

כ"ג אייר תשפ"ב
24 מאי 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0153 תאריך: 23/05/2022 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	ריטיילורס בע"מ	המלך ג'ורגי 75	0406-075	22-0507	1
5	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בר אור דניאל	נחום הנביא 20	0246-020	22-0494	2

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0507	תאריך הגשה	28/03/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	המלך ג'ורג' 75 רחוב המלך ג'ורג' 57	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	209/7092	תיק בניין	0406-075
מס' תב"ע	1607, 1607	שטח המגרש	10822

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ריטיילורס בע"מ	רחוב חרמון 6, לוד 7136300
בעל זכות בנכס	דיזנגוף סנטר (מיסודו של פילץ) בע"מ	רחוב דיזנגוף 50, תל אביב - יפו 6433222
עורך ראשי	דבילנסקי לאונרדו	רחוב רמז דוד 35, תל אביב - יפו 6219218
מתכנן שלד	מזרחי תמיר	רחוב המלאכה 2, רעננה 4366101
מורשה חתימה מטעם המבקש	ראניה שחר	רחוב רום יעל 19, פתח תקווה 4906204
מורשה חתימה מטעם המבקש	גאוני דן אשר	רחוב המעפילים 14, כפר שמריהו 4691000

מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
שינויים ב- 3 קומות מסחר בחלקו הצפוני שבקניון דיזנגוף סנטר ללא תוספת שטח עבור איחוד 3 חנויות קיימות לחנות אחת בשלושה מפלסים, הכוללים תוספת גרם מדרגות ופיר מעלית חדשים המחברים בין קומת הקרקע לקומה ב', שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, וביטול 2 גרמי מדרגות פנימיות קיימות וסגירת חור בתקרה במקומן.

מצב קיים:

מרכז קניות דיזנגוף סנטר בן 3 קומות ומעליו מגדל מגורים ומגדל מלון. מדובר בחנות הממוקמת בסמוך לפינת הרחובות דיזנגוף-טשרניחובסקי.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	שינויים ללא תוספת שטח בבנק קיים (לאומי) בדיזנגוף סנטר.	2019	18-0874
13-0726 ר'	שינויים הכוללים הריסת גרם מדרגות, ביטול כניסה והריסת גגון	2013	13-1277
08-1820 ר'	שינויים ב-2 מפלסים מסחריים הכוללים שינויים בגמר חזיתות, חלוקה לחנויות וביציאת חירום. תוספת מעלית פנימית.	2009	09-0708
07-1668 ר'	שינוי קונטור מעברים ללא שינוי שטח וקונטור חנויות ומשרדים.	2009	09-0102
	שימוש חורג ממחסנים למסחר ל-5 שנים בקומת מרתף עליון.	1999	7-200016
	שימוש חורג ממסחר למסעדה בקומת כניסה ל-5 שנים, כניסה חדשה מרחוב דיזנגוף.	1992	7-930629
	בניין מסחרי בן 3 קומות.	1975	573

תביעות משפטיות	24/07/2018	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 2018-0250-2-62 מספר תביעה: 2018-1304 צו לא פעיל
----------------	------------	---

	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 62-2-2019-0353 מספר תביעה: 1 הועבר למח' הפלילית	11/12/2019	
	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 62-2-2019-0353 מספר תביעה: 2019-1556 ביצוע הצו אושר	11/12/2019	
	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 62-2-2019-0353 מספר תביעה: 2020-1001 סיום טיפול ללא ביצוע	06/01/2020	

בעלויות:

לפי רישום בנסח הטאבו, הנכס רשום בבעלות פרטית ובחכירה פרטית משותפת.
מפרט הבקשה חתום ע"י הבעלים (חברת דיזינגוף סנטר) ומבקש הבקשה באמצעות מיופה כוחם.
הערה: בתאריך 03/01/2015 התקבלה חו"ד של היועמ"ש, לפיה מאחר וקיימת חתימת הבעלים על מפרט הבקשה אין צורך בשליחת הודעות לפי תקנה 36ב'. ניתן להסתפק בתצהיר של החברה המנהלת שבאחריותה יהיה ליידע את כל בעלי הזכויות במתחם בשינוי המבוקש ואכן הוזן תצהיר כזה.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מותר: תא מעלית שמידותיו הפנימיות 0.80 מ' x 1.20 מ' מוצע: תא מעלית שמידותיו הפנימיות 1.52 מ' x 1.32 מ'. בהתאם לתקנות התכנון והבניה.		+	תא מעלית
התכנון שהוצג לוקה . ראה בהערות.	+		מדרגות
		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

- מבוקשת תוספת מעלית עם 3 תחנות עצירה וגרם מדרגות פנימיים למעבר בין קומות המסחר ושינויים בחלוקת השטחים הפנימיים של השטח המסחרי.
- מבוקשים שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים בכל קומות החנות וביטול 2 גרמי מדרגות פנימיות קיימות וסגירת חור בתקרה במקומן. סגירת החורים בתקרה ופתיחת התקרה בשטח דומה לצורך מדרגות חדשות אינו משנה את מניין השטחים בחנות. אם זאת, בתנחות קומה ב' לא ברורה אם נעשו שינויים בשטחים, שכן מתוכנן קיר חדש בין שטח החנות לפני הקניון.
- הקמת עמודים, פיגומים וגדר רשת במדרכה לתקופה מוגבלת **לא ניתן לאישור**, שכן בנייתן בשטח המדרכה בניגוד לתקנות, לא ניתן לאשר בהיתר בניה זמנית ואישורן דורש תיאום מול גורמים מתאמים. זאת ועוד, שעבודות אלו מאושרות בתיאום הנדסי, כחלק מתחילת עבודה ומאושרים על ידם. בכל מקרה זה לא צריך להיות מסומן בהיתר.
- הבקשה הוגשה בצורה חסרה ולא ניתנת לבדיקה:
 - מידות ומפלסי המדרגות לא סומנו בכל תנחות הבקשה בהתאם לתקנות.
 - לא ברור בתכנית קומה ב' אם נעשו שינויים בשטחי הפנים של הקניון שמסביב לחנות ולא ברור ייעודם.
 - החתך א-א שהוצג אינו תקין (כיוונו הפוך!), לא סומנו מפלסי המדרגות, לא הוצגו הנמכות תקרה, ואינו תואם לתנחות הבקשה.
 - חתך א-א לא מציג את תכנית קומה ב' בהתאמה.
 - לא הוצגו מידות המעלית בהתאם לתקנות.
 - לא ברורות דרכי הגישה מהמעלית ולמעלית.
 - לא ברור מה חומרי הגמר של המעלית, פיר המעלית, המדרגות ומעקות.
 - קיר שהוצג בקומה א' בין המעלית למדרגות אינו מופיע בחתך ולא ברור כיצד הוא בנוי.
 - לא הוצג מפרט לתכנון מעלית בהתאם לתקנות.
 - לא הוצג פרט מעלית.
 - לא הוצג פרט מדרגות וחיבורו לקיר.
 - לא הוצגו פרטי מדרגות ופרט מעקה בהתאם לתקנות.
 - נדרש להציג חתך אורך בנוסף לחתך א-א הכולל את הרצפה החדשה.

חו"ד מחלקת פיקוח:**ויקטור זמאירו 12/06/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אריאל אברהם)

לא לאשר את הבקשה לשינויים ב- 3 קומות מסחר בחלקו הצפוני שבקניון דיזנגוף סנטר עבור איחוד 3 חנויות קיימות לחנות אחת בשלושה מפלסים, הכוללים תוספת גרם מדרגות ופיר מעלית חדשים המחברים בין קומת הקרקע לקומה ב', שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, וביטול 2 גרמי מדרגות פנימיות קיימות וסגירת חור בתקרה במקומן, שכן:

1. הבקשה הוגשה בצורה חסרה ולא ניתנת לבדיקה:

- מידות ומפלסי המדרגות לא סומנו בכל תנוחות הבקשה בהתאם לתקנות.
- לא ברור בתכנית קומה ב' אם נעשו שינויים בשטחי הפנים של הקניון שמסביב לחנות ולא ברור ייעודם.
- החתך א-א שהוצג אינו תקין (כיוונו הפוך!), לא סומנו מפלסי המדרגות, לא הוצגו הנמכות תקרה, ואינו תואם לתנוחות הבקשה.
- חתך א-א לא מציג את תכנית קומה ב' בהתאמה.
- לא הוצגו מידות המעלית בהתאם לתקנות.
- לא ברורות דרכי הגישה מהמעלית ולמעלית.
- לא ברור מה חומרי הגמר של המעלית, פיר המעלית, המדרגות ומעקות.
- קיר שהוצג בקומה א' בין המעלית למדרגות אינו מופיע בחתך ולא ברור כיצד הוא בנוי.
- לא הוצג מפרט לתכנון מעלית בהתאם לתקנות.
- לא הוצג פרט מעלית.
- לא הוצג פרט מדרגות וחיבורו לקיר.
- לא הוצגו פרטי מדרגות ופרט מעקה בהתאם לתקנות.
- נדרש להציג חתך אורך בנוסף לחתך א-א הכולל את הרצפה החדשה.

2. הקמת עמודים, פיגומים וגדר רשת במדרכה לתקופה מוגבלת הן חלק מארגון אתר בנייה שפיקוח מאשר, אך לא חלק מהבקשה להיתר.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0153-22-1 מתאריך 23/05/2022

לא לאשר את הבקשה לשינויים ב- 3 קומות מסחר בחלקו הצפוני שבקניון דיזנגוף סנטר עבור איחוד 3 חנויות קיימות לחנות אחת בשלושה מפלסים, הכוללים תוספת גרם מדרגות ופיר מעלית חדשים המחברים בין קומת הקרקע לקומה ב', שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, וביטול 2 גרמי מדרגות פנימיות קיימות וסגירת חור בתקרה במקומן, שכן:

3. הבקשה הוגשה בצורה חסרה ולא ניתנת לבדיקה:

- מידות ומפלסי המדרגות לא סומנו בכל תנוחות הבקשה בהתאם לתקנות.
- לא ברור בתכנית קומה ב' אם נעשו שינויים בשטחי הפנים של הקניון שמסביב לחנות ולא ברור ייעודם.
- החתך א-א שהוצג אינו תקין (כיוונו הפוך!), לא סומנו מפלסי המדרגות, לא הוצגו הנמכות תקרה, ואינו תואם לתנוחות הבקשה.
- חתך א-א לא מציג את תכנית קומה ב' בהתאמה.
- לא הוצגו מידות המעלית בהתאם לתקנות.
- לא ברורות דרכי הגישה מהמעלית ולמעלית.
- לא ברור מה חומרי הגמר של המעלית, פיר המעלית, המדרגות ומעקות.
- קיר שהוצג בקומה א' בין המעלית למדרגות אינו מופיע בחתך ולא ברור כיצד הוא בנוי.
- לא הוצג מפרט לתכנון מעלית בהתאם לתקנות.
- לא הוצג פרט מעלית.
- לא הוצג פרט מדרגות וחיבורו לקיר.
- לא הוצגו פרטי מדרגות ופרט מעקה בהתאם לתקנות.
- נדרש להציג חתך אורך בנוסף לחתך א-א הכולל את הרצפה החדשה.

4. הקמת עמודים, פיגומים וגדר רשת במדרכה לתקופה מוגבלת הן חלק מארגון אתר בנייה שפיקוח מאשר, אך לא חלק מהבקשה להיתר.

עמ' 4

0406-075 22-0507 <ms_meyda>

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0494	תאריך הגשה	27/03/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') מרתפים	

כתובת	נחום הנביא 20	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	46/6961	תיק בניין	0246-020
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, ע1, 58, א3616	שטח המגרש	1013

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נעמה שטיינברג	רחוב אופנהיימר 8, תל אביב - יפו 6939508
מבקש	דר רועי	רחוב מניה שוחט 2, פתח תקווה 4971102
מבקש	בר אור דניאל	רחוב רוממה 32, תל אביב - יפו 6941931
מבקש	נדיב עדנה	רחוב מניה שוחט 2, פתח תקווה 4971102
מבקש	יובל בר אור	רחוב רוממה 32, תל אביב - יפו 6941931
מבקש	דר משה	רחוב מניה שוחט 2, פתח תקווה 4971102
בעל זכות בנכס	נעמה שטיינברג	רחוב אופנהיימר 8, תל אביב - יפו 6939508
בעל זכות בנכס	דר רועי	רחוב מניה שוחט 2, פתח תקווה 4971102
בעל זכות בנכס	בר אור דניאל	רחוב רוממה 32, תל אביב - יפו 6941931
בעל זכות בנכס	נדיב עדנה	רחוב מניה שוחט 2, פתח תקווה 4971102
בעל זכות בנכס	יובל בר אור	רחוב רוממה 32, תל אביב - יפו 6941931
בעל זכות בנכס	דר משה	רחוב מניה שוחט 2, פתח תקווה 4971102
עורך ראשי	אנדרמן יואב	רחוב נורדאו 2, הרצליה 46541
מתכנן שלד	שנירברוך בוקי	רחוב ניל"י 36, הרצליה 4670736
מיופה כח מטעם המבקש	סויצקי אבי	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002

מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים בן 2 קומות המכיל 3 יח"ד, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 12 יח"ד, הכוללים:</p> <p>- בכל קומות המרתף: 12 מחסנים דירתיים, 15 מקומות חניה לרכב המוצעים ע"י מתקן חניה אוטומטי בעומק 8.85 מ' עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין וגישה חיצונית מרחוב נחום הנביא המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת בצמוד למרווח הצד הדרומי של המגרש.</p> <p>- בקומת המרתף התחתונה (3-): מאגר מים, חדר משאבות.</p> <p>- בקומת המרתף העליונה (1-): חדר אופניים ושטח נלווה ליח"ד שבקומת הקרקע.</p> <p>- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אופניים, חדר אשפה, חדר גז ו- 1 יח"ד עם ממ"ד (הנמצא בשטח הנלווה בקומת המרתף העליונה).</p> <p>- בקומות הטיפוסיות (1-5): בכל קומה, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.</p> <p>- בקומת הגג החלקית (קומה 6): 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג המקורות ע"י גגון ממתכת בחזית ובעורף הבניין.</p> <p>- בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, גרעין חדר מדרגות עם פירים טכניים ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.</p> <p>- בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 1 חניה לאופנועים במרווח צדדי דרומי, נישא למים ואדנית בצמוד לגדר דרומית, פילר רשת ואדנית במרווח הקדמי ופתחי אוורור מרתפים בגבול מגרש צדדי צפוני.</p>

מצב קיים:

בניין בן 2 קומות המכיל 3 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
2015	1933	הקמת קומת קרקע (א') המכילה 1 יח"ד
104	30/04/1954	בניין קומה ב' המכילה 1 יח"ד
492	03/08/1964	הוספת 1 יח"ד בקומה ב'

תביעות:

מס' תביעה/תיק	תאריך	סוג התביעה	סטטוס התביעה
61-2-2022-0119	27/02/2022	צו מנהלי להפסקת עבודה	הצו בתוקף- בטיפול פיקוח

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף בן 3 תתי חלקות, כולן בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י המבקשים שהינם כל בעלי הזכויות בנכס ע"י מורשה חתימה מטעמם, עו"ד אבי סויצקי, בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים.

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

ההיתר המקורי משנת 1933. בהתאם לתיאום תכנון קונסטרוציה ותמ"א 38, הבקשה אינה מוגשת מכוח תמ"א 38, אלא מכוח תכנית 3616א' בלבד.

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: <u>קדמי מזרחי לרחוב נחום הנביא:</u>	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	3.00 מ'	
<u>צדדי צפוני:</u>	2.50 מ'	2.50 מ'	
<u>צדדי דרומי:</u>	2.50 מ'	2.50 מ'	
<u>אחורי:</u>	4.50 מ'	4.50 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	בהתאם למותר	
שטחי שירות:	לפחות 20% מסך השטחים הכוללים	לא ניתן לבדיקה. קובץ חישוב השטחים אינו נפתח	
צפיפות:	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג: בהתאם למדידה גרפית (1406 מ"ר) = 18 יח"ד	12 יח"ד	
גובה קומה (בין רצפות):	3.30 מ'	3.30 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	מבוקשים שטחים עבור מבואת כניסה, חדרים טכניים ומגורים, בהתאם למותר	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	שימושים בקומת הקרקע:
	מבוקשת רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ' בהתאם למותר	בינוי בקומת הקרקע תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'.	רצועה מפולשת:
	3.00 מ' 2.00 מ' 4.42 מ' 4.80 מ'	3.00 מ' 2.00 מ' עד 4.50 מ' עד 5.00 מ'	קומת גג חלקית: נסיגות מקו הבניין: לחזית: לאחור: גובה הבנייה: כולל מתקנים טכניים:
	1.60 מ' 1.60 מ' מבוקשות מרפסות שאינן עולות על 14 מ"ר כ"א. מבוקשות מרפסות במוצע של כ- 10 מ"ר, בהתאם למותר.	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יחיד בבניין (144 מ"ר)	מרפסות: קו בניין קדמי לרחוב ויתקין: קו בניין אחורי: שטח: ממוצע שטח:
	מבוקשים מעבי מזגנים על הגג העליון.	ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי הבניין. -על הגג העליון.	מזגנים:
לא הוצג פתרון לתליית כביסה עבור יחידת הדיור שבקומת הקרקע. בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.	לא הוצג פתרון לתליית כביסה עבור יחידת הדיור שבקומת הקרקע	כל יחיד חדשה תחויב במסתור כביסה.	מסתורי כביסה:

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1):

סטייה	מוצע	מותר	
	מבוקשות 3 קומות מרתף עבור חניה בהתאם למותר.	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומות:
	גובה קומה עליונה: 3.50 מ' גובה קומה אמצעית: 2.25 מ' גובה קומה תחתונה: 2.30 מ' בהתאם למותר	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	גובה:
	מבוקש אוורור מרתפים במרווח צדדי דרומי הבולט בכ- 1.40 מ' ממפלס פני הקרקע	מפלס פני הגג של חלקי המרתף החורגים ממתווה הקומה שמעליהם לא יבלטו מעל מפלס	קווי בניין בקומות המרתף:

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- ניתן לאשר.	פני הקרקע.	
מבוקשים מחסנים בקומה 3- בשטח של כ- 10% משטח הקומה, בניגוד להוראות תכנית ע'1. לא ניתן לאשר.	שטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים וחניה. מבוקשים מחסנים בשטח של כ- 35.85 מ"ר בקומת המרתף התחתונה (3-) המהווים כ- 10% משטח הקומה (שטחה 358 מ"ר בהתאם למדידה גרפית).	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים בקומות המרתף התחתונות, תותר בניית מחסנים בתנאי ששטחם לא יעלה על 5% משטח אותה קומה	שימושים:
	מבוקשים 12 מחסנים עבור 12 יח"ד, בהתאם למותר.	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (12) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר	מחסנים דירתיים:
מבוקש שטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע בשטח של כ- 88 מ"ר העולה על שטח הדירה (83 מ"ר). בניגוד להוראות תכנית ע'1. לא ניתן לאשר.	מבוקש שטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע בשטח של כ- 88 מ"ר העולה על שטח הדירה (83 מ"ר).	שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.	שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע:
	מבוקשת תכסית מרתפים בשטח של כ- 363.55 מ"ר המהווה כ- 82% משטח המגרש- בהתאם למותר.	80% משטח המגרש- לפי הוראות תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש (373 מ"ר).	תכסית:

התאמות:

הערות	לא	כן	
		+	אורור:
		+	עיצוב המעטפת
מבוקש חיפוי בבטון חשוף ללא ציון הגוון המבוקש בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות.		+	חיפוי מעטפת הבניין
מבוקשים גגונים מעל מרפסות הגג המהווים תוספת שטח מעבר למותר בהתאם לתקנות חישוב שטחים. וכן מייצר נסיגה הקטנה מהנסיגה הנדרשת לבינוי ממעקה הגג בניגוד לנדרש בהוראות תכנית 3616א'.	+		גגון:
מבוקש מסתור כביסה במרחק 1.00 מ' מהחזית הקדמית בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		מסתורי כביסה:
לא הוצג פרט עבור מסתורי הכביסה המראה אורור בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות. הוצג בחזיתות פח מחורר.	+		
מבוקשים בתחום המסתורים. לדירת קרקע מבוקש בתחום השטח הנלווה.		+	זודי אגירה
מבוקשות גדרות בתחום פיתוח השטח בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות	+		גדרות
מבוקש שער לרכב וגדרות המקיפות את מתקן החניה באופן קבוע בתחום המגרש ובניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		

הערות	לא	כן	
לא הוצגו פרישות הגדרות ולכן הני"ל אינו ניתן לבדיקה	+		
לא הוצגו בתי גידול מעל מרתפים במרווח הקדמי בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		<u>בתי גידול:</u>
מבוקש גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי דרומי ללא נסיגה של 1.00 מ' לפחות מגבול המגרש הקדמי ובניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		<u>מתקנים טכניים</u>
מבוקש פילר רשת במרווח הקדמי בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		
		+	<u>חצרות אנגליות</u>
מבוקשות אדניות בתחום הרצועה המפולשת בגובה של כ- 1.00 מ' ממפלס הקרקע במגרש ובניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		<u>פיתוח שטח:</u>
מבוקשת הגבת הקרקע בחזית קדמית מעל 40 ס"מ מפני המדרכה ו- 50 ס"מ בעורף המגרש, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות	+		
לא הוצגו כל מפלסי הגינון במרווח הקדמי ולכן הני"ל אינו ניתן לבדיקה.	+		
מבוקשים כ- 9% שטיחי חלחול בקדמת המגרש וכ- 16% בכל המגרש. נוכח עצים לשימור במגרש ובמגרשים השכנים, ניתן לאשר.			<u>ניהול מי נגר</u>
מבוקש מפלס הכניסה הקובעת הגבוה בכ- 0.45 מ' ממפלס המדרכה. בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות.		+	<u>מפלס כניסה קובעת</u>

הערות נוספות:

1. הוצג אישור מקדמי לבניה ירוקה מטעם מכון התקנים.
2. לא הוצג אישור נגישות עבור המבוקש.
3. הוצג תצהיר מטעם מהנדס השלד כי לא מתוכננים עוגנים זמניים עבור המבוקש.
4. טרם הגשת הבקשה הנוכחית, הוגשה בקשה דומה מס' 21-0043 שנדחתה ע"י רשות הרישוי. לאחר קבלת ההחלטה הני"ל נערכה פגישת תיאום בה הוסברו סעיפי השלילה. חלק מהליקויים בבקשה הקודמת תוקנו אך נוספו ליקויים במסגרת הבקשה החדשה (הנוכחית) להיתר.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 24/03/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי

תנועה וחניה

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית, תואמת נספח תנועה, שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 24/11/2021: הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 6 קומות ובהן 12 יחידות דיור (7 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-5 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן:

14 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

12 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

14 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי.

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן חניה אוטומטי באישור מורשה נגישות שרה גאס.

3 מקומות חניה לאופנועים ברצועות צדדיות בקומת קרקע.

12 מקומות חניה לאופניים - 6 מ"ח בחדר אופניים משותף בקומת כניסה + 6 מ"ח בקומת מרתף 1-4) מ"ח בחדר אופניים משותף ועוד 2 מ"ח במחסנים דירתיים).

מתכנן תנועה דני פוקס- דגש הנדסה.

חוות דעת :

פתרון המוצע תואם תכנית פיתוח מאושרת ע"י אגף התנועה ומח' דרכים(מסמך חתום מצורף למוצג 8000) ועונה לדרישות תקן-מאושר.
המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

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

גנים ונוף

בקשה זו בהמשך לבקשה שהוגשה בשנת 2020 ושוב אושרה חוות הדעת הזאת (22.10.2020) :

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כל העצים במגרש מיועדים לשימור מאושרים לשימור בהתאם לאישורו של יוני שרוני.

מהם עצים 1 ו-3 במגרש השכן ועץ מס' 22 שבתחום המגרש, שבהם יש חדירה של הבנייה לתחום המרחק הדרוש מדופן העץ (הרדיוס המסומן).
באישור יוני במייל מתאריך 15.10.2020 (מצורף למסמכי הבקשה), מאושרת חדירה של 2% לתחום השורשים של עץ 22, 7.7% לתחום של עץ 1 ו-8.6% לעץ 3.

השטח הלא מקורה הוא 215 מ"ר ולכן יהיו במגרש בסך הכול 4 עצים בוגרים (כולל עץ לשימור שמספרו 22). מוצגים 3 עצים חדשים לנטיעה - מאושר.
פרט גדר בתוכנית הראשית - מאושר.
המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

התכנית מאושרת.
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	12.0	40.0	8.0	שימור	12,064
2	פיקוס השדרות	10.0	50.0	7.0	שימור	18,850
3	פיקוס השדרות	9.0	40.0	6.0	שימור	9,048
22	קזוארינה שבטבטית	7.0	35.0	5.0	שימור	6,773

חו"ד נוספות :

נכסים - מירי גלברט 23/11/2021

חלקה 46 בגוש 6961 בבעלות פרטית.

- המבקש סימן את ההפקעה.

- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים בשטחיים הציבוריים, 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.

תנאי לתעודת גמר :

- להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
- הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 2 קומות המכיל 3 יח"ד, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 12 יח"ד כפי שהוגשה, שכן:

1. מבוקש שטח נלווה ליחידת הדיור שבקומת הקרקע העולה על שטח הדירה, בניגוד להוראות תוכנית ע'1.
2. מבוקשים מחסנים בקומת המרתף התחתונה (3-) בשטח העולה על 5% משטח הקומה, בניגוד להוראות תוכנית ע'1.
3. מבוקשים גגונים מעל מרפסות הגג המהווים תוספת שטח בהתאם לתקנות חישוב שטחים מעבר למותר בהוראות התוכנית, וכן מייצר נסיגה הקטנה מהנסיגה הנדרשת לבינוי ממעקה הגג בניגוד לנדרש בהוראות תוכנית א'3616.
4. לא הוצגו בתי גידול מעל מרתפים במרווח הקדמי, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
5. מבוקש פילר רשת במרווח הקדמי ונישה למים בגבול מגרש צדדי ללא מרחק מינימלי נדרש של 1.00 מ', בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
6. מבוקשות אדניות בתחום הרצועה המפולשת בגובה של כ- 1.00 מ' ממפלס הקרקע, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
7. מבוקשת הגבהת פיתוח השטח במרווח הקדמי העולה על 0.40 מ' מפני המדרכה בניגוד להנחיה מרחבית סעיף 03.02 והגבהת הקרקע בעורף המגרש מעל 0.50 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות סעיף 03.17.
8. מבוקשות גדרות בתחום המרווח הקדמי לרבות מסביב למתקן החניה, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
9. מבוקש מסתור כביסה במרחק של 1.00 מ' ממישור החזית הקדמית בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות סעיף 3.28 ובנוסף לא הוצג פתרון לתליית כביסה עבור הדירה שבקומת הקרקע, בניגוד להוראות תוכנית א'3616.
10. לא הוצג פרט מסתורי הכביסה ונראה כי לא מתוכנן פתרון לאוורור המסתור כנדרש במדיניות/הנחיות מרחביות.
11. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר באופן המקשה על בדיקתה, שכן:
 - 11.1 מפרט הבקשה ככל הנראה סרוק/מופיע כתמונה ואינו מאפשר מדידה על גבי התוכנית.
 - 11.2 קובץ חישוב השטחים שהועלה אינו תקין ולא מאפשר בחינת השטחים המבוקשים.
 - 11.3 לא הוצגו פרטי מפלסי הגיגון במרווח הקדמי.
 - 11.4 לא הוצגו פרישות הגדרות כנדרש.
 - 11.5 לא הוצגו כל גווני חומרי הגמר המבוקשים ע"ג החזיתות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נשלחה אל עורך הבקשה במייל.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0153-22-1 מתאריך 23/05/2022

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 2 קומות המכיל 3 יח"ד, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 12 יח"ד כפי שהוגשה, שכן:

1. מבוקש שטח נלווה ליחידת הדיור שבקומת הקרקע העולה על שטח הדירה, בניגוד להוראות תוכנית ע'1.
2. מבוקשים מחסנים בקומת המרתף התחתונה (3-) בשטח העולה על 5% משטח הקומה, בניגוד להוראות תוכנית ע'1.
3. מבוקשים גגונים מעל מרפסות הגג המהווים תוספת שטח בהתאם לתקנות חישוב שטחים מעבר למותר בהוראות התוכנית, וכן מייצר נסיגה הקטנה מהנסיגה הנדרשת לבינוי ממעקה הגג בניגוד לנדרש בהוראות תוכנית א'3616.
4. לא הוצגו בתי גידול מעל מרתפים במרווח הקדמי, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
5. מבוקש פילר רשת במרווח הקדמי ונישה למים בגבול מגרש צדדי ללא מרחק מינימלי נדרש של 1.00 מ', בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
6. מבוקשות אדניות בתחום הרצועה המפולשת בגובה של כ- 1.00 מ' ממפלס הקרקע, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
7. מבוקשת הגבהת פיתוח השטח במרווח הקדמי העולה על 0.40 מ' מפני המדרכה בניגוד להנחיה מרחבית סעיף 03.02 והגבהת הקרקע בעורף המגרש מעל 0.50 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות סעיף 03.17.
8. מבוקשות גדרות בתחום המרווח הקדמי לרבות מסביב למתקן החניה, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
9. מבוקש מסתור כביסה במרחק של 1.00 מ' ממישור החזית הקדמית בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות סעיף 3.28 ובנוסף לא הוצג פתרון לתליית כביסה עבור הדירה שבקומת הקרקע, בניגוד להוראות תוכנית א'3616.
10. לא הוצג פרט מסתורי הכביסה ונראה כי לא מתוכנן פתרון לאוורור המסתור כנדרש במדיניות/הנחיות מרחביות.

11. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר באופן המקשה על בדיקתה, שכן:
- 11.1 מפרט הבקשה ככל הנראה סרוק/מופיע כתמונה ואינו מאפשר מדידה על גבי התוכנית.
 - 11.2 קובץ חישוב השטחים שהועלה אינו תקין ולא מאפשר בחינת השטחים המבוקשים.
 - 11.3 לא הוצגו פרטי מפלסי הגיגון במרווח הקדמי.
 - 11.4 לא הוצגו פרישות הגדרות כנדרש.
 - 11.5 לא הוצגו כל גווני חומרי הגמר המבוקשים ע"ג החזיתות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נשלחה אל עורך הבקשה במייל.