

י"ד אייר תשפ"ב
15 מאי 2022

פרוטוקול

ישבה: 1-22-0144 תאריך: 11/05/2022 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/בנייה חדשה תמ"א 38	ראדקו 38 – הזוהר 35 תל אביב בע"מ	הזוהר 35	0584-035	22-0529	1
10	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	ראדקו 38 – הזוהר 33 תל אביב בע"מ	הזוהר 33	0584-033	22-0530	2

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0529	תאריך הגשה	31/03/2022
מסלול	בניה חדשה תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה

כתובת	הזוהר 35	שכונה	בבלי
גוש/חלקה	454/6106	תיק בניין	0584-035
מס' תב"ע	50, 1, 3729 א	שטח המגרש	679 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ראדקו 38 – הזוהר 35 תל אביב בע"מ	רחוב זיבוטינסקי 9, בני ברק 5126417
בעל זכות בנכס	זמיר יעל	רחוב אפטר יעקב 8, תל אביב - יפו 6936208
עורך ראשי	ארנון אדר	רחוב מלצ"ט 7, קרית אונו 5529207
מתכנן שלד	מורן גל	רחוב דיסנצייק אריה 7, תל אביב - יפו 6935623
מורשה חתימה מטעם המבקש	רפאלי יצחק	רחוב זיבוטינסקי 9, בני ברק 5126417

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בקיר משותף חלקי עם הבניין הגובל מדרום, בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום, בכתובת הזוהר 33, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף משותפות בזיקת הנאה, עבור 29 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> ב-3 קומות המרתף- 30 מקומות חניה (מתוך כלל החניות ל-2 המגרשים), 1 חניות נכים, 29 חניות לאופניים ו-6 חניות אופנועים, מתקנים טכניים ושירות משותפים. בקומת הקרקע- לובי כניסה, חדר אשפה, 3 דירות גן עם ממ"ד לכל דירה וחצר פרטית. בקומה 1-5- בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה לכל דירה, מצללות מעל מרפסות גזוזטרה קדמיות בקומה עליונה. בקומה 6 (גג חלקית תחתונה)- 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית הקדמית ומעליה מצללה ומרפסות גזוזטרה בחזית האחורית. בקומה 7 (גג חלקית עליונה)- 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסת גג קדמית ואחורית. על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין ושטח גג מוצמד לדירה הדרומית בקומת הגג החלקית העליונה עם בריכה. בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר המדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות ופירי תשתיות משותפים. בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, צובר גז בזיקת הנאה, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, מתקני תשתית ורמפת ירידה דו כיוונית למרתף במרווח הצדדי דרומי משותפת ל-2 המגרשים בזיקת הנאה וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בקיר משותף חלקי עם המגרש הגובל מדרום, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 8 יחידות דיור.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
------------------	-----	-------	------

פרוטוקול ביקורת גמר בניין	בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לפי הפרוטוקול הבניין נבנה לפי היתר 748 מ2.12.1966	14.3.1967
------------------------------	--	-----------

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 16 תתי חלקות. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "ראדקו 38- הזוהר 33 תל אביב בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה (רפאלי יצחק) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם בעלי הזכות בנכס (למעט תת חלקה 1,13,14) חתום עו"ד קליין יוסי בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים ומול מבקשת הבקשה.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב וכן, הודעות לייזוע החלקות הגובלות לעניין התקנת עוגני קרקע זמניים ולא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניינים הינו משנת 1966
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור להגשת בקשה בהתאם לתמ"א 38.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת לאחר שניתנה אפשרות לתיקון הבקשה, גרסה 2 מתאריך 4.5.2022

