

י"ז ניסן תשפ"ב
18 אפריל 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0109 תאריך: 13/04/2022 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	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ארכוד גורקן בע"מ	זנגביל 16	0236-016	22-0394	1

רשות רישוי

	09/03/2022	תאריך הגשה	22-0394	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	זנגביל 16 רחוב זנגביל 18	כתובת
0236-016	תיק בניין	49/6956 , 48/6956	גוש/חלקה
641	שטח המגרש	1' ע', 3616 א', 58	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב מיזאן 23א, תל אביב - יפו 6901885	ארכוד גורקן בע"מ	מבקש
רחוב זנגביל 16, תל אביב - יפו 6259916	לוי מאיר	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 18, תל אביב - יפו 6423918	רוזנבך פרי דבורה	בעל זכות בנכס
רחוב זנגביל 18, תל אביב - יפו 6259918	יונוביץ נעמי	בעל זכות בנכס
רחוב זנגביל 18, תל אביב - יפו 6259918	קולודני עליזה	בעל זכות בנכס
רחוב זנגביל 18, תל אביב - יפו 6259918	ליבל רינה	בעל זכות בנכס
רחוב זנגביל 18, תל אביב - יפו 6259918	בן דוד גיא יצחק	בעל זכות בנכס
רחוב זנגביל 18, תל אביב - יפו 6259918	מאיק רון	בעל זכות בנכס
רחוב זנגביל 18, תל אביב - יפו 6259918	בן דוד בועז משה	בעל זכות בנכס
רחוב זנגביל 18, תל אביב - יפו 6259918	מאיק קרן	בעל זכות בנכס
סמטת זנגביל 16, תל אביב - יפו 6259900	מליניאק צבי	בעל זכות בנכס
רחוב זנגביל 16, תל אביב - יפו 6259916	יעקב דוד	בעל זכות בנכס
רחוב זנגביל 18, תל אביב - יפו 6259918	בן דוד לימור	בעל זכות בנכס
רחוב זנגביל 16, תל אביב - יפו 6259916	להב בלהה	בעל זכות בנכס
רחוב מיזאן 23א, תל אביב - יפו 6901885	פנחס אורית	עורך ראשי
רחוב משעול האהבה 12, כפר סבא 4460112	ווגמן אלכס	מתכנן שלד
רחוב מיזאן 23א, תל אביב - יפו 6901885	פנחס אורית	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' עידו קויפמן)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת 2 בנייני מגורים אשר חיזוקם נדרש מפני רעידות אדמה, איחוד חלקות והקמת בניין מגורים חדש בשטח המגרש המאוחד, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 25 יח"ד הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ב-2 קומות המרתף: 28 מקומות חנייה (מתוכם 10 מקומות חנייה במתקני דו-חניון), 4 מקומות חנייה לאופנועים ו-8 מקומות חנייה לאופניים עם גישה משותפת באמצעות המשך גרעין חדר המדרגות הכללי של הבניין. - במרתף תחתון (2-): 2 מחסנים דירתיים, מאגרי מים וחדר משאבות. במרתף עליון (1-): רחבת מוני חשמל. - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, משרד לבעלי מקצוע חופשיים עם ממ"מ פנימי ו-2 יח"ד למגורים וחדרות פרטיות מוצמדות למשרד ולדירות, בעורף ובצדי המגרש. - ממ"ק דו תכליתי המשרת את 2 הדירות המתוכננות בקרקע ובנוסף משמש כחדר אופניים משותף עבור דיירי הבניין. - בקומות 1-5 (בכל קומה): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גוזזטרה בחזית קדמית ועורפית. - בקומה 6 חלקית (תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית, מקורות בחלקן

ע"י מצללות מאלומיניום.
 - בקומה 7 חלקית (עליונה): יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסת גג היקפית מקורה בחלקה ע"י מצללות מאלומיניום ובריכת שחייה פרטית צמודה בשטח מרפסת הגג הפונה לחזית קדמית מערבית.
 - על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אויר עם גישה משותפת באמצעות המשך גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ו-2 פירי מעלית, מעברים מבואות ופירי תשתיות.
 - בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, הריסת גדרות קיימות והקמת גדרות חדשות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישא למערכות מים ופיר לשחרור עשן ממרתפים בצמוד לגדר צדדית צפונית. פילר חשמל בצמוד לגדר צדדית דרומית ורמפת ירידה למרתפי חנייה מקורים במרווח צדדי דרומי.

מצב קיים:

- 2 בנייני מגורים (על 2 חלקות נפרדות מס' 49 ו-48) המבוקשים להריסה.
 - הבניין בכתובת זנגביל 16 (חלקה מס' 49): בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף.
 - הבניין בכתובת זנגביל 18 (חלקה מס' 48): בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף.

ממצאי תיק בניין:

מסמכים והיתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
היתר מס' 924	1952	זנגביל 16 היתר מקורי: הקמת בניין מגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף המכיל דירה אחת ומקלט. סה"כ בבניין 7 יח"ד.
היתר מס' 3-139	1990	זנגביל 16: שימוש חורג ממגורים למשרד למקצוע חופשי בקומת המרתף בשטח 53 מ"ר. לתקופה של 5 שנים. סה"כ בבניין 6 יח"ד.
היתר מס' 102	1962	זנגביל 18 היתר מקורי: הקמת בניין מגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף המכיל מקלט. סה"כ בבניין 5 יח"ד.
מסמך תשלום אגרות והיטלים	1962	זנגביל 18: סידור משרד הנדסי במרתף בשטח של 87 מ"ר

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו: הנכס בכתובת זנגביל 16 (חלקה מס' 49) רשום כבית משותף בן 9 חלקות משנה הנמצאות בבעלות פרטית. הנכס בכתובת זנגביל 18 (חלקה מס' 48) רשום כבית משותף בן 7 חלקות משנה הנמצאות בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י נציג מבקש הבקשה ובעלי הזכויות של חלקות 49 ו-48 באמצעות מיופה כוחם. נשלחה הודעה אחת לפי תקנה 36 ב' לבעל זכויות בתת חלקה 8 של חלקה מס' 49 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 58, 3616א' (רובע 3- רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה).

- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.
 - ביום 22/03/2022 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 + קומות גג חלקית	6 קומות + 2 קומות גג חלקיות	קומת גג חלקית אחת כתוצאה מניוד שטחים עיקריים בהיתר מתת הקרקע של 2 החלקות המבוקשות לאיחוד לקומת הגג החלקית - ניתן להמליץ לאישור בהתאם לנקבע בהוראות סעיף 4.1.2 ז' (ב'3) בתכנית 3616א' ובהמלצת מחלקת תכנון עיר אזור מרכז. (רי גם הערה מס' 2)
קווי בניין: קדמי מערבי לרח' זנגביל: לצד צפון:	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	3.00 מ'	
	2.50 מ'	2.50 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	2.50 מ'	2.50 מ'	לצד דרום :
	4.50 מ'	4.50 מ'	לאחר :
	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר בהוראות התכנית.	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע ועליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	זכויות בנייה קומה טיפוסית :
	27% לפי חישוב עורך הבקשה.	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	שטחי שירות :
	25 יח"ד	29 יח"ד שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, ב-6 קומות ו-קומת גג חלקית (לא כולל שטח יחידת משרד בקומת הקרקע) לפי מקדם 80. + יחידת דיור אחת כתוצאה מניוד שטח עיקרי בשימוש מגורים ממרתף הבניין הקיים בכתובת זנגביל 16	צפיפות:
	בהתאם להוראות התכנית.	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ' מקו הבניין.	רצועה מפולשת:
	בהתאם להוראות התכנית.	בתחום הבניין בלבד יוקצו שטחים הנדרשים לשרות הבניין : מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר/נישת גז.	שימושים בקומת הקרקע:
	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	עד 3.30 מ'	גובה קומה: בין רצפות:
	1.55 מ' 1.54 מ' בהתאם למותר. מוצע שטח מרפסות (254מ"ר) בממוצע של 10.16 מ"ר. מרפסות מוצעות בצורה אחידה.	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 (300 מ"ר) לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	מרפסות: קו בניין קדמי לזנגביל : קו בניין אחורי : שטח : ממוצע שטח : הוראות בניו :
			קומה גג חלקית (תחתונה) : נסיגות ממעקה הגג: לחזית :
	3.00 מ'	3.00 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>2.00 מ' מ' 4.50 (ברוטו) כולל מתקנים טכניים.</p> <p>מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים על גג קומת גג חלקית עליונה, באמצעות המשך גרעין המדרגות המשותף של הבניין.</p>	<p>2.00 מ' עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון למעט הגבהה נקודתית עבור מתקנים טכניים ומבנה מעלית על הגג עד 5.00 מ' הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.</p>	<p>לאחור : גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים : בינוי :</p>
	<p>מוצעת בריכת שחייה פרטית ע"ג מרפסת גג עליון עבור דירת גג הכוללת נסיגות ממעקות הגג העולה על 1.00 מ' בהתאם הוראות התכנית. הוצג פרט חתך לבריכת השחייה בתוספת מידות, חומרים ושיפועים.</p>	<p>תותר הקמת בריכת שחיה לא מקורה בקומת הגג התחתון והעליון בהתאם לתנאים הבאים : - מיקום הבריכה תהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 1.00 מ' ממעקה הגג. - יותר מעקה גג שקוף כנדרש ע"י תקנות הבטיחות.</p>	<p>בריכות שחייה על הגג :</p>
	<p><u>בקומת גג חלקית תחתונה :</u> 1.20 מ' ממעקה גג קדמי מערבי. 1.20 מ' ממעקה גג אחורי.</p> <p><u>בקומת גג חלקית עליונה :</u> 2.17 מ' ממעקה גג קדמי מערבי. 1.91 מ' ממעקה גג אחורי.</p> <p><u>בקומת גג חלקית תחתונה :</u> 3.00 מ' בחזית קדמית ואחורית.</p> <p><u>בקומת גג חלקית עליונה :</u> 3.00 מ' בחזית קדמית ואחורית.</p>	<p>נסיגה ממעקה הגג לא תפחת מ- 1.20 מ'</p> <p>גובה המצללות לא יעלה על 3.00 מ' (כולל גובה הקורות העליונות)</p>	<p>מצללה על הגג : נסיגות בגג : גובה :</p>
	<p>מוצע פתרון מיזוג לכל יח"ד המתוכננות + משרד בקרקע ע"ג גג עליון בהתאם למותר בהוראות התכנית . (ר' גם התייחסות בהמשך בהתאמות)</p>	<p>יתוכנו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין : - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון</p>	<p>מזגנים :</p>
	<p>הוצג פתרון למסתורי כביסה בחזיתות צד בצורה אחידה לרבות פתרונות לתליית כביסה לדירת גן אחת, בתחום חצר פרטית עורפית ולדירות בקומות גג חלקיות, בתחום מרפסות גג</p>	<p>לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.</p>	<p>מסתורי כביסה :</p>

מותר	מוצע	סטייה
	עורפיות צמודות.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1, 13616א'):

קומות :	מותר	מוצע	סטייה
קומות :	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים	2 קומות	
גובה קומות:	4.00 מ' נטו (ב-2 קומות עליונות)	במרתף עליון (-1) : עד 3.15 מ' במרתף תחתון (-2) : עד 5.20 מ'	1.20 מ' ניתן לאשר שכן נדרש לתפעול מתקני כפל חניה.
שימושים :	חניה, חדרים טכניים, שטחים נלווים משותפים ומחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטחים נלווים לשטחי מסחר.	<u>במרתף עליון (-1)</u> : חניה ורחבת מוני חשמל. במרתף תחתון (-2) : חניה, מחסנים דירתיים, מאגרי מים וחדר משאבות,	
מחסנים דירתיים :	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיוור (25) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר.	מוצעים 2 מחסנים דירתיים במפלס מרתף תחתון בשטח עד 12 מ"ר (כל אחד).	
תכסית :	80% משטח המגרש- לפי הוראות תוכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותוכנית 13616א' : ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים.	לפי סכמת חישוב עורך : 98 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 15.3% משטח המגרש המאוחד (641 מ"ר) (לאחר הפקעה).	

התאמות :

הערות	כן	לא
- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אזור	*	
גדרות :	*	
במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש, לפי גובה גדר בגבול מגרש קדמי הינו עד 0.70 מ' בהתאם למותר בהנחיות מרחביות וגובה גדרות בגבולות המגרש הצדדיים והעורפי הינו עד 1.50 מ' בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות.		
מסתורים :	*	
בקומות הטיפוסיות מוצעים מסתורי כביסה בעומק מינימלי של 0.60 מ' כנדרש בהנחיות מרחביות.		
מזגנים :	*	
מוצע פתרון למערכות מיזוג אוויר עבור כל יחידות הדיוור המתוכננות בבניין. (לרבות יחידת משרד בקומת הקרקע)		
מתקנים סולאריים :	*	
הוצג פתרון של 19 יח' סולאריות בגג עבור 25 יח"ד והתקבל אישור לכך מטעם יועץ אינסטלציה מוסמך.		
דודי אגירה :	*	
הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד, בתחום מסתורי כביסה ובתחום שטחי דירות - הכל בהתאם למותר לפי הנחיות המרחביות.		
מצללה על הגג: - שטח המצללה :	*	
מוצעת מצללות מעל מרפסת גג קדמית ועורפית של קומת גג חלקית תחתונה ומצללות מעל מרפסת גג היקפית של קומת גג חלקית עליונה בשטח התואם את המותר לפי תקנות התכנון והבניה (כל אחת) הוצג פרט וחומר בהתאם למותר.		
- פרט וחומר :	*	
מפלס כניסה קובעת:	*	
גובה מפלס הכניסה המבוקש = 6.30 מ' גבוה ב- 0.50 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית, בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		

הערות נוספות :

- א. ביום 18/12/2019 דנה רשות הרישוי בישיבתה (מספר 19-0008) בבקשה לאיחוד חלקות (מס' 48 ו-49) והחליטה כמפורט :

"לאשר את איחוד החלקות, שכן המבוקש עומד בקריטריונים לבחינת בקשות לאיחוד חלקות בקובעים 3 ו-4 וזאת

לצורך הגשת בקשה למידע לבניה על החלקה המאוחדת. איחוד החלקות מותנה באישור בקשה להיתר לפי תוכנית 3616א', הוצאת היתר בנייה ובנייה על פיו בפועל. על פי תוכנית 3616א' קיימת הפקעה לצורך הרחבת רחוב זנגביל ברוחב של 1.0 מ' לאורך חזית הרחוב – יש להתייחס להפקעה במעמד הכנת התצ"ר. תנאי לתעודת גמר – הכנת תצ"ר ורישומו הסופי בלשכת רישום המקרקעין. החלטה זו אינה מהווה אישור לתכנון המוצע אלא רק לנושא איחוד החלקות המבוקש ובכפוף להוראות התוכניות התקפות ולהנחיות מה"ע לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף ברובעים 3 ו-4. תוקף החלטה זו תהייה לשנה אחת מיום ההחלטה זו. במידה והוגשה בקשת מידע להיתר בנייה ואיחוד חלקות על פי החלטה זו, תוקף החלטה זו יהיה כתוקף תיק המידע".

2. לפי סעיף 1.2.4 ז' (ב3) בהוראות תכנית 3616א', נקבע כי ניתן לנייד שטח עיקרי הקיים בהיתר בתת הקרקע, אל מעל מפלס הקרקע בהתאם לשימוש המאושר בהיתר ובכפוף לתנאים הבאים:
 - שימוש של מפלס המרתף העליון יהיה חניון תת קרקעי בלבד.
 - אופן העברת השטח ייקבע בהתאם לשיקול דעת הוועדה המקומית(בין אם ע"י השלמת קומות ובין אם על ידי קומה חלקית נוספת) ללא צורך בהליך של הקלה או פרסום.
 - היקף השטח לניוד לא יעלה על היקף השטח העיקרי הקיים כאמור לעיל.
- במסגרת הבקשה, מבוקש לנייד שטח עיקרי ממרתף הבניין הקיים בכתובת זנגביל 16, (53 מ"ר) בשימוש מגורים, מאושר לפי היתרי בניה וכן מבוקש לנייד שטח עיקרי נוסף ממרתף הבניין הקיים בכתובת זנגביל 18, (87 מ"ר) בשימוש משרדים, מאושר לפי מסמכי תיקי הבניין לקומת הקרקע (לצורך "שחרור" שטחים מותרים לבניה בקומה זו) וניצול סך השטחים הנ"ל (87 מ"ר + 53 מ"ר = 140 מ"ר) בקומת גג חלקית עליונה עבור יחידת דיור אחת. יובהר כי המוצע התכנוני במפלס קומת הגג החלקית העליונה הינו תואם את הנחיות צוות הרישוי והתכנון אשר נמסרו לעורך הבקשה, בטרם קליטת הבקשה, במסגרת תיאומים מוקדמים, משותפים עמו.
3. המגרש נשוא הבקשה נמצא בתחום אזור דירות 1 לפי תכנית 58 התקפה אשר הגדירה בין היתר את השימושים המותרים באזור נ"ל. השימוש המבוקש בקומת הקרקע עבור משרד לבעלי מקצוע חופשיים הינו תואם את רשימת השימושים המותרים לפי הוראות תוכנית 58 התקפה.
4. התקבל אישור מטעם אחראית הסדר קרקע לפיו: "מדובר באיחוד חלקות 48, 49 בגוש 6956 עפ"י תכנית הרובעים - רובע 3- תכנית 3616 א' + הפקעה. באיחוד חלקות עפ"י תכנית הרובעים הסדר הקרקע יבוצע לאחר הוצאת היתר בנייה".
5. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.
6. הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (כשלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "גרין צ'ק בע"מ בדיקה והתעדה לתקן בנייה ירוקה" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתוכנית 3616א'.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 29/03/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 28.4.21 ותכנית אדריכלית מ - 6.10.21
 הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 25 יחידות דיור (24 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) ומשרד
 בשטח 85 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

27 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

25 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

27 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה, מהם 10 מקומות ע"י מתקני דו חניון

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

5 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע ובמרתף

25 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות
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 10,648 ₪, בסמיכות לתחום בניה.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 7148 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכנ 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
105	פיקוס השדרות	4.0	22.0	1.0	כריתה	2,663
106	פיקוס השדרות - לא עץ	4.0	15.0	1.0	כריתה	
109	הדר התפוז	4.0	22.0	1.5	כריתה	2,286
140	תמר מצוי	4.5	50.0	3.0	כריתה	3,432
144	הרדוף הנחלים - לא עץ	6.0	12.0	3.0	כריתה	
147	הרדוף הנחלים - לא עץ	6.0	14.0	3.0	כריתה	
151	הדר המנדרין - לא עץ	4.5	17.0	2.5	כריתה	
1510	פלפלון דמוי-אלה	5.0	35.0	5.0	כריתה	2,268

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

1. לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות מס' 48 ו-49 בגוש 6956 בהתאם להמלצת מחלקת תכנון עיר אזור מרכז.
2. לאשר את הבקשה להריסת 2 בבנייני מגורים: בניין בן 2 קומות וקומת גג חלקית בכתובת זנגביל 16 ובניין בן 2 קומות וקומת גג חלקית בכתובת זנגביל 18 אשר חיזוקם נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש (בחלקה מאוחדת), בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות עם משרד בקומת קרקע, מעל 2 קומות מרתף, עבור 25 יח"ד.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנ.
2. הצהרת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנ (מוצג 4402).

3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן בנייה.
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10,648 נח.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום
3. הגשת תצ"ר
4. 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>

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
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. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
4. 1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
5. רישום סופי של התצ"ר בטאבו.

הערות

1. עיריית המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
- הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0109-22-1 מתאריך 13/04/2022

1. לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות מס' 48 ו-49 בגוש 6956 בהתאם להמלצת מחלקת תכנון עיר אזור מרכז.
2. לאשר את הבקשה להריסת 2 בבנייני מגורים: בניין בן 2 קומות וקומת גג חלקית בכתובת זנגביל 16 ובניין בן 2 קומות וקומת גג חלקית בכתובת זנגביל 18 אשר חיזוקם נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש (בחלקה מאוחדת), בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות עם משרד בקומת קרקע, מעל 2 קומות מרתף, עבור 25 יח"ד. בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצהרת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן בנייה.
4. תשלום אגרות והיטלים.
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10,648 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום
3. הגשת תצ"ר
4. 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>

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת אישור מטעם מכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5281 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.
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. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
4. 1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
5. 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 ולמבקש הבקשה