

טי"ז טבת תשפ"ב
20 דצמבר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0328 תאריך: 15/12/2021 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 לפי תמ"א 38	לוי יהודה	קוסובסקי 48	1250-048	21-0999	1
9	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	צלניק עודד	גליקסון 7	0317-007	21-1297	2
13	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	הורייזן יוחנן הגדי בע"מ	יוחנן הגדי 6	0583-006	21-1450	3
23	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		התקומה 24			4

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0999	תאריך הגשה	22/07/2021
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38 בריכת שחיה

כתובת	קוסובסקי 48	שכונה	בבלי
גוש/חלקה	145/6106	תיק בניין	1250-048
מס' תב"ע	ע1, 13729 א, 2/5 תמ"מ	שטח המגרש	760

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לוי יהודה	רחוב קוסובסקי 48, תל אביב - יפו 6291069
בעל זכות בנכס	אבירי אמנון	רחוב קוסובסקי 48, תל אביב - יפו 6291069
עורך ראשי	פרייס מעוז	רחוב אחד העם 72, תל אביב - יפו 65205
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 20-0170 לשינויים ותוספות בבניין מגורים קיים שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, הכוללים: <ul style="list-style-type: none">- הוספת 2 מפלסים לקומות המרתף הקיימות עבור מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי תוך שינוי בקונטור תכנית קומות המרתף.- חיזוק ועיבוי כלל קירותיו החיצוניים של הבניין תוך סימון להריסה של החיזוקים אשר אושרו בהיתר.- שינוי קונטור הקומות, שינויים בפתחים ובחזיתות הבניין לרבות הרחבת מסתורי הכביסה.- שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים בכלל הדירות.- בקומת גג חלקית צמצום נסיגות לחזית קדמית ועורפית, הוספת גרם מדרגות פנימי לגג עליון מוצמד, לרבות ביטול מצללות ותכנון מצללה עורפית.- על גג עליון: שינוי מערך קולטי שמש ומתקנים טכניים, הצמדת חלקו הצפוני של הגג לדירה בקומה העליונה תוך הגבהת חלק זה, הוספת גרם מדרגות קטן אליו ותכנון בריכת שחיה פרטית, הוספת דק, פיתוח וגינון.- שינוי בפיתוח שטח לרבות הוספת מעקה קל בגדר בגבולות המגרש. לאחר השינויים יתקבל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 21 יח"ד.

מצב קיים:

טרם החלו עבודות הבנייה במקום. כיום ישנו בניין מגורים בן 4 קומות ו 2 חדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת. הבניין המכיל 12 יח"ד (3 דירות בקומה). הבניין בנוי בצד המזרחי ברובו בקיר משותף עם בניין מגורים בחלקה הסמוכה ברח' קוסובסקי 50. לבניין הנדון אושר היתר לתוספות וחיזוקים כך שבסופו יתקבל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם 21 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי.	היתר לבניית בניין בן 5 קומות, הכולל מעלית, מקלט בקרקע וחדר אשפה. סה"כ 12 יח"ד (3 בכל קומה טיפוסית) וחדר מכונות על הגג.	1968	516
	שינויים, חיזוק הבניין הקיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת	2020	21-0170

כנגד רעידות אדמה, הרחבת הדירות הקיימות, סגירת קומת העמודים, תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית עבור 9 יח"ד חדשות מכח תמ"א 38, סה"כ יתקבל בניין מגורים 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 21 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 13 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתום המבקש יהודה לוי וכן, בשם חלק מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד דקלה הררי ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת.
בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק ולא נתקבלו התנגדויות.

קומות התוספת:			
קווי בניין	חזיתות קומת התוספת ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים, לא כולל מרפסות ובלטות, או על פי קונטור הבניין כולל הרחבה במידה ותבוצע.	בהתאם.	
קומת גג נסיגות	קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.00 מ' ב מ' מקו חזית קדמית, לא כולל מרפסות ובלטות. במקרים בהם בחזית הפונה לרחוב קיימות בהיתר הבנייה המקורי מרפסות במלוא רוחב החזית, תימדד הנסיגה מקו חזית המרפסות הקיימות.	בהתאם.	
תכסית	מחוץ לתחום אזור הכרזה תכסית הבנייה לא תעלה על שטח הגג התחום בנסיגות כאמור לעיל.	בהתאם.	
גובה	בהתאם לגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ'. (~3.10 מ' טיפוסית)	בהתאם.	
	גובה הבנייה על הגג לא יעלה על 4.50 מ' מפני ריצוף קומת הגג, כולל מעקה הגג העליון. תאושר הגבהה עד 5.00 מ' באזור המדרגות והמעלית.	4.60 מ' 5.00 מ'	נדרשת הנמכת מעקה - 4.50 מ' כתנאי טכני. נדרש להעביר חתך נוסף או לחדד חתך קיים המראה את גובה מעקה הגג החיצוני הבנוי בנפרד ממעקה הזכוכית של הבריכה, כתנאי טכני.
רכיבי חיזוק הבניין	הרכיבים יעוצבו במשולב עם חזיתות המבנה ויובלטו מקונטור המבנה במידה המינימלית הנחוצה לצורך חיזוק המבנה. תותר השלמת מישורי החזית ברצף עם רכיבי החיזוק. כל זאת בעוד שתשמר רצועה מפולשת כהגדרתה בתכנית זו.	עיבוי עמוד לקיר- בקומת עמודים מפולשת.	כלל רכיבי החיזוק המבוקשים הינם בהתאם למותר- ניתן לאשר. פרט לעמודים בק"ק - נדרש לבטל עיבוי- כתנאי טכני.
מסתורי כביסה	כל יח"ד תחויב במסתור כביסה, בתוספת לבניין קיים תותר	מבוקשים מסתורי כביסה במרווחים צדיים לאורך כל	

	החזית המזרחית והמערבית. בהתאם.	הבלטת מסתורים ממישור חזית הבניין למעט קדמית, כפתרון אחיד ורציף לכל הגובה.	
מזגנים	מבוקשים מזגנים על גג עליון בהתאם.	בתוספת בניה תותר התקנה על גג עליון או לחילופין במרפסות פתוחות שאינן בחזית קדמית מתחת לגובה מעקה. בנוסף, תותר התקנתם בחזית צדית ואחורית בחלק שלא נצפה מהרחוב במסתורים אחידים.	
			בריכת שחייה

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

סטייה	מוצע	מותר	
	4 קומות. בהתאם.	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים	מס' קומות:
	גובה יח"ד 3.00 ~ מ' בהתאם.	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו	גובה קומות:
	4 מפלסי מרתף עבור מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי. בהתאם.	בקומת מרתף עליונה: <u>שטחי שירות כלליים</u> - שטחי שירות כחוק למעט אחסנה. <u>שטחים נלווים למגורים (בתים</u> <u>עם דירות צמודות קרקע)</u> - מחסנים דירתיים, משרדים לבעל מקצוע חופשי בקומת מרתף עליונה לשימוש דיירי הדירות צמודות הקרקע, חדרי משחקים וכד' שיוצמדו לדירות בקומות הקרקע, <u>שטחים נלווים לכל שטחים</u> <u>הבניינים</u> - חדר כושר, בריכת שחיה, מועדון דיירים, מועדון עובדים בתנאי שיסומנו כרכוש משותף וירשמו במקרקעין בהתאם (במידה ורשום יותר מבעלים אחד במקרקעין).	שימושים:
	בהתאם.	85% משטח המגרש המהווים	תכסית:

התאמות להנחיות המרחביות ולתקנות התכנון והבניה:

הערות	לא	כן	
לא יאושר מסתור בחזית הפונה לרחוב. הצגת פרט מסתור עם רווח בין רפפות שישתיר את המתקנים. המסתור יתוכנן במינימום של 0.90 מ' מעל פני הריצוף בדירה ועד לגובה 2.00 מ' מעל פני הריצוף בקומה שמתחת. יש להציג פרט או חתך מקומי כתנאי טכני.		*	מסתורי כביסה
	*	*	

הערות	לא	כן	
חומרי גמר המסתור יהיו עמידים, מונעי חלודה ונגישים לתחזוקה. לא יאושר שימוש בפרופילי PVC. אורכו לא יפחת מ-2.00 מ' ועומקו לא יפחת מ-0.60 מ'.		*	
לא יותקנו יחידות מיזוג אוויר או טיהור אוויר בחזית הפונה לרחוב או בחלקו הקדמי של חזית הצד הצמודה אליה (לפחות 5 מ')		*	מערכות מיזוג
נדרש להציג פרטי הפרגולה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה לנושא מרווחים בסך של לפחות 40% כתנאי טכני.	*		פרגולה
יש להבטיח גישה ישירה ובטוחה למערכות ולמתקנים על הגג.		*	מתקנים ומערכות על הגג
אין למקם דודי אגירה של המערכת הסולארית על הגג.		*	מערכות סולאריות
מספר קולטי השמש עומד על 17 בעוד מבוקשות 21 יח"ד- חסר קולט, לא הוצג פתרון או אישור יועץ אינסטלציה, יידרש כתנאי טכני.	*		קולט שמש
גדר הגובלת ברחוב תאושר עד גובה 0.70 מ' או כגובה הגדר שאושר בהיתר. גובה הגדר בין מגרשים שכנים לא תעלה על 1.50 מ'.		*	גדרות ושערים

הקלות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
1. בניית מתקן חניה תת קרקעי מעבר לקווי הבניין
 2. סגירת קומת עמודים מכח תמ"א 38 להרחבת דירות
 3. הקטנת קו בנין קדמי מ-4.00 מ' עד 3.45 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון צפון
 4. הקטנת קו בנין אחורי מ-6.00 מ' עד 5.80 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכיוון דרום
 5. הקטנת קו בנין צידי מ-4.00 מ' עד 3.75 מ' עבור מרכיבי חיזוק והקמת מ"דים בכיוון מערב
 6. תוספת שטח ליח"ד קיימת עד 25 מ"ר

תאריך הודעה אחרונה: 05/07/2021

התייחסות להקלות:

עמ' 5

1250-048 21-0999 <ms_meyda>

מכניסתה לתוקף של תכנית 3729 א' לרובע 4 החלה על המקום, ההקלות לעיל מתיירות שכן הוראות התב"ע החלה על המקום מאפשרת את התכנון המבוקש.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 31/10/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן :

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען 7.3.21 ותכנית אדריכלית מ - 11.5.21

הבקשה היא : שינויים בזמן בניה להיתר מסי 20191385.

לאחר השינויים מוסיפים 9 יחידות דיור (2 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר + 7 מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

12 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לנכה

2 מקומות חניה לאופנועים

9 מקומות לאופניים

מתוכנן :

24 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום לרכב נכה ועבור הדירות הקיימות) , מהם 4 מקומות בקומת קרקע ו - 20

מקומות ע"י מתקן חניה אוטומטי

2 מקומות חניה לאופנועים

9 מקומות לאופניים

הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד דגש הנדסה.

המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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 של 3 עצים שלא סומנו לכריתה בהיתר המקורי.

עצים 17,18 סומנו לשימור וכעת מבוקשים לכריתה :

עץ 17 ממוקם מתלת למרפסות שירות ומסתורי דוודים ולכן לא ניתן היה לשמרו גם בהיתר המקורי

עץ 18 קרוב מדי ליסודות חיזוק הבניין בחזית ולא ניתן לשמרו

עץ מס' 24 לא סומן בהיתר המקורי, מדובר בעץ קטן בעל ערך נמוך ואין הצדקה לשמרו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 20,287 ₪.

לבקשתנו, סומנו שלושה עצים חדשים לנטיעה במרווח הקדמי.

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	סיסם הודי	5.0	30.0	3.0	שימור	6,782
2	סיסם הודי	5.0	28.0	3.0	שימור	5,908
3	סיסם הודי	5.0	38.0	3.0	שימור	10,882
4	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	12.0	38.0	4.0	שימור	11,607
5	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	9.0	32.0	3.0	שימור	8,231
6	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	18.0	22.0	3.0	שימור	3,891
7	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	15.0	30.0	5.0	שימור	4,069
8	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	15.0	36.0	2.0	שימור	7,813
9	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	15.0	30.0	2.0	שימור	5,426
10	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	15.0	10.0	2.0	שימור	1,206
11	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	15.0	18.7	2.0	שימור	7,572

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
12	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	15.0	20.5	2.0	שימור	6,155
13	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	15.0	20.0	2.0	שימור	2,412
14	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	15.0	9.0	2.0	שימור	
15	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	15.0	29.0	4.0	שימור	5,070
16	סיגלון חד-עלים	17.0	29.0	8.0	שימור	16,453
17	ושינטוניה חסונה	18.0	40.0	3.0	כריתה	9,882
18	פיקוס הגומי	12.0	36.0	5.0	כריתה	7,813
19	שפלה מקרינה	9.0	11.7	4.0	שימור	1,708
20	סיגלון חד-עלים	9.0	20.0	6.0	שימור	4,823
21	קופניון אנקרדי	2.0	5.0	1.0	שימור	
22	קופניון אנקרדי	3.0	5.0	1.0	שימור	
24	דקל שמרופס	3.0	15.0	2.0	כריתה	2,592

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 22/03/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

ויקטוריה ולודרסקי 16/11/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בבניה: מתחילים יציקת כלונסאות לבניית חניון תת קרקעי. תמונות במערכת מח' פיקוח על הבניה.

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

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 20-0170 לשינויים ותוספות בבניין מגורים קיים שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, הכוללים:

- הוספת 2 מפלסים לקומות המרתף הקיימות עבור מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי תוך שינוי בקונטור תכסית קומות המרתף.
- חיזוק ועיבוי כלל קירותיו החיצוניים של הבניין תוך סימון להריסה של החיזוקים אשר אושרו בהיתר.
- שינוי קונטור הקומות, שינויים בפתחים ובחזיתות הבניין לרבות הרחבת מסתורי הכביסה.
- שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים בכלל הדירות.
- בקומת גג חלקית צמצום נסיגות לחזית קדמית ועורפית, הוספת גרם מדרגות פנימי לגג עליון מוצמד, לרבות ביטול מצללות ותכנון מצללה עורפית.
- על גג עליון: שינוי מערך קולטי שמש ומתקנים טכניים, הצמדת חלקו הצפוני של הגג לדירה בקומה העליונה תוך הגבהת חלק זה, הוספת גרם מדרגות קטן אליו ותכנון בריכת שחייה פרטית, הוספת דק, פיתוח וגינון.
- שינוי בפיתוח שטח לרבות הוספת מעקה קל בגדר בגבולות המגרש.

לאחר השינויים יתקבל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 21 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

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
 - ד. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729א'

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

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
 - ד. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729א'

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0328-21-1 מתאריך 08/12/2021

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 0170-20 לשינויים ותוספות בבניין מגורים קיים שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, הכוללים:

- הוספת 2 מפלסים לקומות המרתף הקיימות עבור מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי תוך שינוי בקונטור תכנית קומות המרתף.
- חיזוק ועיבוי כלל קירותיו החיצוניים של הבניין תוך סימון להריסה של החיזוקים אשר אושרו בהיתר.
- שינוי קונטור הקומות, שינויים בפתחים ובחזיתות הבניין לרבות הרחבת מסתורי הכביסה.
- שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים בכלל הדירות.
- בקומת גג חלקית צמצום נסיגות לחזית קדמית ועורפית, הוספת גרם מדרגות פנימי לגג עליון מוצמד, לרבות ביטול מצללות ותכנון מצללה עורפית.
- על גג עליון: שינוי מערך קולטי שמש ומתקנים טכניים, הצמדת חלקו הצפוני של הגג לדירה בקומה העליונה תוך הגבהת חלק זה, הוספת גרם מדרגות קטן אליו ותכנון בריכת שחייה פרטית, הוספת דק, פיתוח וגינון.
- שינוי בפיתוח שטח לרבות הוספת מעקה קל בגדר בגבולות המגרש.

לאחר השינויים יתקבל בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית עבור 21 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

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
 - ד. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729א'

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

עמ' 8
1250-048 21-0999 <ms_meyda>

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1297	תאריך הגשה	10/10/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	גליקסון 7	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	135/7091	תיק בניין	0317-007
מס' תב"ע	תמ"א 4/18, תמ"א 3/38, 9077, 58, 3616 א, 2710	שטח המגרש	486 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	צלניק עודד	רחוב גליקסון 7, תל אביב - יפו 6314107
בעל זכות בנכס	בישנסקי אסנת	רחוב אחוזה 96, רעננה 4345002
עורך ראשי	דומושביצקי מור ליאת	רחוב ז'בוטינסקי 115, תל אביב - יפו 6219807
מתכנן שלד	זיסוביץ' מתן	רחוב דרך אוהד 7, בית חורון 9093500

מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
<p>בקומה ד' (קומה עליונה), בדירה הדרום מזרחית: - שינויים בחלוקת השטחים הפנימית. - הרחבת חדר יציאה לגג הקיים בהיתר המחובר במדרגות פנימיות לדירה והוספת פרגולה מעל מרפסת גג קדמית.</p>

מצב קיים:

בניין בן 5 קומות ו-3 חדרי יציאה לגג מעל מרתף.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
882	1972	בניין בן 4 קומות מעל מרתף.
581	1937	תוספת קומה חמישית ו-3 חדרי יציאה לגג.
07-1032	2008	הגדלת חדר יציאה לגג צפוני.

בעלויות:

<p>לפי רישום בנסח טאבו הנכס רשום כבית משותף המכיל 15 תת חלקות. מפרט הבקשה חתום ע"י המבקש וע"י עו"ד עודד דביר, מיופה כוחה של בעלת הזכות בנכס (תת חלקה 13). נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.</p>
--

התאמה לתכנית 3616 א'- רובע 3, תקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות- רחוב לא ראשי ולא מסחרי, בתחום אזור ההכרזה.

מותר	מוצע	סטייה
<p>40 מ"ר לחדר יציאה ותכסית כוללת שלא תעלה על 65% משטח הגג, לפי הקטן מבניהם.</p> <p>לפי מדידה גרפית שטח הגג כ- 235 מ"ר</p>	<p>בהתאם למדידה גרפית התכסית על הגג לרבות בנייה עתידית אינה עולה על 65% מקונטור הגג.</p> <p>לפי קובץ חישוב השטחים מבוקש חדר יציאה לגג בשטח 39.98 מ"ר</p>	<p><u>חדר יציאה לגג שטח/ תכסית</u></p>

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם להוראות התכנית.	65% משטח הגג מהווה כ- 153מ"ר (כולל חדר מדרגות, חדרי יציאה לגג קיימים + בנייה עתידית)	בנייה מעל קומה עליונה חלקית
	2.68 מ'.	נדרשת התאמה לגובה חדר יציאה לגג קיים בהיתר 07-1032 משנת 2008 : 2.50 מ' מרצפה עד תקרה לפי סעיף 4.1.4.ח(2).	גובה
	4.16 מ'.	3.00 מ' מקו החזית הקדמית.	נסיגות
	גישה לשטחים משותפים דרך גרעין המדרגות המשותף באמצעות פתח יציאה בתקרת גרעין המדרגות.	הבטחת גישה לשטחים המשותפים ודרכם לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין.	שטחים משותפים
	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית.	חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים בגג. בקשה לבנייה של חלק מחדרי היציאה לגג תכלול פריסה סכמתית של יתר חדרי היציאה לגג- תכנית בינוי ועיצוב עתידי לכל הגג.	הוראות עיצוב
	<u>מבדיקה גרפית:</u> כ- 2.02 ממעקה הגג הקדמי. לפי מדידה גרפית כ- 2.98 מ'.	1.20 מ' מחזית קדמית ואחורית 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	מצללה על הגג נסיגה ממעקה הגג גובה
	הסגירה כפי שזה מופיע היום מסומנת גם בהיתר משנת 07-1032 משנת 2008. סגירת המרפסות קיימת בצורה זהה בכל קומות הבניין.	תותר סגירת מרפסות בזכוכית בלבד ובתנאי עיצוב אחיד. אם לא תבוצע סגירה בעת ובעונה אחת בכל קומות הבניין הבקשה תכלול תכנית עתידית מחייבת לסגירת כל המרפסות בחזית הבניין.	סגירת מרפסות בקומות הטיפוסיות

התאמות:

הערות	לא	כן	
צוין טיח בהיר. לא צוין גוון/ בהתאמה לקיים. נדרש כתנאי טכני.	+		חומרי גמר
הוצג פרט מצללה בקני"מ 1:20 – תכנית + חתך, לרבות ציון החומר והמרווחים כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.		+	פרט מצללה

הערות נוספות:

1. טרם הגשת הבקשה התקיימה פגישת תיאום מוקדם בתאריך 02/02/2021 עם טמיר עזרי שי.

2. בהתאם להוראות תכנית 3616א כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו (בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר) וחזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413 – עמידות מבנים ברעידות אדמה, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.
- למסמכי הבקשה (מוצג 950) צורף תצהיר של מתכנן שלד בעניין עמידות הבניין בפני רעידות אדמה לפי ת"י 413.
- דרישות לשיפוץ מבנה פורטו בתיק המידע, סעיף 2.3.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 10/08/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי מרינה נלקין

גנים ונוף

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

אדריכלות מכון הרישוי

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).

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 22/04/2021

המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

נכסים - ענת איבגי 03/05/2021

חלקה 135 בגוש 7091 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

מי אביבים - אחישלום מולאי 21/04/2021

סיכום בדיקה:

מהות הבקשה הינה הגדלת חדר על הגג.

אין שינוי בחיבורים הקיים למגרש, כמו כן ישנם כלים סניטריים בתוספת

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

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בקומה ד' (קומה עליונה), בדירה הדרום מזרחית, בבניין בן 5 קומות ו-3 חדרי יציאה לגג מעל מרתף, הכוללים שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הרחבת חדר יציאה לגג הקיים בהיתר המחובר במדרגות פנימיות לדירה והוספת פרגולה מעל מרפסת גג קדמית.

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:

א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

ב. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 06/07/2020 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.

**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

הערות

1. 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 1-21-0328 מתאריך 15/12/2021

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בקומה ד' (קומה עליונה), בדירה הדרום מזרחית, בבניין בן 5 קומות ו-3 חדרי יציאה לגג מעל מרתף, הכוללים שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הרחבת חדר יציאה לגג הקיים בהיתר המחובר במדרגות פנימיות לדירה והוספת פרגולה מעל מרפסת גג קדמית.

תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
 - ב. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 06/07/2020 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

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

רשות רישוי

	03/11/2021	תאריך הגשה	21-1450	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 הצפוני	שכונה	יוחנן הגדי 6	כתובת
0583-006	תיק בניין	525/6212	גוש/חלקה
521	שטח המגרש	תמ"א 38/3, א, 1, ע, 179, א, 3729	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב ז'בוטינסקי 60א, תל אביב - יפו 6274815	הוריזון יוחנן הגדי בע"מ	מבקש
רחוב יוחנן הגדי 6, תל אביב - יפו 6226903	שילה שושנה	בעל זכות בנכס
רחוב יוחנן הגדי 6, תל אביב - יפו 6226903	גיא נינה	בעל זכות בנכס
רחוב יוחנן הגדי 6, תל אביב - יפו 6226903	רדין ורדה	בעל זכות בנכס
רחוב יוחנן הגדי 6, תל אביב - יפו 6226903	מנדל שמואל	בעל זכות בנכס
רחוב יוחנן הגדי 6, תל אביב - יפו 6226903	רדין רפאל	בעל זכות בנכס
רחוב יוחנן הגדי 6, תל אביב - יפו 6226903	סגל אלישבע	בעל זכות בנכס
רחוב יוחנן הגדי 6, תל אביב - יפו 6226903	בוחבוט רנה	בעל זכות בנכס
רחוב יוחנן הגדי 6, תל אביב - יפו 6226903	אלון רויטל	בעל זכות בנכס
רחוב יוחנן הגדי 6, תל אביב - יפו 6226903	גיא מריוס	בעל זכות בנכס
רחוב יוחנן הגדי 6, תל אביב - יפו 6226903	רויטר משה	בעל זכות בנכס
רחוב יוחנן הגדי 6, תל אביב - יפו 6226903	רגב קוץ שני	בעל זכות בנכס
רחוב יוחנן הגדי 6, תל אביב - יפו 6226903	בקר משה	בעל זכות בנכס
רחוב יוחנן הגדי 6, תל אביב - יפו 6226903	קב נמרוד	בעל זכות בנכס
רחוב יוחנן הגדי 6, תל אביב - יפו 6226903	אורן רבקה	בעל זכות בנכס
רחוב יוחנן הגדי 6, תל אביב - יפו 6226903	שילה דב	בעל זכות בנכס
רחוב יוחנן הגדי 6, תל אביב - יפו 6226903	קנת יצחק	בעל זכות בנכס
רחוב יוחנן הגדי 6, תל אביב - יפו 6226903	קנת גבריאל קרלוס	בעל זכות בנכס
ת.ד. 5651, הרצליה 4615601	ברקמן איתן	עורך ראשי
רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235	שילר ערן	מתכנן שלד
רחוב אחוזה 142, רעננה 4330010	גסר יפתח	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט וחדר הסקה במרתף עבור 12 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות, מעל 2 קומות מרתף עבור 18 יח"ד, הכולל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ב-2 קומות המרתף: חנייה לרכב פרטי, חניית לנכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים לרבות חדר טרפו ומתקנים טכניים ושירות משותפים בהם מאגר מים, חדר משאבות וכו'. 2. בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז, חדר אופניים, יחידת דיור עם ממ"ד, מסתור כניסה וחדר פרטית. 3. בקומות 1-5: 3 יח"ד בקומה, עם ממ"ד, מסתור כניסה ומרפסת גזוזטרה לכל יח"ד. בקומה 5 מקורות הגזוזטראות בחזית הקדמית במצללות. 4. בקומה 6 (חלקית תחתונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כניסה, מרפסת גג בחזית הקדמית ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית. 5. בקומה 7 (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כניסה ומרפסת גג בחזית האחורית. 6. על הגג העליון: שטח גג פרטי עם בריכה ליחידת הדיור בקומה 7 עם גישה במדרגות עליה פרטיות משטח הדירה. מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין בשטח גג משותף עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין. 7. בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעליות ומתקני תשתית משותפים. 8. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחדר פרטית, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וחדר כניסה על הגג מעל מקלט וחדר הסקה במרתף עבור 12 יח"ד
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
716	1960	בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וחדר כניסה על הגג מעל מקלט וח. הסקה במרתף עבור 12 יח"ד

בעלויות:

<p>הנכס רשום כבית משותף המכיל 13 תתי חלקות, בבעלות פרטית. על גבי מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "הוריזון יוחנן הגדי בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה, בשם 10 בעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד שירן בן חיים ושלושת בעלי הזכויות הנותרים חתומים עצמאית.</p>

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי, לא בתחום התוכניות לבנייה נמוכה ומחוץ לאזור ההכרזה ובתחום פשט הצפה.

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1960
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-04/12/21:

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6	2 + 6	2 + 6	
קווי בניין:			
קדמי	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
שטחים			
- קומה טיפוסית	בקומה טיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים, למעט 2 קומות עליונות הבנויות בנסיגה	בקומות הטיפוסות, בהתאם להוראות התוכנית.	

	בהתאם להוראות התוכנית.	וקומת קרקע חלקית. לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים.	שטחי שרות
	18 יח"ד	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 = 19 יח"ד	צפיפות:
	בהתאם להוראות התוכנית.	לא יעלה על 3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	בהתאם להוראות התוכנית. בהתאם להוראות התוכנית. בהתאם להוראות התוכנית.	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי - יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול' -תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	בינוי בקומת הקרקע:
	3.00 מ' בחזית הקדמית 2.00 מ' בחזית האחורית. 4.50 מ' 5.00 מ'	3.00 מ'- מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות 2.00 מ'- מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים
	1.60 מ' עד 12 מ"ר למרפסת בממוצע של 10.66 מ"ר ליח"ד. בהתאם להוראות התוכנית. בהתאם להוראות התוכנית.	1.60 מ' 14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין -לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) -חומרי גמר מרפסות אחיד	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח עיצוב המרפסות
	בהתאם להוראות התוכנית.	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות	מרפסות גג:
	בהתאם להוראות התוכנית.	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:
	בהתאם להוראות התוכנית.	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום	מסתורי כביסה:

	<p>בהתאם להוראות התוכנית. בהתאם למדיניות אדריכל העיר. בהתאם להוראות התוכנית.</p>	<p>המרפסת הקדמית. בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' -חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר -מערכת מיזוג אוויר או טיהור אוויר תותקן במסתור בחזית צד או בחזית אחורית. אם המסתור מוכל בנפח הבניין (ללא בליטה מקו בניין), ניתן למקם אותו בחזית הצד במרחק של 3 מ' לפחות מקו החזית הקדמית.</p>	<p>עיצוב המסתורים</p>
	<p>בהתאם להוראות התוכנית. מוצעת בריכה בקומת הגג העליון. מערכות הטכניות בנישה על הגג העליון. מבוקשת בריכה בגובה מעקה הגג העליון 4.50 מ' ברוטו. בהתאם להוראות התוכנית. לא מוצע מעקה.</p>	<p>על-הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים. תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג. יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.</p>	<p>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה בריכת שחיה</p>
	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -יוגש לבדיקה סופית - הוגש אישור - הוגש אישור - ייכתב כתנאי בהיתר. - הוגש כתב התחייבות. - ייכתב כתנאי לתעודת גמר.</p>	<p>-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט. -אישור רשות נחל הירקון -אישור רשות הניקוז -נספח לניהול מי נגר (חו"ד הידרולוגית) -כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית בגין הצפות העלולות להיגרם בשל מיקום המגרש בתחום זה -רישום הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום האמור</p>	<p>הוראות נוספות למתן היתר: מגרשים הכלולים בתחום פשט הצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 3/34</p>

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

מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות: 2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	2 קומות	
גובה קומות: 2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	קומה 1: -3.97 מ' קומה 2: -2.35 מ'	
שימושים: חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניה/ מחסנים דירתיים/מתקנים טכניים	
מחסנים דירתיים מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר נטו ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין.	מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר	
תכסית: 85% לפי תמ"א 34 ותכנית א3729	80.57%	
חלחול 15% לפחות משטח המגרש יהיו פנויים מבנייה תת-קרקעית ויאפשרו חלחול ישיר (להלן "שטח חדר למים").	19.42%	

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	אורור
		+	
מפלס הכניסה הקובעת עד-0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה		+	מפלס הכניסה קובעת מוצע מפלס כניסה קובעת 1.70 מ' ממפלס המדרכה הקרובה לגובה של +5.00 בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 2/5 הקובעת רום כניסה מינימלי נדרש של +5.00.
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 שיותיר שטח גינון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינות בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי - בכל מקרה לא יהיה מפלס פני השטח של מילוי הקרקע גבוה ביותר מ-5.5 מ'. ממפלס הקרקע הגובלת במילוי.		+	
חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם		+	

			הדגשות עיצוביות של החזית
		+	מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות:

הוגש תצהיר מתכנן השלד על אי שימוש בעוגני קרקע זמניים ונעשה תאום מול מחלקת תאום הנדסי לכך. הוגשו המסמכים הנדרשים למערכת ויידרש אישור תאום הנדסי לפני תחילת עבודות הבניה.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 17/11/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

תנועה וחניה

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 07/06/2021: הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 18 יחידות דיור (17 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו-1 יחידת דיור מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן:

18.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

18 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

18 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף.

1 מקום חניה לרכב נכים בקומת מרתף 2- באישור מורשה נגישות רועי קופר.

4 מקומות חניה לאופנועים- 1 מקום בקומת קרקע+ 3 מקומות ב-2 קומות מרתף.

14 מקומות חניה לאופניים- 4 מקומות בפיתוח קומת קרקע+ 10 מקומות בחדר אופניים משותף בקומת קרקע.

חסרים:

0.33 מקומות חניה לרכב פרטי.

4 מקומות חניה לאופניים.

חוות דעת:

עבור 0.33 מקומות חניה לרכב פרטי ינתן פתרון חלופי ע"י השתתפות בקרן חניה.

יש להציג חניית אופניים על פי מלוא דרישת התקן (18 מקומות).

יש לתקן שיפועים לאורך רמפת ירידה למרתף ולהציג חתך לאורך.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה

מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים

ציבוריים: מס' 13 - סומייל(ברח' אבן גבירול 124), מס' 14 - מרכז ספורט רמז(ברח' ארלוזורוב 97), מס' 15 - ככר

המדינה ועוד חניונים סביב האזור.

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות ומכלים

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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/ שימור של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 1,800 ₪. יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. אין יתרת ערך פיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה אשר תיגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. עצים מספר 1, 4, 8, 9 לשימור בליווי אגרונום. עץ מספר 10 מסוג תמר לכריתה בשל קרבתו לקווי הבניין ותכנון חדר טרפו במרתף.

במגרש קיימים 4 עצים המיועדים לשימור, עצים מספר 1, 4, 8, 9 בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

הוצג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. נכלל בתכנית הראשית (מוצג 100) תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

התכנון עודכן לבקשתנו מתוכננת רצועת גינון משמעותיות לרחוב הכניסות למגרש עודכנו, הרמפה מתוכננת בניצב לחזית ובנסיגה מגבול המגרש הקדמי. 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	מיש דרומי	16.0	42.0	12.5	שימור	11,964
2	הדר התפוז	1.8	0.	1.5	כריתה	
3	הדר הלימון	5.0	10.0	4.0	כריתה	
4	פלפלון דמוי-אלה	5.0	50.0	8.0	שימור	3,768
5	עץ פרי לא מזוהה	2.0	0.	1.5	כריתה	
8	מיש דרומי	15.0	40.0	7.0	שימור	10,852
9	פיקוס הגומי	9.0	100.0	7.0	שימור	48,984
10	ארכי-תמר אלכסנדרה	2.5	10.0	1.5	כריתה	1,800

חוו"ד נוספות:

תאום הנדסי - אורן רחמים 11/07/2021

נבדק, כל המסמכים הרלוונטים נמצאו תקינים, במוצג 8000

נכסים - מירי גלברט 18/05/2021

חלקה 525 בגוש 6212 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.

גנים ונוף-מכון רישוי - תומר ברורמן 03/03/2021

לא ניתן לאשר כפי שהוגש:

- מיש דרומי - על פי הנחיית אגרונום מכון הרישוי יש לשמור מרחק של לפחות 3.5 מטרים מדופן הגזע ללא בינוי.
 4 פלפלוך דמוי אלה - עץ גדול ניתן לממש את הבינוי ללא כריתתו ולכן יש לסמנו לשימור.
 8 מיש דרומי - על פי הנחיית אגרונום מכון הרישוי יש לשמור מרחק של לפחות 3.5 מטרים מדופן הגזע ללא בינוי.
 9 פיקוס הגומי - על פי הנחיית אגרונום מכון הרישוי יש לשמור מרחק של לפחות 4.5 מטרים מדופן הגזע ללא בינוי.

יש להציג בתי גידול לשתילה מעל מרתפים:

לא הוצגו בתי גידול ברצועת הגינון הקדמית לרחוב. התכנון יציג שטח פנים עליון ריבועי ככל האפשר, בית הגידול לא יבלוט מעל פני הקרקע (מפלס עליון תואם למפלס הפיתוח), עומק של 1 מטר לפחות. יש להציג חתכי אורך ורוחב בבתי הגידול, ממדי בתי הגידול (אורך, רוחב, עומק), חישוב המראה כי אכן לכל עץ קיים בית גידול בנפח של 8 מ"ק לפחות.

יש להציג פרט גדר:

יש לשלב בתכנית הראשית חתכים ופרטים של ביסוס הגדר. ביסוס הגדר יעשה כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בקרבת גבולות המגרש ובשורשיהם (ביסוס ללא חפירה כלשהי בקרבת העצים). יש לשלב מרווח בגדר הבנויה במיקומם של עצים הנטועים על גבול המגרש. יש לכלול תרשים של העץ ומרחקים ביחס לגדר.

גנים ונוף-מכון רישוי - תומר ברוורמן 11/01/2021

חסרים מסמכים ונתונים:

יש למלא ולהקליד את כל פרטי העצים בלשונית פרטי הבקשה במערכת הרישוי. לסמן את כל העצים המופיעים בסקר על גבי התכנית הראשית במוצג 100 עם צבע ומספור

לאחר טעינת הקבצים על העורך להגיש פניה אל תחנת גנים ונוף, לתאר את שביצע ולבקש בדיקה מחדש של החומר.

תנאים בהיתר

1. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,800 ש.
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט וחדר הסקה במרתף עבור 12 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות, מעל 2 קומות מרתף עבור 18 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. רמת הקרינה מחדר הטראפז תהה על פי דין.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,800 ש.
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

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. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. 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
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.
5. 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
6. 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.
7. התקנת מערכת רמזורים בחניון.
8. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0328-21-1 מתאריך 15/12/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) מעל מקלט וחדר הסקה במרתף עבור 12 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות, מעל 2 קומות מרתף עבור 18 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. מילוי דרישות וקבלת אישורם הסופי של רשות נחל הירקון לתכנון המוצע.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. רמת הקרינה מחדר הטראפו תהה על פי דין.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,800 ש.ח.
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

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. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. 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
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.
5. 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
6. 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.
התקנת מערכת רמזורים בחניון.
7. אישור תמרור 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרור באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרור. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

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

פרטי הנכס

מען הנכס	שטח	חלקת משנה	גוש/חלקה
2,4 מס' 24 , דרך שלמה מס' 2,4	8292 מ"ר		85 / 7088

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג'י אולג כושצ'יר)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט לתיקון צו בית משותף מיום 16.11.2021 החתום ע"י מודד מוסמך יצחק בן-אבי להיתרי בניה מס' 960085 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 21.01.1996 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
היחידה אושרה בהיתר כאחסנה למסחר שבקומת קרקע והופרדה ממנו ע"י ביטול מדרגות מקשרות	3
היחידה אושרה בהיתר כאחסנה למסחר שבקומת קרקע והופרדה ממנו ע"י ביטול מדרגות מקשרות	4
היחידה אושרה בהיתר כאחסנה למסחר שבקומת קרקע והופרדה ממנו ע"י ביטול מדרגות מקשרות	5

החלטת רשות רישוי מספר 1-21-0328-1 מתאריך 15/12/2021

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט לתיקון צו בית משותף מיום 16.11.2021 החתום ע"י מודד מוסמך יצחק בן-אבי להיתרי בניה מס' 960085 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 21.01.1996 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
היחידה אושרה בהיתר כאחסנה למסחר שבקומת קרקע והופרדה ממנו ע"י ביטול מדרגות מקשרות	3
היחידה אושרה בהיתר כאחסנה למסחר שבקומת קרקע והופרדה ממנו ע"י ביטול מדרגות מקשרות	4
היחידה אושרה בהיתר כאחסנה למסחר שבקומת קרקע והופרדה ממנו ע"י ביטול מדרגות מקשרות	5