

י"ח אלול תשפ"ב
14 ספטמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0286 תאריך: 12/09/2022 שעה: 09:00
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

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

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אביב באחימאיר בע"מ	אחימאיר אבא 1	2141-020	22-1085	1
9	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	שוב דוד	קרית ספר 7	0381-007	22-0989	2
13	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ	לבונטין 30	0045-030	22-1088	3
16	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ	לבונטין 32	0045-030	22-1089	4
19	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בינדר מילגרם ססיל טרז	שטריקר 27	0494-027	22-1054	5

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1085	תאריך הגשה	07/07/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	אחימאיר אבא 1 רחוב בן יוסף שלמה 20	שכונה	רמת אביב ג
גוש/חלקה	129/6631	תיק בניין	2141-020
מס' תב"ע	תמ"א/1, עא3969, 1, ע, 3969, 4596, 3969מח, 3440	שטח המגרש	3030 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אביב באחימאיר בע"מ	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	אביב באחימאיר בע"מ	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007
עורך ראשי	ישר אבנר	רחוב טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 6329133
מתכנן שלד	דוד ישראל	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מיופה כח מטעם המבקש	דנון קרן עינת	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
מורשה חתימה מטעם המבקש	דורון אביב	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

מהות הבקשה: (מיטל כהן מזרחי)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 19-0826 מיום 14/08/2019 (עדיין בתוקף עד 18/11/2022) שניתן עבור להקמת בניין בן 16 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מסחר ו-4 מרתפי חנייה, סה"כ 64 יח"ד.</p> <p>השינויים כוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בקומת מרתף 4 - עיבוי של עמוד קיים. - במרתף 2 - הרחבת דלת כניסה לחדר מונים. - בקומת הקרקע: שינויים פנימיים ללא תוספת שטח בקירות פנימיים של יחידות המסחר 9-6. - בקומת מסחר עליונה: שינויים פנימיים ללא תוספת שטח בקירות פנימיים של יחידות המסחר 10 ו 15. קומה 1: שינויים פנימיים ללא תוספת שטחים עבור דירה 2, ואיחוד דירות 1 ו-4 והריסת ממ"ד בנוי בדירה 4. קומה 2: ללא שינוי קומה 3: שינויים פנימיים בדירה 11 ו 15 וביטול עובי קיר בדירה 16. קומה 4: שינויים פנימיים בדירות 17 ו 18 והגדלת דירה 18 ע"ח דירה 17. שינוי בכניסה לדירה 17 קומה 5: שינויים פנימיים בדירה 24. קומה 6: שינויים פנימיים דירה 26,28 והגדלת שטח הדירה ע"ח הקטנת שטח מחסן. קומה 7: שינויים פנימיים בדירה 29,30,31. קומה 8: שינויים פנימיים בדירה 34,36. קומה 9: שינויים פנימיים בדירה 38,39. קומה 10: שינויים פנימיים בדירה 41-44 והגדלת שטח דירה 41 ע"ח הקטנת שטח דירה 42. ביטול מחסן דירה 41 וצירופו לשטחים העיקריים של הדירה. הגדלת שטחי הדירות ע"ח הקטנת שטחי המחסן לדירות 42-44 קומה 11: שינויים פנימיים בדירה 47,48 והגדלת שטחי הדירות ע"ח הקטנת שטחי המחסן לדירות. קומה 12: שינויים פנימיים בדירה 51, 52 והגדלת שטחי הדירה 52 ע"ח הקטנת שטח המחסן לדירה. קומה 13: ללא שינוי קומה 14: שינויים פנימיים, תוספת בנייה בכ 2.24 מ"ר והגדלת שטח הממ"ד בדירה 56. קומה 15: שינויים פנימיים בדירה 59,61 והגדלת שטח דירה 61 ע"ח הקטנת שטח המחסן לדירה. קומה 16: שינויים פנימיים בדירה 62,63 והגדלת שטח דירה 63 ע"ח הקטנת שטח דירה 62. קומת גג-קומה 17: שינויים פנימיים בדירה 64 ושינויים בפירים בחדר המדרגות. קומת גג טכני וקומת גג עליון: ללא שינוי. - על המגרש: שינוי מפלסים בהתאם לחנויות הסמוכות.

הערה: התייחסות בדראפט ניתנה לגבי גרסה מס' 2 שהוגשה בתאריך ה 6/6/2022 לאחר המלצה שלילית של מהנדסת הרישוי, שכן לא ניתן לאשר ביטול ממ"ד נוסף בדירה מאוחדת.

מצב קיים:

מדובר על מגרש פינתי, בחזיתו הדרומית פונה לרחוב אחימאיר אבא, בחזית המערבית לרחוב בן יוסף שלמה ובחזית הצפונית לחלקה 133, קיים מגרש חנייה ציבורית ובחזית המזרחית – פונה לשצ"פ. בחזיתות הקדמיות של המגרש (לרחוב אחימאיר אבא ורחוב בן יוסף שלמה), נדרשת זיקת הנאה למעבר חופשי להולכי רגל ורוכבי אופניים ברוחב 5 מ' מגבולות המגרש עד לקוי הבניין הקדמיים המותרים. לאורך המדרכה בשטחים עם תכסית קרקע פנויה ישתלו עצי צל. במגרש נעשה הריסה וחפירה ודיפון עם עוגנים זמניים בתחום המגרש הנוכחי לפי היתר משנת 2018, כיום הבניין נמצא בשלבי בנייה על פי היתר מס' 19-0826.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
22-0544	שינויים כלפי היתר מס' 19-0826 מיום 14/08/2019 (בתוקף עד 18.11.2022) שניתן להקמת בניין חדש בן 16 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מסחר ו-4 מרתפי חנייה, סה"כ 64 יח"ד. השינויים כוללים: -בקומה 1: שינויים פנימיים ע"י איחוד דירות מספר 1 ו-מספר 4 כתוצאה מאיחוד של 2 דירות הבקשה כוללת ביטול ממ"ד נוסף ביח"ד מס' 4 והמרת שטחי ממ"ד יח"ד 1 לשטחים עיקריים. שינוי סה"כ יח"ד מ 64 יח"ד ל 63 יח"ד. הבקשה נדחתה ברשות הרישוי לאור המלצה שלילית של מהנדסת הרישוי.	2022	
21-1119	שינויים כלפי היתר מס' 19-0826 מיום 14/08/2019 (בתוקף עד 18.11.2022) שניתן להקמת בניין חדש בן 16 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מסחר ו-4 מרתפי חנייה, סה"כ 64 יח"ד. השינויים כוללים: -בקומה 1: שינויים פנימיים ע"י איחוד דירות מספר 1 ו-מספר 4 כתוצאה מאיחוד של 2 דירות הבקשה כוללת ביטול ממ"ד נוסף ביח"ד מס' 4 והמרת שטחי ממ"ד יח"ד 1 לשטחים עיקריים. שינוי סה"כ יח"ד מ 64 יח"ד ל 63 יח"ד. הבקשה נסגרה לפי בקשת העורך לאור המלצה שלילית של מהנדסת הרישוי.	2021	
21-540	שינויים כלפי היתר מס' 19-0826 מיום 24/11/2019 שניתן עבור הקמת בניין חדש בן 16 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מסחר ו-4 מרתפי חנייה סה"כ 64 יח"ד, הכוללים: - בקומת מרתף 4: שינויים ללא תוספת שטחים: ביטול ח. אופניים, שינויים במחסנים דירתיים, שינויים בחדרים טכניים. שינוי במיקום חניות בקומות המרתף ללא שינוי במספרן. - בקומת מרתף 3: שינויים בפירים קיימים, הוספת 4 מחסנים עבור מסחר. - בקומת מרתף 2: שינוי מיקום חדר משאבות, שינוי מיקום מאגר מי מזגנים והקמת מחסן למסחר. - בקומת מרתף 1: שינויים בחדרים טכניים ובמיקומם, הגבהת קורות דרוכות, חלוקת מחסן 11 עבור מחסן למסחר 1, חדר כימיקלים, ו-2 מחסנים עבור מסחר, הקטנת פלנום דרומי להוצאת אוויר מן המרתפים ושינוי במפלסיו. -בכל קומות המרתף: שינוי ותוספת עמודים יורדים במרתפים, הקמת קיר בהמשך לרמפה ירידה למרתפי חניה. הקטנת עובי קירות היקפיים של המרתפים בכ-0.1 מ'. -בקומת הקרקע: שינויים פנימיים ללא תוספת שטחים, שינוי דלתות הזזה בחזיתות שטחי המסחר לדלתות חד כנפיות, שינויים בחדרים טכניים, הגדלת חדר אצירת אשפה	2020	21-540

	<p>וביטול אחסנה, שינוי מיקום ח"ש שומר לקומת מסחר עליונה, שינויים בפירים, חלוקת חדר מכוונות בריכה למכלי איזון וחדר מכוונות.</p> <p>- על המגרש : ללא שינויים.</p> <p>-בקומת מסחר עליונה : שינויים בחדרים נלווים אל בריכה, שינויים בחדר טכני מ"א, הגדלת שטח יח' מסחר מס' 10, הרחבת מסדרונות מילוט, חלוקת יחידת מסחר 12 ל-2 יחידות (12 ו-13) ושינוי השימוש ממסחר ל : מסחר/ משרדים ומרפאות ביחידות מסחר 10, 12, 13 ו-14.</p> <p>-בקומה 1 למגורים : תוספת שטח עבור דירה 2 ע"י סגירת מרפסת מקורה והפיכתה ל-2 חדרים, שינויים פנימיים, הקטנת שטח דירה 3 לדירה קטנה ע"י הקמת מרפסת מקורה במקום חדר 4 ושינויים פנימיים</p> <p>(במקומה, הקטנת דירה מס' 37 לדירה קטנה) שינויים בפירים ובארונות החשמל.</p> <p>- בקומות (2 ו-3) מגורים : שינויים פנימיים ללא תוספת שטחים בדירות 10 ו-16, שינויים בפירים ובארונות חשמל.</p> <p>-בקומות 4-8, 10-14 : שינויים פנימיים בדירות הקומה ללא תוספת שטחים.</p> <p>-בקומה 9 : הפיכת דירה 37 בקומה 9 לדירה קטנה כמתחייב בתב"ע במקום דירה מס' 2, ע"י הגדלת מחסנים דירתיים על חשבון שטח עיקרי.</p> <p>-בקומה 15 : הגדלת שטח דירה מס' 59 בכ-50 מ"ר ע"י הקטנת דירה מס' 61, שינויים בממ"דים דירות אלו.</p> <p>-בקומה 16 : הגדלת שטח דירה מס' 63 ע"י צמצום שטחים בדירות הסמוכות.</p> <p>-בקומה 17 (קומת גג חלקית) : שינויים פנימיים, הגדלת שטח הדירה ע"י ביטול מאגר מים וחדר משאבות בקומה זו והעברתם אל גג טכני במפלס 102.54+. שינוי מיקום בריכה פרטית על מרפסת הגג המוצמדת אל דירת הגג.</p> <p>-גג טכני (מפלס 102.29+) : הגבהת מפלס הקומה ב-0.30 מ', שינוי מיקום יח' מ"א, העתקת מאגר מים וחדר משאבות לקומה זו, שינוי בחדרי חשמל וחדרים טכניים.</p> <p>-גג עליון : הגבהת מפלסי גג עליון עד לגובה 108.20+ לעומת 106 מ' בהיתר, עבור הקמת מסתור ומתקן לניקוי קירות מסך.</p> <p>- בכל מפלסי הקומות : שינויים בפירי מנדוף ובמיקומם עבור רובוט ניקוי, שינויים בארונות חשמל, שינויים במפלסי מדרגות המילוט בין מרתפים – קומה 1.</p>		
19-0826	הקמת בניין חדש בן 16 קומות מגורים וקומת הגג חלקית מעל 2 קומות מסחר ו-4 מרתפי חנייה, סה"כ 64 יח"ד	14/08/2019	19-0826
18-0439	הריסת מבנה קיים (סופרמרקט) בן קומה אחת עם קומת מרתף. חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים בתחום המגרש לטובת 5 מרתפים עתידיים, וזאת לצורך קידום בנייה חדשה בנכס, עבור מגדל בן 16 קומות	16/05/2018	18-0439

בעלויות :

הנכס בבעלות חברה "אביב באחימאיר בע"מ" והבקשה חתומה ע"י נציג החברה.

התקבלה חו"ד אגף הנכסים ע"י ענת איבגי בתאריך 21/02/2022 :

חלקה 129 בגוש 6631 (להלן : "מקרקעי החברה") בבעלות חברת אביב אחימאיר בע"מ (להלן : "החברה"), החלקה נרכשה מחברת פרטם מבנים בע"מ.

חלקה 133 בגוש 6631 בבעלות עיריית ת"א-יפו (להלן : "מקרקעי העירייה"),

ביום 12.6.2013 דנה הועדה המחוזית לתכנון ובניה בתל אביב-יפו (להלן : "הועדה המחוזית") במסמכי התב"ע והחליטה לתת תוקף לתב"ע 3969, בכפוף לכך כי תתווסף קומת חניה בתחום מקרקעי החברה, שתשמש כחניון ציבורי אשר תמוקם בקומת המרתף (1-). התוכנית אושרה למתן תוקף ביום 22.5.14.

ביום 9.4.14 חתמה פרתם הבעלים המקורים של חלקה 129 על כתב התחייבות להקמת חניון לטובת הציבור במקרקעי החברה וקומת מרתף אחת במקרקעי העירייה. בנוסף במסגרת כתב התחייבות בהתאם לסעיף 12 לפרתם הייתה זכות לבחור להקים במקרקעי העירייה מרתף חניה נוסף בקומת מרתף (2-) (להלן: "חניון לטובת הציבור במקרקעי החברה") ובכך תהיה פטורה מהקמת החניון לטובת הציבור במקרקעי החברה.

ביום 17.5.2017 חתמה החברה על "כתב כניסה לנעליים" לפיו היא מקבלת על עצמה את כל התחייבויות פרתם כלפי העירייה בקשר עם הקמת החניון הציבורי.

החברה קידמה תב"ע מס' 4596 שאושרה למתן תוקף שמתקנת את הוראות תב"ע 3969 וקבעה בין היתר ביטול חניון לטובת הציבורי במקרקעי החברה ומאפשרת להקים מרתף בשתי קומות וקומת חניה עילית מגוננת במקרקעי העירייה.

בהתאם לנספח התנועה המאושר ע"פ תב"ע 3969 יוקצו לעירייה 116 חניות (19 בק.קרקע, 51 בקומה 1 ו-46 בקומה 2) ו-5 חניות נכים (4 בק.קרקע ו-1 בקומה 1), 25 מקומות חניה לאופניים בק.קרקע ו-10 מקומות לאופנועים (5 בקומה 1 ו-5 בקומה 2).

חברת אביב אחימאיר בע"מ חתמה על חוזה הקמה של החניון הציבורי לפיו תבנה בחלקת העירייה חניון בשתי קומות מרתף חניה ובכך אינה צריכה להקים חניון לטובת הציבור במקרקעי החברה.

תנאי לקבלת תעודת אכלוס:

1. חתימת החברה על הסכם ניהול ותפעול.
2. מסירת החזקה של החניון הציבורי והחניון במקרקעי העירייה, לידי העירייה לאחר הקמתו.
3. רישום בפועל של זיקות ההנאה, ורישום החניון ע"ש העירייה.
4. רישום זכות הניהול והתפעול לטובת העירייה במרתף החניה לטובת העירייה בפרויקט במסגרת רישום תקנון הבית המשותף.
5. סיום ביצוע תיקון כל הליקויים בחניון הציבורי שניתנו ליזם ע"י חברת אחוזות החוף לתיקון בזמן סיורי המסירה.
6. מפת ASMADE לאישור אגף הנכסים.

התאמה לתב"ע (תוכנית 3969מח, תכ' עיצוב ארכיטקטונית תא' 3969, 4596 אזור רמת אביב ג')
 בתאריך 20/12/15 אושרה תב"ע 4596 ולפיה תותר הקמת חניון ציבורי בחלקה הסמוכה מס' 133 (הכולל חניון עילי במפלס הרחוב ושתי קומות חנייה תת קרקעיות כתנאי למימוש הזכויות המנוידות מהמבנה לשימור) והעברת זכויות מבניין שימור (בשד' רוטשילד 6) לחלקה הנדונה מס' 129 ברח' אחימאיר 1.

סטייה	מוצע	מותר	
	אושר בהיתר מגורים קיים: 7550.43 מ"ר תוספת מוצעת עבור הריסת ממ"ד נוסף בדירה מאוחדת ושינויים בדירות נוספות: 79.17 מ"ר	6900 מ"ר 500 מ"ר הניתנים לניוד	שטחים עיקריים: -מגורים עפ"י 3969 -עפ"י תכנית 3969, ניוד משטחי מסחר לשטחי מגורים. -בתמורה לתכנון ממ"קים בקומות 2,3 לשטחים עיקריים.
		<u>יתרה של</u> <u>107.69 מ"ר</u>	-עפ"י תכנית 4596, העברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ממגרש בשד' רוטשילד 6:
		143 מ"ר סה"כ תוספת שטחים עיקריים	
		750.69 מ"ר. סה"כ: 6900+750.69 = 7650.69 מ"ר	
הערה: לאחר תוספת שטחי בנייה, נשארה יתרה בשטח עקרי של 21 מ"ר	סה"כ מגורים לאחר תוספות 7629.6 מ"ר	2430 מ"ר פחות 500-מ"ר (ניידו לשטח עקרי) (מגורים)	- מסחר עפ"י תכנית 3969
	אושר בהיתר: עבור קומות המסחר קרקע + מסחר עליון: 1917.59 מ"ר	1930 מ"ר	
	סה"כ מסחר: 1917.59 מ"ר		

סטייה	מוצע	מותר	
<p>לפי תכנית 3969 ניתן לנייד שטחי שירות מתחת הקרקע למעל הקרקע.</p>	<p>9547.19 מ"ר</p> <p>9533.34 מ"ר + 3388.19 + 1244.6 = סה"כ: 14166.13 מ"ר</p> <p>סה"כ: 1531.61 מ"ר</p>	<p>9580.69 מ"ר</p> <p>17000 מ"ר 1725 מ"ר 730 מ"ר</p> <p>סה"כ: 19455 מ"ר</p> <p>-לפי תב"ע 3969 792 מ"ר עבור מרפסות</p> <p>-לפי תכנית 4596, יותרו עוד 771 מ"ר שטח עיקרי למרפסות בלבד. סה"כ: 1563 מ"ר</p>	<p>סה"כ עקרי מסחר ומגורים</p> <p>שטחי שרות (כולל ממ"ד): -מתחת לקרקע -מעל הקרקע מגורים -מעל הקרקע מסחר</p> <p>מרפסות:</p>
	<p>ללא שינוי כלפי ההיתר ללא שינוי כלפי ההיתר ללא שינוי כלפי ההיתר ללא שינוי כלפי ההיתר בתוך קווי בניין וללא שינוי</p>	<p>5 מ' 5 מ' 5 מ' 0 מ' 1.2 מ' בליטה מקו בניין קדמי ובהתאם לתקנות</p>	<p>קווי בניין: קדמי לרחוב "אחימאיר אבא" קדמי לרחוב "בן יוסף שלמה" צידי - מזרחי צידי - צפוני קווי בניין למרפסות</p>
<p>1</p>	<p>1</p>	<p>1</p>	<p>מס' מבנים</p>
	<p>אושר בהיתר: 63 יח"ד בקומות 1-16 1 יח"ד בקומת הגג, סה"כ 64 יח"ד</p> <p>מבוקש איחוד דירות 1 ו 4 בקומה 1, לאחר איחוד: 62 יח"ד בקומות 1-16 1 קומת הגג סה"כ 63 יח"ד</p>	<p>64 יח"ד בקומות 1-16 2 דירות הגג סה"כ 66 יח"ד</p>	<p>מס' יחידות מותר כולל דירת הגג</p>
	<p>13 יח"ד קטנות בקומות 2-3 (ללא שינוי): 6 יח"ד בכל</p>	<p>12 יח"ד (המהווים 20%) בשטח עיקרי מרבי של 63</p>	<p>תמהיל 20% מתוך סך יח"ד</p>

סטייה	מוצע	מותר	
לא ניתן לבחון עמידה בתמהיל הדירות ובשטחן. לא ניתן להמליץ.	קומה בשטח של פחות מ-75 מ"ר, 2 ממ"ק בכל קומה. לא הוצג שינוי לגבי השטחים שהועברו מדירה לדירה בהתאם לפירוט הבקשה, הנ"ל לא ניתן לבחינה.	מ"ר עיקרי ליחיד (75 מ"ר כולל ממ"ד) 819 מ"ר לא כולל ממ"ד 975 מ"ר כולל ממ"ד	יהיו יחיד קטנות.
	16 קומות + קומת גג חלקית (זכויות לפי תכ' ג'1) וקומת גג טכני 2 קומות מסחר (קומת הקרקע וקומת מסחר עליונה) 4 קומות מרתף	16 קומות + קומת גג חלקית וקומת גג טכני 2 קומות מסחר (קומת הקרקע העליונה ותחתונה) 6 קומות מרתף	מספר קומות
	ללא שינוי מהיתר	בהתאם לתכנית עיצוב: -לובי מגורים 0.00/+32.85 - מפלסי הכניסות לחנויות יקבעו עם התקדמות התכנון ובהתאם לתנאי הרחוב גובה מקסי' +106.00 מעל פני הים לא כולל מתקנים טכניים והמסתורים שלהם	מפלסים
	ללא שינוי מהיתר	-קומות מגורים וקומת הגג חלקית (קומה 17): עד 3.5 מ' ברוטו -קומת קרקע עליונה(ברוטו): עד 6 מ' -קומת קרקע תחתונה (ברוטו): עד 6 מ' קומה טכני – 3.60 מ' ברוטו כולל קורות עליונות.	גובה קומות בהתאם לתב"ע 3969
	רמפת כניסה למרתף מגבול מגרש דרומי, רחוב "אחימאיר" ובצמוד לחזית המזרחית.	רמפת כניסה למרתף מגבול מגרש דרומי, רחוב "אחימאיר" ובצמוד לחזית המזרחית.	התאמה לנספח תנועה/חניה

בנייה על הגג: דירת גג מכח ג'1

סטייה	מוצע	מותר	
	מוצע שינויים פנימיים בלבד ללא שינוי בתכנית כלפי היתר אחרון, עבור דירת גג אחת.	65% לפי תכנית ג'1 המהווים 423.14 מ"ר	שטח/תכנית קומה 17
	קיימת גישה לשטח משותף	גישה לשטח משותף	בינוי

איחוד דירות מס' 1 ו-4 לפי תב"ע 3440:

סטייה	מוצע	מותר	
	איחוד דירות 1 ו-4	איחוד דירות	

מותר	מוצע	סטייה
	בקומה ראשונה	
ממ"ד	הממ"דים של יח"ד 1 ו 4 נבנו בפועל. שטח ממ"ד הנוסף בדירה מאוחדת (דירות 1+4) המיועד להריסה, נכלל במסגרת שטחים עיקריים המותרים עפ"י תב"ע 3969 ותב"ע 4596.	ניתן להמליץ. ראה הערות

הערות נוספות:

1. בבקשה הנדונה מבוקש איחוד דירות בקומה 1, עבור דירות 1 ו 4.
2. ביום ה 07/04/2022 נשלח צוות פיקוח בראשות המפקח יורדן דוד, על מנת לוודא את דבר בניית הממ"ד בדירה 4.
3. בהתאם להצהרת עורך, **הממ"ד של דירה 4 נבנה וכעת מבוקש להריסה.**
4. בהתאם לתב"ע 3440 ולחוו"ד עו"ד הראלה אברהם אוזן, משנה ליועמ"ש תכנון ובניה מיום 25/12/2012: "א. תכנית 3440 מוסיפה שטח עיקרי נוסף לדירה המאוחדת, במקום שטח הממ"ד (ושטחים נוספים כגון: מחסן, מרפסות וכד'). במטרות התכנית נקבע כי היא נועדה לקבוע הוראות בדבר הסדרת שטחי בניה הן בבניה שנבנתה ו/או נבנית על פי היתר בניה תקף בדירות שאוחדו מיותר מדירה אחת. **בהגדרות התכנית נקבע כי הדירה המאוחדת הינה דירה שנוצרה מאיחוד מספר דירות מקור, בעוד שהגדרת דירת מקור הינה "יחידת דיור שהוגדרה בהיתר בניה תקף ונבנתה בפועל על פיו".**
ב. הפרשנות שניתנה להוראות התכנית הייתה, כי על דירת המקור להבנות בפועל לפי היתר הבניה ורק לאחר מכן ניתן יהיה לאחדה יחד עם דירת מקור נוספת."
5. לפיכך ניתן להמליץ בהתאם לחוו"ד על איחוד הדירות.
6. **היות והממ"ד של דירה 4 נבנה בפועל, ניתן לאשר איחוד דירות 1 ו 4 בקומה ראשונה ושטח הממ"ד שכעת מיועד להריסה, נכלל בשטחים העיקריים המותרים עפ"י תב"עות החלות במקום ולא כשטח עיקרי נוסף לפי תב"ע 3440.**

חוו"ד מחלקת פיקוח ע"י אלכס ליסנסקי 07/04/2022
תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מיטל כהן מזרחי)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 19-0826 מיום 14/08/2019 (עדיין בתוקף עד 18/11/2022), שניתן להקמת בניין בן 16 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מסחר ו-4 מרתפי חנייה, סה"כ 64 יח"ד, לרבות איחוד 2 דירות בקומה ראשונה (דירות 1+4) והריסת הממ"ד בדירה מספר 4. לאחר שינויים כעת בבניין 63 יח"ד.

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
3. תשלום אגרות בנייה והיטלים.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה).

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר

1. חתימת החברה על הסכם ניהול ותפעול.
2. מסירת החזקה של החניון הציבורי והחניון במקרקעי העירייה, לידי העירייה לאחר הקמתו.
3. רישום בפועל של זיקות ההנאה, ורישום החניון ע"ש העירייה.
4. רישום זכות הניהול והתפעול לטובת העירייה במרתף החניה לטובת העירייה בפרויקט במסגרת רישום תקנון

הבית המשותף.

5. סיום ביצוע תיקון כל הליקויים בחניון הציבורי שניתנו ליזם ע"י חברת אחוזות החוף לתיקון בזמן סיורי המסירה.

6. מפת ASMADE לאישור אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0286 מתאריך 12/09/2022

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 19-0826 מיום 14/08/2019 (עדיין בתוקף עד 18/11/2022), שניתן להקמת בניין בן 16 קומות מגורים וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מסחר ו-4 מרתפי חנייה, סה"כ 64 יח"ד, לרבות איחוד 2 דירות בקומה ראשונה (דירות 1+4) והריסת הממ"ד בדירה מספר 4. לאחר שינויים כעת בבניין 63 יח"ד.

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
3. תשלום אגרות בנייה והיטלים.
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה).

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה.

תנאים לתעודת גמר

1. חתימת החברה על הסכם ניהול ותפעול.
2. מסירת החזקה של החניון הציבורי והחניון במקרקעי העירייה, לידי העירייה לאחר הקמתו.
3. רישום בפועל של זיקות ההנאה, ורישום החניון ע"ש העירייה.
4. רישום זכות הניהול והתפעול לטובת העירייה במרתף החניה לטובת העירייה בפרויקט במסגרת רישום תקנון הבית המשותף.
5. סיום ביצוע תיקון כל הליקויים בחניון הציבורי שניתנו ליזם ע"י חברת אחוזות החוף לתיקון בזמן סיורי המסירה.
6. מפת ASMADE לאישור אגף הנכסים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0989	תאריך הגשה	22/06/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	קרית ספר 7	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	55/7103	תיק בניין	0381-007
מס' תב"ע	ע, גי, ג, 22650	שטח המגרש	650

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שוב דוד	רחוב אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316
מבקש	זאב מולר	רחוב אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316
בעל זכות בנכס	שוב דוד	רחוב אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316
בעל זכות בנכס	שוב רוניה טובה	רחוב אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316
עורך ראשי	נבון גבריאל	רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	כהן זאב	רחוב המאירי 7, אלעד 4084423

מהות הבקשה: (אדר' בודק פרץ רוני)

מהות עבודות בניה
שינויים בזמן בנייה כלפי היתר 17-0114 שתוקפו הוארך עד ל-20/04/2024, בבניין לשימור בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף חלקית, מבוקשים השינויים הבאים: 1. בקומת המרתף – ביטול חניה, שינוי מיקום חדר אשפה 2. בקומת הקרקע – בניית מסתור מזגנים וארון חשמל למעליות בחזית צידית צפונית. 3. בקומה ד' - במפלס התחתון סגירת מרפסות אחוריות בקיר גבס/בלוקים. 4. בקומת הגג – תוספת שטח לפרגולה שאושרה בהיתר המקורי.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף חלקי
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניין מגורים בן 3 קומות עם קומת גג חלקית מעל מרתף חלקי.	1934	
	בניית 2 יח"ד על הגג.	2013	00-0922
	הקמת חניה עבור 3 מקומות חניה במרתף ובניית חדר אשפה, הרחבת קומה רביעית ושינויים פנימיים, בקומת הגג הרחבת מפלס עליון של דירת דופלקס, שינויים פנימיים והקמת פרגולה במרפסת הגג, התקנת פיר חימום עבור מעלית בבנייה קלה בחצר חיצונית במרווח צדדי צפוני עם תחנות עצירה בכל הקומות, שינויים בחזיתות הבניין, שינויים בפיתוח השטח.	25/04/2017	17-0114
	צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר מספר תיק: 62-2-2014-0218 מספר תביעה: 1 יצא צו	08/07/2014	תביעות משפטיות
	בקשת כניסה למקרקעין	31/01/2021	

	מספר תיק : 62-2-2021-0055 מספר תביעה : 1 יצא צו		
	שימוש בעבודה אסורה מספר תיק : 62-3-2021-0261 מספר תביעה : 2 הוחזר לתיקון בפיקוח- תביעה	02/12/2021	

בעלויות :

הנכס רשום כבית משותף בעל 17 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י הבעלים של חלקת משנה מס' 17. לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתקנות :

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
שטח המצללה עולה על 50 מ"ר בניגוד לתקנות. יש לתקן, יידרש כתנאי טכני.	+		מצללה על הגג : - שטח המצללה

הערות נוספות :

- בתכנית שהוגשה מופיע מסתור מזגנים ולא ברור מאיזה חומר הוא בנוי – יידרש כתנאי טכני.
- בתכנית שהוגשה בקומה ד', כתוב סגירת מרפסות בקיר גבס, אך מסומן קיר בלוקים – לא ברור מאיזה חומר תיסגר המרפסת, יש לתקן, יידרש כתנאי טכני.
- אין התאמה בין התכנית לחתך – בחתכים מופיע בקומת הגג כי הפרגולה מגיעה עד מעקה הגג הקדמי (גם בתמונות), אך בתכנית ובהיתר המקורי, מופיע כי קיימת נסיגה. יש לתקן, יידרש כתנאי טכני.

חו"ד מכון רישוי

סטפני וויגינטון 19/07/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון

תנועה וחניה

=====

הבקשה הינה לשינויים להיתר הקיים בזמן בניה, כולל ביטול 1 מקום חניה בבניין לשימור לפי תב"ע 2650.ב.

חוות דעת

=====

הבניין הינו לשימור מכוח תב"ע 2650.ב. אין התנגדות לביטול מקום חניה אחד חסום. המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

=====

מוצג בקשה לשינויים להיתר 17-0114 מוצגת בקשה לשינוי חדר אשפה למסתור נישה בעיקבות דרישה של היעוץ המשפטי ומחלקת השימור. מאיר ראובן היה בשטח ואישר לי בטלפון את הנתונים. תכנון ופתרון האשפה מאושר. 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).

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 24/03/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

קיים ת.ט. 0261-0221-3-62 על שימוש בעבודה אסורה מתאריך 15.11.2021.

חו"ד נוספות:

נכסים - שקד אברג'ל 04/04/2022

חלקה 55 בגוש 7103 בבעלות פרטית .

אין מניעה לאשר את הבקשה .

מבנים לשימור - הדס גולדברשט 02/03/2022

02/03/2022

כ"ט אדר תשפ"ב

קרית ספר 7 - מבנה לשימור

המבנה תוכנן ע"י מהנדס פסח גרשנון, בשנת 1934 כמבנה מגורים

הנחיות מח' השימור להיתר - תיק ירוק (ביחס לבקשה שהוטענה 21-02-2022)

במסגרת היתר שינויים זה יבוצעו שינויים המבוקשים ביחס להיתר מס 17-0114. בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התייעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ.

סגירת המרפסות במבנה בהתאם לסיכום המשנה ליועמש עו"ד הראלה אוזן מתאריך 13-1-2013

סיכום המשנה ליועמ"ש עו"ד הראלה אוזן מיום 1-6-2016 הינו מחייב, ומהווה תנאי להוצאת ההיתר המבוקש. ובתנאי:

- השינויים המבוקשים יוצגו ביחס להיתר האחרון.
- החניה המבוקשת תהייה תואמת לסיכום המשנה ליועמ"ש מ 1-6-2016, ותכלול גינון בחצר הקדמית של המבנה ומעל החניה המבוטלת, וצמחייה מלווה גדרות.
- שערים בתחום החצר ובמבט מהרחוב לא יחרגו מגובה הגדר הסמוכה, ויהיו תואמים הנחיות מרתביות . סגירת מסתורי אשפה ותשתיות אחרות יבוצעו ממסגרות..

אין בחוות הדעת כדי לתת התייחסות לנושאים שיבחנו במסגרת הרישוי בבחינה המרתבית לבקשה . שאר תנאי ההיתר בהתאם להיתר 17-0114.

- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.

- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.

- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' בודק פרץ רוני)

לאשר את הבקשה לשינויים בזמן בנייה כלפי היתר 17-0114 שתוקפו הוארך עד ל-20/04/2024, בבניין לשימור בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף חלקית .

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

תנאים למתן היתר

עמ' 12

0381-007 22-0989 <ms_meyda>

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
3. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים לתעודת גמר

1. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ - 02.03.2022 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. 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.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0286-22-1 מתאריך 12/09/2022

לאשר את הבקשה לשינויים בזמן בנייה כלפי היתר 17-0114 שתוקפו הוארך עד ל-20/04/2024, בבניין לשימור בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף חלקית .

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
3. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה.

תנאים לתעודת גמר

1. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ - 02.03.2022 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. 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.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1088	תאריך הגשה	07/07/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	לבונטין 30	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	3/7446	תיק בניין	0045-030
מס' תב"ע	ע1, 9087, 2313	שטח המגרש	718

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	דוד ישראל	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מיופה כח מטעם המבקש	דורון אביב	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

מהות הבקשה: (אדר' בודק פרץ רוני)

מהות עבודות בניה
במבנה מגורים ומסחר בן 5 קומות, קומת גג חלקית וקומת קרקע, מעל 3 קומות מרתף, מבוקש הצמדת מחסנים דירתיים מס' 10, 11, 12, 13, 14 הממוקמים בקומת מרתף 1-, עבור חנויות המסחר בקומת הקרקע.

מצב קיים:

מבנה מגורים ומסחר בן 5 קומות, קומת גג חלקית וקומת קרקע, מעל 3 קומות מרתף.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	מבנה חדש (משותף לרחוב הרכבת 12 ורחוב לבונטין 30) בן 5 קומות וקומת גג חלקית למגורים מעל קומת קרקע מלאה למסחר ומעל 3 קומות מרתף משותף	06/06/2012	12-0439

בעלויות:

הנכס בבעלות חברת "אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ" והבקשה חתומה ע"י נציג החברה. קיימות הערות אזהרה למוטבים נוספים.

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

הערות	מוצע	מותר	סעיף 6.1.9
איחוד מחסנים 12 ו-13 לכדי מחסן אחד עבור מסחר מס' 3.	הצמדת מחסנים דירתיים קיימים בהיתר בקומת מרתף 1-, לחנויות המסחר	השטחים הנלווים למסחר שבקומת המרתף העליונה, יוצמדו אל יחידות המסחר	

הערות	מוצע	מותר	
	בקומת הקרקע.	שמעליהן, יצוינו כך בהיתר וירשמו כך בלשכת רישום המקרקעין. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו.	

חו"ד מחלקת פיקוח:**לב פוטשניקוב 26/06/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' בודק פרץ רוני)

לאשר את הבקשה להצמדת מחסנים דירתיים לשטח המסחר בקומת הקרקע.

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

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר

1. רישום הצמדת המחסנים אל יחידת המסחר בלשכת רישום המקרקעין [תכנית ע, סעיף 6.1.9].

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 12-22-0286 מתאריך 12/09/2022

לאשר את הבקשה להצמדת מחסנים דירתיים לשטח המסחר בקומת הקרקע.

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

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה.

תנאים לתעודת גמר

רישום הצמדת המחסנים אל יחידת המסחר בלשכת רישום המקרקעין (תוכנית ע1, סעיף 6.ו.9).

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1089	תאריך הגשה	07/07/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	לבונטין 32 רחוב הרכבת 12	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	34/7446	תיק בניין	0045-030
מס' תב"ע	ע1, אף, 1968, 44, 9087	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	דוד ישראל	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מיופה כח מטעם המבקש	דורון אביב	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007

מהות הבקשה: (אדר' בודק פרץ רוני)

מהות עבודות בניה
במבנה מגורים ומסחר בן 5 קומות, קומת גג חלקית וקומת קרקע, מעל 3 קומות מרתף, מבוקש הפיכת מחסנים דירתיים מס' 17, 16, 15, הממוקמים בקומת מרתף 1-, למחסנים עבור שטח מסחרי הנמצא בקומת קרקע.

מצב קיים:

בניין מגורים ומסחר בן 5 קומות, קומת גג חלקית וקומת קרקע, מעל 3 קומות מרתף.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	מבנה חדש (משותף לחלקה ברחוב לבונטין 32) בן 5 קומות וקומת גג חלקית למגורים מעל קומת קרקע מלאה למסחר ומעל 3 קומות מרתף משותף	06/06/2012	12-0441
	שינויים פנימיים והוספת מחסנים בקומות מרתף 1-, 2-, 3-	06/01/2015	15-0006

בעלויות:

הנכס בבעלות חברת "אביב חברה לייזום וניהול נדל"ן בע"מ" והבקשה חתומה ע"י נציג החברה. קיימות הערות אזהרה למוטבים נוספים.

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

סעיף	מותר	מוצע	סטייה
6.1.9	השטחים הנלווים למסחר שבקומת המרתף העליונה, יוצמדו	הצמדת מחסנים דירתיים קיימים בהיתר בקומת מרתף	

סטייה	מוצע	מותר	
	1-, לחנויות המסחר בקומת הקרקע.	אל יחידות המסחר שמעליהן, יצוינו כך בהיתר וירשמו כך בלשכת רישום המקרקעין. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו.	

חו"ד מחלקת פיקוח:**לב פוטשניקוב 26/06/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י בודק פרץ רוני)

לאשר את הבקשה להצמדת מחסנים דירתיים לשטח המסחר בקומת הקרקע.

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

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 0286-22-1 מתאריך 12/09/2022

לאשר את הבקשה להצמדת מחסנים דירתיים לשטח המסחר בקומת הקרקע.

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

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה.

הערות

עמ' 18

0045-030 22-1089 <ms_meyda>

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

	03/07/2022	תאריך הגשה	22-1054	מספר בקשה
מכון בקרה	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	שטריקר 27 / שטריקר 29	כתובת
0494-027	תיק בניין	269/6212 , 268/6212	גוש/חלקה
329 מ"ר (שטריקר 27) 328 מ"ר (שטריקר 29) בהתאם לנסח טאבו.	שטח המגרש	תמ"מ 2/5, תמ"א 3/38, תמ"א 1, ע"א, 50, 3729 א,	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	צאנין זאב	רחוב שטריקר 29, תל אביב - יפו 6200309
מבקש	בינדר מילגרם ססיל טרז	רחוב שטריקר 27, תל אביב - יפו 6200308
מבקש	בינדר גיום	רחוב שטריקר 27, תל אביב - יפו 6200308
בעל זכות בנכס	צאנין זאב	רחוב שטריקר 29, תל אביב - יפו 6200309
בעל זכות בנכס	בינדר מילגרם ססיל טרז	רחוב שטריקר 27, תל אביב - יפו 6200308
בעל זכות בנכס	בינדר גיום	רחוב שטריקר 27, תל אביב - יפו 6200308
עורך ראשי	נבות טל	רחוב קהילת סלוניקי 7, תל אביב - יפו 6951307
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב הירקון 67, בני ברק 5120613

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת 2 בנייני מגורים אשר חיזוקם נדרש מפני רעידות אדמה, איחוד חלקות והקמת בניין מגורים חדש בשטח המגרש המאוחד, בן 4 קומות וקומות גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 14 יח"ד הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ב 2 קומות המרתף: 15 מקומות חנייה במתקן חניה אוטומטי, 1 מקום חניה נגיש ו חנייה עבור 6 אופניים עם גישה משותפת באמצעות המשך גרעין הכללי של הבניין המכיל חדר מדרגות ומעלית אחת; • במרתף תחתון (2-): 11 מחסנים דירתיים, מאגרי מים וחדר משאבות; • במרתף עליון (1-): חדר טראפו עם מדרגות המחברות לפיתוח בקומת הקרקע, שטח נלווה עבור 2 דירות הגן: אחד מכיל ממ"ד, חדר משחקים וחדר רחצה ומדרגות פנימיות לחיבור לדירת הגן. השני מכיל חדר משחקים ואחסנה ומדרגות פנימיות לחיבור בין הקומות; • בקומת הקרקע: מעלית רכב לירידה לחניון אוטומטי, לובי כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, חדר חשמל, חדר אופניים, חדר עגלות ו-2 דירות גן אחת עם ממ"ד בקומת הקרקע והשנייה עם ממ"ד בשטח נלווה במרתף, שנהם עם גינות פרטיות בעורף ובצדי המגרש; • בקומות 1-2 (בכל קומה): 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית. • בקומה 3: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית. • בקומת גג חלקית (קומה 4): 2 יח"ד, אחת דופלקס גג עם ממ"ד במפלס תחתון בקומה 3 והשנייה עם ממ"ד. לכל דירה, מרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית, מקורות בחלקן ע"י מצללות מבטון ואלומיניום. • על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אויר עם גישה משותפת באמצעות המשך גרעין המדרגות הכללי של הבניין. הצמדה של חלק מהגג לדירות הגג; • בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים מבואות ופירי תשתיות. • על המגרש: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, חצרות משותפות ופרטיות, הריסת גדרות קיימות והקמת גדרות חדשות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישא למערכות מים בצמוד לגדר צדדית דרומית ופיר לשחרור עשן ממרתפים בצמוד לגדר צדדית צפונית;

מצב קיים:

מדובר על 2 בנייני מגורים בקיר משותף (על 2 חלקות נפרדות מס' 267 ו-268) סה"כ 3 יח"ד המבוקשים כעת להריסה.
 - הבניין בכתובת שטריקר 27 (חלקה מס' 268): בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף. (יח"ד אחת)
 - הבניין בכתובת שטריקר 29 (חלקה מס' 267): בן 2 קומות וקומת גג חלקית (2 יח"ד).

ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
08-1134	2009	שטריקר 29: תוספת חדר יציאה לגג ושינויים בבניין קיים בן 2 קומות עבור 2 יח"ד.	08-0809
2-251	1980	שטריקר 29: תוספת קומה ב בניין מגורים בן קומה אחת. סה"כ בבניין 2 יח"ד.	
2-251	1980	שטריקר 27: הקמת בניין מגורים בן 2 קומות וחדר יציאה בגג מעל מרתף המכיל מקלט. סה"כ בבניין יח"ד אחת.	

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו: הנכס בכתובת שטריקר 27 (חלקה מס' 268) בבעלות פרטית של 2 בעלים שונים החתומים על הבקשה. הנכס בכתובת שטריקר 29 (חלקה מס' 267) בבעלות פרטית והבעלים חתום על הבקשה. (100% חתימות)

התאמה לתכנית 3729 א' רובע 4, בתחום התכניות לבניה נמוכה (תכנית 117),
 מחוץ לתחום אזור ההכרזה רחוב לא ראשי.
 - החישובים הסטטיים נבדקו על ידי יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
 -בתאריך 05/09/2022 הטעין עורכך הבקשה תוכנית מעודכנת וחוו"ד מתייחסת לתוכנית זאת.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
4 קומות + קומת גג חלקית	4 קומות + קומת גג חלקית	4 קומות + קומת גג חלקית	
תנאי למימוש הזכויות ונפח והבניה יהיה בנייה משותפת בעת ובעונה אחת של המבנים הבנויים בקיר משותף.	תנאי למימוש הזכויות ונפח והבניה יהיה בנייה משותפת בעת ובעונה אחת של המבנים הבנויים בקיר משותף.	הבקשה כוללת בקשה לאיחוד של המגרשים ומציגה תכנון אחיד בהתאם למותר.	
זכויות בנייה קומה טיפוסית:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע ועליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	בהתאם למותר.	
שטחי שירות:	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות. (322 מ"ר)	23.5% השווים ל 378 מ"ר בהתאם למותר.	
גובה קומה:	3.30 מ' ברוטו	3.30 מ' בהתאם.	
גובה בנין:	גובהו הכולל של הבניין ממפלס הכניסה לא יעלה על סכום גבהי הקומות המותר ובנוסף מעקה גג עליון.	בהתאם.	
צפיפות:	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם	14 יח"ד בהתאם.	

סטייה	מוצע	מותר	
		צפיפות של 90 . 1694/90 מ"ר = 18.8 יח"ד	
	4.00 מ' 2.50 מ' 2.50 מ' 4.50 מ'	4.00 מ' 2.50 מ' 2.50 מ' 4.50 מ'	קווי בניין: קדמי מזרחי לרח' שטריקר: לצד צפון: לצד דרום: לאחור:
	2.00 מ' 2.00 מ'	2.00 מ' 2.00 מ'	נסיגות בגג (בניה נמוכה) מקו חזית קדמית מקו חזית אחורית
	בהתאם. בהתאם. בהתאם.	1.60 מ' 14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים (שטח מרפסות עולה על הנאמר יחושב כשטח עיקרי) ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 168 מ"ר . לא יותרו מרפסות לסירוגין ("מדלגות")	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח
	בהתאם. בהתאם.	בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים	בינוי בקומת הקרקע:
	2.00 מ' לקדמי ואחורי – בהתאם. 4.50 מ'. בהתאם.	במגרשים בהם חלות תכניות לבניה נמוכה, תהיה נסיגה של לא פחות מ-2.00 מ' מקו חזית קדמית ו 2 מ' מקו חזית אחורית. כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/	קומת גג חלקית: נסיגות גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים

סטייה	מוצע	מותר	
		מדרגות 5.00 מ'	
-	40 מעבים על הגג העליון.	יתוכנו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין : בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	מזגנים
	בהתאם	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	מסתורי כביסה
	בהתאם	נסיגה ממעקה הגג של 1.20 מ'.	מצללות
	בהתאם	גובה הכולל לא יעלה על 3.00 מ'. פירוט חומרי ופרטי מצללה.	
	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	<u>מתקנים טכניים על גג הבניין:</u> שימושים וגישה
.	מתוכנן חניון תת קרקעי בתקן חניה אוטומטי שהגישה אליו דרך מעלית חניה בתכנית קומת הקרקע בתוך קווי הבניין. *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	<u>חניה:</u>
	בהתאם. ניתן לתת כתנאי לאחר ועדה.	-אישור נגישות המבנה -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	<u>הוראות נוספות למתן היתר:</u>
	הוגש מסמך התייחסות של רשות נחל הירקון ללא התנגדות לקיום הפרויקט. בהתאם לנדרש בהתאם לנדרש	-אישור רשות נחל הירקון -אישור רשות הניקוז -נספח לניהול מי נגר (חו"ד	<u>מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 34/ב/3</u>

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>נדרש אחרי ועדה</p> <p>נכתב כתנאי לתעודת גמר.</p>	<p>(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>	

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים	קומות :
	בהתאם.	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו	גובה קומות:
	בהתאם.	קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	
	<p>בקומת מרתף עליונה:</p> <p>מבוקש חניה, 2 שטחים נלווים כל אחד עם מדרגות פנימיות לחיבור לדירת הגן, וחללים טכניים- בהתאם.</p>	<p>בקומת מרתף עליונה:</p> <p>שטחי שירות כלליים- שטחי שירות כחוק למעט אחסנה. שטחים נלווים למגורים (בתים עם דירות צמודות קרקע)- מחסנים דירתיים, משרדים לבעל מקצוע חופשי, חדרי משחקים וכד' שיוצמדו לדירות בקומות הקרקע. שטחים נלווים לכל שטחים הבניינים- חדר כושר, בריכת שחיה, מועדון דיירים, מועדון עובדים בתנאי שיסומנו כרכוש משותף וירשמו במקרקעין בהתאם (במידה ורשום יותר מבעלים אחד במקרקעין).</p> <p>בקומת מרתף תחתונות:</p> <p>שטחי שירות כלליים- שטחי שירות כחוק למעט אחסנה, מחסנים דירתיים.</p>	שימושים:
	11 מחסנים דירתיים עד 12 מ"ר בהתאם.	14 מחסנים בהתאם למספר יחידות הדיור ועד 12 מ"ר למחסן.	מחסנים דירתיים:
	494 מ"ר המהווים 75% בהתאם.	עד 85% משטח המגרש המהווים ~558 מ"ר.	תכסית :

התאמה לתקנות התכנון והבניה / הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים

<p>מפלס הכניסה מוגבה ב 0.50 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה (4.10 מ' סה"כ). 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) יחד עם זאת בהתאם לאישור רשות הירקון לנושא ובכפוף להצגת כתב התחייבות אחרי ועדה, ניתן לאשר את המפלס המתוכנן.</p>		+	<p>מפלס הכניסה הקובעת מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית. בהתאם לתשריט תכנית פשט הצפה 2/5 גובה מפלס כניסה קובעת 5.00 מ'</p>
		+	<p>גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'</p>
		+	<p>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 וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותר שטח גינון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי - 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.</p>
		+	<p>חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית</p>
		+	<p>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.</p>
		+	<p>מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד</p>
		+	<p>דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות</p>
		+	<p>אשפה דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה</p>

הערות נוספות:

1. הבקשה כוללת איחוד של 2 חלקות חלקה 267 בשטריקר 29 וחלקה 268 בשטריקר 27. הני"ל מבוקש בהתאם להוראות התב"ע החלה 3729 א – תוכנית רובע 4 המאפשרת איחוד חלקות לבניינים משותפים אשר ערב הריסתם היו בנויים בקיר משותף דבר התואם את החלקות הני"ל.

2. לאחר איחוד החלקות מתקבל רוחב מגרש של 21 מ' ובהתאם לכך לא נדרשת חלוקה נפחית של הבניין.
 3. בתיק המידע ניתנה חוות דעת צוות התכנון :
"ממליצים על איחוד החלקות ברחוב שטריקר 27-29 שכן הבניינים בנויים בקיר משותף והמבוקש תואם את קריטריונים לאיחוד חלקות ובניה בקיר משותף של מהנדס העיר."
 4. התקבל אישור מטעם אחראית הסדר קרקע ב 08/03/2021 לפיו : " מדובר באיחוד חלקות 267 ו-268 בגוש 6212 - שטריקר 27, 29. איחוד החלקות מתוקף תכנית הרובעים (רובע 4).
תנאי לתחילת עבודות : הגשת תצ"ר.
תנאי לתעודת גמר : רישום סופי של התצ"ר בטאבו.
- כאמור בהתאם לסעיפים 1-4 מעל ובהתאם להוראות התוכנית ניתן להמליץ על איחוד החלקות.
5. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.
 6. תנאי לגמר ע"י מחלקת נכסים : העתקה בפועל של ארון התשתיות מחלקת הדרך לתחום המגרש.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 08/08/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר בהתאם לתכנית המתוקנת שהועלתה למגירה 2500 בתאריך 4/8/2022

תנועה וחניה

=====

חוות דעת לנספח תנועה ותכנית אדריכלית ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 4.8.22
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 14 יחידות דיור (12 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 :

- 15 מקומות חניה לרכב פרטי
 - 1 מקום חניה לרכב נכים
 - 3 מקומות חניה לאופנועים
 - 14 מקומות חניה לאופניים
- בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

- 15 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי בחזית הבניין
 - 1 מקום חניה לרכב נכים במתקן
 - 3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע
 - 14 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף
- מתכנן תנועה ללציוק הנדסה

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

=====

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

גנים ונוף

=====

מבוקשת חפירת מרתף משותף, חוות הדעת משותפת לבקשות מספר 16677, 16678 לכתובות שטריקר 27-29.
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 עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 2813.00 ₪.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
עצים 2,3 ממוקמים מחוץ למגרש ומיועדים לשימור, הוצג תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור.
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 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	פיטנגו	5.0	25.0	4.0	כריתה	2,813
2	סיגלון חד עלים	9.0	50.0	8.0	שימור	8,139
3	ברוש מצוי	18.0	50.0	4.0	שימור	7,536

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה עבור הריסת 2 בנייני מגורים אשר חיזוקם נדרש מפני רעידות אדמה, איחוד חלקות והקמת בניין מגורים חדש בשטח המגרש המאוחד, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף סה"כ 14 יח"ד ;

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

תנאים למתן היתר

1. הצגת נספח יציבות חתום ע"י מתכנן שלד הפרוייקט.
2. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
3. קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
4. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
5. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. רמת הקרינה מחדר טרנספורמציה תהיה ע"פ הדיון
3. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
4. יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול)
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2813.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
2. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3. הגשת תצ"ר
4. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
5. הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כרית העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר

תנאים לאיכלוס

- 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.

תנאים לתעודת גמר

- אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
- רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
- רישום הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 3/ב/34
- רישום תקנה 27 א-פיצול דירה, זיקת הנאה, אי סגירת מרפסות ושטחים משותפים
- 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 העתקה בפועל של ארון התשתיות מחלקת הדרך לתחום המגרש.
- רישום סופי של התצ"ר בטאבו
- אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
- קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 5

רשות רישוי מספר 0286-22-1 מתאריך 12/09/2022

לאשר את הבקשה עבור הריסת 2 בנייני מגורים אשר חיזוקם נדרש מפני רעידות אדמה, איחוד חלקות והקמת בניין מגורים חדש בשטח המגרש המאוחד, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף סה"כ 14 יח"ד ;

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

תנאים למתן היתר

- הצגת נספח יציבות חתום ע"י מתכנן שלד הפרוייקט.
- ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה
- קבלת אישור מכון הבקרה כי בוצעה בקרת תכן לבקשה להיתר וכי תוצאות הבקרה תקינות-(מוצג 4400).
- הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52(מוצג 4402).
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- רמת הקרינה מחדר טרנספורמציה תהיה ע"פ הדיון
- אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
- יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול)
- דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
- בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 2813.00 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

- בדיקה ובקרה שתנאי תיאום הנדסי לשלב זה הוטמעו בהיתר
- לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
- הגשת תצ"ר
- הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר

5. הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כרית העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לאיכלוס

1. 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.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, התשע"ב 2011, בלשכת רישום המקרקעין בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה
3. רישום הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 34/ב/3
4. רישום תקנה 27 א-פיצול דירה, זיקת הנאה, אי סגירת מרפסות ושטחים משותפים
5. 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 העתקה בפועל של ארון התשתיות מחלקת הדרך לתחום המגרש.
6. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
7. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
9. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה