

כ"ב סיון תשפ"ב
21 יוני 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0186 תאריך: 16/06/2022 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')	נתנאל תל דן בע"מ	שמעון התרסי 16	0210-016	22-0614	1
10	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	זוהר איילות י.ר. לוסטיג	דיזנגוף 191	0187-191	22-0717	2

עמ' 1
0210-016 22-0614 <ms_meyda>

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0614	תאריך הגשה	16/04/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	שמעון התרסי 16	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	113/6958	תיק בניין	0210-016
מס' תב"ע	תמא/1, תמ"א38/3, א, ע, 1, 58, 3616, א, 159	שטח המגרש	715

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב אלון יגאל 62, תל אביב - יפו 6706211	נתנאל תל דן בע"מ	מבקש
רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219	רוזנבלום יעקב	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 35, תל אביב - יפו 6423927	פישר חנן	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 116, תל אביב - יפו 6249200	מלצר רנה	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219	שלו שרה	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219	כהן משה	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219	שמעוני סלומון ליעד	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219	רוזנבלום רוני	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219	יצחקי אביבה	בעל זכות בנכס
רחוב סנהדרין 11, תל אביב - יפו 6291644	פיס אמיר	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219	רובין מיכל	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219	פולסצקי רוני	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219	טורטון רחל	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219	אמיתי ערן	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219	לוין דורון אברהם	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219	אפק תמר	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219	אפק יוסף	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219	יצחקי מרדכי	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219	חסון עמית	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219	ונקרט אלונה	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219	שמעוני מעין	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219	פיס אביב	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219	ונקרט נועם	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219	צוקר אביגדור	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219	גז מזל	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219	צוקר הוזליה רחל	בעל זכות בנכס
רחוב שמעון התרסי 16, תל אביב - יפו 6249219	קולר רבקה	בעל זכות בנכס
רחוב חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 6744122	וסרמן אוהד	עורך ראשי
ת.ד. 69512, תל אביב - יפו	שילר ערן	מתכנן שלד
רחוב דרך אבא הלל 12, רמת גן 5250606	אוכמן אייל	מורשה חתימה מטעם המבקש
רחוב סוקולוב 48, חולון 5832201	נתנאל אריה	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף המכיל 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 35 יח"ד, הכוללים:</p> <p>- בכל קומות המרתף: מחסנים דירתיים, 54 מקומות חניה לרכב עבור 2 הבניינים (38 מקומות למגרש נשוא הבקשה), 8 מקומות לאופנועים ו- 35 מקומות חניה לאופניים המוצעים ע"י מתקן חניה אוטומטי בעומק 11.55 מ' עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין וגישה חיצונית מרחוב שמעון התרסי המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת במרווח הצד המערבי.</p> <p>- בקומת המרתף העליונה (1-): חדר טרפו.</p> <p>- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז ו- 3 יחידת דיור עם ממ"ד לכ"א הכוללות חצר צמודה במרווחי הצד של המגרש.</p> <p>- בקומות הטיפוסיות (5-1): בכל קומה, 6 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות פתוחות ומקורות בחזיתות הקדמיות של הבניין.</p>

מרפסות בקומה העליונה (קומה 5) מקורות ע"י פרגולה מבטון.
 -בקומת הגג החלקית (קומה 6): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג בחזיתות הקדמיות המקורות ע"י פרגולה מבטון
 וג'קוזי במרפסת גג קדמית לרחוב אגריפס המקורה ע"י פרגולה מבטון.
 -על הגג העליון: גנרטור ומערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין
 ובריכה בתחום גג פרטי עם גישה באמצעות גרם מדרגות מהדירה הצפונית שבקומת הגג החלקית (קומה 6).
 -בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, גרעין חדר מדרגות עם פירים טכניים ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל
 הקומות.
 -בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש, בתחום המרווח הקדמי וגדרות הפרדה פנימיות, מסתורי
 כביסה בחצרות ונישה למים בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף המכיל 18 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
686	15/01/1958	בניין בן 2 קומות מעל קומת עמודים ו-2 מקלטים במרתף המכיל 18 יח"ד

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף המכיל 19 תתי חלקות כולן בבעלות פרטית. מפרט הבקשה
 חתום ע"י החברה המבקשת "נתנאל תל דן בע"מ" ע"י מורשה חתימתה בצירוף חותמת החברה וע"י מיופה כוחם של 15
 מבעלי הזכויות בנכס, עו"ד אברהם ללום.
 נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

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

-ההיתר המקורי משנת 1958.

-ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
<u>קווי בניין:</u> <u>קדמי מזרחי לרחוב</u> <u>שמעון התרסי:</u>	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	3.00 מ'	
<u>קדמי מזרחי לרחוב</u> <u>אגריפס:</u>	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	4.00 מ'	מבוקשת בנייה בתחום ההפקעה בניגוד להוראות תכנית 3616א'. ר' הערה 2
<u>צדדי צפוני דרומי:</u>	2.50 מ'	2.50 מ'	
<u>צדדי צפוני מערבי:</u>	2.50 מ'	2.50 מ'	
<u>זכויות בנייה:</u>	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	בהתאם למותר	
<u>שטחי שירות:</u>	לפחות 20% מסך השטחים הכוללים	בהתאם לחישוב השטחים מבוקשים כ – 27.47% שטחי שירות, בהתאם למותר.	
<u>צפיפות:</u>	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג: (2,9612 מ"ר) = 37 יח"ד	מבוקשות 35 יח"ד	
<u>גובה קומה (בין</u>			

סטייה	מוצע	מותר	
	3.30 מ'	3.30 מ'	רצפות):
	לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז ומגורים.	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 בקרן הרחובות כאשר אורך הרצועה 21.29 מ', בהתאם למותר.	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוב 3.00 מ'. ברחוב פינתי תותר סגירת הרצועה המפולשת כך שאורכה של הרצועה לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות (20.84 מ') ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.	רצועה מפולשת:
	3.00 מ'	3.00 מ'	קומת גג חלקית: נסיגות מקו בניין קדמי לרח' אגריפס:
	2.00 מ'	2.00 מ'	מקו בניין קדמי לרח' שמעון התרסי:
	4.50 מ'	עד 4.50 מ'	גובה הבנייה:
	4.50 מ'	עד 5.00 מ'	כולל מתקנים טכניים:
	1.60 מ'	עד 1.60 מ'	מרפסות: קו בניין קדמי לרחוב שמעון התרסי:
	1.60 מ'	עד 1.60 מ'	קו בניין קדמי לרחוב אגריפס:
	מבוקשות מרפסות בשטח שאינו עולה על 14 מ"ר למרפסת.	יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.	שטח:
	מבוקשות מרפסות בשטח ממוצע של כ- 7 מ"ר, בהתאם למותר.	סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין (420 מ"ר)	ממוצע שטח:
בקומת הקרקע, בדירה קדמית מבוקש מעבה בתחום מסתור בפיתוח השטח בניגוד להוראות תכנית 3616'א ומדיניות/הנחיות מרחביות.	בקומת הקרקע, בדירה קדמית מבוקש מעבה בתחום מסתור בפיתוח השטח בקומות הטיפוסיות מבוקשים מעבי מזגנים בתחום מסתורי הכביסה	ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי הבניין. -על הגג העליון.	מזגנים:
מבוקש מסתור כביסה בפיתוח השטח לדירה	מבוקש מסתור כביסה בפיתוח השטח לדירה קדמית בקומת	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה.	מסתורי כביסה:

סטייה	מוצע	מותר	
קדמית בקומת הקרקע, בניגוד להוראות תכנית 3616א'.	הקרקע		

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

סטייה	מוצע	מותר	
	4 קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומות:
	בקומה עליונה : 2.70 מ' בקומה אמצעית : 2.60 מ' בקומה תחתונה : 2.76 מ'	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	גובה:
בהתאם לחתך 2-2 מבוקשים חלקי מרתף החורגים ממתווה הקומה הבולטים מעל פני הקרקע. בניגוד להוראות תכנית ע'1. לא ניתן לאשר. ר' הערה 5	בהתאם לחתך 2-2 מבוקשים חלקי מרתף החורגים ממתווה הקומה הבולטים מעל פני הקרקע	מפלס פני הגג של חלקי המרתף החורגים ממתווה הקומה שמעליהם לא יבלטו מעל מפלס פני הקרקע.	קווי בניין בקומות המרתף:
	חניה, חדר טרפו, מחסנים דירתיים, חדר משאבות, חדר כיבוי אש וספרינקלרים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש:
בקומה 3- מבוקשים מחסנים בשטח של כ- 5.7% משטח הקומה. בניגוד להוראות תכנית ע'1. לא ניתן לאשר. ר' הערה 3	מבוקשים 17 מחסנים עבור 35 יח"ד ובשטח שאינו עולה על 12 מ"ר נטו, בהתאם למותר	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (35) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר	מחסנים דירתיים:
	בקומה 3- מבוקשים מחסנים בשטח של כ- 5.7% משטח הקומה	בקומות התחתונות, שטח המחסנים לא יעלה על 5% משטח הקומה	
בהתאם למדידה גרפית מבוקשת תכנית מרתפים בשטח 627.46 מ"ר המהווה 87.69% משטח המגרש, בניגוד להוראות תמ"א 34. לא ניתן לאשר. ר' הערה 4	בהתאם למדידה גרפית מבוקשת תכנית מרתפים בשטח 627.46 מ"ר המהווה 87.69% משטח המגרש (715 מ"ר)	80% משטח המגרש- לפי הוראות תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש (338.30 מ"ר).	תכנית:

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מבוקשים חדרי רחצה ללא פתרון כנדרש.	+		אזור:
		+	עיצוב המעטפת
מבוקש חיפוי בטיח לבן ובטון		+	חיפוי מעטפת הבניין
מבוקשים במסתורים. עבור דירה קדמית בקומת הקרקע	+		דודי אגירה

הערות	לא	כן	
מבוקש בפיתוח השטח בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.			
מבוקש ז'קוזי במרפסת גג קדמית לרחוב אגריפס המקורה ע"י פרגולה מבטון ומהווה תוספת שטח בתחום הנסיגות (בהתאם לתקנות חישוב שטחים), בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.	+		<u>ג'קוזי</u>
מבוקשת מצללה מעל מרפסת עליונה לרחוב אגריפס בבליטה העולה על 1.20 מ' (40% מהמרווח של 3.00 מ'), בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		<u>פרגולה מעל מרפסת עליונה</u>
מבוקשות גדרות במרווח קדמי לכיוון רחוב אגריפס בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות. מבוקשת גדר קדמית לרחוב אגריפס העולה על 0.70 מ' ממפלס המדרכה בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות. מבוקשת גדר צדדית דרומית ומערבית בגובה העולה על 1.50 מ' מהמפלס הגבוה.	+	+	<u>גדרות</u>
בהתאם למפרט שהועלה למגירה 2500 ביום 23/02/2022 מוצגת נישה למים במרחק של 1.00 מ' מגבול המגרש הקדמי ונישה לשחרור עשן בגבול מגרש צדדי דרומי כאש הנישה במרווח הקדמי לרחוב שמעון התרסי בוטלה.		+	<u>מתקנים טכניים</u>
מבוקש חלחול בשטח של כ- 88 מ"ר המהווה כ- 12% משטח המגרש בניגוד להוראות תכנית 3616 א' ומדיניות/הנחיות מרחביות.	+		<u>ניהול מי נגר</u>
מבוקש מפלס כניסה קובעת העולה בכ- 0.30 מ' ממפלס המדרכה ברחוב אגריפס.		+	<u>מפלס כניסה קובעת</u>

הערות נוספות:

- טרם הגשת הבקשה הנוכחית להיתר הוגשה בקשה דומה, שכללה מרתף משותף עם הבניין השכן ממערב בכתובת שמעון התרסי 14. לאור כך, הליקויים הקיימים בבקשה זו לא באו לידי ביטוי בבקשה הקודמת שנדחתה ע"י רשות הרישוי.
עבור הבקשה במתכונתה הנוכחית לא נערכו פגישות תיאום מוקדם.
- במגרש נשוא הבקשה נדרשת הפקעה של כ- 1.00 מ' מרחוב שמעון התרסי וכן מרחוב אגריפס בהתאם להוראות תוכנית 3616 א' ברחובות צרים. בתיק המידע נפלה טעות סופר ולא נכתבה זיקת ההנאה הנדרשת מרחוב אגריפס. עם זאת, בתיק המידע שהופק עבור הבקשה הקודמת ניתן המידע כי נדרשת הפקעה מרחוב זה.
במסגרת הבקשה מבוקשת בניית גדרות ושבילים בתחום ההפקעה, בניגוד להוראות תוכנית 3616 א'.
- בקומה 3- לא הוצג כל שטחי המחסנים המבוקשים בחלקה המערבי של הקומה והמשך הבינוי אינו מופיע בקומה אחרת. ממדידה גרפית של המידע המוצג שטח המחסנים המבוקשים הינם כ- 36 מ"ר המהווים 5.75% משטח הקומה, בניגוד להוראות תכנית ע'1 המאפשרת עד כ- 5%.
- לפי הוראות תוכנית 3616 א', (על אף האמור בתוכנית ע'1) יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים.
שטח המגרש המופיע במפרט הבקשה עולה על השטח לחישוב זכויות בתיק המידע. תכנית המרתף משטח המגרש שבתיק המידע (715 מ"ר) מהווה כ- 87% בניגוד לנדרש בהוראות תוכנית 3616 א'.
בנוסף לכך, סכמת החלחול אינה תקינה שכן בשטח הרמפה לרכב לא מבוקש חלחול (בהתאם לחתך 2-2), שטח המגרש חושב עם שטח ההפקעה הנדרשת מרחוב אגריפס ושטחי החלחול המבוקשים קטנים מהנדרש.
- בהתאם לחתך 2-2 נראה כי המרתף מתוכנן מעל מפלס פני הקרקע.
המפלסים המופיעים בחתך אינם תואמים את תנוחות הקומות ולמעשה מתוכנן בינוי העולה בכ- 1.31 מ' ממפלס הקרקע במגרש השכן ובכ- 1.19 מ' מהמפלס הקיים במגרש (בהתאם למפת המדידה).
בהתאם להוראות תוכנית ע'1 לא ניתן לאשר הבלטת חלקי מרתף מעל לפני הקרקע מעבר לקונטור הקומה הטיפוסית.
- הוצג אישור מטעם יועצת נגישות בדבר עמידת התכנון המוצע לתקן.
- הוצג אישור מטעם מכון התעדה גרין צ'ק בדבר עמידה בדרישות השלב המקדמי לבנייה ירוקה.
- הוצג אישור מטעם רשות העתיקות כי אינם מתנגדים למתן היתר במגרש הנ"ל בתנאים.
- הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר באופן המקשה על בדיקתה, שכן:
 - מרתפי החניה משורטטים באופן שאינו תואם את המבוקש: לא מוצגת רמפת החניה, קיים חיתוך באמצע של התכנית וכיוצ"ב.
 - פריסות הגדרות מופיעות כתמונה. הנ"ל אינו מאפשר מדידת הגבהים ע"ג התוכנית.
 - לא הוצגו כל מפלסי הפיתוח המבוקשים והקיימים באופן ברור בתוכנית הפיתוח.
 - סכמת החלחול שהוצגה אינה נכונה שכן מתייחסת לשטח המגרש הכולל את שטח ההפקעה לרחוב אגריפס.

9.5 מבוקש קיר דיפון החורג אל שטח המגרש השכן ממערב בכתובת שמעון התרסי 14 (לא ניתן לאשר בניה מחוץ לגבולות המגרש).

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 24/02/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה מתוקן שנטען ב - 11.5.21 ותכנית אדריכלית מ - 18.11.21
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 35 יחידות דיור (33 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 :

35.6 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

8 מקומות חניה לאופנועים

35 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

36 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 54 מקומות החניה המתוכננים במרתפי החניה המשותפים ל - 2 המגרשים הגובלים
(גוש 6958, חלקות 51,113)

2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף

8 מקומות חניה לאופנועים במרתף

35 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד דגש

חוות דעת : החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

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 של 3 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו הממוקמים בקרבת מרתף החניה המתוכנן.

קומות המרתף מאפשרות שטח חלחול כנדרש ושימור עצים משמעותיים בפניה הדרום מזרחית של המגרש.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 10557 ₪.

יש לנטוע במגרש 1 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 9857 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

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.

במגרש קיימים 4 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

המלצה : מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

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 תכנ 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 צר עלים	4.0	12.0	1.0	כריתה	
2	פיקוס בנימיני	2.0	8.0	1.0	כריתה	
3	אזדרכת מצויה	8.0	25.0	4.0	כריתה	1,099
4	פלפלון דמוי אלה	8.0	25.0	4.0	כריתה	3,062
5	שסק יפני	6.0	15.0	4.0	כריתה	
6	ברוש מצוי	20.0	50.0	4.0	שימור	20,096
7	ברוש מצוי	20.0	50.0	4.0	שימור	20,096
8	אזדרכת מצויה	18.0	37.0	6.0	שימור	3,611
9	תות לבן	8.0	45.0	5.0	כריתה	5,341
10	חרוב מצוי	12.0	80.0	12.0	שימור	48,230
11	אזדרכת מצויה	8.0	20.0	4.0	כריתה	1,055
12	אזדרכת מצויה	6.0	10.0	2.0	שימור	2,671
13	הדר	6.0	10.0	2.0	שימור	551

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 28/10/2021
חלקה 113 בגוש 6958 בבעלות פרטית.

- המבקש סימן את ההפקעה.

- 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."

תנאי לתעודת גמר:

- 1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
- 2) 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 3 קומות מעל קומת מרתף המכיל 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 35 יח"ד, שכן:
1. מבוקשת תכנית מרתפים בשטח העולה על 85% משטח המגרש בניגוד להוראות תוכנית 3616א' וכתוצאה מכך, מבוקשים שטחי חלחול הקטנים מ-15% שטחי החלחול הנדרשים בקדמת המגרש בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 2. מבוקשת בניית גדרות בתחום ההפקעה הנדרשת לרחוב אגריפס ובניגוד להוראות תוכנית 3616א'.
 3. מבוקשים חלקי מרתף החורגים ממתווה הקומה וקווי הבניין ובולטים מעל פי הקרקע (חתך 2-2), בניגוד להוראות תוכנית ע', סעיף 9(2).
 4. מבוקש ג'קוזי המקורה ע"י פרגולה בתחום הנסיגה הנדרשת בקומת הגג החלקית לרחוב אגריפס המהווה תוספת שטח מעבר למותר (בהתאם לתקנות חישוב שטחים), בניגוד להוראות תוכנית 3616א'.
 5. מבוקשים מחסנים דירתיים בקומת מרתף 3- בשטח העולה על 5% משטח הקומה, בניגוד להוראות תוכנית ע'1 סעיף 9(5).
 6. מבוקש מסתור כביסה המכיל מעבה מזגן ודוד אגירה בתחום פיתוח השטח, בניגוד להוראות תוכנית 3616א' סעיף 1.1(3) ומדיניות/הנחיות מרחביות.
 7. מבוקשים חדרי רחצה ללא פתרון אוורור כנדרש, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
 8. מבוקשת גדר קדמית לרחוב אגריפס בגובה העולה על 0.70 מ' וגדרות בחזיתות הצד העולות על גובה 1.50 מ' מהמפלס הגבוה, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 9. מבוקשת מצללה מעל מרפסת עליונה לרחוב אגריפס בבליטה העולה על 1.20 מ' (40% מהמרווח של 3.00 מ'), בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות סעיף 3.37 בפרק תכנון ועיצוב הבניין.
 10. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר באופן המקשה על בדיקתה, שכן:

- 10.1 מרתפי החנייה משורטטים באופן שאינו תואם את המבוקש: לא מוצגת רמפת החנייה, קיים חיתוך באמצע של התכניות וכיוצ"ב.
- 10.2 פריסות הגדרות מופיעות כתמונה. הנ"ל אינו מאפשר מדידת הגבהים ע"ג התוכנית.
- 10.3 לא הוצגו כל מפלסי הפיתוח המבוקשים והקיימים באופן ברור בתוכנית הפיתוח.
- 10.4 סכמת החלחול שהוצגה אינה נכונה שכן מתייחסת לשטח המגרש הכולל את שטח ההפקעה.
- 10.5 מבוקש קיר דיפון החורג אל שטח המגרש השכן ממערב בכתובת שמעון התרסי 14 (לא ניתן לאשר בנייה מחוץ לגבולות המגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נשלחה במייל לעורך ולמבקש הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0186 מתאריך 16/06/2022

- לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף המכיל 18 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 35 יח"ד, שכן:
1. מבוקשת תכנית מרתפים בשטח העולה על 85% משטח המגרש בניגוד להוראות תוכנית 3616'א' וכתוצאה מכך, מבוקשים שטחי חלחול הקטנים מ-15% שטחי החלחול הנדרשים בקדמת המגרש בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 2. מבוקשת בניית גדרות בתחום ההפקעה הנדרשת לרחוב אגריפס ובניגוד להוראות תוכנית 3616'א'.
 3. מבוקשים חלקי מרתף החורגים ממתווה הקומה וקווי הבניין ובוולטים מעל פי הקרקע (חתך 2-2), בניגוד להוראות תוכנית ע', סעיף 9'ג(2).
 4. מבוקש ג'קוזי המקורה ע"י פרגולה בתחום הנסיגה הנדרשת בקומת הגג החלקית לרחוב אגריפס המהווה תוספת שטח מעבר למותר (בהתאם לתקנות חישוב שטחים), בניגוד להוראות תוכנית 3616'א'.
 5. מבוקשים מחסנים דירתיים בקומת מרתף 3- בשטח העולה על 5% משטח הקומה, בניגוד להוראות תוכנית ע'1 סעיף 9'ה(5).
 6. מבוקש מסתור כביסה המכיל מעבה מזגן ודוד אגירה בתחום פיתוח השטח, בניגוד להוראות תוכנית 3616'א' סעיף 1.6ב(3) ומדיניות/הנחיות מרחביות.
 7. מבוקשים חדרי רחצה ללא פתרון אוורור כנדרש, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
 8. מבוקשת גדר קדמית לרחוב אגריפס בגובה העולה על 0.70 מ' וגדרות בחזיתות הצד העולות על גובה 1.50 מ' מהמפלס הגבוה, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 9. מבוקשת מצללה מעל מרפסת עליונה לרחוב אגריפס בבליטה העולה על 1.20 מ' (40% מהמרווח של 3.00 מ'), בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות סעיף 3.37ב' בפרק תכנון ועיצוב הבניין.
 10. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר באופן המקשה על בדיקתה, שכן:
- 10.1 מרתפי החנייה משורטטים באופן שאינו תואם את המבוקש: לא מוצגת רמפת החנייה, קיים חיתוך באמצע של התכניות וכיוצ"ב.
- 10.2 פריסות הגדרות מופיעות כתמונה. הנ"ל אינו מאפשר מדידת הגבהים ע"ג התוכנית.
- 10.3 לא הוצגו כל מפלסי הפיתוח המבוקשים והקיימים באופן ברור בתוכנית הפיתוח.
- 10.4 סכמת החלחול שהוצגה אינה נכונה שכן מתייחסת לשטח המגרש הכולל את שטח ההפקעה.
- 10.5 מבוקש קיר דיפון החורג אל שטח המגרש השכן ממערב בכתובת שמעון התרסי 14 (לא ניתן לאשר בנייה מחוץ לגבולות המגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נשלחה במייל לעורך ולמבקש הבקשה.

רשות רישוי

	09/05/2022	תאריך הגשה	22-0717	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תמ"א 38 פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	תוספות בניה שינויים	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	דיזנגוף 191	כתובת
0187-191	תיק בניין	151/6902	גוש/חלקה
571	שטח המגרש	תמ"א 38/3, 1, 9077, 58, 3616, 2710, 219, 2052 א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב פנקס דוד צבי 13, תל אביב - יפו 6266205	זוהר איילות י.ר. לוסטיג	מבקש
רחוב דיזנגוף 191, תל אביב - יפו 6346230	עוזר זאנית	בעל זכות בנכס
רחוב החצב 22, ראשון לציון 7553937	בן שושן יוסף	בעל זכות בנכס
רחוב רחבת האורן 2, קרית אונו 5560501	יופה חנן יעקב	בעל זכות בנכס
רחוב הדודאים 3, מודיעין-מכבים-רעות 7174813	מאור דביר	בעל זכות בנכס
רחוב הלי"ה 4, רעננה 4334102	ליפשיץ יוסף	בעל זכות בנכס
רחוב הלויים 5, הוד השרון 4501657	טיבי יצחק	בעל זכות בנכס
רחוב הלויים 5, הוד השרון 4501657	טיבי גלית	בעל זכות בנכס
רחוב אז"ר 3, רמת השרון 4720303	אברהמי אריה	בעל זכות בנכס
רחוב העבודה 34, תל אביב - יפו 6382147	יפה צבי יחזקאל	בעל זכות בנכס
רחוב ארז 52, עומר 8496500	אבן חיים משה	בעל זכות בנכס
רחוב רופין 47, תל אביב - יפו 6345741	בר דורית	בעל זכות בנכס
רחוב ארז 52, עומר 8496500	אבן חיים עופרה	בעל זכות בנכס
רחוב הדודאים 3, מודיעין-מכבים-רעות 7174813	ולד גילה	בעל זכות בנכס
רחוב הדודאים 3, מודיעין-מכבים-רעות 7174813	חמדי אברהם	בעל זכות בנכס
רחוב קהילת ציון 34, הרצליה 4638240	גרינשפן דפנה	בעל זכות בנכס
רחוב הדודאים 3, מודיעין-מכבים-רעות 7174813	מושקוביץ מירה	בעל זכות בנכס
רחוב יערי מאיר 14, תל אביב - יפו 6937114	גרשינוביץ' דן	בעל זכות בנכס
רחוב דיזנגוף 191, תל אביב - יפו 6346230	שבס דבורה	בעל זכות בנכס
רחוב ההגנה 19, ראשון לציון 7570669	מ.י.מאיר מסחר והשקעות בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111	אלון בן נון	עורך ראשי
רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235	שילר ערן	מתכנן שלד
רחוב פנקס דוד צבי 13, תל אביב - יפו 6266205	זוהר שלמה	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 4 קומות עם קומת ביניים וחזית מסחרית, מעל מרתף, עבור 14 יח"ד, כמפורט:
1. <u>בקומת המרתף</u> : קירות יורדים, תוספות בנייה ושינויים בקונטור הכוללים: הוספת גרעין פיר מעלית והוספת

שטח לגרעין המדרגות עבור ארונות מונים וסולם מילוט.

2. **בקומת הקרקע:** קירות חיזוק בהיקף הבניין, תוספת שטח בחזית האחורית, שינויים בחזית הקדמית כולל חיזוק ועיבוי עמודים בחזית, והזזת ויטריות המסחר לתחום זיקת ההנאה. **בקומת הביניים הקיימת (א):** קירות חיזוק בהיקף הבניין, שינויי בחזית הקדמית, תוספת שטח ותוספת מרפסות פתוחות ומקורות ליחידות הדיור הקיימות בהיתר בחזית האחורית.
 3. **בקומות הקיימות ב', ג':** קירות חיזוק בהיקף הבניין, שינויים בחזיתות, שינויי פנים, לפיצול יחידת הדיור בחזית האחורית בהיתר ל-2 יחידות דיור (לסה"כ 4 יח"ד בקומה) כולל תוספת ממ"ד ותוספת מרפסות פתוחות ומקורות.
 4. **על הגג הקיים (ד):** תוספת שטח ליח"ד קיימת בהיתר ותוספת יח"ד עם ממ"ד לסה"כ 4 יח"ד בקומה להשלמת הקומה לתוואי קומה טיפוסית מורחבת, הוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית אחורית בקונטור המרפסות בקומות שמתחת.
 5. **תוספת קומה ה' חדשה:** בהיקף קומה טיפוסית מורחבת ובה 4 יח"ד, 2 יח"ד בחית הקדמית עם חדר מוגן ומרפסת גזוזטרה, ו-2 יח"ד בחזית האחורית עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
 6. **תוספת קומה ו', קומת גג חלקית חדשה:** 3 יח"ד בקומה. יחידת דיור אחת עם חדר מוגן וג'קוזי במרפסת גג מקורה חלקית במצללה בחזית הקדמית, 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג בחזית קדמית עם ג'קוזי מקורה חלקית במצללה ומרפסת גג בחזית האחורית ו-1 יח"ד עם ממ"ד וג'קוזי במרפסת גג בחזית האחורית.
 7. **על הגג העליון:** ג'קוזי בשטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור בחזית האחורית בקומת הגג החלקית עם גישה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין ומערכות סולאריות עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין ובאמצעות סולם.
 8. **בכל קומות הבניין:** תוספת מסתורי כביסה בחזיתות צדדיות עבור כל יחידות הדיור בבניין קיימות וחדשות, קירות חיזוק בתוואי היקף הבניין, תוספת מעלית פנימית הכוללת תחנות עצירה בכל קומה, שינויים במהלך המדרגות בפיר המדרגות הכללי.
 9. **בחצר:** שינויים בפיתוח שטח, גינון וריצוף, שינויים בגדר צדדית צפונית, והסדרת נישה לפילר חשמל ולמערכות מים בצמוד לגדרות צדדיות צפונית ודרומית. הדרת חדר אשפה בתוספת השטח בחזית האחורית.
- סה"כ לאחר שינויים ותוספות – בנין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, עבור 23 יח"ד (14 יח"ד קיימות + 9 יח"ד חדשות) ויחידה מסחרית.

מצב קיים:

בניין למגורים, בן 4 קומות עם קומת ביניים וחזית מסחרית, מעל מרתף, עבור סה"כ 14 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין מגורים עם בן 4 קומות וקומת ביניים מעל מרתף. כל קומת הקרקע אושרה למסחר. בקומת הביניים אושרו: בחלק הקדמי יציע של חנויות ובחלק האחורי 2 דירות מגורים.	1956	43
שינויים בקומה א' מאולם ל-2 חדרי עבודה, משרד וח"ש.	1957	708
שינויי חזית בקומה א'	1961	1057
שינויים בקומה א' מ-3 חנויות מחסם אולם וח"ד לאולם בנק וח"ש.	1961	1956
שינויים בבנק קיים בקומת הקרקע, הגדלת שטח היציע בקומת הביניים והפיכתה לקומה רגילה וחיבור השטח לבנק הקיים. * ראה הערה מס' 1	1976	726
שינויים בקומת הקרקע, שינויים ושימוש חורג מדירות מגורים בקומת שניה (ביניים) לבנק.	2004	240107

בעלויות:

לפי הרישום בנסח טאבו הנכס הינו בניין מגורים בעל 20 תתי חלקות בבעלות פרטית. הבקשה חתומה על ידי נציג מטעם המבקש להלן החברה " זוהר איילות י.ר. לוסטיג " וע"י מורשה חתימה מטעם 18 מבעלי הזכות בנכס. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב ליתרת בעלי הזכות בנכס, ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (58, 3616א' – רחוב ראשי מסחרי בתחום אזור ההכרזה)

- ההיתר המקורי משנת 1956.

- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-06/06/22:

סטייה	קיים+מוצע	מותר	
	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	מספר קומות:
בקומות הטיפוסיות : 1.31 מ' (קיים) - ניתן לאשר. בקומת הקרקע: 0.68 מ' עיבוי עמודים קיימים והזזת ויטרינה לתחום זיקת ההנאה – לא ניתן לאשר.	2.69 מ' קיים בקומות הטיפוסיות קירות הפרדה בנויים בין מרפסות. 3.62 מ' בקומת הקרקע, עיבוי עמודים קיימים והעברת ויטרינות מסחר לתחום זיקות ההנאה.	4.00 מ' (לא כולל מרפסות)	קווי בניין: קדמי מערבי לרחוב דיזנגוף
0.28 מ' (קיים + חיזוק) ניתן לאשר.	2.72 מ' (קיים + חיזוק)	3.00 מ'	צדדי צפוני
0.29 מ' (קיים + חיזוק) ניתן לאשר.	2.71 מ' (קיים + חיזוק)ש	3.00 מ'	צדדי דרומי
0.08 מ' (קיים + חיזוק) ניתן לאשר.	4.92 מ'	5.00 מ' (לא כולל מרפסות)	לאחור
	2.00 מ'	2.00 מ'	קווי בניין לממ"דים: לצד דרום / צפון:
	3.00 מ'	3.00 מ'	לאחור:
המוצע הינו בחריגה מהוראות התוכנית. לא ניתן לאשר. ראה הערה מס' 2	בקונטור הקומות הטיפוסיות המורחבות. לאחר פיצול יחידת דיוור בהיתר בחזית האחורית ל-2 יחידות דיוור והוספת שטח וממ"ד לכל אחת מהן. על כן קיים שטח מוספת ליחידת דיוור שאינה בהיתר.	מילוי קומת קרקע לפי קונטור הקומות הטיפוסיות המורחבות. עד 13 מ"ר ליחיד קיימות בהיתר (לא כולל ממ"ד) בקונטור הקומה המורחבת	זכויות בנייה: בקומת הקרקע: בקומות הקיימות: בקומות החדשות:
1 יח"ד בחריגה מהוראות התוכנית. לא ניתן לאשר.	9 יח"ד – בקומות התוספת ו-4 יח"ד נוספות בקומות הקיימות. =13 יח"ד	12 יח"ד לפי 583 מ"ר שטחים כוללים בהתאם למפתח 65.	צפיפות: בקומות התוספת:
	בהתאם להוראות התכנית.	- שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-47 מ"ר כולל ממ"ד.	שטח יח"ד:
	בקומות התוספת: (קומות גי-ה') ובקומת הגג החלקית) עד 3.30 מ' כגובה קומה טיפוסית.	כגובה קומה טיפוסית ועד 3.40 מ'	גובה קומה בין רצפות:
	בקומות התוספת (קומה ה') : מוצעת הבלטת מרפסות פתוחות בקונטור המרפסות בקומות שמתחת. 1.60 מ' בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית.	בקומת התוספת יותרו מרפסות בולטות כדוגמת הקומות הקיימות. עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר ליחידת דיוור. שטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. בקומת התוספת יותרו מרפסות חדשות ובלבד ששטח ותוואי המרפסות יהיו כדוגמת המרפסות	מרפסות: (הבלטה בתחום אזור ההכרזה) חזית קדמית: חזית עורפית: שטח: שטח ממוצע: תוספת מרפסות:

סטייה	קיים+מוצע	מותר	
	בהתאם להנחיות העיצוב.	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית.	
	בהתאם להנחיות העיצוב.	גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	
	בהתאם להנחיות העיצוב.	בבניין קיים יישמר מופע הכללי של המרפסות ולא יחול שינויים במאפיינים האדריכליים.	<u>מרפסות:</u>
	בהתאם להנחיות העיצוב.	מעקות המרפסות יחודשו לפי דוגמת המעקה המקורי ויותאמו לתקנות ולתקנים.	
בניגוד להנחיות העיצוב באזור הכרזה. הדבר הובהר לעורך הבקשה בפגישת תאום מוקדם שהתקיימה לבקשתו טרם פתיחת הבקשה. לא ניתן לאשר	מוצעת סגירת מרפסות שקועות למחצה בחזית הקדמית בקומות הטיפוסיות בתואי החלק הזיזי של המרפסת.	סגירת מרפסת שקועה למחצה תבוצע במישור קיר הבניין וחלק המרפסת הזיזי ישאר פתוח	
	מוצע גמר טיח בגוון בהיר בהתאם לגווני המקורי ולמותר בהנחיות העיצוב.	חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	<u>חומרי גמר:</u>

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1, 3616 א'):

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
	קומה אחת	2 קומות	<u>קומות:</u>
	2.93 מ' (נטו)	4.00 מ'	<u>גובה קומה:</u>
	מקלט, פיר מעלית וגרעין מדרגות	שטח נלווה למסחר בשימוש מחסן, חדרי טכניים, חדר הסקה, מקלט.	<u>שימוש:</u>
	לפי חישוב עורך: תכסית המרתף כ-82מ"ר המהווים כ- 14% משטח המגרש (571 מ"ר).	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים.	<u>תכסית:</u>

התאמות:

הערות	לא	כן	
מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אורור טבעי ולא נראה אופן האורור עבורן	+		<u>אורור:</u>
מוצע מנדף למסחר בהבלטה של 0.60 מ' מעבר לקו בניין צדדי דרומי – בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה.		+	<u>בליטות:</u>
מוצעים מסתורי כביסה מעבר למישורי חזיתות הצד בהבלטה מינימלית של 0.60 מ' המותרים לפי הנחיות מרחביות.		+	<u>מסתורי כביסה:</u>
		+	<u>גדרות:</u>
		+	<u>ג'קוזי</u>
מוצעים דודי אגירה עבור יח"ד (קיימות + חדשות) בתחום מסתורי כביסה – בהתאם למותר לפי הנחיות המרחביות.		+	<u>דודי אגירה:</u>
הוצג פתרון מיזוג לכל יח"ד (קיימות + חדשות)		+	<u>מזגנים:</u>
תוכננו 16 יח' של מתקנים סולאריים עבור 23 יח"ד (קיימות + חדשות) + מסחר קיים בהיתר. הוצגה חו"ד יועץ אינסטלציה כי		+	<u>מתקנים סולאריים:</u>

המוצע מספק את הבניין כולו.			
מותר : 0.80 מ' רוחב/ 1.20 מ' אורך מוצע : 1.10 מ' רוחב/ 1.10 מ' אורך מותר : לכל הפחות 1.00 מ' מוצע : 1.02 מ'.			התקנת מעלית בבניין מגורים קיים: <u>מידות פנימיות של תא מעלית:</u> <u>רוחב פרוזדור בין מעלית לקיר ממול</u>
בהתאמה לקיים – ללא שינוי.		+	מפלס כניסה קובעת:

הערות נוספות:

- בהיתר מס' 726 מ-1976 לשינויים בבנק קיים בקומת הקרקע, הגדלת שטח היציע בקומת הביניים והפיכתה לקומה רגילה וחיבור השטח לבנק הקיים, נראה כי קומת הביניים הוגדלה עד לחזית הבניית פרט לחלקה הדרומי בה נשאר גובה קומה כפול. בהיתר מס' 240107 מה-2004 לשינויים בקומת הקרקע, שינויים ושימוש חורג מדירות מגורים בקומת שניה (ביניים) לבנק נראה כי הגלריה הורחבה עד החזית לכל אורכה.
- מבוקשות, ראשית, פיצול יחידת הדיוק בקומה הטיפוסית בחזית האחורית בהיתר ל-2 יחידות דיור ואז מבוקשת תוספת שטח של כ-10 מ"ר לכל אחת מהן בנוסף מבוקשת סגירת קומת העמודים ותוספת קומות חדשות בהתאם לתוואי המורחב בקומות הטיפוסיות. לא ניתן לאשר פיצול יחידות דיור בקומות הקיימות שכן הני"ל חורג מהצפיפות המותרת = . כמו כן לא ניתן לאשר תוספת שטח והגדלת יחידות דיור שאינן בהיתר. ועל כל זאת לא ניתן לאשר תוואי סגירת קומת העמודים ותוואי קומות התוספת בתוואי הקומה הטיפוסית המורחבת בשל כל המצוין לעיל.
- תכנית הבקשה הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה שכן בקומת הקרקע נראה חיזוק, עיבוי העמודים והזזת הוויטרינה לתחום זיקת ההנאה כמצב קיים כאשר הני"ל לא נראה בהתאם לתוכניות ההיתר הנמצאות בתיק הבניין.

חו"ד מכון רישוי**סטפני וויגינטון 06/03/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת 10 יחידות דיור בשטח קטן מ-120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

דרישת התקן:

- 10 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לרכב נכים
- 2 מקומות חניה לאופנועים
- 10 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 0 מקומות חניה לרכב פרטי
- 0 מקום חניה לרכב נכים
- 0 מקומות חניה לאופנועים
- 10 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

חסר:

- 10 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לרכב נכים
- 2 מקומות חניה לאופנועים

חוות דעת

במגרש הבנוי אין מקום להסדר חניה

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 10 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38, מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 16 - ככר רבין ועוד יותר מעשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).
המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה ב-2.3.22 :
מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : מסתור אשפה מסתור וחדר אשפה עם עגלות ומכבש קרטונים
נפח כלי האצירה ותוואי הפינוי מאושרים ע"י מאיר ראובן בתאריך 01.11.21.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים 6 עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, עץ מס' 5 נטוע במגרש השכנים בקרבת גבול המגרש ועצים מס' 3-1 נטועים במדרכה ציבורית.
כדי לחזק את המבנה יש לבצע כריתה של שני עצים (מס' 4, 6) כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 1603 ₪.
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

חוות דעת מעודכנת על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה ב-2.3.22 :
מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי, שאר הנושאים יבדקו ע"י מהנדס 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

מרחבים מוגנים

מוצעים חדרים עם "שיפורי מיגון".
לאחר אישורם יש לטעון את האישור למגירה 1652 'אישור סופי של פיקוד העורף לפטור' ולשלוח פנייה לתחנת מיקלוט.
המלצה : נדרש תיאום לפני היתר

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	10.0	80.0	8.0	שימור	75,360
2	פיקוס השדרות	10.0	80.0	8.0	שימור	75,360
3	פיקוס השדרות	10.0	60.0	8.0	שימור	42,390
4	תמר מצוי	5.0	20.0	2.0	כריתה	504
5	פיקוס צר עלים	9.0	20.0	9.0	שימור	2,034
6	תות לבן	9.0	25.0	7.0	כריתה	1,099

חו"ד מחלקת פיקוח :

אוסקר סילבניו קריקון 19/07/2021

המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות :

נכסים - מירי גלברט 16/12/2021

חלקה 151 בגוש 6902 בבעלות פרטית.

- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

- המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה.

תנאי לתעודת גמר :

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לא ניתן לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 4 קומות עם קומת ביניים וחזית מסחרית, מעל מרתף, עבור 14 יח"ד, כפי שהוגשה שכן:

1. מבוקשות פיצול יחידות הדיור בקומות הטיפוסיות ל-2 יחידות דיור ותוספת שטח של כ-10מ"ר לכל אחת מהן. לא ניתן לאשר תוספת שטח ליחידות דיור שאינן קיימות בהיתר.
2. מבוקשת סגירת קומת העמודים לתוואי הקומה הטיפוסית המורחבת אותה לא ניתן לאשר.
3. מבוקשת תוספת קומה מלאה בתוואי הקומות הטיפוסיות המורחבת אותה לא ניתן לאשר.
4. מבוקשת וקומת גג חלקית בתכסית הגדולה מהתכסית המרבית המותרת בשל תוואי הקומה שהינו על סמך קומה טיפוסית מורחבת אותה אי אפשר לאשר.
5. מוצעת יחידת דיור אחת בחריגה מהצפיפות המותרת.
6. מוצע עיבוי חזית הבניין והעברת ויטריות המסחר לתוואי זיקת הנאה בחריגה מהוראות התוכנית.
7. מוצעת סגירת מרפסות שקועות למחצה ביחידות הדיוק הקיימות בחזית בתוואי המרפסת הזיזית. בניגוד להנחיות העיצוב באזור ההכרזה. הדבר הובהר לעורך הבקשה בפגישת ייעוץ מוקדם אשר התקיימה לבקשתו.
8. מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה אופן האוורור עבורן.

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות, מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0186-22-1 מתאריך 16/06/2022

לא ניתן לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 4 קומות עם קומת ביניים וחזית מסחרית, מעל מרתף, עבור 14 יח"ד, כפי שהוגשה שכן:

9. מבוקשות פיצול יחידות הדיור בקומות הטיפוסיות ל-2 יחידות דיור ותוספת שטח של כ-10מ"ר לכל אחת מהן. לא ניתן לאשר תוספת שטח ליחידות דיור שאינן קיימות בהיתר.
10. מבוקשת סגירת קומת העמודים לתוואי הקומה הטיפוסית המורחבת אותה לא ניתן לאשר.
11. מבוקשת תוספת קומה מלאה בתוואי הקומות הטיפוסיות המורחבת אותה לא ניתן לאשר.
12. מבוקשת וקומת גג חלקית בתכסית הגדולה מהתכסית המרבית המותרת בשל תוואי הקומה שהינו על סמך קומה טיפוסית מורחבת אותה אי אפשר לאשר.
13. מוצעת יחידת דיור אחת בחריגה מהצפיפות המותרת.
14. מוצע עיבוי חזית הבניין והעברת ויטריות המסחר לתוואי זיקת הנאה בחריגה מהוראות התוכנית.
15. מוצעת סגירת מרפסות שקועות למחצה ביחידות הדיוק הקיימות בחזית בתוואי המרפסת הזיזית. בניגוד להנחיות העיצוב באזור ההכרזה. הדבר הובהר לעורך הבקשה בפגישת ייעוץ מוקדם אשר התקיימה לבקשתו.
16. מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה אופן האוורור עבורן.

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות, מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה.

עמ' 18

0187-191 22-0717 <ms_meyda>