סטייה	מוצע	מותר	
	מתוכננת בניה בקיר משותף יחד עם הבניין הגובל מזרוע בכתובת הזוהר 33	בניה בקיר משותף של מבנים אשר ערב הריסתם היו בנויים בקיר משותף: קו הבניין הצדי בחלק שאינו קיר משותף לא יפחת מ2.5 מ'	בניה בקיר משותף(4.1.2.ט.1):
	לא נדרש שכן הבניין הקיים בקיר משותף ללא חלוקה נפחית.	-חלוקה נפחית (שקע אנכי) בחזית לרחוב בין 2 הבניינים בממדים של לפחות 5*5 מ', לכל גובה הבניין, במרכז מרווחי הצד שבוטלו, הבניינים יעוצבו כיחידה אדריכלית אחת מבחינת חומרי הגמר ופרטי הבניין	התאמה לעיצוב לאיחוד חלקות או לבניה בקיר משותף ברובעים 3,4:
	בהתאם למותר	-דופן הבניין הפונה לרחוב תהיה מקבילה לגבול מגרש -יתוכנן קיר פיסי מעל הקרקע בין הבניינים ותשמר העצמאות התפקודית של כל בניין למעט, מבואת כניסה משותפת בקומת הקרקע	
	בהתאם למותר	-מערכות תשתיות אשר נדרשים במרווחים הלא מבונים יאוחדו ככל הניתן (חשמל, מים) ותידרש לפרסם הקלה לכך	
	לא פורסמה הקלה לאיחוד תשתיות ותוכנו תשתיות עבור כל מגרש	-לא תותר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת באם אורך החזית הקדמית המשותפת עולה על 30 מ'	
	בהתאם למותר	2 + 6 קומות גג חלקיות	מספר קומות:
		4.00 מ'	קווי בניין:
		0.00/2.50 מ'	קדמי לרחוב הזוהר
		3.00 מ'	צדדי קיר משותף
		5.00 מ'	צדדי
			אחורי
	בהתאם למותר	תכסית התחומה בקווי הבניין המותרים ובמסגרת מסי הקומות	זכויות בנייה: (תכנית נפחית)

		המותר (למעט הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומות הגג החלקיות)	
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים	שטחי שירות:
	29 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2950/90 מ"ר = 33 יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	בהתאם למותר	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:
	בהתאם למותר	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול'	
	בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה	תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש	
	בהתאם למותר	תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	בהתאם למותר	3.00 מ' לכיוון חזית קדמית ב-2 קומות הגג החלקיות 2.00 לכיוון חזית אחורית בקומת הגג החלקית העליונה	קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג
	4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ'	גובה הבניה על הגג
	4.50 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
	1.60 מ'	1.60 מ'	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי
הצגת המרפסות הטיפוסיות ב"מבט" בקומות הגג העליונות עם הנסיגה הנדרשת מגבול המגרש המשותף, תנאי טכני	בהתאם למותר	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 348 מ"ר	שטח
	בהתאם למותר	-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	עיצוב המרפסות
	בהתאם למותר	-חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם למותר	הרחקת מרפסות מגבול המגרש המשותף 1.80 מ' לפי תכנית 50	קיר משותף
	בהתאם למותר	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות	מרפסות גג:
	29 יחידות מזגנים	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת	מזגנים:

		מקונטור הבניין או על הגג העליון.	
	בהתאם למותר	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	מסתורי כביסה:
	בהתאם למותר	עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ'	עיצוב המסתורים לפי הנחיות המרחביות
	בהתאם למותר	-חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין	
	מוצעות מצללות מעל מרפסות גג בהתאם למותר	בהתאם לתקנות התכנון והבניה - 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	מצללות שטח:
	בהתאם למותר	ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	בינוי ומיקום
	בהתאם למותר	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	נסיגות ממעקה הגג
	בהתאם למותר	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	גובה
	בהתאם למותר	המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	מרווחי קורות המצללה לפי הנחיות מרחביות
	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה
לסמן בריכה ולא ג'קוזי כיוון שהמוצע אינו עומד בהגדרת ג'קוזי, תנאי טכני	מתוכננת בריכה בשטח גג עליון פרטי בהתאם למותר	תתוכנן בנסיגה של 1.00 מ' לפחות ממעקה הגג יותר מעקה שקוף ובהתאם לנדרש ע"פ תקנות הבטיחות	ג'קוזי/ בריכה
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה דו כיוונית במרכז 2 המגרשים לכיוון מרווחי הצד הצפוני במגרש הנדון והצד הדרומי במגרש בקיר משותף	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש. * כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה	חניה:
	*תכנון החניה מאושר ע"י אגף התנועה ובוחנת התנועה במכון הרישוי - ראה חוות דעת בהמשך.	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח + טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	הוראות נוספות למתן היתר:
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -יוגש לאחר וועדה		

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

מותר	מוצע	סטייה
------	------	-------

	3 קומות מרתף משותפות ל-2 המגרשים	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות:
	בהתאם למותר למעט נקודתית הגבהה במרתף עליון, אין מניעה לאשר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	גובה קומות:
	חניות, חניות נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	מוצע כ- 212 מ"ר שטח מחלחל המהווה כ- 15% משטח 2 המגרשים. שטח החלחול מתוכנן ברובו לכיוון המרווח הקדמי וכן גם במרווחים הצדדיים והאחורי. הנ"ל בהתאם לצורך שמירה על רדיוס הנדרש סביב עצים לשימור.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית = א3729 שטחי החלחול המתוכננים הינם מסך שטח 2 המגרשים 1354 מ"ר * 0.15 = 203 מ"ר	תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
		+	גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	פיתוח שטח -מפלס רצועת הגיגון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גיגון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -דרכי הגישה לבניין והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גיגון נרחב ככל הניתן -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגיגון 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
ישנה נישה לאוורור מהמרתף במרווח הצדדי ולא בצמוד לגבול המגרש, יש להתאים למותר, תנאי טכני	+	+	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.
תוכננה מערכת סולרית עבור כל יחידות הדיור בפרויקט		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות נוספות:

1. לבקשה נעשו פגישות תאום מוקדם עם צוות הרישוי בהן ניתנה התייחסות לנושאים שונים בבקשה לרבות מיקום כניסה לחניה והיבטים שונים בתכנון.
2. עוגני קרקע זמניים - במסגרת הבקשה מתוכננים התקנת עוגני קרקע זמניים בכל היקף החלקה לרבות לכיוון הרחוב/ שטחי ציבור. הוגש כתב התחייבות לשחרור העוגנים . בנוסף, אושרה תחנת תאום הנדסי לשלב ההיתר ויידרש לקבל את אישורם לפני תחילת עבודות הבנייה. כמו כן, נשלחו הודעות לצורך יידוע החלקות הגובלות על התקנת העוגנים.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 07/02/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לאחר תיקון התכנית והטענתה במגירה 2500 ב-3.2.22

תנועה וחניה

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 29 יחידות דיור (27 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

דרישת התקן :

29.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקם חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

29 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה

מתוכנן :

30 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה המשותפים עם מגרש הסמוך בכתובת רחוב הזוהר 35

1 מקם חניה לרכב נכים במרתף

6 מקומות חניה לאופנועים במרתף

29 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

1. החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

2. התכנית התנועתית אושרה ע"י אגף התנועה

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות

המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

חוות דעת משותפת לבקשות 22-0130 ו-22-0135 :

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.

עץ מס' 2 ממוקם בחזית, הוא קרוב מדי לבניין ונמצא במקום בו מתוכנן דיפון ולכן לא ניתן לשמרו, עצים 5,6 הם עצי שער בקרבת המרתף

ועץ מס' 9 ממוקם במרכז המגרש.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 33049.00 ₪.

יש לנטוע במגרש 13 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 23949.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

הוצגו בתכנית בתי גידול מעל המרתף העליון ופרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	קטרוסית מרובעת	7.0	43.0	6.0	שימור	13,934
2	וויניטוניה חוטית	18.0	45.0	4.0	כריתה	12,960
3	קטרוסית מרובעת	8.0	35.0	6.0	שימור	11,540
4	קטרוסית מרובעת	8.0	30.0	6.0	שימור	6,782
5	פיקוס השדרות	4.0	18.3	4.0	כריתה	10,380
6	פיקוס השדרות	4.0	28.0	4.0	כריתה	7,878
7	עץ מת	6.0	40.0	0.	שימור	
8	פיקוס השדרות	4.0	15.0	4.0	שימור	2,821
9	הדר החושח	5.0	18.0	4.0	כריתה	1,831
10	ברכיכטון אדרי	7.0	14.0	4.0	שימור	1,108
11	תמר מצוי	18.0	65.0	4.0	שימור	13,824

חו"ד נוספות:

תאום הנדסי - אילנית הדסי 18/10/2021
יש עוגנים - בוצע הליך תיאום הנדסי

מי אביבים - אריאל נחשוני 13/09/2021
המלצה לשבץ לוועדה

נכסים - מירי גלברט 10/06/2021
חלקה 454 בגוש 6106 בבעלות פרטית.

המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי לתחילת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' חן קורלנדסקי)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בקיר משותף חלקי עם הבניין הגובל מזרוע, בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בקיר משותף עם הבניין הגובל מזרוע, בכתובת הזוהר 33, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף משותפות בזיקת הנאה, עבור 29 יח"ד, הכולל ב-3 קומות המרתף: 30 מקומות חניה (מתוך כלל החניות ל-2 המגרשים), 1 חניות נכים, 29 חניות לאופניים ו-6 חניות אופנועים, מתקנים טכניים ושירות משותפים.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד

2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים (מוצג 4402)
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים
5. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת הזוהר 33

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 הגובלים
 3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים
 4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
 5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
 6. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 33049.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
3. יש להציג מכתב תיאום מאושר ובתוקף
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. 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>
6. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

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. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת הזוהר 33 לרבות צובר הגז רמפה לחניון תת קרקעי ומרתפים משותפים
4. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם שיינתן להיתר
6. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7. 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
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 13 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
9. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0144-22-1 מתאריך 11/05/2022

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בקיר משותף חלקי עם הבניין הגובל מזרוע, בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בקיר משותף עם הבניין הגובל מזרוע, בכתובת הזוהר 33, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף משותפות בזיקת הנאה, עבור 29 יח"ד, הכולל ב-3 קומות המרתף: 30 מקומות חניה (מתוך כלל החניות ל2 המגרשים), 1 חניות נכים, 29 חניות לאופניים ו-6 חניות אופנועים, מתקנים טכניים ושירות משותפים.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים (מוצג 4402)
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים
5. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת הזוהר 33

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 הגובלים
3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים
4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 33049.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
3. יש להציג מכתב תיאום מאושר ובתוקף
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. 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>
6. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

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. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת הזוהר 33 לרבות צובר הגז רמפה לחניון תת קרקעי ומרתפים משותפים
4. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
5. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם שיינתן להיתר
6. אישור שבוצע הקצאת מקום בתחום המגרש לפילר חב' חשמל
7. 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
8. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 13 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
9. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0530	תאריך הגשה	31/03/2022
מסלול	בניה חדשה תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה

כתובת	הזוהר 33	שכונה	בבלי
גוש/חלקה	457/6106	תיק בניין	0584-033
מס' תב"ע	50, 1, 3729 א	שטח המגרש	679 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ראדקו 38 – הזוהר 33 תל אביב בע"מ	רחוב זיבוטינסקי 9, בני ברק 5126417
בעל זכות בנכס	וינקרנץ נורית	רחוב הזוהר 33א, תל אביב - יפו 6291407
עורך ראשי	ארנון אדר	רחוב מלצ"ט 7, קרית אונו 5529207
מתכנן שלד	מורן גל	רחוב דיסנצייק אריה 7, תל אביב - יפו 6935623
מורשה חתימה מטעם המבקש	רפאלי יצחק	רחוב זיבוטינסקי 9, בני ברק 5126417

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בקיר משותף חלקי עם הבניין הגובל מצפון, בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון, בכתובת הזוהר 35, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף משותפות בזיקת הנאה, עבור 29 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ב-3 קומות המרתף- 30 מקומות חניה (מתוך כלל החניות 22 המגרשים), 1 חניות נכים, 29 חניות לאופניים ו-6 חניות אופנועים, מתקנים טכניים ושירות משותפים. • בקומת הקרקע- לובי כניסה, חדר אשפה, 3 דירות גן עם ממ"ד לכל דירה וחצר פרטית. • בקומה 1-5- בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוטרסה לכל דירה, מצללות מעל מרפסות גזוטרסה קדמיות בקומה עליונה. • בקומה 6 (גג חלקית תחתונה)- 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית הקדמית ומעליה מצללה ומרפסות גזוטרסה בחזית האחורית. • בקומה 7 (גג חלקית עליונה)- 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסת גג קדמית ואחורית. • על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין ושטח גג מוצמד לדירה הדרומית בקומת הגג החלקית העליונה עם בריכה. • בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר המדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות ופירי תשתיות משותפים. • בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, מתקני תשתית ורמפת ירידה דו כיוונית למרתף במרווח הצדדי צפוני משותפת ל-2 המגרשים בזיקת הנאה וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בקיר משותף חלקי עם המגרש הגובל מצפון, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 8 יחידות דור.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
767	1966	מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לחניה, עבור 8 יח"ד	היתר חתום

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 16 תתי חלקות. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "ראדקו 38- הזוהר 33 תל אביב בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה (רפאלי יצחק) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם בעלי הזכות בנכס (למעט תת חלקה 4) חתום עו"ד קליין יוסי בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים ומול מבקשת הבקשה.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב וכן, הודעות ליידוע החלקות הגובלות לעניין התקנת עוגני קרקע זמניים ולא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניינים הינו משנת 1955
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור להגשת בקשה בהתאם לתמ"א 38.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת לאחר שניתנה אפשרות לתיקון הבקשה, גרסה 2 מתאריך 4.5.2022

סטייה	מוצע	מותר	
	מתוכננת בניה בקיר משותף יחד עם הבניין הגובל מצפון בכתובת הזוהר 35	בניה בקיר משותף של מבנים אשר ערב הריסתם היו בנויים בקיר משותף: קו הבניין הצדי בחלק שאינו קיר משותף לא יפחת מ' 2.5	<u>בניה בקיר משותף(2.1.4.ט.1):</u>
	לא נדרש שכן הבניין הקיים בקיר משותף ללא חלוקה נפחית.	חלוקה נפחית (שקע אנכי) בחזית לרחוב בין 2 הבניינים בממדים של לפחות 5*5 מ', לכל גובה הבניין, במרכז מרווחי הצד שבוטלו, הבניינים יעוצבו כיחידה אדריכלית אחת מבחינת חומרי הגמר ופרטי הבניין	<u>התאמה לעיצוב לאיחוד חלקות או לבניה בקיר משותף ברובעים:</u> 3,4
	בהתאם למותר	דופן הבניין הפונה לרחוב תהיה מקבילה לגבול מגרש	
	בהתאם למותר	יתוכנן קיר פיסי מעל הקרקע בין הבניינים ותשמר העצמאות התפקודית של כל בניין	
	בהתאם למותר	למעט, מבואת כניסה משותפת בקומת הקרקע	
	לא פורסמה הקלה לאיחוד תשתיות ותוכנו תשתיות עבור כל מגרש	מערכות תשתיות אשר נדרשים במרווחים הלא מבונים יאוחדו ככל הניתן (חשמל, מים) ותידרש לפרסם הקלה לכך	
	בהתאם למותר	לא תותר סגירה חלקית של הרצועה המפולשת באם אורך החזית הקדמית המשותפת עולה על 30 מ'	
	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	<u>מספר קומות:</u>
	4.00 מ'	4.00 מ'	<u>קווי בניין:</u>
	0.00 / 2.50 מ'	0.00/2.50 מ'	קדמי לרחוב הזוהר
	3.00 מ'	3.00 מ'	צדדי קיר משותף
	5.00 מ'	5.00 מ'	צדדי
	בהתאם למותר	תכסית התחומה בקווי הבניין המותרים ובמסגרת מסי הקומות המותר (למעט הנסיגות הנדרשות בקומות הקרקע וקומות הגג החלקיות)	אחורי
			<u>זכויות בנייה:</u> (תכנית נפחית)

	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים	שטחי שירות:
	29 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2950/90 מ"ר = 33 יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	בהתאם למותר	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:
	בהתאם למותר, תוכנן צובר גז טמון עבור 2 המגרשים	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול'	
	בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה	-תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש	
	בהתאם למותר	-תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	בהתאם למותר	3.00 מ' לכיוון חזית קדמית ב-2 קומות הגג החלקיות 2.00 לכיוון חזית אחורית בקומת הגג החלקית העליונה	קומות גג חלקיות:
	4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ'	נסיגות ממעקה הגג
	4.50 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה הבניה על הגג
			גובה המתקנים הטכניים
	1.60 מ'	1.60 מ'	מרפסות:
הצגת המרפסות הטיפוסיות ב"מבט" בקומות הגג העליונות עם הנסיגה הנדרשת מגבול המגרש המשותף, תנאי טכני	בהתאם למותר	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 348 מ"ר	הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח
	בהתאם למותר	-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	עיצוב המרפסות
	בהתאם למותר	-חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם למותר	הרחקת מרפסות מגבול המגרש המשותף 1.80 מ' לפי תכנית 50	קיר משותף
	בהתאם למותר	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גוזזטרה ובליטות	מרפסות גג:
	29 יחידות מזגנים	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:

	<p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.</p> <p>עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ'</p> <p>-חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין</p>	<p>מסתורי כביסה:</p> <p>עיצוב המסתורים לפי הנחיות המרחביות</p>
	<p>מוצעות מצללות מעל מרפסות גג בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה - 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר</p> <p>לא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג</p> <p>1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות</p> <p>המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה</p>	<p>מצללות : שטח</p> <p>בינוי ומיקום נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה מרווחי קורות המצללה לפי הנחיות מרחביות</p>
<p>לסמן בריכה ולא ג'קוזי כיוון שהמוצע אינו עומד בהגדרת ג'קוזי, תנאי טכני</p>	<p>מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>מתוכננת בריכה בשטח גג עליון פרטי בהתאם למותר</p>	<p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים</p> <p>תתוכנן בנסיגה של 1.00 מ' לפחות ממעקה הגג יותר מעקה שקוף ובהתאם לנדרש ע"פ תקנות הבטיחות</p>	<p>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</p> <p>ג'קוזי/ בריכה</p>
	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה דו כיוונית במרכז 2 המגרשים לכיוון מרווחי הצד הצפוני במגרש הנדון והצד הדרומי במגרש בקיר משותף</p> <p>*תכנון החניה מאושר ע"י אגף התנועה ובוחנת התנועה במכון הרישוי - ראה חוות דעת בהמשך.</p>	<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש. *כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה</p>	<p>חניה:</p>
	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -יוגש לאחר וועדה</p>	<p>-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	<p>הוראות נוספות למתן היתר:</p>

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

<p>סטייה</p>	<p>מוצע</p>	<p>מותר</p>	
--------------	-------------	-------------	--

	3 קומות מרתף משותפות ל-2 המגרשים	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות:
	בהתאם למותר למעט נקודתית הגבהה במרתף עליון, אין מניעה לאשר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	גובה קומות:
	חניות, חניות נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	מוצע כ- 212 מ"ר שטח מחלחל המהווה כ- 15% משטח 2 המגרשים. שטח החלחול מתוכנן ברובו לכיוון המרווח הקדמי וכן גם במרווחים הצדדיים והאחורי. הנ"ל בהתאם לצורך שמירה על רדיוס הנדרש סביב עצים לשימור.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית = א3729 שטחי החלחול המתוכננים הינם מסך שטח 2 המגרשים 1354 מ"ר*0.15= 203 מ"ר	תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
		+	גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	פיתוח שטח -מפלס רצועת הגיגון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גיגון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -דרכי הגישה לבניין והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גיגון נרחב ככל הניתן -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגיגון 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
ישנה נישא לאורור מהמרתף במרווח הצדדי ולא בצמוד לגבול המגרש, יש להתאים למותר, תנאי טכני	+	+	מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האורור לכיוון פנים המגרש.
תוכננה מערכת סולרית עבור כל יחידות הדיור בפרויקט		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	זוודים זודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות נוספות:

1. לבקשה נעשו פגישות תאום מוקדם עם צוות הרישוי בהן ניתנה התייחסות לנושאים שונים בבקשה לרבות מיקום כניסה לחניה והיבטים שונים בתכנון.
2. עוגני קרקע זמניים - במסגרת הבקשה מתוכננים התקנת עוגני קרקע זמניים בכל היקף החלקה לרבות לכיוון הרחוב/ שטחי ציבור. הוגש כתב התחייבות לשחרור העוגנים . בנוסף, אושרה תחנת תאום הנדסי לשלב ההיתר ויידרש לקבל את אישורם לפני תחילת עבודות הבנייה. כמו כן, נשלחו הודעות לצורך יידוע החלקות הגובלות על התקנת העוגנים.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 07/02/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לאחר תיקון התכנית והטענתה במגירה 2500 ב-3.2.22

תנועה וחניה

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 29 יחידות דיור (27 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

דרישת התקן :

29.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקם חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

29 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה

מתוכנן :

30 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה המשותפים עם מגרש הסמוך בכתובת רחוב הזוהר 35

1 מקם חניה לרכב נכים במרתף

6 מקומות חניה לאופנועים במרתף

29 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

1. החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

2. התכנית התנועתית אושרה ע"י אגף התנועה

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות

המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

חוות דעת משותפת לבקשות 22-0130 ו-22-0135 :

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.

עץ מס' 2 ממוקם בחזית, הוא קרוב מדי לבניין ונמצא במקום בו מתוכנן דיפון ולכן לא ניתן לשמרו, עצים 5,6 הם עצי שער בקרבת המרתף

ועץ מס' 9 ממוקם במרכז המגרש.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 33049.00 ₪.

יש לנטוע במגרש 13 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 23949.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

הוצגו בתכנית בתי גידול מעל המרתף העליון ופרט גדר שכלונסאותיה אינם פוגעים בשורשי העצים לשימור.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון רישוי

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
1	קטרוסית מרובעת	7.0	43.0	6.0	שימור	13,934
2	ושינטוניה חוטית	18.0	45.0	4.0	כריתה	12,960
3	קטרוסית מרובעת	8.0	35.0	6.0	שימור	11,540
4	קטרוסית מרובעת	8.0	30.0	6.0	שימור	6,782
5	פיקוס השדרות	4.0	18.3	4.0	כריתה	10,380
6	פיקוס השדרות	4.0	28.0	4.0	כריתה	7,878
7	עץ מת	6.0	40.0	0.	שימור	
8	פיקוס השדרות	4.0	15.0	4.0	שימור	2,821
9	הדר החושחש	5.0	18.0	4.0	כריתה	1,831
10	ברכיכטון אדרי	7.0	14.0	4.0	שימור	1,108
11	תמר מצוי	18.0	65.0	4.0	שימור	13,824

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 07/06/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מי אביבים - ניקולאי קינר 13/09/2021

המלצה לשבץ לוועדה

תאום הנדסי - אילנית הדסי 02/08/2021

יש עוגנים - בוצע הליך תיאום הנדסי

נכסים - מירי גלברט 10/06/2021

חלקה 457 בגוש 6106 בבעלות פרטית.

המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי לתחילת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' חן קורלנדסקי)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בקיר משותף חלקי עם הבניין הגובל מצפון, בן 4 קומות מעל קומת

קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון, בכתובת הזוהר 35, בן 5 קומות ו-2 קומות גג

חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף משותפות בזיקת הנאה, עבור 29 יח"ד, הכולל ב-3 קומות

המרתף: 30 מקומות חנייה (מתוך כלל החניות 25 המגרשים), 1 חניות נכים, 29 חניות לאופניים ו-6 חניות אופנועים,

מתקנים טכניים ושירות משותפים.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד

הבריאות) אם נדרש לפי דין

2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים (מוצג 4402)
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים
5. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין ושוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת הזוהר 35

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 הגובלים
3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים
4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 33049.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. 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>
6. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

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
2. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת הזוהר 35 לרבות רמפה לחניון תת קרקעי ומרתפים משותפים
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם שיינתן להיתר
5. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
6. 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
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 13 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8. יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.
9. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0144-22-1 מתאריך 11/05/2022

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בקיר משותף חלקי עם הבניין הגובל מצפון, בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון, בכתובת הזוהר 35, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף משותפות בזיקת הנאה, עבור 29 יח"ד, הכולל ב-3 קומות המרתף: 30 מקומות חנייה (מתוך כלל החניות ל-2 המגרשים), 1 חניות נכים, 29 חניות לאופניים ו-6 חניות אופנועים, מתקנים טכניים ושירות משותפים.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים (מוצג 4402)
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים
5. הוצאת שני ההיתרים בו זמנית עבור הבניין נשוא הבקשה והבניין המבוקש בקיר משותף בכתובת הזוהר 35

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 הגובלים
3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים
4. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
7. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 33049.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. 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>
6. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

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
2. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן בכתובת הזוהר 35 לרבות רמפה לחניון תת קרקעי ומרתפים משותפים
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם שיינתן להיתר
5. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
6. 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
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 13 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
8. יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אוורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אוורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.
9. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה