינתי, הבנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה הדרומית, בן 3 קומות וקומת גג חלקית, מהסיבות הבאות:

4. מספר יח"ד המבוקש, מסה"כ השטח למגורים המבוקש לחלוקה (עיקרי ושירות), גדול ממספר יח"ד המותר בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.
5. מבוקשות יח"ד בשטח הקטן מ- 47 מ"ר בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.
6. בחזית הקדמית, מבוקשת סגירת מרפסת אחת ולא סגירת כל המרפסות בעת ובעונה אחת בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.

רשות רישוי (דיון נוסף)

מספר בקשה	21-1097	תאריך הגשה	10/08/2021	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	עם ישראל חי 4 רחוב הירקון 154	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	26/6968 , 10/6968	תיק בניין	0103-004
מס' תב"ע	תמא/13, 1, 974, 9077, 58, 3616 א	שטח המגרש	1099

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מלון מי עמי(2005) בע"מ	רחוב המרי 41, גבעתיים 5333310
בעל זכות בנכס	הירקון 154 בע"מ	רחוב ויצמן 53, תל אביב - יפו 6209110
בעל זכות בנכס	מלון מי עמי(2005) בע"מ	רחוב המרי 41, גבעתיים 5333310
עורך ראשי	פלדמן נתן	רחוב המליץ 5, תל אביב - יפו 63295
מתכנן שלד	ווגמן שלמה	רחוב אבן גבירול 14, הרצליה 4648217
מורשה חתימה מטעם המבקש	חן אריק	רחוב הירקון 118, תל אביב - יפו 6357306

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		מותר (מ"ר)
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	2903.32	264.18	939.22	85.46	
מתחת			2212.13	201.29	
סה"כ	2903.32	264.18	3151.35	286.75	

מהות הבקשה: (קויפמן עידו)

מהות עבודות בניה

הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 31 יח"ד, הממוקם בשטח 2 חלקות שאיחודן אושר ע"י הוועדה המקומית בשנת 2009, כמפורט:

-בקומות מרתף (3- ו-2): חדרים טכניים, 33 מקומות חניה עם גישה באמצעות מעלית רכב הממוקמת בחזית קדמית צפונית בתחום מעטפת הבניין וגישה משותפת נוספת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין. 5 מחסנים דירתיים וחדר עגלות ואופניים במרתף (2-).

במרתף עליון (1-): מחסנים משותפים וחדרים טכניים, מועדון דיירים, חדר כושר ומלתחות לשרות הדיירים ושטחים נלווים בשימוש חדרי משחקים, צמודים ל- 4 דירות המתוכננות בקומת הקרקע.

-בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה ונישה לבלוני גז, מעלית רכב למרתפי חניה בתחום מעטפת הבניין, ממ"ק ו-4 יח"ד (דירות גן) עם חצרות מוצמדות במרווח צד ועורף.

-בקומות 1-3 (בכל קומה): ממ"מ, 6 יח"ד, מרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות בחזיתות קדמיות ובחזית עורפית.

-בקומה 4: ממ"ק, 4 יח"ד, מרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות בחזיתות קדמיות ובחזית עורפית.

-בקומה 5: ממ"ק, 4 יח"ד, ממרפסות גזוזטרה פתוחות ומקורות בחזיתות קדמיות ובחזית עורפית, מרפסת גג בחזית קדמית מערבית ופרגולה מפלדה מעל מרפסת הגג.

-בקומת הגג החלקית (קומה 6): יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות, בחזית צדדית מערבית ובחזית עורפית. פרגולה מפלדה מעל מרפסות גג קדמיות.

- על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר, מרפסת גג פרטית עם בריכת שחייה עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.

-בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופירי מעליות, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.

-בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישה למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מזרחית ונישות פירי אוורור למרתפים במרווח צדדי מזרחי.

מצב קיים:

מגרש ריק המשמש לחניון רכבים.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
הריסת המבנים הקיימים בחלקות מס' 10 ו-26; - חפירה ודיפון עד גבולות המגרש, בעומק של כ- 7.55 מ'; - שימוש בעוגנים זמניים בגבולות המגרש. ההיתר מומש בחלקו. התבצעו הריסות המבנים אך לא בוצעה הבניה התת קרקעית.	2010	10-0726

בעלויות:

בתאם לרישום בנסח טאבו: הנכס בכתובת הירקון 154 (חלקה מס' 10) רשום בבעלות פרטית של חב' הירקון 154 בע"מ. הנכס בכתובת עם ישראל חי (חלקה מס' 26) רשום בבעלות פרטית של חב' מלון מי עמי (2005) בע"מ. מפרט הבקשה חתום ע"י נציגי מבקשי הבקשה (להלן בעלי הזכויות של החלקות הנדונות).

התאמה לתב"ע 58, 974, 3616 א' (רובע 3 - רחוב שאינו ראשי בתחום אזור ההכרזה).

- ביום 11/10/2021 נמסרו לעורך הבקשה הערות לבקשה וסוכם כי יטען במערכת מפרט בקשה מתוקן בהתאם להנחיות מחלקת הרישוי. עורך הבקשה תיקן את הליקויים ואין בתיקונים הנ"ל שינוי מהותי ביחס למוצג במפרט הבקשה המקורי.

להלן ממצאי בדיקת התכנית המתוקנת כמפורט:

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: <u>קדמי מערבי לרחוב הירקון:</u> <u>קדמי צפוני לרחוב עם ישראל חי:</u> <u>צדדי מזרחי:</u> <u>צדדי מערבי:</u> <u>צדדי דרומי</u> <u>אחורי (דרומי):</u>	<u>לפי תכנית 974:</u> 2.00 מ' (לאחר הפקעה של 2.00 מ') 4.00 מ' 3.00 מ' 3.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ'	2.65 מ' 4.00 מ' 3.00 מ' 3.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ'	
זכויות בנייה (תכנית נפחית): שטחי שירות:	במגרש הגדול מ- 750 מ' תכסית הבניין לא תעלה על 55% משטח המגרש: 1099 מ"ר * 55% = 604.45 מ"ר. 20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	לפי מדידה גרפית: 598 מ"ר בהתאם למותר. 24.28% לפי חישוב עורך הבקשה.	
צפיפות:	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים (3922 מ"ר) = 49 יח"ד.	31 יח"ד	
רצועה מפולשת בבניין פינתי:	אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות ורוחבה לא יפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	בהתאם להוראות התכנית ולהמלצת מחלקת תכנון עיר אזור מרכז.	
שימושים בקומת הקרקע:	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	בהתאם להוראות התכנית.	
הצמדת שטחי חוץ מגוננים:	תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים	מוצעת הצמדת חצרות פרטיות	

סטייה	מוצע	מותר	
	ליח"ד המתוכננות במרווחי צד ועורף בהתאם להוראות התכנית.	ליח"ד במרווחים צדדיים ואחורי בלבד.	
	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	עד 3.30 מ'	גובה קומה(בין רצפות):
	1.60 מ' 1.53 מ' 1.50 מ' בהתאם למותר. מוצע שטח מרפסות (319.02 מ"ר) במוצע של 10.29 מ"ר. מרפסות מוצעות בצורה אחידה.	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (372 מ"ר) לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	מרפסות: <u>קו בניין קדמי לירקון:</u> <u>קו בניין קדמי עם ישראל חי:</u> <u>קו בניין אחורי דרומי:</u> <u>שטח:</u> <u>ממוצע שטח:</u> <u>הוראות בניי:</u>
	לפי מדידה גרפית וסכמת חישוב עורך: 64.85%	עד 65% משטח קומה טיפוסית בבניין (לא כולל מרפסות ובליטות).	קומת גג חלקית: שטח: <u>נסיגות:</u>
	7.00 מ' לחזית הירקון 2.00 מ' לחזית עם ישראל חי 4.50 מ' (ברוטו) – מפלס מעקה גג 5.00 מ' באזורי גגות גרעין המדרגות ופיר המעלית הכללי של הבניין. מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.	במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.00 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו- 2.00 מ' בחזית הקדמית הנותרת. עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון למעט הגבהה נקודתית עבור מבנה מעלית על הגג וגרעין מדרגות עד 5.00 מ' הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	<u>גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים:</u> <u>בניי:</u>
	1.20 מ' ממעקה גג קדמי מערבי 1.20 מ' ממעקה גג קדמי דרומי. 2.47 מ'	נסיגה ממעקה הגג לא תפחת מ- 1.20 מ' גובה המצללות לא יעלה על 3.00 מ' (כולל גובה הקורות העליונות)	מצללה על הגג: נסיגות בגג: גובה:
	מוצעת בריכת שחיה פרטית ע"ג גג עליון הכוללת נסיגות ממעקות גג בהתאם להוראות תכנית 3616 א'.	<u>תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון ו/או העליון בהתאם לתנאים הבאים:</u> • מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 1.00 ממעקה הגג. • יותר מעקה שקוף כנדרש עפ"י תקנות הבטיחות	בריכות שחיה על הגג:
	מגורים	מגורים	שימושים:
	מוצע פתרון מיזוג לכל יח"ד מתוכנת, בתחום מסתורי	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית	מזגנים:

סטייה	מוצע	מותר	
	כביסה וכן ע"ג עליון בהתאם למותר בהוראות התכנית. (ר' גם התייחסות בהמשך בהתאמות)	הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	
	הוצג פתרון למסתורי כביסה בחזיתות צד ועורף לרבות פתרונות לתליית כביסה לדירות קדמיות "כלואות" בחזית צפונית בלבד בתחום מרפסות קדמיות מבונות – הכל בהתאם להוראות התכנית.	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	מסתורי כביסה:
	<p>בהתאם להנחיות העיצוב.</p> <p>מרפסות מעוגלות בקצוות ובפינות.</p> <p>מוצעות מעקות מבונות + פרזול בהתאם למותר בהנחיות העיצוב.</p> <p>בהתאם להנחיות העיצוב.</p> <p>בהתאם להנחיות העיצוב.</p>	<p>החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי-מסה.</p> <p>החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית.</p> <p>גובה הקומות יהיה זהה.</p> <p>הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.</p> <p>מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.</p> <p>הפתחים יהיו אורטוגונליים.</p> <p>המרפסות בחזית לרחוב לא יעלו על 2/3 מאורך החזית.</p> <p>המרפסות הפונות לחזית ימוקמו אחת מעל השנייה.</p> <p>גיאומטריה אורתוגונלית. בבניין פינתי ניתן יהיה לשלב מרפסות מעוגלות.</p> <p>לא יותרו מעקות זכוכית במעקות מרפסות.</p> <p>הדגשות עיצוביות יהיו אופקיות</p> <p>המישור הבנוי בחזית הפונה לרחוב יהיה בגמר טיח בגוון בהיר אחיד.</p>	<p>התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לבניה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4:</p> <p>גוף הבניין:</p> <p>חלוקת המסה הבנויה:</p> <p>מישור הבנוי בחזית:</p> <p>גובה קומות:</p> <p>קומת גג:</p> <p>מישור הבנוי בגגות:</p> <p>בינוי מעקות הגג:</p> <p>פתחים:</p> <p>מרפסות:</p> <p>הדגשות עיצוביות:</p> <p>חומרי גמר:</p>

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1, 3616א'):

מותר	מוצע	סטייה
קומות :	3 קומות	
גובה קומות:	4.00 מ' נטו (ב-2 קומות עליונות) 3.50 מ' נטו (ב-4 הקומות התחתונות)	3.92 מ' במפלס עליון (-1) עד 3.65 מ' במפלס אמצעי (-2) 2.63 מ' במפלס תחתון (-3)
שימושים:	חניה, חדרי טכניים, שטחים נלווים משותפים ומחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לשטחי מסחר.	<u>במרתף עליון</u> : חדרי שניאים וחדר טכני, מחסנים משותפים, מועדון דיירים, חדר כושר ומלתחות לשרות הדיירים, שטחים נלווים לדירות קרקע מתוכננות בשימוש חדר משחקים עם חדרי שירות. <u>במרתף אמצעי</u> : חניה, מחסנים דירתיים, חדר דודים וחדר גנרטור משותפים, חדר עגלות ואופניים. <u>במרתף תחתון</u> : חניה, מאגר מים, חדר משאבות וחדר מכונות מעלית.
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיוור (31 – סה"כ בפרויקט) ובשטח של עד 12 מ"ר.	ב- קומת מרתף (-2), מוצעים 5 מחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר (כל אחד).
שטחים נלווים לדירות בקומת הקרקע:	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	שטחים נלווים לדירות בקרקע מוצעים בשטח שאינו עולה על שטח הדירות המתוכננת בקומת הקרקע.
גישה לשטח נלווה:	יותר חיבור פנימי בלבד למגורים.	מוצע חיבור פנימי בין חלקי מרתף לדירות הקרקע ע"י מדרגות עלייה פנימיות.
תכסית :	80% משטח המגרש - לפי הוראות תוכנית ע1. לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים = 164.85 מ"ר	לפי סכמת חישוב עורך: 175 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 16% משטח המגרש 1099 מ"ר (לאחר הפקעה).

התאמות:

הערות	כן	לא
- גודל חדריים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור	*	
גדרות:	*	
הוצגה פריסת גדרות לפיה: גובה גדרות בגבולות המגרש הקדמיים הינו עד 0.70 מ' בהתאם למור לפי בנחיות מרחביות וגובה גדרות (לרבות גובה גדרות בגבולות המגרש הצדדיים והעורפי (לרבות גדרות הפרדה פנימיות) הינו עד 1.50 מ' בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה.		
חצרות אנגליות:	*	
מוצעות חצרות אנגליות במרווחים צדדיים ובעורף, במידות ובשטח		
מסתורים:	*	
בקומות הטיפוסיות מוצעים מסתורי כביסה בעומק מינימלי של 0.60 מ' כנדרש בהנחיות מרחביות.		
מזגנים:	*	
מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר עבור כל יחידות הדיוור המתוכננות בבניין.		
מתקנים סולאריים:	*	
הוצג פתרון של 21 יח' סולאריות בגג עבור 31 יח"ד והתקבל אישור לכך מטעם יועץ אינסטלציה מוסמך.		
דודי אגירה:	*	
הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד בחדר דודים המוצע במפלס מרתף אמצעי (-2).		

<p>מוצעת מצללה מעל מרפסות גג קדמיות ששטחה 43 מ"ר בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה. הוצג פרט וחומר בהתאם למותר.</p>	<p>*</p>	<p>*</p>	<p>מצללה על הגג: - שטח המצללה: - פרט וחומר:</p>
<p>גובה מפלס הכניסה המבוקש = 12.50 מ' גבוה ב- 0.50 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית, בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.</p>	<p>*</p>	<p>*</p>	<p>מפלס כניסה קובעת:</p>

הערות נוספות:

1. הבנייה המבוקשת מתוכננת בשטח 2 חלקות (להלן חלקות 10 ו-26 בגוש 6968) אשר איחודן אושר במסגרת החלטת הוועדה המקומית לאיחוד חלקות משנת 2009 (מס' 009-009 ב' (החלטה מס' 3)).
סך שטח המגרש המתקבל לאחר איחוד 2 החלקות – 1099 מ"ר.
ביום 04/10/2021 התקבלה התייחסות מטם אחראית הסדרי קרקע לפיה: "הוכנה תצ"ר שקיבלה כשרה לרישום בשנת 2010, התצ"ר קיבלה הארכת תוקף תצ"ר עד 28/05/2020 אך טרם נרשמה"
נוכח העובדה וטרם נרשמה תצ"ר ובזמן שבין מועד החלטת הוועדה לאיחוד חלקות משנת 2009 ועד למועד הגשת הבקשה הנדונה קיבלה תוקף תכנית 3616 א' אשר התירה בתחום אזור ההכרזה איחוד עד 2 חלקות בשטח שלא יעלה על 700 מ"ר, נערכה בדיקה לנושא זה ע"י מחלקת תכנון עיר אזור מרכז וביום 10/10/2021 התקבלה חוות דעת מטעמם לפיה: "מדובר בשתי חלקות הפונות לרחוב קצר. הבינוי המתוכנן בו מכלל צד הינו בינוי רציף (תכנית מלון בזל בגדה הצפונית מייצר חזית רציפה לרחוב עם ישראל חי). מכיוון שהוועדה המקומית אישרה איחוד חלקות בשנת 2009 ואף התקבל תיק מידע בשנת 2019 ממליצים לא לבטל את החלטת האיחוד על אף אי התאמה לתכנית רובע 3".
2. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.
3. הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.ג. 5281 (כשלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "גריין צ'ק בע"מ בדיקה והתעדה לתקן בנייה ירוקה" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתוכנית 3616 א'.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 30/09/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 4.7.21 ותכנית אדריכלית מ - 27.7.21
הבקשה כוללת: מבנה מגורים החדש עם 31 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

31 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

31 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

31 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

2 מקומות חניה לרכב נכים במרתפי חניה

4 מקומות חניה לאופנועים במרתף 1-

35 מקומות חניה לאופניים במחסנים דירתיים וחדר אופניים במרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן בזירנו דוד

חוות דעת:

1. גישה כלי רכב למרתפי החניה מתוכננת ע"י מעלית רכב

2. תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

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

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

אדריכלות מכון הרישוי

יש לסמן בתי גידול לעצים חדשים ולהצהיר מהו השטח הלא מקורה במגרש. 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).

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 31 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת צד ג' לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזר המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. - להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2. - הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3616 א'.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום: שטחים משותפים בבניין, אי פיצול חלקי מרתף המוצמדים לדירות בקרקע ואי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
4. רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת צד ג' לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזר המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. - להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
- הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3616 א'.
3. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום: שטחים משותפים בבניין, אי פיצול חלקי מרתף המוצמדים לדירות בקרקע ואי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
4. רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0259-21-1 מתאריך 20/10/2021

לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף עבור 31 יח"ד. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת צד ג' לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזר המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. - להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
- הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3616 א'.
3. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום: שטחים משותפים בבניין, אי פיצול חלקי מרתף המוצמדים לדירות בקרקע ואי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
4. רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף בפני רשות הרישוי לצורך הוספת תנאים המיועדים לבדיקת מכון בקרה בשלב התכנן לפי התקנות.

חוות דעת מהנדס הועדה לדיון נוסף: (ע"י קויפמן עידו)

בכפוף ולשאר התנאים המפורטים בהחלטת רשות הרישוי מיום 20/10/2021 להתנות את הוצאת ההיתר כמפורט:

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון בקרה.
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבניה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 0316-01-21 מתאריך 06/12/2021

בכפוף ולשאר התנאים המפורטים בהחלטת רשות הרישוי מיום 20/10/2021 להתנות את הוצאת ההיתר כמפורט:

3. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון בקרה.
4. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבניה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת צד ג' לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזר המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. - להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2. - הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
3. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 כנדרש לפי סעיף 6.5 ז' בהוראות תכנית 3616 א'.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין רישום: שטחים משותפים בבניין, אי פיצול חלקי מרתף המוצמדים לדירות בקרקע ואי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
4. רישום סופי של התצ"ר בטאבו

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.