

ל' אדר א תשפ"ב
03 מרץ 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0067 תאריך: 02/03/2022 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	ורד אירית	הילדסהיימר 20	0553-020	21-1784	1
7	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	א.ג אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	ליסין 5	0527-005	22-0087	2
8	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		רוטשילד 84	0008-084		3

רשות רישוי

	30/12/2021	תאריך הגשה	21-1784	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) תוספת בניה לפי תכנית הרחבה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות בניה תוספות בניה תוספות בניה	תוספות ושינויים תוספות ושינויים תוספות ושינויים	מסלול

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	הילדסהיימר 20	כתובת
0553-020	תיק בניין	894/6212	גוש/חלקה
318	שטח המגרש	ע1, 50, 3729א	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ורד יהודה	רחוב הילדסהיימר 20, תל אביב - יפו 6230522
מבקש	ורד אירית	ת.ד. 350, תל אביב - יפו 6100202
בעל זכות בנכס	ורד יהודה	רחוב הילדסהיימר 20, תל אביב - יפו 6230522
בעל זכות בנכס	ורד אירית	ת.ד. 350, תל אביב - יפו 6100202
עורך ראשי	שחר מיטל	רחוב ברוריה 1, רמת גן 52526
מתכנן שלד	חן איילה	רחוב הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>תוספות ושינויים בבית מגורים (קוטג') בן 2 קומות מעל קומת מרתף, הכוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בקומת המרתף: שינויים בחלוקת שטחים פנימיים, הפיכת מחסן למשרד לבעל מקצוע חופשי עם גישה דרך גרם מדרגות מהמרווח הקדמי בקומת הקרקע. 2. בקומת הקרקע: שינויים בפיתוח המגרש במרווח הקדמי הכוללים שינוי בגרם מדרגות המוביל לכניסה ראשית, הוספת גרם מדרגות עבור גישה למשרד בקומת המרתף והוספת מקום חניה לרכב. 3. בקומה א': שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים, שינוי מערך גרם המדרגות והוספת גרם מדרגות לגג עליון, תוספת שטח ע"י קירוי וסגירה של מרפסת שירות, לרבות הוספת מצללות מעל גזוזטרה קדמית ועורפית. 4. בגג עליון: הוספת חדר יציאה לגג עם גישה דרך גרעין מדרגות פנימי, יצירת סקוילייט, הוספת קולט שמש ודוד, לרבות שינוי מיקום של מערך מתקנים טכניים קיימים. 5. שינויים בכלל חזיתות הבניין ובפתחים. 6. שינויים בפיתוח השטח במגרש במרווח הקדמי הכוללים ריצוף כלל המרווח, כריתת עצים ותכנון חצר מונמכת לחזית קדמית עד גבול מגרש.

מצב קיים:

קוטג' מגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור 1 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר לבניית בניין בית ב קומה אחת עבור מגורים, יח"ד 1.	1951	1115
	שינויים ותוספות בניה בבניין מגורים בן קומה אחת עמודים הכוללים:	2011	11-0046

הוספת קומה שנייה וקומת מרתף, הפיכת מחסן קיים לממ"ד בגבול מגרש צדדי, הוספת פיר מעלית פנימית עבור סה"כ 1 יח"ד.

בעלויות:

לפי הרישום בנסח טאבו הנכס הינו בבעלות פרטית. הבקשה חתומה ע"י כלל בעלי הזכות בנכס.

התאמה לתכנית 3729א' (רובע 4), קוטג' מגורים, רחוב לא ראשי, מחוץ לאזור ההכרזה -

הערות	מוצע	מותר	
			זכויות בניה:
<p>3 מ"ר לא ניתן לאשר.</p> <p>לבניין אושרה הקלה כמותית בתוספת שטח של 6% משטח המגרש במסגרת בקשה מס' 10- 0827/היתר מס' 11-0046. לפי בדיקה נוצלו כלל זכויות הבניה המותרות בסל השטחים העיקריים לבניין זה לרבות הקלה כמותית אשר אושרה, לפיכך לא נותרו שטחים עיקריים לניצול, לא ניתן לאשר.</p>	<p>תוספת של כ-3 מ"ר לשטחים העיקריים, ע"י קירווי וסגירה של מרפסת גג. לא בהתאם.</p>	<p>לפי הוראות תכניות 50 ו-122 החלות על המגרש, יעוד החלקה הינו מגורים ג'. על החלקה מותרת בניית בניין בגובה 2 קומות צמודות קרקע, סה"כ זכויות הבניה יהיו 60% משטח המגרש. תכסית הבניה הינה 30% משטח המגרש לקומה + הקלה כמותית בתוספת שטח של 6% משטח המגרש (ר' הערות)</p>	<p>שטחים עיקריים</p>
			בניית חדר יציאה לגג:
	<p>40 מ"ר בהתאם. בהתאם.</p>	<p>40 מ"ר לחדר יציאה ותכסית כוללת שלא תעלה על 65% משטח הגג, לפי הקטן מבניהם. בניית חדרי יציאה לגג יותרו מעל קומה עליונה ששטחה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובליטות</p>	<p>שטח/ תכסית:</p> <p>בנייה מעל קומה עליונה חלקית:</p>
	<p>בהתאם. בהתאם.</p>	<p>גובה חדר כגובה קומה טיפוסית בבניין (ולא יעלה על 3.00 מ' נטו 4.50 מ' גובה מרבי כולל מעקה גג עליון ו- 5.00 מ' כולל מתקנים טכניים ומעלית על הגג העליון (בבנייה עם גג שטוח)</p>	גובה:
<p>1.0 מ', לא ניתן לאשר.</p> <p>גרם המדרגות</p>	<p>2.00 מ' לחזית קדמית דרומית הפונה לרחוב, לא בהתאם. 0 מ' לחזית אחורית צפונית,</p>	<p>3.00 מ' בחזית קדמית 2.00 מ' בחזית אחורית</p>	<p>נסיגות מקו החזית:</p>

הערות	מוצע	מותר	
המוביל לחדר היציאה לגג נמצא במסגרת הנסיגה הנדרשת בניגוד להוראות תכנית 3729 א', לא ניתן לאשר.	בהתאם להוראות התב"ע המאפשרות ביטול נסיגה אחורית במקרה של תכנית בנייה של מתחת ל-50% משטח הגג.		
	בהתאם.	נסיגה של לפחות 1.20 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר.	מבנים ומתקנים טכניים על הגג: נסיגות:

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

הערות	מוצע	מותר	
	1	1	מספר קומות
כיום בהיתר קיים מחסן בקומת המרתף בשטח הנדון (היתר מס' 11-0046), כאשר בהתאם לתכנית ע'1, ניתן בבית צמוד קרקע שימוש של משרד לבעל מקצוע חופשי.	משרד לבעל מקצוע חופשי, בהתאם.	שטחים נלווים (כגון: מחסן, חדר משחקים), משרד לבעל מקצוע חופשי המשרת את בעלי קוטג' בלבד.	שימושים

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
			חצר אנגלית
מבוקשת חצר אנגלית פתוחה ללא קירוי וסבכה במרווח הקדמי עם מדרגות גישה לתת הקרקע ומעקה, אשר מגיעה עד גבול מגרש. החצר לא עונה להגדרה של חצר אנגלית לפי תקנות התכנון והבניה מאחר והינה עולה על רוחב 1.50 מ' הנדרשים ל כאשר מגיעה עד גבול המגרש. בהתאם לנאמר לעיל, מדובר בחצר חפורה.	+		לא תאושר בנייה של חצר אנגלית במרווח קדמי, למעט בבית פרטי או בדירה בבניין מגורים משותף שבה חזית אחורית וקדמית בלבד, ובתנאי שתשמר רצועת גינון בכל יתרת השטח שבמרווח הקדמי. חצר אנגלית תהיה מקורה במלואה בשכבה אופקית ללא מעקה, למעט באזור מדרגות הכניסה למרתף, ככל שיאושרו. שבכות ומעקות יהיו עשויים ממתכת בלבד.
הבקשה איננה עונה להגדרות של חצר חפורה מאחר והחצר ממוקמת במרווח הקדמי ומגיעה עד גבול מגרש בניגוד	+		לא תאושר כניסה נפרדת למרתף דרך חצר אנגלית, למעט כניסה למשרד של מקצוע חופשי, כהגדרתו בתוכנית ע1 או בכל תוכנית מאושרת אחרת. בכל מקרה תמוקם הכניסה בחזית האחורית או הצידית. חצר חפורה/מונמכת חצר חפורה תהיה במרווח אחורי או צדי בלבד, שאינו פונה

<p>להנחיות המרחביות, לפיכך לא ניתן לאשר חצר זו.</p> <p>יש לציין כי בבקשת הרישוי הקודמת (בקשת ר' מס' 10-0827) חצר חפורה במרווח הקדמי אשר תוכננה באופן דומה, גם לא אושרה. כאשר חלק מתנאי אישור הבקשה דאז היה ביטול החצר המונמכת המבוקשת במרווח הקדמי ובהתאם לכך ביטול כריתתו של עץ קיים בעקבות תכנון החצר המונמכת.</p> <p>גם במסגרת בבקשה הנוכחית תכנון החצר המונמכת דורש כריתת עץ לשימור (דבר אשר לא בא לידי ביטוי כלל בתכנית הבקשה) ובוצע בניגוד לסקר אגרונום אשר דורש לשמרו ובניגוד לחו"ד מכון הרישוי לתחנת גנים ונוף (ר' המשך התייחסות מטה).</p>			<p>לכל שטח ציבורי. המרחק בין החצר לקווי המגרש יהיה 2 מ' לכל היותר.</p>
<p>בשל התכנון המבוקש במרווח הקדמי לרבות החצר המונמכת המבוקשת, בוטלה כלל רצועת הגינון ובוטל כלל הפיתוח במרווח הקדמי לרבות כריתת כלל העצים (דבר אשר לא בא לידי ביטוי כלל בתכנית הבקשה) זאת בעוד שבהתאם לסקר אגרונום ישנם 2 עצים לשימור במרווח הקדמי אשר נדרש לשמרם.</p> <p>בהתאם לעיל, מכון הרישוי סירב לאישור הבקשה ובפרט לתחנת גנים ונוף (ר' חו"ד מכון הרישוי מטה).</p>	+	+	<p>פיתוח שטח</p> <p>-מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה.</p> <p>-רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גינון זה</p> <p>-עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ'</p> <p>-יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי</p>
<p>ישנה 1 יח"ד כאשר מבוקשים 2 קולטי שמש שלא בהתאם למס' היח"ד.</p>	+		<p>מערכות סולריות</p> <p>מערכת סולריות לכל יח"ד</p>
<p>נוסף דוד על גג עליון בניגוד להנחיות המרחביות, לא ניתן לאשר.</p>	+		<p>דוודים</p> <p>דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות</p>

חו"ד מכון רישוי**נדב פרסקו 22/02/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לאחר עדכון חוות דעת תנועה וחניה ותוספת תיאום גנים ונוף

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספות בניה בבניין יחידת דיור אחד והסדרת כניסה נפרדת למרתף שכולל משרד בשטח 9 מ"ר דרישת התקן: 0.15 מקומות חניה לרכב פרטי מתוכנן: 1 מקום חניה לרכב פרטי בקומת קרקע

1. במגרש הבנוי אין אפשרות לתכנן עוד מקומות חנייה.
2. הסדר החניה המבוקש לא מבטל מקומות חנייה ציבוריים.
3. רחוב הילדסהיימר הינו רחוב צר (5 מ') ולא ניתן לתכנן בו חנייה ציבורית גם בעתיד.
3. הסדר חנייה המבוקש קיים בבתים אחרים ברחוב.
- לאור האמור לאיל אין התנגדות להסדר 1 מקום חנייה.

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

הוגש סקר אגרונומי והוקלדה טבלת העצים המקוונת. בטבלה ובסקר 2 עצים המבוקשים לשימור. בתכנית מסומן רק עץ מספר 2. עץ מספר 1 נמצא בצידות לחצר אנגלית מתוכננת ולכן לא ניתן יהיה לשמרו בתכנון המוצג.

המלצה: לדחות את הבקשה

סיכום מכון הרישוי
המלצה: לדחות את הבקשה

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	קליסטמון הנצרים	5.0	20.0	1.0	שימור	904
2	קליסטמון הנצרים	6.0	25.0	1.0	שימור	1,413

חו"ד מחלקת פיקוח: ויקטוריה ולודרסקי 28/11/2021

תוכנית (אחרי תיקון לפי דרישותינו) תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (פרטים המסומנים בתכנית הבקשה בצבע צהוב), תוספות טרם בנויות. יש לציין, תוספת המבוקשת קומת "א" (במרפסת מערבית), סומן בצבע רק בחתך 3-3.

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

לא ניתן לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבית מגורים (קוטג') בן 2 קומות מעל קומת מרתף, מהסיבות הבאות:

1. הבקשה סורבה במכון הרישוי בתחנת גנים ונוף, וזאת מאחר ואישור התכנון המבוקש מצריך כריתת 2 עצים לשימור במרווח הקדמי בניגוד לסקר עצים אשר דורש לשמורם.
2. ישנה חריגה בשטחים העיקריים המותרים לבנייה בכ-3 מ"ר בהתאם לסגירת מרפסת מבוקשת. בבקשה מס' 11-0046 לחיזוקים ותוספות נוצלו כלל זכויות הבניה המותרות לרבות הקלה 6% כמותית משטח המגרש, הנ"ל מהווה סטייה ניכרת מתכנית.
3. הבקשה איננה עונה להגדרות של חצר אנגלית כאשר מגיעה עד גבול מגרש קדמי בניגוד למותר בתקנות התכנון והבניה, או להגדרתה של חצר חפורה מאחר והחצר ממוקמת במרווח הקדמי וגמיעה עד גבול מגרש בניגוד למותר בהנחיות המרחביות.
4. ישנה סטייה של 1.00 מטר בנסיגה הנדרשת בקומת הגג מחדר היציאה לגג המבוקש, כאשר ישנה בניה במסגרתה, וזאת בניגוד להוראות תוכנית א'3729.
5. מבוקש דוד שמש על גג עליון, בניגוד להנחיות המרחביות.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0067 מתאריך 02/03/2022

לא ניתן לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבית מגורים (קוטג') בן 2 קומות מעל קומת מרתף, מהסיבות הבאות:

6. הבקשה סורבה במכון הרישוי בתחנת גנים ונוף, וזאת מאחר ואישור התכנון המבוקש מצריך כריתת 2 עצים לשימור במרווח הקדמי בניגוד לסקר עצים אשר דורש לשמורם.
7. ישנה חריגה בשטחים העיקריים המותרים לבנייה בכ-3 מ"ר בהתאם לסגירת מרפסת מבוקשת. בבקשה מס' 11-0046 לחיזוקים ותוספות נוצלו כלל זכויות הבניה המותרות לרבות הקלה 6% כמותית משטח המגרש, הנ"ל מהווה סטייה ניכרת מתכנית.
8. הבקשה איננה עונה להגדרות של חצר אנגלית כאשר מגיעה עד גבול מגרש קדמי בניגוד למותר בתקנות התכנון והבניה, או להגדרתה של חצר חפורה מאחר והחצר ממוקמת במרווח הקדמי וגמיעה עד גבול מגרש בניגוד למותר בהנחיות המרחביות.
9. ישנה סטייה של 1.00 מטר בנסיגה הנדרשת בקומת הגג מחדר היציאה לגג המבוקש, כאשר ישנה בניה במסגרתה, וזאת בניגוד להוראות תוכנית א'3729.

עמ' 6
0553-020 21-1784 <ms_meyda>

10. מבוקש דוד שמש על גג עליון, בניגוד להנחיות המרחביות.

רשות רישוי

	16/01/2022	תאריך הגשה	22-0087	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	ליסין 5	כתובת
0527-005	תיק בניין	947/6213	גוש/חלקה
792	שטח המגרש	תמא/1, תמ"א/38/א, 1ע, סי-די, 50, 3729א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	א.ג. אופק החזקות - התחדשות עירונית בע"מ	מבקש
רחוב ליסין 5, תל אביב - יפו 6299705	אגוזי אהרון	בעל זכות בנכס
רחוב ליסין 5, תל אביב - יפו 6299705	קידר מרגלית	בעל זכות בנכס
רחוב ליסין 5, תל אביב - יפו 6299705	חפרי וינוגרדוב רעיה	בעל זכות בנכס
רחוב ליסין 5, תל אביב - יפו 6299705	פינגולד ברניקה תלמה	בעל זכות בנכס
רחוב ליסין 5, תל אביב - יפו 6299705	מרכס אירית	בעל זכות בנכס
רחוב ליסין 5, תל אביב - יפו 6299705	קופרברג דגנית	בעל זכות בנכס
רחוב ליסין 5, תל אביב - יפו 6299705	קופרברג רן	בעל זכות בנכס
רחוב ליסין 5, תל אביב - יפו 6299705	קליך גלרנטר שרה	בעל זכות בנכס
רחוב ליסין 5, תל אביב - יפו 6299705	בלומברג צבי פסח	בעל זכות בנכס
רחוב ליסין 5, תל אביב - יפו 6299705	גולדשמיד דיתה	בעל זכות בנכס
רחוב ליסין 5, תל אביב - יפו 6299705	פסל ויליאם	בעל זכות בנכס
רחוב ליסין 5, תל אביב - יפו 6299705	ביסליש ז'אן שרל	בעל זכות בנכס
רחוב ליסין 5, תל אביב - יפו 6299705	ביסליש סילבי לאה	בעל זכות בנכס
רחוב ליסין 5, תל אביב - יפו 6299705	גלרנטר מוריץ	בעל זכות בנכס
רחוב שרעבי 6, תל אביב - יפו 6514752	קימל אשכולות מיכל	עורך ראשי
רחוב טשרניחובסקי 24, כפר סבא 4427112	אהרון דניאל	מתכנן שלד
רחוב הר דפנה 21, סביון 5650621	אופק דניאל	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים חלקית) מעל מקלט וח. הסקה במרתף עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 24 יח"ד, הכולל:</p> <ol style="list-style-type: none"> ב-3 קומות המרתף: 26 מקומות חניה לרכב פרטי, 1 מקומות חניה לנכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים לרבות חדר טרפו ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וכול'. בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, 3 יחידות דיור בקומה. 2 יח"ד ממ"ד וחצר פרטית ו-1 יח"ד עם ממ"ד. בקומות 1,2: 4 יח"ד בקומה, עם ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גוזזטה. בקומות 3,4,5: 3 יח"ד בקומה, 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גוזזטה לכל דירה ו-1 יח"ד עם

- ממ"ד מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזוזטרה. בקומה 5 מקורות מרפסות הגזוזטרה בחזית הקדמית במצלה בנויה.
5. בקומה 6 (חלקית תחתונה): 2 יח"ד בקומה, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גג בחזית הקדמית ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית, ויח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית.
6. בקומה 7 (חלקית עליונה): 2 יח"ד בקומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג בחזית האחורית.
7. על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין בשטח גג משותף.
8. בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעליות ומתקני תשתית משותפים.
9. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים חלקית) מעל מקלט וח. הסקה במרתף עבור 11 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
290	1959	בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים חלקית) מעל מקלט וח. הסקה במרתף עבור 11 יח"ד

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 13 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "א.ג.אופק החזקות-התחדשות עירונית בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה. וכן, בשם 11 בעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד אלי (אליעזר) אשל בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1959
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6	2 + 6	2 + 6	
קווי בניין:			
קדמי	6.00 מ'	5.90 מ'	0.10 מ' בחריגה מהוראות התוכנית בכל חזיתות הבניין. לא ניתן לאשר
צדדי	3.00 מ'	2.90 מ'	
צדדי	3.00 מ'	2.90 מ'	
אחורי	5.00 מ'	4.90 מ'	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) 792 מ"ר = 0.5X 396 מ"ר	מבוקשת בנייה בתכסית של 386 מ"ר לקומה. אך הבנייה המבוקשת חורגת מקווי בניין בכל החזיתות.	בחריגה מהוראות התוכנית. לא ניתן לאשר.
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים	19.86% (בהתאם לחישוב השטחים שהוגש לבקשה)	בחריגה מהוראות התוכנית. לא ניתן לאשר
צפיפות:	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 34 יח"ד	26 יח"ד	
גובה קומה:	3.30 מ' ברוטו	3.30 מ'	

<p>בחריגה מהוראות התוכנית. לא ניתן לאשר</p> <p>יציאה לחצר קדמית מדירת קרקע, בניגוד להוראות התכנית</p>	<p>מוצעת רצועה מפולשת בעומק 2.88 מ' מקו בניין (ע"פ מדידה גרפית)</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>נראה כי מוצעת יציאה לחצר קדמית מדירת הקרקע.</p>	<p>-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי</p> <p>- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי</p> <p>-תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי</p>	<p><u>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</u></p>
<p>גובה הבניה על הגג בחריגה מהוראות התוכנית. לא ניתן לאשר.</p>	<p>3.00 מ' בחזית הקדמית ב-2 קומות הגג החלקיות.</p> <p>2.00 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>5.00 מ'</p>	<p>3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב-2 קומות הגג החלקיות</p> <p>2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה</p> <p>כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p><u>קומות גג חלקיות:</u></p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה הבניה על הגג</p> <p>גובה המתקנים הטכניים</p>
<p>בחריגה מהוראות התוכנית. לא ניתן לאשר</p>	<p>1.64 מ' מקו בניין קדמי</p> <p>1.60 מ' מקו בניין אחורי</p> <p>עד 14 מ"ר למרפסת בממוצע של כ-9.52 מ"ר ליח"ד.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>1.60 מ'</p> <p>14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 432 מ"ר</p> <p>-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) -חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p><u>מרפסות:</u></p> <p>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</p> <p>שטח</p> <p>עיצוב המרפסות</p>
	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות</p>	<p><u>מרפסות גג:</u></p>
<p>גובה בחריגה מהוראות התוכנית. לא ניתן לאשר.</p> <p>נסיגה במרפסת הגג האחורית בחריגה מהוראות התוכנית. לא ניתן לאשר.</p>	<p>3.30 מ'</p> <p>בחזית קדמית 1.34 מ'</p> <p>בחזית האחורית ללא נסיגה</p>	<p>3.00 מ' כולל גובה הקורה</p> <p>1.2 מ' ממעקות מרפסות הגג</p>	<p><u>מצללות:</u></p> <p>גובה</p> <p>נסיגות</p>
	<p>בהתאם להוראות התכנית על הגג העליון.</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	<p><u>מזגנים:</u></p>
	<p>בהתאם להוראות התכנית</p>	<p>יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין.</p>	<p>מתקנים סולאריים</p>
<p>בחריגה מהוראות התוכנית. לא ניתן לאשר</p>	<p>לא נראה מיקום דודי האגירה עבור כל יחידות הדיור בבניין.</p>	<p>לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.</p>	<p>מיקום דודי מים</p>

לאשר			
בחריגה מהוראות התוכנית. לא ניתן לאשר	לא נראה מיקום תליית הכביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין. בהתאם למדיניות אדריכל העיר	נדרש לכל יחיד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביחיד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית. בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	מסתורי כביסה: עיצוב המסתורים
	בהתאם להוראות התכנית.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.	מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה
	הוגש אישור התקשרות מקדמי בהתאם לנדרש יוגש לבדיקה סופית	אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 (אישור התקשרות מקדמי לפני ועדה + אישור מקדמי שלב א עם פרטי הפרויקט המקנים לו את הניקוד המספיק לקבלת תקן בניה ירוקה עם סיום הביצוע) אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	הוראות נוספות למתן היתר:

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות:
	קומה 1- : 3.60 מ' קומה 2- : 2.68 מ' קומה 3- : 2.72 מ'	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	גובה קומות:
	חנייה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים ומתקנים טכניים	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
בחריגה מהוראות התוכנית. לא ניתן לאשר	מוצעים מחסנים דירתיים בקומת מרתף 3- בשטח של כ- 18% משטח הקומה	בנוסף לתכליות המותרות בקומות המרתף התחתונות תותר בהן בניית מחסנים בתנאי ששטחם בכל קומה לא יעלה על 5% משטח אותה הקומה.	שטח מחסנים
	85%	85% לפי תמ"א 34 ותכנית א3729	תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אזור טבעי ולא נראה אופן האזור עברם.	+		אזור

		+	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 שיתיר 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
שטח גדול מהמרווח הקדמי הינו מרוצף ללא גינון.	+		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.
מוצעים פירי כניסה ויציאת אויר חדר טרפו בבנייה במרכז המרווח הקדמי ללא הצמדה לגבול מגרש צדדי. לא נראה מיקום גמל המים.	+	+	

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**נדב בר 17/02/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה תכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 13.2.22
הבקשה כוללת : מבנה חדש 24 יחידות דיור (19 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 5 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

26 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

26 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

5 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע ובמרתף

24 מקומות חניה לאופניים במרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים ועגלות
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/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 11,367 ₪.
יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 7,167 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

הוטען סקר ובו 20 עצים במגרש וסביבותיו :
16 עצים מבוקשים לכריתה מהם 5 בוגרים - עץ 9, פלפון, במגרש שכן.
העצים אינם בעלי ערך גבוה, וממוקמים בתחום בניה מבוקשת של מרתף החניה או בסמיכות לדיפון.

מבוקשת כריתה של עץ מס' 9 במגרש השכן לצורך הבניה.
על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון.
נוסף תנאי לתחילת עבודות.
המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

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, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	2.5	20.0	1.0	כריתה	1,100
2	פיקוס השדרות	2.5	23.0	1.0	כריתה	1,455
3	בוהיניה מגוונת	7.0	32.0	2.0	כריתה	3,415
4	גדם- דקל תמר מצוי	0.	0.	0.	כריתה	
5	קליאנדרה אדומת פרי	5.0	16.0	3.0	כריתה	
6	פלפון דמוי אלה	6.0	45.0	3.0	כריתה	3,128
7	פלפון דמוי אלה	7.0	25.0	3.0	כריתה	483
8	אינלטה בלוטית	7.0	16.0	5.	כריתה	
9	פלפון דמוי אלה	6.0	34.0	3.0	כריתה	1,786
10	אינלטה בלוטית	5.0	9.0	5.	כריתה	
11	אינלטה בלוטית	5.0	8.0	5.	כריתה	
12	תבטיה הרדופית	5.0	25.0	2.0	כריתה	
13	תבטיה הרדופית	5.0	19.0	2.0	כריתה	
14	אינלטה בלוטית	6.0	8.0	5.	כריתה	
15	דקל וושינגטוניה חסונה	9.0	38.0	1.0	שימור	1,814
16	דקל וושינגטוניה חסונה	5.0	35.0	1.0	שימור	1,134
17	יבש ומת	0.	0.	0.	כריתה	
18	קזוארינה שבטבטית	5.0	22.0	2.0	שימור	985
19	פלפון דמוי אלה	5.0	19.0	3.0	שימור	1,786
20	אינלטה בלוטית	7.0	15.0	0.	כריתה	

חו"ד נוספות :

נכסים - מירי גלברט 10/10/2021

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)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. מוצעת בנייה בחריגה מקווי הבניין בכל חזיתות הבניין.
2. מוצעים 19.86% שטחי שירות בלבד.
3. מוצעת רצועה מפולשת בעומק 2.88 מ' מקו בניין
4. מוצעת יציאה לחצר קדמית מדירת קרקע, בניגוד להוראות התכנית
5. גובה הבניה על הגג בחריגה מהוראות התוכנית.
6. הבלטת מרפסות בחזית הקדמית בחריגה מהוראות התוכנית.
7. שטח מחסנים בקומת מרתף 3- בחריגה מהוראות התוכנית.
8. גובה המצללות בחריגה מהוראות התוכנית.
9. נסיגת המצללה במרפסת הגג האחורית בחריגה מהוראות התוכנית.
10. לא נראה מיקום דודי האגירה עבור כל יחידות הדיוור בבניין.
11. לא נראה מיקום תליית הכביסה עבור כל יחידות הדיוור בבניין.
12. מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה אופן האוורור עבורם.
13. שטח גדול מהמרווח הקדמי הינו מרוצף ללא גינון.
14. מוצעים פירי כניסה ויציאת אויר חדר טרפו בבנייה במרכז המרווח הקדמי ללא הצמדה לגבול מגרש צדדי.
15. לא נראה מיקום גמל המים.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-22-0067 מתאריך 02/03/2022

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

16. מוצעת בנייה בחריגה מקווי הבניין בכל חזיתות הבניין.
17. מוצעים 19.86% שטחי שירות בלבד.
18. מוצעת רצועה מפולשת בעומק 2.88 מ' מקו בניין
19. מוצעת יציאה לחצר קדמית מדירת קרקע, בניגוד להוראות התכנית
20. גובה הבניה על הגג בחריגה מהוראות התוכנית.
21. הבלטת מרפסות בחזית הקדמית בחריגה מהוראות התוכנית.
22. שטח מחסנים בקומת מרתף 3- בחריגה מהוראות התוכנית.
23. גובה המצללות בחריגה מהוראות התוכנית.
24. נסיגת המצללה במרפסת הגג האחורית בחריגה מהוראות התוכנית.
25. לא נראה מיקום דודי האגירה עבור כל יחידות הדיוור בבניין.
26. לא נראה מיקום תליית הכביסה עבור כל יחידות הדיוור בבניין.
27. מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה אופן האוורור עבורם.
28. שטח גדול מהמרווח הקדמי הינו מרוצף ללא גינון.
29. מוצעים פירי כניסה ויציאת אויר חדר טרפו בבנייה במרכז המרווח הקדמי ללא הצמדה לגבול מגרש צדדי.
30. לא נראה מיקום גמל המים.

עמ' 14

0527-005 22-0087 <ms_meyda>

רשות רישוי

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

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
18 / 7434		1073 מ"ר	שדרות רוטשילד מס' 84

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' ויקטור זמורין)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 4.10.21 החתום ע"י הנד' אבישי אילנה להיתרי בניה מס' 13-1569 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 24.4.2014 ואחרים כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
15	ייעוד מאושר הינו "דירת שומר"

החלטת רשות רישוי מספר 02/03/2022 1-22-0067 מתאריך

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 4.10.21 החתום ע"י הנד' אבישי אילנה להיתרי בניה מס' 13-1569 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 24.4.2014 ואחרים כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
15	ייעוד מאושר הינו "דירת שומר"