

כ"ב סיון תשפ"ב
21 יוני 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0189 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') | התחשות אורבנית- בנייה ומימוש תכנית הרובעים בע"מ | שלומציון המלכה 44 | 0491-044 | 20-1006 | 1 |
| 14 | בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38 | בריזה בשלזינגר ת"א בע"מ | שלזינגר 8 | 0552-002 | 22-0608 | 2 |

רשות רישוי (דיון נוסף)

| | | | | |
|--|---|------------------------|------------------------|-----------|
| | 20/07/2020 | תאריך הגשה | 20-1006 | מספר בקשה |
| | בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 | בניה חדשה בניה חדשה | בניה חדשה בניה חדשה | מסלול |

| | | | |
|-----------------------------|-----------|-----------------------------|----------|
| הצפון החדש - החלק הצפוני | שכונה | שלומציון המלכה 44 | כתובת |
| 0491-044 | תיק בניין | 160/6212 | גוש/חלקה |
| 776 | שטח המגרש | 2/5, ע, 1, 50, 3729 א, תמ"מ | מס' תב"ע |

| כתובת | שם | בעל עניין |
|---|---|------------------------|
| דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356 | התחשות אורבנית- בנייה ומימוש תכנית הרובעים בע"מ | מבקש |
| רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 | זילברליכט חיים | בעל זכות בנכס |
| רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 | הולצמן מרים | בעל זכות בנכס |
| רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 | הולצמן יצחק | בעל זכות בנכס |
| רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 | וינשטדט זאב | בעל זכות בנכס |
| רחוב שלומציון המלכה 44, תל אביב - יפו 6226608 | דוברונסקי ישעיהו | בעל זכות בנכס |
| רחוב שלומציון המלכה 44, תל אביב - יפו 6226608 | דוברונסקי רבקה | בעל זכות בנכס |
| רחוב בראלי 10, תל אביב - יפו 6936461 | סביצקי אילה | בעל זכות בנכס |
| רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 | גוטמר גילה | בעל זכות בנכס |
| רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 | גרימבלט טרסה נעמי | בעל זכות בנכס |
| רחוב שלומציון המלכה 44, תל אביב - יפו 6226608 | רון עינת | בעל זכות בנכס |
| רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 | גלזר שמואל | בעל זכות בנכס |
| רחוב שלומציון המלכה 44, תל אביב - יפו 6226608 | שני אור | בעל זכות בנכס |
| רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 | שבת רן | בעל זכות בנכס |
| רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 | סביצקי טובית | בעל זכות בנכס |
| רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 | שבת מאיר | בעל זכות בנכס |
| רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 | באור רחל | בעל זכות בנכס |
| רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 | פלג גלעד | בעל זכות בנכס |
| רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 | שמש עדו | בעל זכות בנכס |
| רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 | מוסקונה אורי | בעל זכות בנכס |
| רחוב שלומציון המלכה 44, תל אביב - יפו 6226608 | רון טל יצחק | בעל זכות בנכס |
| רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 | שבת דליה | בעל זכות בנכס |
| רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 | לנגר יצחק יעקב | בעל זכות בנכס |
| רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 | שחם טל | בעל זכות בנכס |
| רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412 | שבת יורם | בעל זכות בנכס |
| רחוב גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392 | פינצוק ברד | עורך ראשי |
| רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205 | וינר דני | מתכנן שלד |
| דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356 | בן פורת אתיאל | מורשה חתימה מטעם המבקש |

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 27 יח"ד, הכולל:
 - ב-3 קומות המרתף: 30 מקומות חניה, 1 חנית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וכול'.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר עגלות, 2 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית, משרד (קומה ראשונה תחתונה) כולל ממ"ד, לרבות מסתורי כביסה.
 - בקומות א: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה, קומתו העליונה של המשרד בקרקע.
 - בקומות ב-ה: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה, לרבות מסתורי כביסה.
 - בקומה ו (קומת גג תחתונה): 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה, לרבות מסתורי כביסה.
 - בקומה ז (קומת גג חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג קדמית, ו-1 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה אחורית לרבות מסתורי כביסה.
- על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות ומתקני תשתית משותפים.
- בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי, חניות אופנועים ואופניים, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.
3. לרבות הקמת עוגנים זמניים פולימריים החודרים לחלקות הגובלות.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף ובו חדר הסקה, מקלט ומשרד. סה"כ: 15 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

| מסמך | תיאור | שנה | היתרים רלוונטיים |
|------|--|------|------------------|
| | היתר לבניין בית בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף עבור מקלט וחדר הסקה וחדר כביסה על הגג. סה"כ בבניין 15 יח"ד (3 יח"ד בקומת עמודים, 4 יח"ד בקומות א-ג) | 1962 | 1278 |
| | היתר להקמת משרד טכני במרתף בשטח של כ-100 מ"ר, המכיל 2 אולמות משרד וח"ש. | 1962 | 684 |

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 16 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " **התחדשות אורבנית - בנייה ומימוש תכנית הרובעים בע"מ** " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (בן פורת אתיאל) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 10 בעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד אורן ארזן ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר לתכנון שנחתם בין הצדדים. נשלחו הודעות לפי תקנה 336 לבעלי הזכות שאינם חתומים ולחלקות הגובלות ולא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1962

- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

| מספר קומות: | מותר | מוצע | סטייה/הערה |
|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------|
| 2 + 6 קומות גג חלקיות | 2 + 6 קומות גג חלקיות | 2 + 6 קומות גג חלקיות | |
| קווי בניין: | | | |
| קדמי | 4.00 מ' | 4.00 מ' | |
| צדדי | 3.00 מ' | 3.00 מ' | |
| אחורי | 5.00 מ' | 5.00 מ' | |

| | | | |
|--|--|---|---|
| <p>2 מ"ר בכל קומה טיפוסית - בשל ניווד שטחים של משרד במרתף בהיתר אל מעל הקרקע, תותר הגדלת תכסית הבנייה במסגרת קווי הבניין המותרים אל מעבר ל- 50% . ניתן לאשר- ראה סעיף הבא.</p> | <p>~390 מ"ר לפי מדידה גרפית.</p> | <p>במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) 776 מ"ר = 0.5X388 מ"ר</p> | <p><u>זכויות בנייה:</u> (תכנית נפחית)</p> |
| <p>בהמשך לפגישות תיאום מוקדם אשר התקיימו מול בוחנת הרישוי ומנהלת אזור אשר לבצע ניווד שטח לשימוש עיקרי במרתף הקיים בהיתר למשרד (שטח של כ- 100 מ"ר לפי היתר 684) באופן הבא: ע"י הגדלת תכסית הבניה מעבר ל-50% המותרים לפי הוראות התכנית, לכל גובה הבנייה ובמסגרת קווי הבניין המותרים. שטח נוסף יהיה ניתן לסגור נסיגה קדמית בקומת הגג החלקית הראשונה ונסיגה אחורית בקומת הגג החלקית השנייה. ניתן לאשר.</p> | <p>העברת שטח עיקרי של משרד בהיתר בהיקף שטח של כ-100 מ"ר . בהתאם.</p> | <p>יותר ניווד שטח עיקרי מהמרתף להיתר שהוגש עד 29.11.2015, מחוץ לאזור הכרזה בתנאים הבאים: - שימוש של מפלס מרתף עליון יהיה חניה בלבד - אופן העברת השטח ייקבע לפי שיקול דעת הועדה המקומית. - היקף שטח הניוד לא יעלה על היקף השטח העיקרי הקיים בהיתר.</p> | <p><u>ניוד שטחים:</u></p> |
| | <p>בהתאם למותר</p> | <p>מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (2.603 ~מ"ר)</p> | <p><u>שטחי שירות:</u></p> |
| | <p>27 יחידות דיור</p> | <p>במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 3016/90 מ"ר = 33 יח"ד</p> | <p><u>צפיפות:</u></p> |
| | <p>3.30 מ' למעט חדר האשפה המונמד בכ- 0.35 מ' ממפלס הכניסה ותוכננה תקרת בטון מונמכת וגובה החדר נטו הינו 3.00 מ'</p> | <p>3.30 מ' ברוטו</p> | <p><u>גובה קומה:</u></p> |
| | <p>בהתאם למותר בהתאם למותר</p> | <p>-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי - יוקצו שטחים לשירות כלל</p> | <p><u>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</u></p> |

| | | | |
|---|--|--|---|
| | בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה | הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי | |
| | מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי | תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש | |
| | | תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי | |
| ניתן לבטל נסיגה קדמית בקומת הגג החלקית התחתונה ונסיגה אחורית בקומת הגג החלקית העליונה על מנת להשלים את השטחים המותרים לבנייה בעקבות ניוד שטח משרד בקומת מרתף בהיתר אל הקומות מעל הקרקע, והכל בהתאם לסעיף 4.1.2 ז 3, ניתן לאשר. | 0.00 מ' מקו הבניין הקדמי של קומת הגג התחתונה. 3.00 מ' בקומת הגג החלקית העליונה, בהתאם. 0.00 מ' מקו הבניין הקדמי של קומת הגג התחתונה. 4.50 מ' 4.50 מ' | 3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות. 2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ' | קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים |
| | 1.60 מ' שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר וממוצע לא עולה על 12 מ"ר בהתאם למותר בהתאם למותר | 1.60 מ' 14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 324 מ"ר לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) -חומרי גמר מרפסות אחיד | מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח עיצוב המרפסות |
| לא הוצגו מעבים לכל 27 יח"ד, לא ניתן לאשר. | 15 מעבי מזגנים על גג עליון | התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון. | מזגנים: |
| | בהתאם למותר לדירות בקרקע בתחום החצרות הפרטיות. | נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית. | מסתורי כביסה: |

| | | | |
|--|---|--|---|
| | <p>בהתאם למותר</p> <p>המסתורים מתוכננים בחפיפה אחד מעל השני למעט לדירות בקומות הגמר. חומרי גמר רפפות אלומיניום, ניתן לאשר.</p> | <p>בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ'</p> <p>חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר</p> | <p>עיצוב המסתורים</p> |
| | <p>מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.</p> | <p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים</p> | <p>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</p> |
| | <p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצפוני מערבי בצמוד לגבול המגרש.</p> <p>*תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי - ראה חוות דעת בהמשך.</p> | <p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.</p> <p>באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.</p> <p>*כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה</p> | <p>חניה:</p> |
| | <p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי</p> <p>-בהתאם לנדרש</p> <p>-בהתאם לנדרש</p> | <p>-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281</p> <p>-אישור נגישות המבנה</p> <p>-נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p> | <p>הוראות נוספות למתן היתר:</p> |
| | <p>הוגש מסמך התייחסות של רשות נחל הירקון עם דרישות להשלמה על מנת לקבל את אישורם הסופי (כתב שיפוי וכול') לתכנון המוצע והנ"ל ייכתב כתנאי להיתר</p> <p>בהתאם לנדרש</p> <p>בהתאם לנדרש</p> <p>-הוגש כתב שיפוי</p> <p>-ייכתב כתנאי בהיתר</p> | <p>-אישור רשות נחל הירקון</p> <p>-אישור רשות הניקוז</p> <p>-נספח לניהול מי נגר (חו"ד הידרולוגית)</p> <p>כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית בגין הצפות העלולות להיגרם בשל מיקום המגרש בתחום זה</p> <p>רישום הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום האמור</p> | <p>מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 3/ב/34</p> |

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

| סטייה | מוצע | מותר | |
|-------|---|---|---------------------------|
| | <p>3 קומות מרתף עבור חניה.</p> | <p>2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים</p> | <p>מס' קומות:</p> |
| | <p>בהתאם למותר למעט בחלק מסוים בקומה עליונה- 4.23 מ' לצורך רמפה, ניתן לאשר.</p> | <p>2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו</p> | <p>גובה קומות:</p> |
| | <p>חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים,</p> | <p>חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה</p> | <p>שימושים:</p> |

| | | | |
|----------------|--|---|--|
| | חדרים טכניים, 2 מחסנים דירתיים, מאגר מים, חדר משאבות וכולי | לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים | |
| מחסנים: | מתוכננים 2 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר | - מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין | |
| תכסית: | מוצע 15% משטח המגרש. שטחי החלחול מחולקים בין המרווח הקדמי לאחורי בשל בתוואי עצים לשימור בצמוד לגבול המגרש האחורי, בהתאם. | 85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 659.6 מ"ר (15% שטח מחלחל = 116.3 מ"ר) | |

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

| הערות | לא | כן | |
|--|----|----|--|
| מפלס הכניסה מוגבה ב 0.77~ מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה וזאת בשל מיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תמ"מ 5/2 בו נקבע כי רום הרצפה המינימלי לא יפחת מהרום בתשריט הנחיות ומגבלות בניה (+5.0) ולכן ניתן לאשר את המפלס המתוכנן. | | + | מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה אך הוראות סעיף זה לא יחולו על מגרשים הממוקמים בתחום פשט ההצפה בהם מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאמה לתמ"מ 5/2 ותמ"א 4ב/34. |
| | | + | גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -שערים יהיו כגובה הגדר הקדמית ולא יעלו על 1.0 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ' |
| | | + | פיתוח שטח -מפלס רצועת גינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גינון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' |
| בהתאם | | + | תכנון המרווח הקדמי בהתאם לחוות דעת צוות התכנון בתחום פשט ההצפה: הגבהת מפלס הקרקע ככל שנדרש עפ"י תמ"מ 5/2 תהיה בכפוף לפיתוח המרווח הקדמי ברצף עם מפלס הרחוב ולא תותר הגבהת המרווח הקדמי ביחס למפלס הרחוב. מדרגות ורמפות נגישות ימוקמו בתחום קווי הבניין בלבד, בתחום רצועת העמודים המפולשת או בתחום מבואת הכניסה לבניין. בבקשה זו יש לתכנן דרך גישה אחת באמצעות רמפה הצמודה לכניסה לחנייה, שתשמש גם ככניסה לדיירי הבניין. זאת על מנת לצמצם את שבילי הכניסה לבניין לצורך גינון רציף. יהיה ניתן לצורך כך לבצע הנמכה נקודתית של חדר האשפה ולייצר תקרת בטון מונמכת על מנת לשמור על גובה הקומה הנדרש. |
| מתוכנן חיפוי לרוב הבניין בגמר בהיר או גמר | | + | חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ |

| | | | |
|--|---|---|--|
| בטון בחזית הקדמית | | | לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית |
| | | + | 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. |
| 22 מערכות סולריות על גג עליון, יש לתקן בהתאם למספר יח"ד המוצעות או לחילופין הצגת אישור של יועץ שכמות הקולטים מספקת את הצרכים של כל הדירות בבניין | + | | מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד |
| מתוכננים דוודים בתחום שטחי מסתורי הכביסה או הדירות | | + | דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות |

הערות נוספות:

- בתכנית הבקשה הנדונה לא הוצג כלל פתרון לאספקת גז לבניין.
- נדרש לסמן בצבע נפרד על גבי תנוחות הקומות את שטחי הניוד שהינם מעבר לתכסית 50%.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 05/08/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 28 יחידות דיור (26 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 2 יח"ד מעל 120 מ"ר) ו-101.6 מ"ר שטח משרדים.

דרישת התקן:

30 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

28 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

30 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2,5 קומות מרתף על פי רמת שירות 2.

1 מקום חניה לרכב נכים בקומת מרתף 1- באישורה של מרשה נגישות אורנה פדר.

6 מקומות חניה לאופנועים- 3 מקומות בקומה מפולשת + 3 מקומות ב-2,5 קומות מרתף.

28 מקומות חניה לאופניים- 4 מקומות בקומה מפולשת + 24 מקומות ב-2,5 קומות מרתף.

חוות דעת: פתרון המוצע עונה לדרישות- מאושר.

המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, אקוסטיקה

התווספו תנאים בהיתר לנושאים: צובר גז, חדר טרפו

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של 4 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו, העצים אינם בעלי ערך גבוה וכריתתם נדרשת עבור הבניה המבוקשת. ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 7386 ₪.

יש לנטוע במגרש 6 עצים בערך של 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 3186 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה: לאשר את הבקשה
אדריכלות מכון הרישוי
המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור: http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

טבלת עצים

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|----|-----------------|------|----------|-----------|-------|----------|
| 1 | הדר קלמנטינה | 6.0 | 20.0 | 3.0 | כריתה | 1,809 |
| 2 | תבטיה ברדופית | 3.0 | 5.0 | 2.0 | כריתה | |
| 3 | פלפלון דמוי אלה | 5.0 | 25.0 | 6.0 | כריתה | 1,413 |
| 4 | היביסקוס סיני | 2.5 | 5.0 | 2.0 | כריתה | |
| 5 | הרדוף הנחלים | 4.0 | 5.0 | 2.0 | כריתה | |
| 6 | מייש גשר הזיו | 2.0 | 5.0 | 5.0 | כריתה | |
| 7 | אקליפטוס טורלי | 4.0 | 5.0 | 2.0 | כריתה | 891 |
| 8 | ברכיכטון אדרי | 2.5 | 5.0 | 1.5 | כריתה | 891 |
| 9 | קתרוסית מרובעת | 11.0 | 31.0 | 6.0 | כריתה | 966 |
| 10 | קתרוסית מרובעת | 11.0 | 32.0 | 8.0 | שימור | 4,244 |
| 11 | פלפלון דמוי אלה | 4.0 | 20.0 | 5.0 | שימור | 904 |
| 12 | אורן קפריסאי | 11.0 | 34.0 | 5.0 | כריתה | 1,416 |
| 13 | הדר קלמנטינה | 5.0 | 15.0 | 4.0 | שימור | 572 |

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

- לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
- הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 27 יח"ד, הכולל:
 - ב-3 קומות המרתף: 30 מקומות חניה, 1 חנית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וכול'.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר עגלות, 2 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית, משרד (קומה ראשונה תחתונה) כולל ממ"ד, לרבות מסתורי כביסה.
 - בקומות א: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל זירה, קומתו העליונה של המשרד בקרקע.
 - בקומות ב-ה: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל זירה, לרבות מסתורי כביסה.
 - בקומה ו (קומת גג תחתונה): 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל זירה, לרבות מסתורי כביסה.
 - בקומה ז (קומת גג חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג קדמית, ו-1 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה אחורית לרבות מסתורי כביסה.
 - על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.

- בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות ומתקני תשתית משותפים.
 - בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי, חניות אופנועים ואופניים, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.
 - 3. לרבות הקמת עוגנים זמניים פולימריים החודרים לחלקות הגובלות.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור שלב ב' בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 :
הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר

1. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין-
1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, המגרש בתחום פשט ההצפה לפי תמ"מ 2/5 בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 :
השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

תנאים להתחלת עבודות

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאים לאיכלוס

- במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 :
1. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0239 מתאריך 27/08/2020

1. לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 27 יח"ד, הכולל:
 - ב-3 קומות המרתף: 30 מקומות חניה, 1 חנית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וכול'.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר עגלות, 2 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית, משרד (קומה ראשונה תחתונה) כולל ממ"ד, לרבות מסתורי כביסה.
 - בקומות א: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה, קומתו העליונה של המשרד בקרקע.
 - בקומות ב-ה: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה, לרבות מסתורי כביסה.
 - בקומה ו (קומת גג תחתונה): 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה, לרבות מסתורי כביסה.
 - בקומה ז (קומת גג חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג קדמית, ו-1 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה אחורית לרבות מסתורי כביסה.
- על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות ומתקני תשתית משותפים.

- בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי, חניות אופנועים ואופניים, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

3. לרבות הקמת עוגנים זמניים פולימריים לחלקות הגובלות.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור שלב ב' בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 :
הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורושת המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר

1. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין-
1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לענין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול המגרש בתחום פשט ההצפה לפי תמ"מ 2/5 בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 :
השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

תנאים להתחלת עבודות

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאים לאיכלוס

במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 :
הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 05/08/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 28 יחידות דיור (26 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 2 יח"ד מעל 120 מ"ר) ו-101.6 מ"ר שטח משרדים.

דרישת התקן:

30 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

28 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

30 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2,5 קומות מרתף על פי רמת שירות 2.

1 מקום חניה לרכב נכים בקומת מרתף 1- באישורה של מרשה נגישות אורנה פדר.

6 מקומות חניה לאופנועים- 3 מקומות בקומה מפולשת+ 3 מקומות ב-2,5 קומות מרתף.

28 מקומות חניה לאופניים- 4 מקומות בקומה מפולשת+ 24 מקומות ב-2,5 קומות מרתף.

חוות דעת: פתרון המוצע עונה לדרישות- מאושר.

המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, אקוסטיקה
התווספו תנאים בהיתר לנושאים: צובר גז, חדר טרפו
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של 4 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו, העצים אינם בעלי ערך גבוה וכריתתם
נדרשת עבור הבניה המבוקשת.
ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 7386 ₪.

יש לנטוע במגרש 6 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 3186 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך
פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:
http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

טבלת עצים

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|----|-----------------|------|-------------|--------------|-------|----------|
| 1 | הדר קלמנטינה | 6.0 | 20.0 | 3.0 | כריתה | 1,809 |
| 2 | תבטיה ברדופית | 3.0 | 5.0 | 2.0 | כריתה | |
| 3 | פלפלון דמוי אלה | 5.0 | 25.0 | 6.0 | כריתה | 1,413 |
| 4 | היביסקוס סיני | 2.5 | 5.0 | 2.0 | כריתה | |
| 5 | הרדוף הנחלים | 4.0 | 5.0 | 2.0 | כריתה | |
| 6 | מייש גשר הזיו | 2.0 | 5.0 | 5.0 | כריתה | |
| 7 | אקליפטוס טורלי | 4.0 | 5.0 | 2.0 | כריתה | 891 |
| 8 | ברכיכטון אדרי | 2.5 | 5.0 | 1.5 | כריתה | 891 |
| 9 | קתרוסית מרובעת | 11.0 | 31.0 | 6.0 | כריתה | 966 |
| 10 | קתרוסית מרובעת | 11.0 | 32.0 | 8.0 | שימור | 4,244 |
| 11 | פלפלון דמוי אלה | 4.0 | 20.0 | 5.0 | שימור | 904 |
| 12 | אורן קפריסאי | 11.0 | 34.0 | 5.0 | כריתה | 1,416 |
| 13 | הדר קלמנטינה | 5.0 | 15.0 | 4.0 | שימור | 572 |

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף בפני רשות הרישוי, לצורך תיקון טעות סופר שנפלה בתוכן הדראפט.

נימוקי הדיון הנוסף:

בבקשה הנדונה אושרו יח"ד+1 משרד בקרקע בעוד תוכנו 28 יח"ד+1 משרד בקרקע, מדובר בטעות סופר, כאשר מספר היחידות המתוכנן והמבוקש ניתן לאישור מבחינת צפיפות. כמו כן בוטלו העוגנים הזמניים בפרויקט.

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

נוכח ההבהרה לתיקון טעות סופר בתוכן הדראפט, נדרש לשנות את מס' יח"ד בהחלטת רשות הרישוי מיום רשות רישוי מספר 1-20-0239 מתאריך 27/08/2020 לרבות ביטול העוגנים הזמניים בפרויקט, כדלקמן:

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 28 יח"ד ו-1 משרד בקרקע, הכולל:

- ב-3 קומות המרתף: 30 מקומות חניה, 1 חנית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וכול'.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר עגלות, 2 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית, משרד (קומה ראשונה תחתונה) כולל ממ"ד, לרבות מסתורי כביסה.
- בקומות א: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה, קומתו העליונה של המשרד בקרקע.
- בקומות ב-ו: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה, לרבות מסתורי כביסה.
- בקומה ז (קומת גג חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג קדמית, ו-2 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה אחורית לרבות מסתורי כביסה.
- על הגג העליון - מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין - מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות ומתקני תשתית משותפים.
- בחצר - פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי, חניות אופנועים ואופניים, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

**ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-22-0189 מתאריך 16/06/2022**

נוכח ההבהרה לתיקון טעות סופר בתוכן הדראפט, נדרש לשנות את מס' יח"ד בהחלטת רשות הרישוי מיום רשות רישוי מספר 1-20-0239 מתאריך 27/08/2020 לרבות ביטול העוגנים הזמניים בפרויקט, כדלקמן:

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 28 יח"ד ו-1 משרד בקרקע, הכולל:

- ב-3 קומות המרתף: 30 מקומות חניה, 1 חנית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וכול'.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר עגלות, 2 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית, משרד (קומה ראשונה תחתונה) כולל ממ"ד, לרבות מסתורי כביסה.
- בקומות א: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה, קומתו העליונה של המשרד בקרקע.
- בקומות ב-ו: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה, לרבות מסתורי כביסה.
- בקומה ז (קומת גג חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג קדמית, ו-2 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה אחורית לרבות מסתורי כביסה.
- על הגג העליון - מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין - מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות ומתקני תשתית משותפים.
- בחצר - פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי, חניות אופנועים ואופניים, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
 2. הצגת אישור שלב ב' בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
 3. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34:
1. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי

תנאים בהיתר

1. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין-
 1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין : שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, המגרש בתחום פשט ההצפה לפי תמ"מ 2/5 בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
 2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
 3. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 :
 1. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

תנאים להתחלת עבודות

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאים לאיכלוס

1. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 :
 1. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

| | | | | |
|--|--------------------|------------|-----------|-----------|
| | 13/04/2022 | תאריך הגשה | 22-0608 | מספר בקשה |
| | בנייה חדשה תמ"א 38 | בניה חדשה | בניה חדשה | מסלול |

| | | | | |
|--------------------------|-----------|-----------------------------|----------------------|----------|
| הצפון החדש - החלק הצפוני | שכונה | שלוזינגר 8 רחוב שלוזינגר 10 | | כתובת |
| 0552-002 | תיק בניין | | 1257/6212 | גוש/חלקה |
| 935 מ"ר | שטח המגרש | | תמא/1, ע1, 50, 3729א | מס' תב"ע |

| כתובת | שם | בעל עניין |
|---|--------------------------|------------------------|
| רחוב הדגן 6, אודים 4290500 | בריזה בשלוזינגר ת"א בע"מ | מבקש |
| רחוב שלוזינגר 8, תל אביב - יפו 6230608 | רובינשטיין יוסף | בעל זכות בנכס |
| רחוב שלוזינגר 8, תל אביב - יפו 6230608 | בירנבוים חיים | בעל זכות בנכס |
| רחוב הדגן 6, אודים 4290500 | טבת עירית | בעל זכות בנכס |
| רחוב שלוזינגר 8, תל אביב - יפו 6230608 | שוורץ ברונו | בעל זכות בנכס |
| רחוב שלוזינגר 8, תל אביב - יפו 6230608 | בירנבוים חנה | בעל זכות בנכס |
| רחוב הדגן 6, אודים 4290500 | פוקס יונינה | בעל זכות בנכס |
| רחוב הדגן 6, אודים 4290500 | יפה דנה | בעל זכות בנכס |
| רחוב שלוזינגר 10, תל אביב - יפו 6230610 | גולדברג עמנואל | בעל זכות בנכס |
| רחוב שלוזינגר 10, תל אביב - יפו 6230610 | בר טוב שדה ליאת | בעל זכות בנכס |
| רחוב הדגן 6, אודים 4290500 | שדה אורן | בעל זכות בנכס |
| רחוב שלוזינגר 8, תל אביב - יפו 6230608 | טובול רונן | בעל זכות בנכס |
| רחוב שלוזינגר 8, תל אביב - יפו 6230608 | רובינשטיין מירית | בעל זכות בנכס |
| רחוב שלוזינגר 10, תל אביב - יפו 6230610 | סהר נילי | בעל זכות בנכס |
| רחוב שלוזינגר 8, תל אביב - יפו 6230608 | עציוני אפרים | בעל זכות בנכס |
| רחוב שלוזינגר 10, תל אביב - יפו 6230610 | אהרוני עוזי עמנואל | בעל זכות בנכס |
| רחוב שלוזינגר 10, תל אביב - יפו 6230610 | סלבסט יורם פיליפ | בעל זכות בנכס |
| רחוב שלוזינגר 10, תל אביב - יפו 6230610 | אהרוני עודד נחשון | בעל זכות בנכס |
| רחוב הדגן 6, אודים 4290500 | סלבסט- עמית דפנה | בעל זכות בנכס |
| רחוב הדגן 6, אודים 4290500 | סרוקה עודד | בעל זכות בנכס |
| רחוב הדגן 6, אודים 4290500 | וולף מנואלה | בעל זכות בנכס |
| רחוב הדגן 6, אודים 4290500 | רובינשטיין גיל | בעל זכות בנכס |
| רחוב הדגן 6, אודים 4290500 | מנור אליעזר | בעל זכות בנכס |
| רחוב הדגן 6, אודים 4290500 | חלמיש בע"מ | בעל זכות בנכס |
| ת.ד. 416, אודים 42905 | ליננברג איתי | עורך ראשי |
| ת.ד. 202, בית הלוי 4287000 | קלע רועי | מתכנן שלד |
| רחוב הדגן 6, אודים 4290500 | גלבווע נתן | מורשה חתימה מטעם המבקש |
| ת.ד. 416, אודים 42905 | ליננברג איתי | מורשה חתימה מטעם המבקש |

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
2. הקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 32 יח"ד, הכולל:
 - ב-3 קומות המרתף- 35 מקומות חניה, 2 חניות נכים, 32 חניות לאופניים, 6 חניות אופנועים, 29 מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות, חדר טראפּו, חדר עגלות.
 - בקומת הקרקע-לובי כניסה משותף, חדר אשפה, חדר גז, 3 דירות גן עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות.
 - בקומות 1-2, 4- בכל קומה 5 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזזטרה לכל דירה.
 - בקומות 3,5- בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזזטרה לכל דירה.
 - בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה)- 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג בחזית הקדמית ומעליהן פרגולות ומרפסות גזזטרה בחזית האחורית.
 - בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה)- 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גג אחוריות ומעליהן פרגולות.
 - על הגג העליון- מערכות סולאריות ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - 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 למרתף במרווח הצדדי מערבי וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית.

ממצאי תיק בניין:

| מסמך | תיאור | שנה | היתרים רלוונטיים |
|-----------|---|------|------------------|
| היתר חתום | להקמת 4 בניינים בני 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית | 1957 | 741 |

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 16 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " בריזה בשלזינגר ת"א בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (גלבוע נתן ואיתי ליננברג) לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם חלק מבעלי הזכות בנכס חתום עו"ד חמי אורן בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים ומול החברות המבקשות (למעט ת.ח 2-3,10 אשר לא התקבלו התנגדויות על ידם).
נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכויות בנכס שאינם חתומים 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 1957
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת, גרסה 5 מתאריך 09.06.2022

| מספר קומות: | מוצא | מותר | סטייה |
|--------------------------------------|-----------------------|---|-------|
| 2 + 6 | 2 + 6 קומות גג חלקיות | 2 + 6 קומות גג חלקיות | |
| קווי בניין: | | | |
| קדמי לרחוב שלזינגר צדדי אחורי | 4.00 מ' | 4.00 מ' | |
| | 3.00 מ' | 3.00 מ' | |
| | 5.00 מ' | 5.00 מ' | |
| זכויות בנייה: (תכנית נפחית) | 467.5 מ"ר בהתאם למותר | במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) | |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | 935 מ"ר = 0.5X467.5 מ"ר | |
| | בהתאם למותר | מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (702 מ"ר) | שטחי שירות: |
| | 32 יחידות דיור | במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 3509/90 מ"ר = 39 יח"ד | צפיפות: |
| | 3.30 מ' למעט הנמכה נקודתית של חדר האשפה לצורך תפעול מיטבי ניתן לאשר | 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 וכולי | |
| | 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 | |
| | | | קומות גג חלקיות: |
| | 3.00 מ' | נסיגה קדמית של 3.00 מ' | נסיגות ממעקה הגג |
| | 2.00 מ' | נסיגה אחורית בקומת הגג החלקית העליונה של 2.00 מ' | |
| | 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 |
| | עד 1.60 מ' | 1.60 מ' | מרפסות: |
| | בהתאם למותר | 14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 384 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 | בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובליטות | מרפסות גג: |
| | בהתאם למותר | התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה | מזגנים: |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | | חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון. | |
| | בהתאם למותר | נדרש לכל יחיד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביחיד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית. | מסתורי כביסה: |
| | בהתאם למותר | בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' | עיצוב המסתורים |
| | בהתאם למותר | חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין | |
| לא סומנו המצללות באופן ברור מעל מרפסת הגג האחורית גם בתכנית וגם בחתך וכן להציג קווי מבט הקומה שמתחת, תנאי טכני | מוצעות מצללות מעל מרפסות הגג | 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 |
| | 1.20 מ' | 1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי | נסיגות ממעקה הגג |
| | 2.90 מ' | לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות | גובה |
| | בהתאם למותר | בהתאם להנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה | מרווחי קורות המצללה |
| | מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרמי המדרגות הכלליים של הבניין. | על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים | מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה |
| | מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה מכיוון רחוב שלזינגר בצמוד לגבול המגרש הצדדי | 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: |
| | - הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -בהתאם לנדרש | -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: |

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

| | | |
|------|------|-------|
| מותר | מוצע | סטייה |
|------|------|-------|

| | | | |
|--|---|---|--------------------|
| | 3 קומות מרתף | 2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים | מס' קומות: |
| | בהתאם למותר | 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 וכולי | חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים | שימושים: |
| שטחי אחסנה בקומת המרתף התחתונה עולים על 5% משטח הקומה המתוכננת, תנאי טכני | 29 מחסנים | עד 12 מ"ר עבור כל דירה | מחסנים: |
| | בקומת המרתף התחתונה שטחי אחסנה עולים על 5% המותרים | בקומת המרתף התחתונה שטחי אחסנה לא יעלו על 5% משטח הקומה | |
| | מוצע כ- 145 מ"ר שטח מחלחל המהווה כ- 15% משטח המגרש. שטח החלחול מתוכנן ברובו לכיוון המרווח הקדמי וכן גם במרווחים הצדדיים והאחורי. כל הני"ל גם מתוכנן בהתאם לצורך שמירה על רדיוס הנדרש סביב עצים לשימור. | 85% לפי תמ"א 34 ותכנית = א3729 935 מ"ר * 0.15 = 140.25 מ"ר | תכסית: |

התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות:

| הערות | לא | כן | |
|---|----|----|---|
| מפלס הכניסה שהוצג הינו 9.80 מ', לפי סעיף 2.2 (2) בפרק מפלס הכניסה הקובעת בהנחיות המרחביות בשל הפרש הגובה בין 2 הפינות הפונות לרחוב העולה על 1.0 מ'. אין מניעה לאשר | | + | מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה |
| גדר קדמית לכיוון רחוב שלזינגר ושב"צ עולה על 0.7 מ' המותרים, תנאי טכני | + | + | גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ' |
| | | + | פיתוח שטח מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' דרכי הגישה לבניין והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותר שטח גינון נרחב ככל הניתן יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינן בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי |
| צמצום החיפוי הקשיח המוצע כך שיהיה להדגשה עיצובית בלבד משטח החזיתות שאינם מזוגגות בהתאם להנחיות המרחביות כך שרוב הבניין יהיה בגמר טיח בהיר ודומיו, תנאי טכני. | + | | חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית |
| הרחקת נישה לגמל המים מהגדר הקדמית לפי ההנחיות המרחביות, תנאי | + | + | מתקני תשתית וטכניים יימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית |

| | | | |
|------|--|---|---|
| טכני | | + | - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש. |
| | | + | 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 בתאריכים 22.12.2019, 3.11.2020 בהן ניתנה התייחסות לנושאים הבאים: שטחי חלחול, פיתוח המרווח הקדמי, מפלס הכניסה, מרפסות ועוד
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 16/03/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לאחר הטענת נספח תנועה מתוקן ב-20.2.22 והטענת תכנית ראשית מתוקנת במגירה 2500 ב-14.3.22:

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 32 יחידות דיור (23 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 9 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 35 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 6 מקומות חניה לאופנועים
- 32 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

- 35 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה
- 2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף
- 6 מקומות חניה לאופנועים במרתף
- 32 מקומות חניה לאופניים במחסנים דירתיים במרתף

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות.

מוצג שביל פינוי ברוחב 150 ס"מ עם מעקה מסגרות המפריד בינו לבין מסערת כלי הרכב. בשל מגבלות המגרש - צורה לא רגלורית וגישה צרה לרחוב, שביל הפינוי מאושר. המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.

עץ מס' 2 נדרש לכריתה על מנת לספק גישה למגרש ושאר העצים משום שהם בתוואי הבניה.

יש לנטוע במגרש 9 עצים בגודל 10 לפחות (4" בערך של 6300 ש"ח.

הערך החליפי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 36,594 ₪.

חלק מערך חליפי זה ימומש בנטיעות במגרש ויתרת הערך החליפי תגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבניה למטרת נטיעת עצים ברחבי העיר.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי
המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה
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 השדירות | 13.0 | 92.0 | 10.0 | שימור | 63,817 |
| 2 | פיקוס השדירות | 4.0 | 38.0 | 3.0 | כריתה | 10,888 |
| 3 | גדס - לא עץ | 1.0 | 40.0 | 1.0 | כריתה | |
| 4 | פיקוס מעוקם | 12.0 | 29.0 | 10.0 | כריתה | 6,341 |
| 5 | הרדוף הנחלים - לא עץ | 3.0 | 8.0 | 2.0 | כריתה | |
| 6 | אין עץ - לא עץ | 1.0 | 6.0 | 1.0 | כריתה | |
| 7 | ברוש מצוי צריפי - לא עץ | 7.0 | 16.0 | 3.0 | כריתה | |
| 8 | קתרוסית מרובעת | 13.0 | 24.0 | 6.0 | כריתה | 3,185 |
| 9 | תמר קנארי | 4.0 | 40.0 | 5.0 | כריתה | 1,296 |
| 10 | ברוש מצוי צריפי | 15.0 | 32.0 | 4.0 | שימור | 6,563 |
| 11 | הדר מלי - לא עץ | 2.0 | 6.0 | 1.0 | כריתה | |
| 12 | פלפלון דמוי אלה - לא עץ | 5.0 | 8.0 | 5.0 | כריתה | |
| 13 | ברוש מצוי צריפי - לא עץ | 7.0 | 12.0 | 3.0 | כריתה | |
| 14 | איקליפטוס המקור | 15.0 | 71.0 | 10.0 | כריתה | 20,905 |
| 15 | פלפלון דמוי אלה - לא עץ | 5.0 | 6.0 | 4.0 | כריתה | |
| 16 | הדר הלימון - לא עץ | 7.0 | 16.0 | 2.0 | כריתה | |
| 17 | אזדרכת מצויה | 10.0 | 34.0 | 6.0 | כריתה | 3,269 |
| 51 | חרוב מצוי | 6.0 | 22.0 | 8.0 | שימור | 4,562 |
| 52 | אזדרכת מצויה | 10.0 | 21.0 | 6.0 | שימור | 1,247 |
| 53 | פיקוס קדוש | 15.0 | 74.0 | 10.0 | שימור | 41,288 |
| 54 | ברוש מצוי צריפי | 12.0 | 22.0 | 3.0 | שימור | 3,877 |
| 55 | אילנטה בלוטית | 9.0 | 26.0 | 5.0 | כריתה | 510 |

חו"ד נוספות:

מי אביבים - אריאל נחשוני 15/11/2021
המלצה לשבץ לוועדה

נכסים - מירי גלברט 03/12/2019
חלקה 1257 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מהשטח הציבורי.
- המבקש הטעין אישור שלא מתוכנן חדר טרפו.

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 בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 32 יח"ד, הכולל בקומות המרתף- 35 מקומות חניה, 2 חניות נכים, 32 חניות לאופניים, 6 חניות אופנועים, מחסנים דירתיים, 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.

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. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

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. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
3. יש להציג אישור תיאום הנדסי לעוגנים הזמניים.

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. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
4. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
5. אגרונום מורשה בידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה להבטחת יציבותם של העצים ותקינותם: דיפוף/ חפירה/ קידוח/ בנייה/ פיתוח. אם יש חשש ליציבותם של עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שלא נפגעו עצים כתוצאה מהעבודות. אישור זה הוא תנאי לקבלת טופס 4/ אישור איכלוס/ תעודת גמר.
6. יש לנטוע במגרש 9 עצים בגודל 10 לפחות (4") בערך של 6300 ש"ח וזאת לפני וכתנאי להוצאת תעודת גמר. יש להגיש מכתב של אגרונום/אדריכל נוף/מתכנן פיתוח מטעם בעל ההיתר המפרט את סך הערך החליפי של נטיעה שבוצעה במגרש ולגבי כל עץ חדש שניטע יש לציין מין, גודל, מיקום נטיעה וערך בש"ח.
7. 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 הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0189-22-1 מתאריך 16/06/2022

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 32 יח"ד, הכולל בקומות המרתף- 35 מקומות חניה, 2 חניות נכים, 32 חניות לאופניים, 6 חניות אופנועים, מחסנים דירתיים, 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.

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. רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

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. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
3. יש להציג אישור תיאום הנדסי לעוגנים הזמניים.

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. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. מילוי דרישות חברת מי אביבים וביוב כמפורט באישורם להיתר
4. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
5. אגרונום מורשה בידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה להבטחת יציבותם של העצים ותקינותם: דיפון/ חפירה/ קידוח/ בנייה/ פיתוח. אם יש חשש ליציבותם של עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שלא נפגעו עצים כתוצאה מהעבודות. אישור זה הוא תנאי לקבלת טופס 4/ אישור איכלוס/ תעודת גמר.
6. יש לנטוע במגרש 9 עצים בגודל 10 לפחות (4") בערך של 6300 ש"ח וזאת לפני וכתנאי להוצאת תעודת גמר. יש להגיש מכתב של אגרונום/אדריכל נוף/מתכנן פיתוח מטעם בעל ההיתר המפרט את סך הערך החליפי של נטיעה שבוצעה במגרש ולגבי כל עץ חדש שניטע יש לציין מין, גודל, מיקום נטיעה וערך בש"ח.
7. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מהבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה