

ר' אב תשפ"ב
03 אוגוסט 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0254 תאריך: 02/08/2022 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	ע"י מ"מ, עו"ד ליאור שפירא
עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
אדרי' מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ"מ מהנדס העיר
עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס' דף	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה	שם המבקש	כתובת הנכס	מהות הבקשה
1	0025-231	22-0851	1	צין בן יהודה בע"מ	כ"ג יורדי הסירה 34	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
9	0541-038	22-0934	2	בזלת 4.ש ניהול נכסי נאמנות בע"מ	רמברנדט 38	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0851	תאריך הגשה	30/05/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	כ"ג יורדי הסירה 34 רחוב בן יהודה 231	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	40/6962	תיק בניין	0025-231
מס' תב"ע	תמ"מ 2/5, 58, 3616 א, 2710, 219	שטח המגרש	284

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	צין בן יהודה בע"מ	רחוב אשכול לוי 18, תל אביב - יפו 6936103
בעל זכות בנכס	רדק ענת (טוני)	רחוב בן יהודה 231, תל אביב - יפו 6350222
בעל זכות בנכס	חן צלילה	רחוב הזית 15, רחובות 7634915
בעל זכות בנכס	חן (חאגנזרי) קובי	רחוב העצמאות 33, יבנה 8156201
בעל זכות בנכס	חן (חאגנזרי) מוריס	רחוב מלכי יהודה 6, יבנה 8158416
בעל זכות בנכס	מור דנה	רחוב שיינקין 9, תל אביב - יפו 6523111
בעל זכות בנכס	ביטון דוד	רחוב שטרייכמן יחזקאל 15, תל אביב - יפו 6967114
בעל זכות בנכס	שרן ביטון	רחוב שטרייכמן יחזקאל 15, תל אביב - יפו 6967114
בעל זכות בנכס	בן ארי טלי	רחוב רב אשי 2, תל אביב - יפו 6939536
בעל זכות בנכס	וענונו שולמית	רחוב לובלין אהרון 39, לוד 7147005
בעל זכות בנכס	מור שלומי	רחוב שיינקין 9, תל אביב - יפו 6523111
בעל זכות בנכס	רודיק בת שבע	רחוב פסטרנק אריה 6, תל אביב - יפו 6920506
עורך ראשי	אולמן גלעד	רחוב ההגנה 16, חולון 5827724
מתכנן שלד	שפירא דני	רחוב התומר 5, חולון 5835224
מורשה חתימה מטעם המבקש	צלנר יובל	רחוב אשכול לוי 18, תל אביב - יפו 6936103

מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
<p>חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין פינתי קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף עבור 8 יח"ד ו- 2 יחידות מסחר, הכוללים:</p> <p>- בקומות הקיימות (4-1): בכל קומה, סגירת מרפסות קיימות בחזיתות הקדמיות ובחזית הצד הדרומית ע"י ויטרינה ובחלקן ע"י סגירה קשיחה ותוספת מרפסות חדשות פתוחות ומקורות בחזיתות הקדמיות.</p> <p>- על הגג הקיים (קומה 5 חלקית): הריסת כל הבנייה הקיימת ובניית הקומה מחדש בהיקף קומה טיפוסית, הסדרת 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות פתוחות וסגורות בהתאם לקונטור המרפסות שבקומות הקיימות.</p> <p>- בקומה 6 חדשה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות פתוחות וסגורות בהתאם לקונטור המרפסות שבקומות הקיימות.</p> <p>- בקומת גג החלקית החדשה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזיתות הקדמיות הכוללת בריכה המקורות ע"י פרגולה.</p> <p>- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבי מזגנים ומשאבה לבריכה שבקומת הגג החלקית עם גישה משותפת באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>- בכל קומות הבניין: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הוספת פיר מערכות ופיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל קומה.</p> <p>- בחצר: פירוק כל הבנייה הקיימת בתחום זיקת ההנאה הנדרשת ברחובות בן יהודה וכ"ג יורדי הסירה, הקמת מסתור לאשפה, נישה למים ונישת גז בתחום מרווח הצד הדרומי.</p> <p>סה"כ לאחר תוספת – בנין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 2</p>

יחידות מסחר בקרקע ו- 13 יח"ד (8 יח"ד קיימות+5 יח"ד חדשות).

מצב קיים:

בניין פינתי בן 5 קומות עם קומת קרקע מסחרית וחדר יציאה על הגג המכיל 8 יח"ד ו-2 יחידות מסחר בקומת הקרקע

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
867	02/03/1971	בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית מסחרית, מחסן למסחר ומקלט במרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין במערב. עבור 8 יח"ד (נמצאה תכנית בלבד)
356	23/07/1973	שינוי מיקום ביתן פחי אשפה.
153	04/09/1975	מילוי קומת הקרקע החלקית המסחרית.
370	06/08/1987	הוספת חדר יציאה לגג המוצמד ליחידת הדיור הצפונית בקומה מתחת עם מדרגות פנימיות משטח הדירה בשטח 23 מ"ר.
3-54	05/06/1991	ליחידת המסחר הצפונית בקומת הקרקע: - שינוי מיקום דלת כניסה - תוספת גגון בחזית הקדמית - הצמדת המרתף לקומת הקרקע ע"י מדרגות פנימיות לשימוש מחסן.

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף בן 11 תתי חלקות. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "צין בן יהודה בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (יובל צלנר) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום, וכן ע"י מיופה כוחם של רוב בעלי הזכויות בנכס, עו"ד רועי שובל בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים (פרט לתתי חלקות מס' 3 ו 7). בעלי הזכויות החתומים מהווים 81.44% מהבעלים ברכוש המשותף. לא נשלחו הודעות כנדרש לפי תקנה 36ב'.

התאמה לתב"ע (תכניות: 58, 3616א' - רחוב ראשי מסחרי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)

- ההיתר המקורי משנת 1935.
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר קומות:	מותר	קיים + מוצע	סטייה
7 קומות + קומת גג חלקית	7 קומות + קומת גג חלקית	7 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי לרחוב בן יהודה	4.00 מ'	1.43 מ'	2.57 מ' לאור חיזוק קירות קיימים בהתאם להוראות תכנית 3616א'. ניתן לאשר.
קדמי לרחוב כ"ג יורדי הסירה	4.00 מ'	3.70 מ'	0.30 מ' לאור חיזוק קירות קיימים בהתאם להוראות תכנית 3616א'. ניתן לאשר.
צדדי דרומי	3.00 מ'	4.52 מ'	
צדדי מערבי	0.00 מ' בקיר המשותף, 2.50 מ' בהמשכו	0.00 מ' בקיר המשותף	
זכויות בנייה: בקומת הקרקע:	מילוי קומת קרקע לפי קונטור הקומות הטיפוסיות המורחבות.	ללא תוספת שטח בקומת הקרקע	

<p>קומת הגג מבוקשת מעבר לקונטור קומה טיפוסית בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר. ר' התייחסות בהמשך</p>	<p>בהתאם למותר</p> <p>קומת הגג מבוקשת מעבר לקונטור קומה טיפוסית. ר' התייחסות בהמשך</p>	<p>עד 13 ליח"ד קיימת בהיתר (לא כולל ממ"ד)</p> <p>בקונטור הקומה המורחבת</p>	<p>בקומות הטיפוסיות הקיימות:</p> <p>בקומות החדשות:</p>
	<p>מוצעות 5 יחידות דיור בקומות הטיפוסיות החדשות ששטחן עולה על 47 מ"ר כולל פתרון מיגון, בהתאם למותר.</p>	<p>מס' יח"ד המרבי בקומות החדשות יחושב מסה"כ שטחי התוספת על הגג מחולק ב- 65 מ"ר. $60/65=5.53$ (6 יחידות דיור)</p> <p>שטח יח"ד לא יפחת מ 47 מ"ר כולל פתרון מיגון</p>	<p>צפיפות:</p>
<p>0.40 מ' בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר.</p>	<p>3.30 מ' כאשר בהתאם לתכנית גובה קומה קיימת 2.86 מ'. בנוסף הנ"ל פוגע בעיצוב החזיתות הקדמיות שכן אינו תואם את הקיים.</p>	<p>בהתאם לגובה קומה טיפוסית קיימת בהיתר (2.90) ולא יעלה על 3.40 מ' מרצפה לרצפה</p>	<p>גובה קומה בין רצפות:</p>
<p>מבוקשת הוספת מרפסות עבור יח"ד קיימות כאשר שטח המרפסות הקיים + התוספת של המרפסות הסגורות והפתוחות עולה על 14 מ"ר ליח"ד. בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר.</p> <p>שטח הממוצע של המרפסות בבניין עולה על 12 מ"ר, בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר.</p> <p>מבוקשת סגירת מרפסות קדמיות לרחוב בן יהודה בסגירה קשיחה בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר.</p> <p>מבוקשת תוספת מרפסות בחזית הקדמית לבן יהודה המבוקשות לסגירה באופן שאינו תואם את המרפסות בקומות הקיימות בניגוד להוראות תכנית 616א'. לא ניתן לאשר.</p>	<p>מבוקשת הוספת מרפסות עבור יח"ד קיימות כאשר שטח המרפסות הקיים + התוספת של המרפסות הסגורות והפתוחות עולה על 14 מ"ר ליח"ד</p> <p>שטחן הממוצע של המרפסות בבניין עולה על 12 מ"ר</p> <p>מבוקשת סגירת מרפסות בחזית הקדמית בחלקו בסגירה קשיחה</p> <p>מבוקשת תוספת מרפסות בחזית הקדמית לבן יהודה המבוקשות לסגירה באופן שאינו תואם את המרפסות בקומות הקיימות</p>	<p>עד 1.60 מ'</p> <p>עד 1.60 מ'</p> <p>עד 14 מ"ר ליח"ד</p> <p>שטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.</p> <p>סגירה אחידה וקלה לכל אורך האגף או לחילופין פתיחת כל המרפסות באגף.</p> <p>יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה חזית. בקומת התוספת תותר תוספת מרפסות פתוחות ובלבד ששטח ותואי המרפסות החדשות יהיו</p>	<p>מרפסות: <u>הבלטה:</u> <u>חזית קדמית לרחוב בן יהודה:</u></p> <p><u>חזית עורפית:</u></p> <p><u>שטח:</u></p> <p><u>שטח ממוצע:</u></p> <p><u>סגירת מרפסות:</u></p> <p><u>תוספת מרפסות:</u></p>

		כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.	
	הוצג פתרון לתליית כביסה עבור כל יח"ד בבניין.	- כל יח"ד חדשה תחויב במסותר כביסה. - בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסותרי כביסה ממישור החזית המתקבלת בכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין.	מסותרי כביסה: בקומת התוספת:
	מבוקשים מעבי מזגנים על הגג העליון בהתאם למותר.	ניתן להתקין במקומות הבאים – - בפיר ייעודי - במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. - על הגג העליון.	מזגנים:
מבוקשת קומת הגג מעל מרפסות בחזית הקדמית לרחוב בן יהודה המבוקשות לסגירה ולאור כך שטח בנייה העולה על המותר, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.	מבוקשת קומת הגג מעל מרפסות בחזית הקדמית לרחוב בן יהודה המבוקשות לסגירה. 3.00 מ' 0.50 מ' 4.50 מ' מבוקשת גישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין, בהתאם למותר מרחוב בן יהודה: 0.30 מ' מכ"ג יורדי הסירה: 1.20 מ' 3.15 מ'	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין. 3.00 מ' 1.20 מ' 4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים. לא יפחת מ- 1.20 מ' גובה מצלה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	בנייה על הגג: שטח: נסיגה לחזית קדמית מרח' כ"ג יורדי הסירה: נסיגה לחזית קדמית מרח' בן יהודה: גובה הבנייה ברוטו, (כולל מתקנים טכניים): בינוי: מצללה: נסיגות בגג גובה
מבוקשת בריכה המקורה ע"י פרגולה המהווה תוספת שטחים (בהתאם לתקנות חישוב שטחים) מעבר למותר ובניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.	מוצעת בריכת שחיה במרפסת גג קדמית לרחוב כ"ג יורדי הסירה במרחק של 1.20 מ' ממעקה הגג הקדמי ובגובה שאינו עולה על גובה מעקה הגג. בהתאם למותר. הבריכה המבוקשת מקורה ע"י פרגולה המהווה תוספת שטחים בהתאם לתקנות חישוב שטחים	תותר הקמת בריכת שחיה לא מקורה בקומת הגג התחתון ו/או העליון בהתאם לתנאים הבאים: • מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 1.00 ממעקה הגג. • יותר מעקה שקוף כנדרש עפ"י תקנות הבטיחות	בריכות שחייה על הגג:

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

סטייה	קיים+מוצע	מותר	
	1 קומה קיימת	2 קומות	קומות:
	2.35 מ'	4.00 מ'	גובה קומה:
	מחסן למסחר ומקלט בהתאם להיתר המקורי	שטחים נלווים משותפים, חדרים טכניים.	שימוש:
	בהתאם למדידה גרפית תכסית המרתף ללא שינוי מהמאוסר בהיתר המקורי 12 מ"ר, ובהתאם לתכסית המותרת.	80% משטח המגרש- לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 241 מ"ר	תכסית

התאמות:

הערות	לא	כן	
		+	אורור:
מבוקש חיפוי החזיתות הקדמיות בטיח אפור שאינו תואם את הקיים	+		חיפוי מעטפת הבניין:
מותר: 0.80 מ' רוחב/ 1.20 מ' אורך. מוצע: 0.96 מ' רוחב/ 1.40 מ' אורך. מותר: לכל הפחות 1.00 מ'. מוצע: 0.95 מ' ניתן לאשר בכפוף לאישור שירותי הכבאות שהותקנו סידורי בטיחות מיוחדים בהתאם לסעיף 3.8.29.5 בתקנות התכנון והבנייה.	+	+	התקנת מעלית בבניין מגורים קיים: מידות פנימיות של תא המעלית: רוחב פרוזדור:
לאור מצב קיים של הבניין, ניתן להמליץ לאישור המתקנים המבוקשים במרווח הצד הדרומי.		+	מתקני תשתיות ומסתורים:
		+	גובה גדרות:
מבוקשות מרפסות חדשות פתוחות הצמודות למרפסות קיימות המבוקשות לסגירה בחזית הקדמית לרוחב כ"ג יורדי הסירה, באופן הפוגע בעיצוב הבניין הקיים ובניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		מרפסות:
מבוקשת מצללה בשטח של כ- 23 מ"ר לא הוצגו פרטי וחומרי המצללה כנדרש	+	+	מצללה על הגג: שטח: פרט וחומר:
הוצג פתרון בתחום הדירות ובתחום מסתורים שמוקמו בפטיו קיים לא הוצג פתרון עבור המסחר הקיים בקומת הקרקע	+	+	זודי אגירה:
מבוקשים 12 מעבי מזגנים עבור 13 יח"ד ומסחר.	+		מזגנים:
מוצג פיר מנדוף בפטיו קיים		+	מסחר: אורור שטחי מסחר: סוכך מתקפל:

הערות	לא	כן	
		+	גובה תחתית הוילון מהמדרכה יהיה לפחות 2.20 מ'
		+	גובה הוילון לא יעלה על 0.30 מ'
המדרכה במידות משתנות. מאחר ואין בליטה העולה על 2.00 מ', ניתן לאשר.		+	הסוכך לא יבלוט יותר מ- 2.00 מ' מקו החזית ויהיה קטן מליש רוחב המדרכה- הקטן מביניהם
בהתאם למפת המדידה, מבוקשת הגבהת מפלס הכניסה הקובעת בכ 0.58 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות	+		<u>מפלס הכניסה הקובעת:</u>

הערות נוספות:

1. טרם הגשת הבקשה הנוכחית להיתר, הוגשה בקשה דומה אשר נדחתה ע"י רשות הרישוי ביום 17/02/2021.
2. מרפסות בחזית לרחוב בן יהודה- המרפסות הקיימות שונות מקונטור המרפסות המאושרות במסגרת ההיתר המקורי. עם זאת, במסגרת היתר 153 לשינויים בקרקע, מופיעות המרפסות בהתאם לקונטור הקיים בפועל (עד לקו החזית הקדמית לרחוב כ"ג יורדי הסירה). הבקשה לסגירתן (פרט לקירות המופיעים בצידי המרפסות) תבוצע בהתאם להוראות תכנית 3616 א' החלה במגרש.

חו"ד מכון רישוי**נדב פרסקו 28/03/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לאחר תיקון טבלת מאזן החניה על ידי עורך הבקשה:

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת 5 יחידות דיור בשטח קטן מ-120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה
 דרישת התקן: 5 מקומות חניה לרכב פרטי
 מתוכנן: 0 מקומות חניה לרכב פרטי
 חסר: 5 מקומות חניה לרכב פרטי
 במגרש הבנוי אין מקום להסדר חניה.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לאישור פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 9 - מוסך דן(רח' ארלוזורוב 17), מס' 10 - מתחם אסותא(רח' ז'בוטינסקי 62), מס' 11 - בניין המשטרה(דיזנגוף 221א') ועוד חניונים סביב האזור.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה ובו 7 מכלים של 360 ליטר.
 כלי אצירה נדרשים:

1 עגלת אשפה ירוקה בנפח 1100 ליטר

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

מכבש קרטון ואזור אחסון לקרטונים.

המסתור המוצג יכול להכיל את כלי האצירה הנדרשים. נוסף תנאי טכני לנושא מכבש הקרטונים.

מוצג שער מסתור הנפתח לתוך תחום הרחוב - לא מאושר. שער המסתור ייפתח פנימה או בהזזה. נוסף תנאי טכני. המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

אדריכלות מכון הרישוי

לא הוטענה הצהרת רוחב דרך גישה במגירה 500 כנדרש. בהתייעצות עם בוחן כיבוי אש במכון הרישוי, נפתח המוצג להטענת ההצהרה לאחר ועדה.

מוצגים שערים של מסתור האשפה ומסתור הגז הנפתחים לשטח המדרכה - לא מאושר. שערים אלה ייפתחו פנימה או בהזזה. נוסף תנאי טכני.

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).

חו"ד מחלקת פיקוח:**ויקטוריה ולודרסקי 12/01/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (פרטימ המסומנים בצבע צהוב להריסה), בניין המבוקש טרם בנוי.

חו"ד נוספות:**נכסים - מירי גלברט 16/12/2021**

חלקה 40 בגוש 6962 בבעלות פרטית.

- 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 הילה חדד)

לא לאשר את הבקשה ל חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין פינתי קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף עבור 8 יח"ד ו- 2 יחידות מסחר, שכן:

1. מבוקשת חריגה מעבר לזכויות הבניה המותרות לאור תכנון קומת הגג מעבר לקונטור קומה טיפוסית ובניגוד להוראות תכנית 3616'א'.
2. מבוקשת הוספת מרפסות בשטח כולל (סגורות ופתוחות) העולה על 14 מ"ר ליח"ד ושטח ממוצע העולה על 12 מ"ר, בניגוד להוראות תכנית 3616'א' סעיף 4.1.3 ט'(2)ג'.
3. מבוקשת סגירת מרפסות קדמיות לרחוב בן יהודה בסגירה קשיחה, בניגוד להוראות תכנית 3616'א' סעיף 4.1.3.י'.
4. מבוקשת תוספת מרפסות בחזית הקדמית לבן יהודה המבוקשות לסגירה באופן שאינו תואם את המרפסות בקומות הקיימות בניגוד להוראות תכנית 3616'א' 4.1.3 ט'(2)ד'.
5. מבוקשת נסיגה קטנה מהנדרש ממעקה הגג לרחוב בן יהודה, בניגוד להוראות תכנית 3616'א' 4.1.3 ב'(9).
6. מבוקשת בריכה על הגג המקורה ע"י פרגולה ומהווה תוספת שטחים מעבר למותר, בניגוד להוראות תכנית 3616'א'.
7. מבוקש גובה הקומות החדשות העולה על גובה קומה טיפוסית קיימת בהיתר ובאופן הפוגע בעיצוב הבניין, בניגוד להוראות תכנית 3616'א' סעיף 4.1.3 ב'(7).
8. מבוקשת מצללה על הגג בנסיגה הקטנה מהנדרש ממעקה הגג לרחוב בן יהודה, בניגוד להוראות תכנית 3616'א' סעיף 6.1 ג'.
9. מבוקש גובה מצללה מעל מרפסת גג העולה על 3.00 מ' בניגוד להוראות תכנית 3616'א' סעיף 6.1 ג'.
10. מבוקש חיפוי הבניין בטיח אפור בניגוד לחומר הגמר של הבניין הקיים ובניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
11. מבוקשות מרפסות חדשות פתוחות הצמודות למרפסות המבוקשות לסגירה ובניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
12. בהתאם למפת המדידה, מבוקשת הגבהת מפלס הכניסה הקובעת בכ-0.58 מ' ובניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
13. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר באופן המקשה על בדיקתה, שכן:
 - 13.1 לא הוצג פתרון לדודי אגירה עבור המסחר הקיים, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
 - 13.2 לא הוצג פתרון למעבי מזגנים עבור כל יח"ד והמסחר בבניין.
 - 13.3 לא הוצגו פרטי חומרי המצללות המבוקשות לצורך בדיקת התאמה לתקנות התכנון והבניה.

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

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0254-22-1 מתאריך 02/08/2022

- לא לאשר את הבקשה ל חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין פינתי קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף עבור 8 יח"ד ו- 2 יחידות מסחר, שכן:
1. מבוקשת חריגה מעבר לזכויות הבניה המותרות לאור תכנון קומת הגג מעבר לקונטור קומה טיפוסית ובניגוד להוראות תכנית א'3616.
 2. מבוקשת הוספת מרפסות בשטח כולל (סגורות ופתוחות) העולה על 14 מ"ר ליח"ד ושטח ממוצע העולה על 12 מ"ר, בניגוד להוראות תכנית א'3616 סעיף 4.1.3 ט'(2)ג'.
 3. מבוקשת סגירת מרפסות קדמיות לרחוב בן יהודה בסגירה קשיחה, בניגוד להוראות תכנית א'3616 סעיף 4.1.3.י'.
 4. מבוקשת תוספת מרפסות בחזית הקדמית לבן יהודה המבוקשות לסגירה באופן שאינו תואם את המרפסות בקומות הקיימות בניגוד להוראות תכנית א'3616 סעיף 4.1.3 ט'(2)ד'.
 5. מבוקשת נסיגה קטנה מהנדרש ממעקה הגג לרחוב בן יהודה, בניגוד להוראות תכנית א'3616 סעיף 4.1.3.ב'(9).
 6. מבוקשת בריכה על הגג המקורה ע"י פרגולה ומהווה תוספת שטחים מעבר למותר, בניגוד להוראות תכנית א'3616.
 7. מבוקש גובה הקומות החדשות העולה על גובה קומה טיפוסית קיימת בהיתר ובאופן הפוגע בעיצוב הבניין, בניגוד להוראות תכנית א'3616 סעיף 4.1.3.ב'(7).
 8. מבוקשת מצללה על הגג בנסיגה הקטנה מהנדרש ממעקה הגג לרחוב בן יהודה, בניגוד להוראות תכנית א'3616 סעיף 6.1.ג'.
 9. מבוקש גובה מצללה מעל מרפסת גג העולה על 3.00 מ' בניגוד להוראות תכנית א'3616 סעיף 6.1.ג'.
 10. מבוקש חיפוי הבניין בטיח אפור בניגוד לחומר הגמר של הבניין הקיים ובניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 11. מבוקשות מרפסות חדשות פתוחות הצמודות למרפסות המבוקשות לסגירה ובניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 12. בהתאם למפת המדידה, מבוקשת הגבהת מפלס הכניסה הקובעת בכ-0.58 מ' ובניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 13. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר באופן המקשה על בדיקתה, שכן:
 - 13.1 לא הוצג פתרון לדודי אגירה עבור המסחר הקיים, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
 - 13.2 לא הוצג פתרון למעבי מזגנים עבור כל יח"ד והמסחר בבניין.
 - 13.3 לא הוצגו פרטי חומרי המצללות המבוקשות לצורך בדיקת התאמה לתקנות התכנון והבניה.

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

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0934	תאריך הגשה	12/06/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	רמברנדט 38	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	565/6217	תיק בניין	0541-038
מס' תב"ע	תמא/1, ע1, איי, 50, 3729 א	שטח המגרש	584 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גרניט ח.ש ניהול נכסי נאמנות בע"מ	רחוב ברקת 12, פתח תקווה 4951780
מבקש	ליימסטון ה.ש ניהול נכסי נאמנות בע"מ	רחוב ברקת 12, פתח תקווה 4951780
מבקש	דולומיט ג.ש ניהול נכסי נאמנות בע"מ	רחוב ברקת 12, פתח תקווה 4951780
מבקש	בזלת 3 י.ש ניהול נכסי נאמנות בע"מ	רחוב ברקת 12, פתח תקווה 4951780
מבקש	בזלת 4 י.ש ניהול נכסי נאמנות בע"מ	רחוב ברקת 12, פתח תקווה 4951780
בעל זכות בנכס	גוטסגנדה מלכה	רחוב ברקוביץ 4, תל אביב - יפו 6423806
עורך ראשי	פלג עמיר	רחוב מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מיופה כח מטעם המבקש	שפירא בן	רחוב ברקת 12, פתח תקווה 4951780
מיופה כח מטעם המבקש	שפירא עידו	רחוב ברקת 12, פתח תקווה 4951780

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן קומה אחת מעל קומת קרקע מפולשת.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות ו21 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 4 קומות מרתף וקומת מרתף תחתונה חלקית עבור 22 יח"ד הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ב-5 קומות המרתף- 23 מקומות חניה, 1 חנית נכים, 22 חניות לאופניים (חלקם בקרקע), 5 חניות אופנועים, 20 מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות, חדר טראפ. • בנוסף בקומת המרתף העליונה (קומה 1-): שטחים נלווים ל2 הדירות הצפוניות שבקומת הקרקע וממ"ק לדירות הללו. • בקומת הקרקע- לובי כניסה לבניין, חדר אשפה, חדר גז, חדר אופניים, חדר שירות ו-3 דירות גן עם חצרות פרטיות, ממ"ד לדירה הדרומית ומדרגות ירידה לשטח נלווה בקומת המרתף העליונה עבור הדירות הצפוניות. • בקומות 1-5: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה עבור כל דירה. • בקומה 6 (קומת גג חלקית תחתונה)- 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג בחזית הקדמית ומעליהן פרגולה ומרפסות גזוזטרה בחזית האחורית. • בקומה 7 (קומת גג חלקית עליונה)- 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג אחורית ומעליה פרגולה ומרפסת גג קדמית מקורה. • על הגג העליון- גג משותף הכולל מערכות סולאריות ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין. • בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ופירי תשתיות משותפים. • בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, חניות אופניים, מתקני תשתית ורמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 2 קומות עבור דירה אחת.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר חתום	להקמת בניין בן קומה אחת מעל קומת קרקע מפולשת עבור יח"ד אחת	1955	297

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות אחת של גוטסגנדה מלכה. בעלת הנכס חתומה ע"ג מפרט הבקשה באמצעות מיופה כוחה עו"ד רמי חייקה. החברות המבקשות רשומות בנסח הטאבו בהערת אזהרה סעיף 126 וחתומות ע"ג מפרט הבקשה באמצעות מורשיי החתימה מטעמן (שפירא בן ושפירא עידו) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1955
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת, גרסה 10 מתאריך 25.7.2022

מספר קומות:	מוצא	מותר	סטייה
2 + 6	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	
קווי בניין:			
קדמי לרחוב רמברנדט	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
*בנייה מעבר לקו בניין קדמי	בהתאם למותר	בשיעור של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה ובכפוף לנסיגה בשטח זהה מקו הבניין הקדמי (למעט קומת קרקע וגג)	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	בהתאם למותר	תכנית התחומה בקווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר (למעט הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומות הגג החלקיות)	
שטחי שירות:	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (כ433מ"ר)	
צפיפות:	22 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2165/90 מ"ר = 24 יח"ד	
גובה קומה:	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	
בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:	בהתאם למותר	- בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	
	בהתאם למותר	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו	

	בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה בהתאם למותר	בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
			קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג נסיגה קדמית של 3.00 מ' מקו הבניין במקרה של הבלטה/ נסיגה נסיגה אחורית בקומת הגג החלקית העליונה של 2.00 מ' גובה הבניה על הגג כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ' גובה המתקנים הטכניים כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'
			מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח עיצוב המרפסות עד 1.60 מ' 14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 264 מ"ר לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) 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 חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:
	בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית. עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין	מסתורי כביסה: עיצוב המסתורים
	מוצעת מצללות מעל מרפסות גג בהתאם למותר בהתאם למותר	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	מצללות שטח בינוי ומיקום

	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי 3.00 מ' לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות בהתאם למותר	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	נסיגות ממעקה הגג גובה 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 במרווח הצד הדרומי תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה *תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי - ראה חוות דעת בהמשך.	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 -ירשם כתנאי טכני	-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):

סטייה	מוצע	מותר	
	4 קומות מרתף וקומת מרתף חלקית תחתונה נוספת	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:
	מחסנים דירתיים, חניות, חניות נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחים נלווים למגורים, 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:
	בהתאם למותר	לפי תכנית הדירה שבקומת הקרקע	שטח נלווה:
	20 מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר שטחי אחסנה בקומות מרתף תחתונות הינם עד כ-24 מ"ר משטח הקומה המהווה 5% כנדרש	עד 12 מ"ר לכל מחסן דירתי ולפי מספר הדירות שטחי אחסנה בקומות המרתף התחתונות לא יעלו על 5% משטח הקומה המתוכננת	מחסנים:

	מוצע כ- 92 מ"ר שטח מחלחל המהווה כ- 15% משטח המגרש. שטח החלחול מתוכנן ברובו לכיוון המרווח הקדמי.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית = א3729 584 מ"ר*0.15 = 88 מ"ר	תכסית:
--	---	---	---------------

התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
		+	גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	פיתוח שטח -מפלס רצועת הגיגון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גיגון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -דרכי הגישה לבניין והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גיגון נרחב ככל הניתן -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגיגון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
		+	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.
		+	חצר אנגלית החצר מיועדת לספק אור ואוורור לקומת המרתף - שטח של עד 10 מ"ר נטו -לא יוקמו גדרות או מעקות בהיקף החצר האנגלית
הוצגה חו"ד יועץ אינסי כד שמספר המערכות מתאים לתפקוד כלל הדירות בפרויקט	+		מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות נוספות:

- נעשה תאום מוקדם לבקשה הנוכחית בתאריך 28.11.21 בנוגע לנושאים שונים בבקשה: מיקום חדר הטראפו, הבלטה/ נסיגה מקו הבניין הקדמי לפי תכנית, פיתוח המרווח הקדמי ועוד.
- הבקשה אינה מוגשת במסלול של תמ"א 38 אלא הזכויות הינן מכוח תכנית רובע 4 בלבד.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 21/07/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה בובליל אדר'

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה ותכנית אדריכלית מ - 20.7.22

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 22 יחידות דיור (21 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

23 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

22 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

23 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

5 מקומות חניה לאופנועים במרתף

22 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים בקומת קרקע ובפיתוח

הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד אור מהנדסים

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 שפריטיהם 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 עצים כמפורט בטבלה זו.

עצים 77, 80 מאושרים לכריתה, נמצאים בקרבת תחום הדיפון של המרתף ואינם ניתנים לשימור.

עצים 74 ו 61 מאושרים לכריתה, נמצאים בתחום הדיפון של המרתף ואינם ניתנים לשימור.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 11785 ₪.

יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"י), בערך של לפחות 700 לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 6885 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

התכנית נבדקה ומאושרת.

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
61	פלפלון דמוי אלה	6.0	22.5	8.0	כריתה	1,527
73	ארואקריה רמה	13.0	30.0	4.0	שימור	4,073
74	פלפלון דמוי אלה	6.0	20.0	8.0	כריתה	1,207
77	פלפלון דמוי אלה	5.0	20.0	6.0	כריתה	905
80	אורן ירושלים	18.0	60.0	9.0	כריתה	8,146
84	ברוש לימוני	5.0	15.0	4.0	כריתה	
86	ברוש לימוני	5.0	10.0	3.0	כריתה	
96	הדר התפוז	5.0	10.0	3.0	כריתה	

חו"ד נוספות :

מי אביבים - אחישלום מולאי 10/03/2022
המלצה לשבץ לוועדה

נכסים - מירי גלברט 07/02/2022
חלקה 565 בגוש 6217 בבעלות פרטית.

התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים בשטחים הציבוריים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המכוונת 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. לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן קומה אחת מעל קומת קרקע מפולשת. ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות ו21 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 4 קומות מרתף וקומת מרתף תחתונה חלקית עבור 22 יח"ד הכולל:

- ב-5 קומות המרתף- 23 מקומות חניה, 1 חנית נכים, 22 חניות לאופניים (חלקם בקרקע), 5 חניות אופנועים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירותים משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות, חדר טראפו.
 - בנוסף בקומת המרתף העליונה (קומה 1-): שטחים נלווים ל2 הדירות הצפוניות שבקומת הקרקע וממ"ק לדירות הללו.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2. חוות דעת מסכמת על ידי מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
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. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11785 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
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. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר

וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

תנאים למתן היתר

- קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
- אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת:
 - חוו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
 - תכנית מאושרת חתומה ע"י מכון הבקרה (מוצג 4401).
- הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
- תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה תהיה עפ"י הדין.
- ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
- דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
- בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11785 נח.

תנאים להתחלת עבודות

- הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
- לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
- הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

- אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
- 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
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
- הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
- הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
- יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
- קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0254-22-1 מתאריך 02/08/2022

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן קומה אחת מעל קומת קרקע מפולשת.

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות ו21 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 4 קומות מרתף וקומת מרתף תחתונה חלקית עבור 22 יח"ד הכולל:

- ב-5 קומות המרתף- 23 מקומות חניה, 1 חנית נכים, 22 חניות לאופניים (חלקם בקרקע), 5 חניות אופנועים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות, חדר טראפּו.
 - בנוסף בקומת המרתף העליונה (קומה 1-): שטחים נלווים ל2 הדירות הצפוניות שבקומת הקרקע וממ"ק לדירות הללו.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
2. חוות דעת מסכמת על ידי מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
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. ביצוע כל דרישות מכון הבקרה בהתאם לאישורם לשלב בקרת התכן להיתר
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
6. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 11785 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרום והחזרת המצב לקדמותו.
3. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
6. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים