

י"ג ניסן תשע"ט
18 אפריל 2019

פרוטוקול

ישיבה: 6-19-0012 תאריך: 16/04/2019 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	מ"מ יו"ר הוועדה, עו"ד ליאור שפירא
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' הלל הלמן	מ"מ מהנדס העיר
מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
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')	"אביב בוויצמן תל אביב בע"מ"	מרשל לואי 43	0472-109	17-1893	1
12	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	בית וגג רחוב בצלאל 9 תל אביב	בצלאל 9	0679-009	18-0229	2
21	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	יגאל אלמי ושות' בע"מ	מרים החשמונאית 28	0502-003	17-1582	3

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	17-1893	תאריך הגשה	28/11/2017
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	מרשל לואי 43 רחוב ויצמן 109	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	1107/6212	תיק בניין	0472-109
מס' תב"ע	1'ע', 3729א'	שטח המגרש	931

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	"אביב בוויצמן תל אביב בע"מ"	ת.ד. 3462, רמת גן 5213603
בעל זכות בנכס	סנדי חפץ	רחוב ויצמן 109, תל אביב - יפו 6226214
עורך ראשי	אשכנזי רוזן שרי	שדרות דוד המלך 1, תל אביב - יפו 64953
מתכנן שלד	וסרמן יובל	רחוב סחרוב דוד 22, ראשון לציון 7570729

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים מעל קומת קרקע מפולשת חלקית וקומת מרתף, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה מכוח תמ"א 38.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף בעל שני אגפים, עבור 45 יח"ד, המכיל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - מרתף עליון המכיל שטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע, חניה, ממ"ק לדירות בקומת הקרקע, חדר אשפה, חדר מונים ומחסנים דירתיים. - 2 קומות מרתף תחתונות המיועדות לחנייה ומחסנים. - בקומת הקרקע לובי כניסה, 2 גרעיני מדרגות, חדר אופניים, 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר צמודה במרווח צדדי ואחורי ו-2 יח"ד ללא ממ"ד עם חצר במרווח צדדי, ו-2 יח"ד ללא ממ"ד עם מרפסת. - בקומה 1 - 4 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה ו-1 יח"ד עם ממ"ד, גזוזטרה ומרפסת גג. - 6 קומות טיפוסיות המכילות 5 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה בכל קומה. - קומת גג חלקית המכילה 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג. - מתקנים טכניים על גג עליון. - בחצר - פיתוח שטח, נטיעות, רמפת ירידה למרתפי החנייה, מקומות חניה לאופנועים, בגבולות המגרש - גדרות.

מצב קיים:

בניין מגורים (המיועד להריסה) בן 3 קומות, מעל קומת קרקע מפולשת חלקית וקומת מרתף, הבנוי בשני אגפים בעל שתי כניסות נפרדות, הבניין ממוקם על מגרש פינתי בין הרחובות מרשל לואי וויצמן.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר מקורי להקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט בקומת מרתף.	1950	629
	היתר לשימוש חורג בקומת הקרקע מדירת מגורים למרפאת שיניים, לתקופה של 5 שנים מיום החלטת הועדה.	2013	13-0227

--	--	--	--

בעלויות:

לפי הנסח טאבו הנכס רשום כבית משותף בבעלות של קק"ל עם חוכרים פרטיים. הבקשה חתומה ע"י החוכרים וע"י המבקש (חברה פרטית) אביב בוויצמן ת"א בע"מ ומיופה כוחם.
 נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ובוצעו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק, התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - רחוב ראשי, מחוץ לתחום אזור ההכרזה.

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1950
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
8+ קומת גג חלקית	8+ קומת גג חלקית		
זכויות בנייה (תכנית נפחית):	במגרשים בשטח העולה על 750 מ"ר ומעלה - תכנית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש. 931 מ"ר X 50% = 465.5 מ"ר.	תכנית הבניה עולה על 50% ומהווה 490 מ"ר - לא בהתאם למותר.	24 מ"ר
גובה קומה:	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה עליונה הינה 3.50 מ' - לא בהתאם למותר.	0.20 מ'
צפיפות:	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 . 4228/90 מ"ר = 47 יח"ד	45 יח"ד	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים. 945.5 מ"ר	22% בהתאם	
קווי בניין:			
קדמי לרחוב ויצמן	4.00 מ'	כ-3.90 מ' בקומת הקרקע	העמודים חורגים מקווי בניין, יש להזיז אותם כך שיהיו במסגרת קווי הבניין המותרים.
קדמי לרחוב לואי מרשל	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
צדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
מרפסות:			
הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	1.55 מ' מקו הבניין הקדמי (לרחוב ויצמן), בהתאם.	שטח המרפסות שמעבר למותר, יבוא על חשבון סך השטחים העיקריים ויגדיל את התכנית - אך לא נותרו שטחים לפי החישוב לעיל.
שטח	עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר (המהווים סה"כ 540 מ"ר). שטח מרפסות העולה על	מוצעות מרפסות בשטח העולה על 14 מ"ר - לא בהתאם. סה"כ שטחי מרפסות 473.2 מ"ר.	

		האמור לעיל יחושב כשטח עיקרי .	עיצוב
	בהתאם.	לא יותרו מרפסות לסירוגין ("מדלגות")	
	כ- 35 מ' בהתאם.	בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי.	בינוי בקומת הקרקע:
	בהתאם.	בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות (24.40 מ')	
	בהתאם.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים.	
	בהתאם.	בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים.	
	בהתאם.	תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת קרקע במרווחים צדיים ואחורי.	
			קומת גג חלקית:
קיימת נסיגה של 1.90 מ' מפינת הבניין – לא בהתאם.	קדמי לרחוב לואי - 3.00 מ' 1.90 מ' מפינת הבניין הדרום- מזרחית- לא בהתאם.	קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מאחת החזיתות הקדמיות	נסיגות
קיימת גזוזטרה בהמשך למרפסת גג- לא ניתן לאשר מרפסת גג מחוץ לקונטור הגג עצמו. לאחר ביטול הגזוזטרה, הנסיגה תהיה 1.30 מ' במקום 2.00 מ' מותרים מקו חזית הבניין (חריגה של -0.65 מ')	קדמי לרחוב ויצמן- 2.00 מ' . 1.35 מ' לאחר ביטול הגזוזטרה. 5.00 מ' לא בהתאם.	ו-2.00 מ' בחזית הקדמית הנותרת.	גובה הבניה על הגג
	בהתאם למותר .	כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ'	גובה המתקנים הטכניים
		כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	
חסרים 1 מעבה	מוצגים 44 מעבים על גג עליון עבור 45 יח"ד - לא בהתאם.	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין :	מזגנים
		- בפיר ייעודי	
		- במרפסת שירות	
		- על הגג העליון	
מסתורי הכביסה צריכים להיות חלק ממעטפת הבניין ולא לחרוג ממנה- לא ניתן לאשר באופן זה.	לא בהתאם.	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	מסתורי כביסה
	בהתאם.	הנגישות לחניה תהיה אחת	חניה

		למגרש לכל היותר ותוצמד ככול הניתן לדופן הצדית של המגרש.	
--	--	---	--

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

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות חניה.	3 קומות	
גובה קומות:	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	עד 4.00 מ' 2.80 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	בקומות 2-, 3- מרתף חניה בלבד. בקומה 1- חדר אשפה, חדרים טכניים, ומחסנים.	לא הוצג ייעוד השטח הנלווה לדירה בקומת הקרקע.
מחסנים:	שטח המחסנים לא יעלה על 12 מ"ר. סך שטח המחסנים לא יעלה על 5% משטח קומת המרתף.	לא בהתאם.	מוצע שטח מחסנים של כ-143 מ"ר העולים על 5% משטח הקומה.
שטח נלווה לקומת הקרקע:	שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.	בהתאם.	
תכסית:	85% משטח המגרש = 791.35 מ"ר.	85% לפי מדידה גרפית	

התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות אדריכל העיר:

הערות	לא	כן	
מפלס המרווח הקדמי, בין גבול המגרש ודופן המבנה, יהיה בגובה מפלס הרחוב – מכיוון שהבניין ממוקם במדרון, ניתן לאשר את המפלס המבוקש בהתאם.		*	מפלס כניסה לרחוב
לא יאושר מסתור בחזית הפונה לרחוב. הצגת פרט מסתור עם רווח בין רפפות שיסתיר את המתקנים. המסתור יתוכנן במינימום של 0.90 מ' מעל פני הריצוף בדירה . ועד לגובה 2.00 מ' מעל פני הריצוף בקומה שמתחת. חומרי גמר המסתור יהיו עמידים, מונעי חלודה ונגישים לתחזוקה. לא יאושר שימוש בפרופילי PVC. לא הוצגו פרט מסתור כביסה, לא ניתן לבדיקה. אורכו לא יפחת מ-2.00 מ' ועומקו לא יפחת מ-0.60 מ'.	*	*	מסתורי כביסה
התקנת מזגנים תותר רק במקומות שאושרו ע"פ תוכנית ההגשה, לרבות על ידי היחידה לאיכות הסביבה.	*		מערכות מיזוג

הערות	לא	כן	
כל בקשה לקבלת היתר בנייה מחייבת פתרונות להסתרת מתקני מז"א בבנייה קיימת ומתוכננת. חסר פתרון עבור 1 מעבה.			
לא יותרו מרפסות "קופצות". המרפסות יהיו חופפות ומקורות.		*	מרפסות
יש לשמור מרווח שלא יקטן 1.2 - מ' בין מעקה הגג לבין הגגון. יש לבנות את הגגון או הסוכך מחומרים עמידים התואמים את אופי הבניין הקיים והכוללים פתרונות ניקוז ואיטום. הגגון הראשון שייבנה יחייב את הגגונים האחרים: יש לבנותם באותה בליטה ומאותו חומר, צבע, מראה וצורה. לא הוצגו פרטים.	*		גגון/פרגולה מיקום והבלטה
אין למקם דודי אגירה של המערכת הסולארית על הגג. חלק מדודי האגירה ממוקמים בפירים ייעודיים, לא מוצג פתרון לדודים עבור כל היח"ד.	*		מערכות סולאריות
במגרשי מגורים, בכל האזורים שמדרום לנחל הירקון יהיה גובה גדר הגובלת ברחוב בין 0.7 מ' עד 1.2 מ' ממפלס הרחוב וגובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.5 מ'. לא הוצגה פריסת גדרות- לא ניתן לבדיקה.	*		גדרות ושערים
בחזית המגרש, בצמוד לגדר, תוכשר רצועה של כ- 2 מ' לפחות - ולא פחות ממחצית המרווח הקדמי, לצרכי גינון נפח בית הגידול לא יפחת מ-5 מ"ק : עומק של לפחות 100 ס"מ נטו ושטח פנים מינימלי של 5 מ"ר לא הוצגו בתי גידול, לא ניתן לבדיקה.	*	*	פיתוח שטח- מרווח קדמי
בהתאם.		*	חצר אנגלית
לא הוצג פתרון אוורור עבור חדרי הרחצה ביח"ד בהתאם לתקנות התכנון והבניה.	*		אוורור

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
2. פטור ממרפסות שירות
3. פטור ממסתור כביסה לדירות הגג
4. הריסת המבנה הקיים והקמת בנין חדש מכח תמ"א 38, מבנה בן 8.5 קומות במקום 6 קומות המותרות עפ"י תכנית מ' (כולל קומת עמודים)

5. הקלה לקוי בנין צידיים, מבוקש 3 מ' במקום 3.6 מ'
6. הגדלת תכסית הבינוי מ-37% המותר עפ"י מ' (לא כולל 12 מ"ר שירות) ל-50% תכסית
7. תוספת בנייה של עד 25 מ"ר לכל יח"ד קיימת, סה"כ תוספת של עד 470 מ"ר עבור 18 יח"ד קיימות
8. סגירת קומת עמודים מפולשת
9. תוספת של 27 יח"ד חדשות ל-18 יח"ד הקיימות ע"י תכנית, ובניית מבנה בן 45 יח"ד סה"כ
10. הגדלת אחוזי בנייה כוללים ל-662% במקום 250% המותרים לפי תכנית מ'
11. הגדלת תכסית קומת הגג מעבר ל-65% הבנייה המותרים, תוך שמירה על הנסיגות המותרות, 3 מ' מקו בנין קדמי אחד, 21 מ' מקו בנין קדמי נוסף, בקוי הבנין הצידיים ללא נסיגה.
12. הגדלת תכסית המרתפים מ-80% לפי תכנית ע-1 ל-85% לצורך מתן פתרון חנייה תת-קרקעי
13. ניווד שטחים בין הקומות
14. הקמת עוגנים זמניים
15. בניית גגון מבטון בקומת הגג, שימוש בשפה אחידה מבחינת חומרי הגמר התואמים את חזות הבנין.

תאריך הודעה אחרונה : 22/01/2018 התקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלות:

1. **סעיפים 1,2,4-7,8-12,15**
- תכנית 3729 א' החלה על האזור מאפשרת את הסעיפים הכתובים לעיל, אי לכך אין צורך בבקשת הקלות.
2. **סעיף 3**: אין צורך בבקשה הקלה עבור סעיף זה.
3. **סעיף 13**: אין התייחסות בבקשה לניוד שטחים, על כן הקלה זו אינה רלוונטית.
4. **סעיף 14**: לפי סעיף 10/5/ח' בתכנית ע' 1 (בהתאם לסעיף 83 (8) - תותר התקנת עוגני קרקע זמניים לצורך ובמהלך ביצוע החפירה והדיפון, אל מתחת לקרקע הגובלת במגרש הבניה, על כן אין צורך בבקשת הקלה זו, יחד עם זאת, בבקשה הנדונה לא הוצגה התייחסות לעוגנים זמניים ולכן לא תאושר הקמתם שלא בהיתר.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
אבלביץ רחל	רחוב מרשל לואי 48, תל אביב - יפו 6200910	
אלון חגית	רחוב מרשל לואי 41, תל אביב - יפו 6200902	
הלוי אילן	שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307	
ישראל ניצה	רחוב ויצמן 111, תל אביב - יפו 6226215	
רשף אילון	רחוב מרשל לואי 41, תל אביב - יפו 6200902	

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדת גב' ניצה ישראל, חוכרת בניין הנדון בתת חלקה 14:

1. כיווני האוויר לדירת המתנגדת יתבטלו.
2. חשש לניגוד עניינים- בו אדר' הפרויקט הינה דיירת אשר לה מוקצית דירה במיקום טוב יותר לטענתה.
3. מוצעת כניסה ראשית אחת לבניין בעל שני אגפים, דבר המקפח ומקשה על המתנגדת בעקבות המרחק לאגפה.
4. הגישה לחדר אשפה מחייבת ירידה למרתף והליכה מרובה.
5. מסתורי כביסה המתוכננים מהווים מפגע אסתטי.
6. מתקן האופניים וחניית האופנועים המוצע הינו מעבר לקווי בניין בניגוד להנחיות העיריה.
7. אין אוורור למטבח המוצע.
8. התכנית לא עומדת בצפיפות הנדרשת לפי תכנית רובע 4.
9. הגדלת אחוזי הבניה ל-662% הינה שגויה שכן אין עוד הגדרה של זכויות בניה לפי אחוזים.
10. בנית גג מבטון – סטייה מזכויות הבניה המותרות.
11. הבלטת גזוזטראות- אין עמידה בתנאי כי גזוזטרה תהא 50% מרוחב החזית.
12. לא ניתן לקבל פטור ממסתור כביסה.
13. אין אוורור לחדר רחצה.
14. סגירת קומת העמודים המפולשת אינה עומדת בתנאי התכנית.

המתנגדים מר אילון רשף וגב' חגית אלון, דיירים בבניין בכתובת לואי מרגל 41א:

1. הגדלת אחוזי הבניה ל-66% הינה שגויה.
2. התכנית לא עומדת בצפיפות הנדרשת לפי תכנית רובע 4.
3. הבנייה על הגג הינה חורגת מהמותר בתב"ע.
4. עיצוב החזית הקדמית ללואי מרשל אינו נראה כחזית ראשית אלא אחורית.
5. מעקה גג עליון מתוכנן בגובה 1.5 מ'.

המתנגדת הגב' רחל אבלביץ, דיירת בבניין בכתובת רחוב לואי מרשל 48:

בניית הבניין תביא לחסימת אור ואוויר לדירתה, וכך ערך הדירה יירד.

התייחסות להתנגדויות:

1. **סעיפים 1-4:** הועדה המקומית דנה בנושאים תכנוניים בלבד, ואין בסמכותה לדון בנושאים אחרים ו/או קנייניים. יש לפנות לערכאות המקובלות בחוק בנושאים קנייניים.
2. **סעיף 5:** יש צדק בדברי המתנגדת, מסתורי הכביסה המבוקשים הינם בניגוד להנחיות מרחביות.
3. **סעיפים 6-11, 18-14, 20:** הבקשה הנדונה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3729א' (רובע 4) המאושרת, החלה על האזור. הבנייה המבוקשת תואמת את המותר לעניין הסעיפים המדוברים, כ"כ, הבקשה נבדקה ואושרה ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי ועברה את אישורן של תחנות רלוונטיות נוספות לאותו עניין בהתאם להנחיות מקצועיות שניתנו.
4. **סעיפים 12, 19:** יש צדק בדברי המתנגדים שכן הנושאים לעיל אכן מהווים חריגה מהוראות התכנית התקפה 3729א' ומתקנות התכנון והבניה ולא ניתנים לאישור.

חו"ד מכון רישוי**שרה לסקה 25/03/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי

תנועה

חוות דעת מתייחסת לנספח תנועה מתוקן שצורף לבקשה במערכת מקוונת ביום 14/03/2019:
הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 9 קומות ובהן 45 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר.

דרישת התקן:

- 45 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 9 מקומות חניה לאופנועים
- 45 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 45 מקומות חניה לרכב פרטי ב-3 קומות מרתף
 - 2 מקומות חניה לרכב נכים במרתפים 1, -2
 - 9 מקומות חניה לאופנועים במרתפים 2, -3
 - 24 מקומות חניה לאופניים בקומת מרתף 1.
- מתכנן תנועה א. אגאי, משרד דגש.

חסרים:

- 21 מקומות חניה לאופניים,
- מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס ובו קביעה של מספר המקומות הנדרשים ואישור פתרון המוצע.

חוות דעת:

תכנון תנועת מאושר בכפוף ל-

1. הצגת פתרון לאופניים מתואם עם תכנית אדריכלית ובהתאם לדרישת התקן.
2. הצגת מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס ובו קביעה של מספר המקומות הנדרשים ואישור פתרון המוצע.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים אחרי הוועדה בהתאם לחוות דעת.

דרכים

- תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.
- המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה
תיקונים נדרשים : התאמה לדרישות
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

הוטענה תכנית עם שינויים, אך חווי"ד גנים ונוף אינה משתנה :
מבוקשת הריסה ובנייה הכוללת מרתפים .
הוטען סקר ,
והוקלדה טבלת יעוד העצים לבקשה.

במגרש ובקרבתו קיימים 20 עצים / שיחים, מתוכם :

מיקום העצים - מס' 21-24 בשטח ציבורי ,
מס' 25-27,29 במגרשי השכנים , השאר במגרש .
במגרש , מס' 2,9,10,30 יבש / לא מוגנים .

לסיכום ,
מס' 1,4-8,23,28 (8 יח') מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 47,935 ש"ח .
מס' 3 מיועד להעתקה לשטח ציבורי .
מס' 21,22,24-27,29 (7 יח') מיועדים לשימור , מתוכם מס' 25-27,29 בליווי אגרונום .
שטח החצר כ 538 מ"ר , רובה מעל מרתף .
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אדריכלות מכון הרישוי

קיימות דרישות לתיקון התכנית בנושא צובר גז, חנית אופניים, חזית, גינות, חומרי גמר
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף 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	פיקוס צר עלים	14.0	80.0	7.0	כריתה	26,138
2	פלומריה ריחנית - לא עץ	0.	11.0	0.	כריתה	
3	זית אירופאי	7.0	42.0	6.0	העתקה	10,474
4	ארכי תמר	8.0	20.0	5.0	כריתה	2,376
5	ארכי תמר	8.0	27.0	5.0	כריתה	2,376
6	ארכי תמר	8.0	26.0	5.0	כריתה	2,376
7	ארכי תמר	8.0	20.0	5.0	כריתה	2,376
8	קנטיה (הוואה) פורסטר	2.0	21.0	6.0	כריתה	1,344
9	עץ מת - לא עץ	0.	0.	0.	כריתה	
10	פיקוס שלכטר - לא עץ	3.0	0.	4.0	כריתה	
21	ברכיכטון דו-גוני	4.0	17.0	2.0	שימור	590
22	ברכיכטון דו-גוני	3.0	12.0	2.0	שימור	441
23	ברכיכטון דו-גוני	4.0	18.0	3.0	כריתה	992
24	ברכיכטון דו-גוני	4.0	16.0	4.0	שימור	784
25	פיקוס קדוש	10.0	50.9	9.0	שימור	11,970
26	ווינגטוניה חסונה	6.0	35.0	5.0	שימור	2,016

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
27	פיקוס קדוש	10.0	25.8	6.0	שימור	2,638
28	פלפלון דמוי אלה	8.0	41.7	11.0	כריתה	9,957
29	סיסם הודי	9.0	37.2	6.0	שימור	5,490
30	פיקוס קדוש - לא עץ	7.0	18.0	8.0	כריתה	

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אהרון מיכאלי 28/11/2017
תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

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

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים מעל קומת קרקע מפולשת חלקית וקומת מרתף, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף בעל שני אגפים, עבור 45 יח"ד.

2. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין מסתורי הכביסה ומעקה הגג שכן הנושאים לעיל מהווים חריגה מהוראות תכנית 3729 א' התקפה ומתקנות התכנון והבניה ותיקונים מהווה תנאי למתן היתר. לדחות את יתר ההתנגדויות שכן יתר הנושאים תואמים את הוראות תכנית 3729 א' החלה על האזור.

תנאים להיתר

- ביצוע כל דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
- הצגת מעבה / דוד שמש עבור כל יחידות הדיור.
- התאמת נסיגת קומת הגג החלקית להוראות התוכנית.
- תיקון קווי בניין / הזזת העמודים בקומת הקרקע בהתאמה לקווי הבניין על פי התוכנית התקיפה.
- הקטנת תכסית הבנייה והשטחים בהתאם להוראות התוכנית.
- הנמכת גובה קומה עליונה וגובה קומת הגג החלקית בהתאם לתוכנית המאושרת.
- התאמת פתרון מסתורי הכביסה להוראות התוכנית.
- יש להכניס בתי גידול לגליון הגרמושקה ובהתאם להנחיות אדריכל העיר.
- הכנסת פריסת גדרות לגליון הגרמושקה בהתאם להנחיות אדריכל העיר.
- ביטול קירוי מרפסת הגג על ידי גגון.
- ביטול גזוזטרה בהמשך למרפסת הגג.
- הצגת פתרון אוורור לחדרי הרחצה המבוקשים.
- יש להציג צובר גז בהתאם למבוקש.
- הקטנת שטח המרפסות העולה על 14 מ"ר.
- התאמת שטחי המחסנים להוראות תוכנית ע1.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
- 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 העליונה/ שטח נלווה במרתף כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
- בניית מרתפים עד גבולות המגרש.
- קירות המרתף יבוצעו על ידי דיפון קלונסאות ללא עוגנים זמניים (במקרה שלא מתוכננים עוגנים זמניים לצורכי חפירה).
- לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת הפיקוח על הבנייה העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי הנזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- 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.

הערות

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

תנאים להיתר

- ביצוע כל דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
- הצגת מעבה/ דוד שמש עבור כלל היח"ד.
- התאמת נסיגת קומת גג חלקית להוראות התכנית.
- תיקון קווי בניין / הזזת העמודים בקומת הקרקע בהתאמה לקווי הבניין ע"פ התכנית התקפה.
- הקטנת תכסית הבנייה והשטחים בהתאם להוראות התכנית.

6. הנמכת גובה קומה עליונה וגובה קומת גג חלקית בהתאם לתכנית המאושרת.
7. התאמת פתרון מסתורי הכביסה להוראות התכנית.
8. יש להכניס בתי גידול לגיליון הגרמושקה ובהתאם להנחיות אדריכל העיר.
9. הכנסת פריסת גדרות לגיליון הגרמושקה בהתאם להנחיות אדריכל העיר.
10. ביטול קירוי מרפסת גג ע"י גגון.
11. ביטול גוזזטרה בהמשך למרפסת גג.
12. הצגת פתרון אוורור לחדרי הרחצה המבוקשים.
13. יש להציג צובר גז בהתאם למבוקש.
14. הקטנת את שטח המרפסות העולה על 14 מ"ר.
15. התאמת שטחי המחסנים להוראות תכנית ע'1.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

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/ שטח נלווה במרתף כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
 - בניית מרתפים עד גבולות המגרש-
 1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים (במקרה שלא מתוכננים עוגנים זמניים לצרכי חפירה)
 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.
- 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.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 19-0012-6 מתאריך 16/04/2019

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים מעל קומת קרקע מפולשת חלקית וקומת מרתף, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה מכוח תמ"א 38 ובמקומו הקמת הקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף בעל שני אגפים, עבור 45 יח"ד.
2. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין מסתורי הכביסה ומעקה הגג שכן הנושאים לעיל מהווים חריגה מהוראות תכנית 3729'א' התקפה ומתקנות התכנון והבניה ותיקונים מהווה תנאי למתן היתר. לדחות את יתר ההתנגדויות שכן יתר הנושאים תואמים את הוראות תכנית 3729'א' החלה על האזור.

תנאים להיתר

1. ביצוע כל דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת מעבה / דוד שמש עבור כל יחידות הדיור.
3. התאמת נסיגת קומת הגג החלקית להוראות התוכנית.
4. תיקון קווי בניין / הזזת העמודים בקומת הקרקע בהתאמה לקווי הבניין על פי התוכנית התקיפה.
5. הקטנת תכסית הבנייה והשטחים בהתאם להוראות התוכנית.
6. הנמכת גובה קומה עליונה וגובה קומת הגג החלקית בהתאם לתוכנית המאושרת.
7. התאמת פתרון מסתורי הכביסה להוראות התוכנית.
8. יש להכניס בתי גידול לגיליון הגרמושקה ובהתאם להנחיות אדריכל העיר.
9. הכנסת פריסת גדרות לגיליון הגרמושקה בהתאם להנחיות אדריכל העיר.
10. ביטול קירוי מרפסת הגג על ידי גגון.
11. ביטול גוזזטרה בהמשך למרפסת הגג.
12. הצגת פתרון אוורור לחדרי הרחצה המבוקשים.
13. יש להציג צובר גז בהתאם למבוקש.
14. הקטנת שטח המרפסות העולה על 14 מ"ר.
15. התאמת שטחי המחסנים להוראות תוכנית ע'1.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
2. 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 העליונה/ שטח נלווה במרתף כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
3. בניית מרתפים עד גבולות המגרש.
4. קירות המרתף יבוצעו על ידי דיפון קלונסאות ללא עוגנים זמניים (במקרה שלא מתוכננים עוגנים זמניים לצורכי חפירה).
5. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת הפיקוח על הבנייה העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי הנזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
6. 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.

הערות

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

רשות רישוי - התנגדות

08/02/2018	תאריך הגשה	18-0229	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	בצלאל 9	כתובת
0679-009	תיק בניין	70/6217	גוש/חלקה
535 מ"ר	שטח המגרש	1' ע"א, 3729	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב דרך אבא הלל 17, רמת גן 5252209	בית וגג רחוב בצלאל 9 תל אביב	מבקש
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	רייסמן עמיר (נציג)	בעל זכות בנכס
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	בר אורין גדי	עורך ראשי
רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404	גוטמן יעקב	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים קיים שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף עבור 17 מקומות חנייה, חניות לאופניים ואופנועים ומתקני שירות משותפים. סה"כ: 15 יחידות דיור.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף, עבור 8 יחידות דיור.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
834	23.03.1961	לבניין בית בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל בכל קומה 2 דירות וחדר כביסה על הגג. סה"כ 8 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 8 תתי חלקות, כולן בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומים החברה המבקשת באמצעות מורשיי חתימה מטעמה (4 מורשים) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום וכן, מטעם כל בעלי הזכות בנכס חתום מיופה כוחם עו"ד רייסמן עמיר ובטבלת ההסכמות חתום בשם הבעלים עו"ד מאיר דויטש, זאת בהתאם לייפוי כוח שנחתם בין הצדדים. בנוסף, נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה והתקבלו התנגדויות- ראה התייחסות לכך בהמשך.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - רחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1961
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	

		4.00 מ' מ' 3.00 מ' מ' 5.00 מ' מ'	קווי בניין: קדמי לרחוב בצלאל (לפי תכנית 50) צידי אחורי
	בהתאם למותר, כולל מרפסות גזוזטרה קדמיות בקומת גג חלקית עליונה (קומה 7) מעל מרפסת הגג שהוכח כי נותר שטח לניצול לכך	תכסית התחומה בקווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר (למעט הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומות הגג החלקיות)	זכויות בנייה (תכנית נפחית):
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים	שטחי שירות:
	בהתאם למותר	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים	
	15 יח"ד	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 1917/90 מ"ר = 21 יח"ד	צפיפות:
	בהתאם למותר	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	מוצע בינוי מלא תוך שמירה על רצועה מפולשת של 3.00 מ' 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:
	תוכננו בתחום הבניין חדר אשפה, חדר עגלות ונישה לבלוני גז, בהתאם למותר	-בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין	
	בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה	תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש	
	מוצמדות חצרות פרטיות ל-2 יח"ד שבקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
0.04 מ'	3.00 מ' מ' 1.96 מ' מ' 4.50 מ' מ' 4.50 מ' מ'	3.00 מ' - לחזית קדמית ל-2 קומות הגג החלקיות 2.00 מ' - לחזית אחורית בקומה החלקית העליונה כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ' מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ' מ'	קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים
0.36 מ'	1.60 מ' מקו הבניין הקדמי 1.05 מ' מקו הבניין האחורי 1.96 מ' מקו חזית הבינוי בקומת	1.60 מ' מ'	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי

	הגג החלקית העליונה	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 180 מ"ר	שטח
	מוצעות מרפסות בשטח של 14 מ"ר לרוב יח"ד ובהתאם לממוצע הנדרש	בהתאם למותר	מרפסות גג:
	מוצע מעבה מזגן לכל יח"ד על גג עליון	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:
*הצגת מיקום לתליית כביסה לדירות בקומות הגג החלקיות.	מוצעים לכל הדירות בקומות הטיפוסיות מסתורי כביסה בהתאם למידות הנדרשות לפי מדיניות הועדה המקומית/ הנחיות מרחביות. לדירות שבקומות הגג החלקיות לא הוצע פתרון לתליית כביסה.	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	מסתורי כביסה:
*הקטנת הסגירה החלקית של המצללה	מוצעות מצללות מבטון מעל מרפסות גזוזטרה קדמיות ואחוריות בהמשך למרפסות הגג. בנוסף, מצללה מעל מרפסת גזוזטרה קדמית בקומת הגג החלקית העליונה ומצללה מעל מרפסת גג אחורית בקומה זו.	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	מצללות : שטח
1.20 מ'	המצללות הקדמיות מעל מרפסות הגזוזטרה מוצעת עם סגירה חלקית בצידי המצללה	ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	בינוי ומיקום
3.30 מ' - הקטנת המצללה מעל מרפסת גג אחורית בקומה 7 בהתאם לקונטור מרפסת הגג בקומה זו על מנת לעמוד בגובה המצללה כנדרש מעל מרפסות גג	לא נשמרה כלל נסיגת המצללה ממעקה מרפסת הגג האחורית	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	נסיגות ממעקה הגג
*נדרש להציג פרטי פרגולה	גובה המצללה מעל מרפסת גג בקומה 7 בחלקה בגובה של 2 קומות הגג העליונות מכיוון שהינה לא לפי קונטור מרפסת הגג שמתחתיה	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	גובה
	לא הוצגו פרטי פרגולה בהתאם	בהתאם למדיניות הועדה המקומית/ הנחיות 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 גרם המדרגות הכללי של הבניין, לרבות מעבי מזגנים ומערכות סולריות	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה

	כמספר יח"ד המוצעות. (דודי האגירה של המערכות הסולריות מתוכננים בשטחי הדירות בהתאם למדיניות הועדה המקומית/ הנחיות מרחביות)		
--	--	--	--

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

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים	3 קומות מרתף		
גובה קומות:	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	בהתאם למותר	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים וחדרים טכניים	
תכסית:	80% 85% לפי תמ"א 34 ותכנית 454.7 מ"ר = 3729 א	מוצע כ- 80 מ"ר שטח מחלחל המהווה כ-15% משטח המגרש. כל השטח המחלחל המוצע מתוכנן בחזית המגרש הפונה לרחוב בהתאם למדיניות הועדה המקומית/ הנחיות מרחביות.	

הערות נוספות:

1. במסגרת הבקשה מבוקשים התקנת עוגנים זמניים מחוץ לגבולות המגרש גם לכיוון שטח המדרכה הציבורית. הוצג נספח עוגנים בהתאם, נערך תיאום מול מחלקת נכסים (ראה חו"ד בהמשך) ויידרש לבצע תאום מול תחנת תאום הנדסי. בנוסף, הוגש כתב התחייבות לשחרור עוגנים.
2. הבקשה הוגשה ללא תיק מידע מכיוון שלא התקבל תיק מידע תוך 45 יום לפי הקבוע בתקנות התכנון והבניה.
3. מכיוון שבקשה זו המתניה זמן רב במערכת עד לבדיקתה, ולאחר הבדיקה המרחבית הראשונה נמצא כי הבקשה נדרשת בתיקונים מהותיים על מנת שיהיה ניתן לשבצה עם המלצה חיובית. בהמשך לכך, ניתנה אפשרות לעורך הבקשה לתקן את הבקשה וזאת לאחר שנערכה פגישת תאום בה הובהרו התיקונים הנדרשים. הבדיקה המרחבית הני"ל הינה לאחר בחינת התכנית המתוקנת כאמור.

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
1. בנייה בקו בניין אחורי של 5 מ' במקום 5.5 מ' המותרים.
 2. בניה בקו בניין צדי של 3 מ' במקום 3.6 מ' המותרים.
 3. בניה בתכסית של 47% משטח המגרש במקום 37% המותרים.
 4. הקלה לבניית גזוזטרה הבולטת ב 1.6 מ' (40%) מקו בניין קדמי.
 5. מצללה מבטון.
 6. פטור ממרפסות שרות.
 7. תוספת 13 מ"ר ליח"ד מתוכננת לפי תמ"א 38 על תיקוניה.
 8. תוספת קומת גג חלקית לפי תמ"א 38 על תיקוניה.
 9. תוספת 2 קומות טיפוסיות לפי תמ"א 38 על תיקוניה.
 10. סגירת קומת עמודים לפי תמ"א 38 על תיקוניה.
 11. הגדלת תכסית מרתף ל 98% במקום 85% המותרים.
 12. הצהרה על התקנת עוגנים זמניים מחוץ לגבולות המגרש.

תאריך הודעה אחרונה: 27/03/2018, **התקבלו התנגדויות.**

התייחסות להקלות:

1. פרסומים עבור הקלות 1-4 ו-10-6 אינם רלוונטיים שכן תכנית 3729 א רובע 4 בתוקף והנושאים הללו נבדקים לפי הוראות התכנית.
 2. בנוגע להקלה מס' 5- הקלה זו אינה נדרשת מכיוון שלפי מדיניות הועדה המקומית/ הנחיות מרחביות ניתן לבנות מצללה מבטון.
 3. בנוגע להקלה מס' 11- בעקבות תיקון הבקשה הקלה זו מתייתרת מכיוון שהתכנון המוצע עומד בדרישת תמ"א 34 ותכנית 3729 א לתכנון תכנית מרתף עד ל-85% משטח המגרש והשאר 15% שטחי חלחול מי נגר בהתאם.
 4. בנוגע להקלה מס' 12- מבוקשים עוגנים זמניים בנוסף לדיפון כלונסאות לצורך ביסוס זמני לחפירת מרתפי החנייה. הקלה זו לצורך פרסום ליידוע הציבור אינה נדרשת מכיוון שלפי תכנית ע'1 ניתן להתקין עוגני קרקע זמניים תוך שמירה על יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים ולשם כך תיידרש הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק במידה ויגרם, לפני תחילת עבודות הבנייה.
- היות וההקלות שפורסמו אינן רלוונטיות לאחר תיקון הבקשה ובעקבות מתן תוקף לתכנית 3729 א, הבקשה מובאת לדין ברשות רישוי.**

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
זמיר שמואל	רחוב בצלאל 11, תל אביב - יפו 6468311	מתנגדים מהבניין הצמוד מצפון (בצלאל 11) בשם כל בעלי הדירות. עיקרי הנימוקים:
יוסט חיה שרה	רחוב בצלאל 11, תל אביב - יפו 6468311	<ul style="list-style-type: none"> • מתנגדים לקו בניין צד 3.00 מ' בשל חסימת אור ואוויר והגברת רעש. • מתנגדים להתקנת עוגנים בשטח המגרש שלהם.
אליעזרוב שושנה	ככר בלוך ארנסט 16, תל אביב - יפו 6416122	מתנגדים מהבניין הצמוד למרווח האחורי (בלוך 16). עיקרי הנימוקים:
אשחר עמרי	רחוב בלוך דוד 16, תל אביב - יפו 6416122	<ul style="list-style-type: none"> • סתירה של המדיניות לתמ"א 38 א של ת"א הפוגעות במרחק בין הבניינים ובאופי הרובע.
ורקל מיכל	רחוב בלוך דוד 16, תל אביב - יפו 6416122	<ul style="list-style-type: none"> • מתנגדים לעקירת שורת העצים במרווח האחורי המצויים בצמוד למגרש שלהם ומעניקים נוף ייחודי, פרטיות ואיכות חיים.
ניצ שושן	רחוב בלוך דוד 16, תל אביב - יפו 6416122	<ul style="list-style-type: none"> • המתנגדים מביעים חשש כבד מכיוון שהבניינים המקיפים אותם, בלוך 14 ו-18, והבניין הנדון בבקשה מבקשים לצאת לבנייה, דבר שיגרום למספר בעיות: הרחוב הופך לאתר בניה ללא פתרונות לדיירים וללא תכנית כוללת לכל הרחוב, פגיעה באיכות החיים לשנים רבות הכוללת רעש, אבק, חסימת חניות, סכנה מהבנייה וסכנת תנועה במדרכות, חשש לפגיעה ביציבות המבנה בשל חפירה ממספר כיוונים והתקנת עוגנים החודרים לשטח המגרש שלהם ובשל כך, באם יגרם נזק כלשהו מי ייקח אחריות על כך מכיוון שמדובר על בניה של מספר בניינים בו זמנית ע"י קבלנים שונים.

התייחסות להתנגדויות:

1. לעניין קו בניין צד 3.00 מ' התכנון המוצע הינו במסגרת קווי הבניין המותרים למגרש הנדון ונבדק בהתאם להוראות תכנית 3729 א רובע 4.
 2. לעניין התקנת עוגנים- בהתאם להוראות תכנית ע'1 ניתן להתקין עוגני קרקע זמניים תוך שמירה על יציבות ובטיחות המבנים והנכסים הגובלים ולשם כך תיידרש הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק במידה ויגרם, לפני תחילת עבודות הבנייה.
 3. לעניין סתירה של המדיניות לתמ"א 38- הזכויות מכוח תכנית תמ"א 38 מוטמעות בתכנית 3729 א רובע 4 בהתאם לסעיף 23 לתמ"א וכל התכנון המוצע נבדק בהתאמה להוראות תכנית רובע 4 לרבות קווי הבניין וכו'.
 4. לעניין עקירת שורת העצים במרווח האחורי- נושא זה נבדק ואושר ע"י אגרונום מכון הרישוי ותמורת חלק מעצים אלו ישתלו עצים חדשים באותו ערך נופי.
 5. לעניין התנגדות לבנייה של מס' בניינים בטווחי זמן קרובים והפרעה כוללת לרחוב- לוועדה המקומית אין מניעה לאשר פרויקטים, כל עוד הם עומדים בהוראות התכנית, בתקנות התכנון והבניה, מדיניות הועדה המקומית/ הנחיות המרחביות וכול', ואינה יכולה לחייב תכנית כוללת למספר בניינים יחד.
 6. יחד עם זאת, כל הפרויקטים נדרשים בעמידה בכל דרישות הבטיחות וניהול אתר הבניה בהתאם לכתוב בהיתר הבניה עצמו וקובץ הנחיות המפורסם באתר העירוני.
- בנוסף לכך, לעניין חשש לפגיעה ביציבות המבנה לאור בניית המרתפים עד לגבולות המגרש והתקנת עוגנים זמניים תיידרש הפקדת פוליסת ביטוח לכיסוי נזק כפי האמור בסעיף 2 לעיל.

מכיוון שההקלות מתייתרות וחלקן אינן רלוונטיות לתכנון שהוצע, ולאור ההתייחסות שנכתבה לעיל, מתייתר הצורך בדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי:

שירלי בר 27/03/2019:

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון

תנועה

דרישת התקן:

16 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

15 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

16 מקומות חניה לרכב פרטי ב-3 קומות מרתף תת קרקעי,

1 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 1-1,

3 מקומות חניה לאופנועים במרתף 1-1,

15 מקומות חניה לאופניים (8 מקומות בחדר אופניים בקומת קרקע + 7 מקומות בחדר אופניים במרתף 2-).

הפתרון המוצע עונה לדרישות- מאושר.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

דרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

לא נדרש דבר.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

תיקונים נדרשים: נדרש להגדיל מעט את החדר, ועדכונים נוספים

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובקרבתו קיימים 18 עצים / שיחים:

מס' 16-14, 10, 8, 6, 2, 1 (8 יח') מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 28,665 ש"ח .

מס' 21,22 (2 יח') מיועדים לשימור , בליווי אגרונום .

ניתנו תנאים למתן היתר לפרט ביסוס גדר ובתי גידול

ניתן תנאי בהיתר לדילול נוף וחיתוך שורשים

ניתן תנאי להתחלת עבודות למינוי אגרונום

ניתנו תנאים לאכלוס לליווי אגרונום ואישור שפ"ע

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות

נדרשים תיקונים בתכנית הפיתוח
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לשינויים
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	קליסטמון תרוג	14.0	34.7	6.0	כריתה	6,026
2	פלפלון דמוי אלה	12.0	37.7	8.0	כריתה	4,346
3	פלפלון דמוי אלה - לא עץ	6.0	19.0	7.0	כריתה	
4	פלפלון דמוי אלה - לא עץ	2.0	19.0	6.0	כריתה	
5	פלפלון דמוי אלה - לא עץ	5.0	10.0	3.0	כריתה	
6	פלפלון דמוי אלה	3.0	21.0	7.0	כריתה	901
7	פלפלון דמוי אלה - לא עץ	4.0	8.0	3.0	כריתה	
8	פלפלון דמוי אלה	7.0	23.1	7.0	כריתה	1,090
9	פלפלון דמוי אלה - לא עץ	2.0	8.0	3.0	כריתה	
10	תמר מצוי	4.0	30.0	5.0	כריתה	960
11	מיש דרומי - לא עץ	7.0	9.0	4.0	כריתה	
12	מילה מלי - לא עץ	7.0	10.0	3.0	כריתה	
13	מילה מלי - לא עץ	10.0	9.0	6.0	כריתה	
14	קתרוסית מרובעת	12.0	24.0	8.0	כריתה	1,629
15	פלפלון דמוי אלה	6.0	27.0	7.0	כריתה	1,786
16	סיגלון עלה מימוזה	15.0	51.3	15.0	כריתה	11,927
21	ברכיכטון אדרי	7.0	10.0	5.0	שימור	306
22	ווינגטוניה חסונה	17.0	45.0	5.0	שימור	5,355

חו"ד מחלקת פיקוח :

ויקטור זמירו 02/11/2018 :

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

חו"ד נוספות :

נכסים - מירי גלברט 11/06/2018 :

חלקה 70 בגוש 6217 בבעלות פרטית.

התקבל כתב התחייבות לשחרור עוגנים.

תנאי להתחלת עבודה :

הפקדת ערבות בנקאית.

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

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף עבור 17 מקומות חנייה, חניות לאופניים ואופנועים ומתקני שירות משותפים. סה"כ: 15 יחידות דיור.

2. לדחות את ההתנגדויות שכן המוצע תואם את הוראות התוכניות ואת המדיניות העירוניות שנבדקו מול הגורמים המקצועיים.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. תאום מול מחלקת תאום הנדסי לעניין העוגנים הזמניים.
3. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
4. התאמת המצללות מעל מרפסות גג בקומות הגג החלקיות להוראות תכנית א3729 ותקנות התכנון והבניה לרבות: נסיגות, גובה ופרטים.
5. התאמת הנסיגה לחזית האחורית של קומת הגג החלקית העליונה למותר לפי הוראות תכנית א3729.
6. התאמת הבלטת מרפסות הגזזוטרם בקומת הגג החלקית העליונה למותר עד ל1.60 מ' בהתאם להוראות תכנית א3729.

תנאים בהיתר

1. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, הכל לפי הוראות תמ"א 34
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמות.
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם בהתאם להוראות תמ"א 34.
4. 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.

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. תאום מול מחלקת תאום הנדסי לעניין העוגנים הזמניים.
3. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
4. התאמת המצללות מעל מרפסות גג בקומות הגג החלקיות להוראות תכנית א3729 ותקנות התכנון והבניה לרבות: נסיגות, גובה ופרטים.
5. התאמת הנסיגה לחזית האחורית של קומת הגג החלקית העליונה למותר לפי הוראות תכנית א3729.
6. התאמת הבלטת מרפסות הגזזוטרם בקומת הגג החלקית העליונה למותר עד ל1.60 מ' בהתאם להוראות תכנית א3729.

תנאים בהיתר

1. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, הכל לפי הוראות תמ"א 34
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמות.
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם בהתאם להוראות תמ"א 34.
4. 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.

3. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף עבור 17 מקומות חנייה, חניות לאופניים ואופנועים ומתקני שירות משותפים. סה"כ: 15 יחידות דיור.
4. לדחות את ההתנגדויות שכן המוצע תואם את הוראות התוכניות ואת המדיניות העירוניות שנבדקו מול הגורמים המקצועיים.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. תאום מול מחלקת תאום הנדסי לעניין העוגנים הזמניים.
3. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
4. התאמת המצללות מעל מרפסות גג בקומות הגג החלקיות להוראות תכנית א3729 ותקנות התכנון והבניה לרבות: נסיגות, גובה ופרטים.
5. התאמת הנסיגה לחזית האחורית של קומת הגג החלקית העליונה למותר לפי הוראות תכנית א3729.
6. התאמת הבלטת מרפסות הגזזוטרס בקומת הגג החלקית העליונה למותר עד ל1.60 מ' בהתאם להוראות תכנית א3729.

תנאים בהיתר

1. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, הכל לפי הוראות תמ"א 34
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמות.
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם בהתאם להוראות תמ"א 34.
4. 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.

רשות רישוי - התנגדות

02/10/2017	תאריך הגשה	17-1582	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	מרים החשמונאית 28 רחוב יהודה המכבי 3	כתובת
0502-003	תיק בניין	1038/6212	גוש/חלקה
1068	שטח המגרש	1ע, 3729א'	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יגאל אלמי ושות' בע"מ	ת.ד. 174, פארק תעשיות חבל מודי 7319900
בעל זכות בנכס	זאבי תמרה	רחוב אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
בעל זכות בנכס	כנען בתיה	רחוב אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
בעל זכות בנכס	פרידמן רפאל	רחוב אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
בעל זכות בנכס	פנצר מינה	רחוב אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
בעל זכות בנכס	שינברג ברוך	רחוב אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
בעל זכות בנכס	אשכנזי אסתר	רחוב אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
בעל זכות בנכס	בלומברג יריב	רחוב אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
בעל זכות בנכס	מרדכי יונתן	רחוב אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
בעל זכות בנכס	וימר יעל	רחוב אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
בעל זכות בנכס	גונן ענת	רחוב אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
בעל זכות בנכס	גלרי ברוריה	רחוב אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
בעל זכות בנכס	גרינפלד ציונה	רחוב אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
בעל זכות בנכס	ישרה סופר שירה	רחוב אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
בעל זכות בנכס	זמורה ניב	רחוב אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
בעל זכות בנכס	זאוברמן עירית	רחוב אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
בעל זכות בנכס	בניטה מיכאל	רחוב אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
בעל זכות בנכס	רון איילת	רחוב אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
בעל זכות בנכס	סולוד לין	רחוב אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
בעל זכות בנכס	זולטק סטניסלס	רחוב אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
בעל זכות בנכס	זולטק זקלין	רחוב אבן גבירול 124, תל אביב - יפו 6203854
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (אדר' שמואל זלצר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות ובמקומו הקמת בניין מגורים המורכב מ-2 אגפים, כל אחד עם גרעין וחדר מדרגות עצמאי, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, וכן:</p> <p>בקומות מרתף 2, 1-: חניון קונבנציונלי, חניית אופנועים ואופניים, מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים משותפים; בקומת הקרקע: 4 יחידות דיור, 2 חדרי אשפה, 2 חללי כניסה;</p> <p>בקומות הטיפוסיות 1-5: בכל קומה 6 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גזוטרסה לכל יחידה, 2 חדרי מבואה קומתיים; בקומת הגג החלקית 6: 3 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גג לכל יחידה, 2 חדרי מבואה.</p> <p>בקומת הגג החלקית 7: 3 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גזוטרסה לכל יחידה, 2 חדרי מבואה.</p>

בחצר: רמפת ירידה לחניון תת-קרקעי, נישת גז, חצרות פרטיות במרווח הצדדי, גינון במרווח הקדמי; סה"כ: 40 יחידות דיור ו-43 מקומות חנייה.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות, וחדרי כביסה על הגג מעל 2 מקלטים בקומת המרתף. סה"כ 22 יחידות דיור בבניין.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר מקורי	1950	745
	שינויים פנימיים	1954	913
	הקמת מעלית בפיר מדרגות קיים	1996	3-960970

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף לבעלים של 22 חלקות משנה. בעליהם של 17 מתוכם חתומים על-ידי יפוי כוח (77% מבעלי הזכויות בנכס), ולכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה ב'36. **התקבלה התנגדות אחת מהבעלים של חלקת משנה 1.**

התאמה לתב"ע (תכנית 3729א', בניין הניצב בין שלושה רחובות, ברובע 4 מחוץ לאזור הכרזה ברחוב שאינו ראשי)

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1950.
- הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי לתמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	
קווי בניין קדמי מערבי לרחוב מרים החשמונאית	4.0 מ'	4.0 מ' בהתאם למותר.	
קדמי דרומי לרחוב יהודה מכבי	4.0 מ' תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי עד 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, למעט בקומת הקרקע ובקומות הגג, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה	3.50 מ' לפי המותר חריגה בשטח ההבלטה – 3.54 מ"ר כנגד נסיגה של 1.67 מ"ר בכל 5 הקומות המלאות.	9.35 מ"ר חריגה סה"כ ב-5 קומות.
קדמי צפוני לרחוב יונתן הופסי	4.0 מ' תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי עד 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, למעט בקומת הקרקע ובקומות הגג, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה.	3.50 מ' לפי המותר	
צדדי מזרחי	3.0 מ'	3.50 מ'	
נסיגות בקומת הקרקע	עומק רצועה מפולשת 3.00 מ'. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.	עומק רצועה מפולשת 3.0 מ'. הרצועה המפולשת מחולקת לשתי רצועות רציפות הכוללות את 2 פינות הבניין הפונות לצמתי הרחובות. סך אורך שתי הרצועות 34.36 מ' שהם פחות מ-50% מאורך	ראה הערה 4.

סטייה	מוצע	מותר	
	החזיתות הקדמיות. 70% מאורך החזית הראשית לרח' החשמונאים מבונה.	סך אורך שלוש החזיתות הקדמיות – 71.95. מחצית מאורך החזיתות – 35.96 מ'.	
	3.0 מ' מקו בניין קדמי לרח' מרים החשמונאית. 2.0 מ' מקו בניין קדמי לרח' יהודה המכבי, לפי המותר. 1.84 מ' מקו בניין קדמי לרח' יונתן הופסי	3.00 מ' מקו בניין קדמי לרח' מרים החשמונאית. 2.00 מ' מקווי הבניין הקדמיים לרחובות יהודה המכבי ויונתן הופסי.	נסיגות בקומות גג חלקיות קומות 7+8 בהתאם לחו"ד צוות תכנון
0.03 מ', לא ניתן לאשר.	מרפסות בהבלטה של 1.63 מ' מקו בניין קדמי לרח' יהודה המכבי.	הבלטה עד 1.60 מ' מקו בניין קדמי. עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטח הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.	מרפסות קו בניין לחזית קדמית שטח
	תכסית 49% משטח המגרש קומה מלאה = 527.58 מ"ר = 6 קומות X 527.58 מ"ר = 3165.48 מ"ר קומות הגג המבוקשות : 387.26 מ"ר לקומה 774.52 מ"ר לשתי קומות הגג שטח עיקרי נוסף בקומה 6: 29.93 מ"ר שטח מרפסת גג מקורה בגזוזטרות. סה"כ שטח המבוקש לבניה : 3,969.93 מ"ר חישובי השטחים אינם תואמים את התכנית המתוקנת.	תכסית הבניין לא תעלה על 50% משטח המגרש, לפי קווי הבניין המותרים ובמסגרת מספר הקומות. תכסית 50% = 534 מ"ר = 6 קומות X 534 מ"ר = 3204 מ"ר קומות הגג בנסיגות הדרושות : 411.26 מ"ר לקומה 822.52 מ"ר לשתי קומות הגג סה"כ שטח המותר לבניה : 4,010.69 מ"ר 20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות	זכויות בנייה שטחי שירות
לא ניתן לבדוק. ראה הערה 1.			
	מגורים בהתאם להוראות התכנית.	מגורים מגורים, מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה וגז.	שימושים בבניין בקומת הקרקע
	40 יח"ד	לפי מקדם צפיפות של 90 מהשטחים הכוללים (השטחים הניתנים למימוש	מס' יחידות מותר

סטייה	מוצע	מותר	
		ברוטו 4,010.69 מ"ר) סה"כ = 45 יח"ד	
	3.30 מ' בכל הקומות	3.30 מ'	גובה קומה ברוטו
	4.50 מ' מעקה בנוי בכל היקף הגג העליון. 5.00 מ' באזור המדרגות.	4.50 מ' לרבות מעקה הגג העליון. 5.00 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית.	גובה ברוטו של קומה עליונה
	מעבי מזגנים במסתורי הכביסה ועל הגג העליון.	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	מזגנים
לא ניתן לאשר מסתורי כביסה המבוקשים בהבלטה מחזיתות הבניין.	מסתורי כביסה מבוקשים בהבלטה מהחזיתות האחוריות הבניין. מעל 2.85 מ' אורך 0.70 מ' עומק מסתורים אחידים לכל גובה הבניין.	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. 2.00 מ' אורך 0.60 מ' עומק המסתור יהיה אחיד לכל גובה הבניין	מסתורי כביסה גודל מינימלי לפי הנחיות מרחביות
לא ניתן לאשר הצמדת החצרות הקדמיות לדירות, לרבות כניסה נפרדת אליהן מהחצרות.	מבוקשת הצמדת חצר קדמית ע"י כניסה נפרדת מהחצרות לשתי יחידות דיור בקומת הקרקע.	תותר הצמדת חצרות לדירות במרווחים הצדדיים והאחורי בלבד.	פיתוח שטח

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

סטייה	מוצע	מותר	
		2	קומות
		לפי המותר	שימוש חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים
6% חלחול חסר, לא ניתן לאשר.	תכסית המרתף 902.9 מ"ר, שהם 83.7% משטח המגרש. בפועל כשליש מהשטח הפנוי מבנייה במרתף – מעליו מבוקשת בנייה או ריצוף שאינו מחלחל. שטח מחלחל בפועל – 9% משטח המגרש.	80% 85% לפי תמ"א 34	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא	
	*		- גודל חדרים
	*		- רוחב מסדרון
	*		- רוחב חדר מדרגות

הערות	לא	כן	
		*	- אורור
בחזיתות הקדמיות גבה הגדר לא יעלה על 0.70 מ'. באזורי פילרים ומערכות יש להסיג את המערכות 1.0 מ' מהגדר הקדמית.	*		גדרות
בחזית צדדית – הפרשי הגבהים בין גובה הגדר לפני הקרקע של השכן גדול מ-3.0 מ', עם הדירוג הנדרש לפי תקנות התכנון והבנייה. – יש להשלים חתך מקומי	*		
ברצועות הקדמיות יש להסדיר רצועה גננית ברוחב 2 מ' ובעומק 1.2 מ' לפחות.	*		פיתוח שטח
		*	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

1. בעקבות זמן המתנה ארוך מאוד ניתנה לעורך הבקשה הזדמנות להגיש תכנית מתוקנת, לצורך הקטנת מספר הליקויים בבקשה והגשתה לוועדה עם תיקונים מינוריים ככל הניתן. התקיימה פגישה עם עורך הבקשה, בה הובהרו כל הליקויים בבקשה כפי שהוגשה וניתן לו זמן לתיקונים. בתום הזמן הוגשה תכנית מתוקנת אשר אכן כוללת תיקונים לרוב הליקויים, אך כוללת גם תיקונים שלא נדרשו. שינוי אחד עיקרי הוא הקטנת מספר מקומות החניה, ללא חו"ד מעודכנת של מכון הרישוי לעניין תנועה וחניה. משיחה נוספת עם עורך הבקשה הובהר כי שינוי זה נעשה עקב התיקונים שנדרשו אשר שינו את מאזן החניה. היות וגודל המרתפים לא משתנה באופן מהותי, נושא זה יוסדר לאחר דיון בוועדה בתיאום מול מכון הרישוי. שינוי נוסף מבוקש במערך המיגון של קומת הקרקע – יש לאשר סופית את פתרון המיגון בהג"א. חישובי השטחים לא עודכנו בהתאם לתיקונים, על כן לא ניתן לבדוק אותם בשלב זה. בבדיקה הראשונה נמסרו לעורך גם הערות גם לגבי חישובי השטחים.
2. בהתאם להערה בתיק המידע של מחלקת המים – ישנו קו מים ברח' מרים החשמונאית וברח' יהודה המכבי במרחק קטן מ-2 מ' מגבול המגרש. יש לבנות את קו המרתף במרחק של לא פחות מ-2 מ' מדופן הצינור העירוני. יש לסמן בחתכים של הבניין את המדרכה הצמודה למגרש עם מיקום קו המים.
3. בייפוי הכוח של בעלי הזכות בחלקת משנה מס' 17 רשום זמורה ניב. יש להשלים ייפוי כוח של הבעלים הרשומים בטאבו - רונית ועמרים זמורה - לניב זמורה, על מנת שייפוי הכוח הנוטריוני יהיה בתוקף. נושא זה קריטי למתן ההיתר כי בלעדיו אין למבקשים 80% מבעלי הזכויות המאשרים הריסה ובנייה מחדש בנכס.
4. מבוקש בינוי של 70% מהרצועה הקדמית לרח' החשמונאית. החזית לרח' החשמונאית היא החזית הראשית והארוכה מבין 3 החזיתות הקדמיות. הוסבר לעורך הבקשה בפגישה לפני הגשת תכנית מתוקנת כי אורך הבינוי בחזית זו לא יעלה על 50% מאורך החזית, זאת בתיאום מול צוות התכנון עקב ייחודו של המגרש – בין 3 רחובות.

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה עבור ההקלות הבאות:
1. תוספת 13 מ"ר ליח"ד מתוכננת עפ"י תמ"א 38 - ניצול זכויות תמ"א 38.
 2. תוספת 3.5 קומות לפי תמ"א 38 - ניצול זכויות תמ"א 38 והתאמה לתכנית רובע 4 - א' / 3729.
 3. מילוי קומת עמודים במסגרת תמ"א 38 - מיצוי זכויות תמ"א 38 ושיפור השימוש בקומת הקרקע.
 4. בנייה בקו בניין צידי של 3 מ' במקום 3.6 מ' המותרים לפי תמ"א 38 - ניצול זכויות תמ"א 38 והתאמה לתכנית רובע 4 - א' / 3729.
 5. בניית גוזזטראות בקו בניין קדמי 4 מ' לרחוב מרים החשמונאית לפי תמ"א 38 ובהתאם לתכנית הרבעים המאושרת - ניצול זכויות תמ"א 38 שיפור איכות המגורים והתאמה לתכנית רובע 4 - א' / 3729.
 6. בניית גוזזטראות בקו בניין קדמי 4 מ' לרחוב יהונתן הופסי לפי תמ"א 38 ובהתאם לתכנית הרבעים המאושרת - ניצול זכויות תמ"א 38 שיפור איכות המגורים והתאמה לתכנית רובע 4 - א' / 3729.
 7. בניית גוזזטראות בקו בניין קדמי 4 מ' לרחוב יהודה המכבי לפי תמ"א 38 ובהתאם לתכנית הרבעים המאושרת - ניצול זכויות תמ"א 38 שיפור איכות המגורים והתאמה לתכנית רובע 4 - א' / 3729.

התייחסות להקלות:

כל ההקלות שהתבקשו מתייתרות מתוקף תכנית א' / 3729, שאושרה לאחרונה. תאריך הודעה אחרונה: 12/11/2017

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
וילצייק אלי	רחוב דרך אבא הלל 14, רמת גן 5250607	עו"ד מייצג.
כהן צחי	רחוב מרים החשמונאית 28, תל אביב - יפו 6266521	בעלים של חלקת משנה מס' 1.

עיקרי ההתנגדויות:

1. בנייה בניגוד להוראות תכנית רובע 4 בקומת הקרקע.
2. קומת הגג העליונה מבוקשת ללא נסיגה בחזית האחורית בניגוד להוראות תכנית 3729 א', ובכך פוגע בזכויות בניה שניתן לנייד לקומות אחרות בבניין.
3. התנגדות לחריגה מקו בניין קדמי ב-50 ס"מ.
4. התנגדות לרמפת כניסה לחניון מרח' יהודה המכבי העמוס והצעת רח' יונתן הופסי הקטן יותר כחלופה.
5. הבקשה להיתר ומיקום רמפת הירידה לחניון בפרט פוגעים בעצים ותיקים במגרש ובסביבתו.
6. הבקשה להיתר כוללת תכנון לא מיטבי שאף אינו ממצה את זכויות הבנייה המוקנות, ובכך פוגע בקניין של בעלי הזכויות בבניין.

התייחסות להתנגדויות:

- בראשית הדברים יש לציין כי הבקשה הוגשה לפני מתן תוקף לתכנית רובע 4 ובהתאם לכך פורסמו ההקלות. כיום, לאחר אישור תוכנית רובע 4 (3729 א'), הקלות אלה מתייתרות והזכויות המבוקשות בהן רובן ככולן, למעט התאמות ותיקונים נקודתיים, מתאימים להוראות התכנית וניתנים לאישור בהליך של רשות רישוי ללא כל הקלה.
1. אכן קיימת אי-התאמה מסויימת (תואם את השטחים המותרים, החריגה היא במיקומי המסות הבנויות) בקומת הקרקע שלא ניתן לאשר. נבדק והוחלט כי התאמה להוראות התכנית לא תהווה שינוי מהותי לבקשה, ועל כן הוצאת ההיתר תותנה בהתאמת הבנייה במפלס הקרקע להוראות תכנית 3729 א' ולהנחיות המרחביות.
 2. אכן יש חריגה מינורית בקומות הגג, אך לא מהטעמים שהציג המתנגד. לעניין ההתנגדות, הרי שלבניין הנדון 3 חזיתות קדמיות (הפונות לרחובות המקיפים את המגרש) שנדרשות בנסיגות בקומות הגג, וחזית צד אחת – כלומר אין כלל חזית אחורית. מעבר לכך, אין בתכנית הרובעים שום אזכור לזכויות בנייה מתוקף נסיגה בגג שניתן לנייד לקומות אחרות, כך שהטענה פשוט אינה נכונה.
 - לעניין החריגה מהנסיגות הדרושות, צוות התכנון נתן את דעתו על התכנון כפי שהוגש, ובהמשך לכך, התאמה לנסיגות הדרושות בהתאם לתכנית 3729 א' תהיה תנאי למתן היתר, ולא תהווה שינוי מהותי לתכנון.
 3. תכנית רובע 4 מאפשרת לחרוג מקו בניין קדמי עד 50 ס"מ בתנאי נסיגה של 50 ס"מ בשטח שלא יפחת משטח הבליטה. הבלטה זו מותנית בנסיגות מקווי בניין לפי הוראות התכנית.
 4. ללא קשר להתנגדות, כתוצאה מתיאום מול בוחנת התנועה והחניה במכון הרישוי, התקבלה החלטה לתכנן את הכניסה לחניון מרח' יונתן הופסי. גרסה זו היא שהוגשה לבדיקה מרחבית.
 5. הבקשה נבדקה ואושרה ע"י פקיד היערות על סמך סקר עצים שנעשה באתר. כל עץ מקבל התייחסות נקודתית על סמך מגוון פרמטרים מקצועיים, ולגבי כל אחד בנפרד פקיד היערות מנחה, אם לשמר, להעתיק או לכרות, לרבות פיצוי כספי או של נטיעות, בהתאם לחוק ולתקנות. עיריית תל אביב – יפו שותפה לרצון ולנכונות לשמור על הרקמה הירוקה בעיר, לצד מתן האפשרות להתחדשות עירונית ראויה.
 6. מבדיקת הבקשה עולה כי המבוקש מנצל את רוב השטח המותר לה לפי הוראות התכנית, (נותרו 40 מ"ר שלא נוצלו), תוך מיצוי הולם של זכויות הבנייה וההגבלות החלות על המגרש.
- באשר לתכנון שלכאורה אינו מיטבי עם הדיירים, הרי שהוועדה דנה בהתאמת התכנון לתקנות התכנון והבנייה, לתכניות החלות על המגרש ולהנחיות המרחביות. אין הוועדה דנה בפיצוי שכל דייר מקבל, היות ומדובר בדיון קנייני שאינו מעניינה של הוועדה ואותו יש לפתור במקרה הצורך בערכאות המתאימות.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי**רינת ברקוביץ' 06/08/2018**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי רינת ברקוביץ'
 עדכון בתחנת גנים ונוף מתאריך 9.7.2018.
 עדכון בתחנת תנועה וחניה מתאריך 25.7.2018.
 הכול בכפוף להחלטת שולחן עגול חיצוני לפני ועדה מתאריך 23.4.2018 :

תנועה

דרישת התקן :

- 42 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לנכים
- 8 מקומות חניה לאופנועים
- 40 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן :

- 42 מקומות חניה לרכב פרטי ברמת שרות 2 ב-2 קומות מרתף.
 - 2 מקומות חניה לנכים במרתף עליון.
 - 5 מקומות חניה לאופנועים - 4 מקומות בקומת קרקע + 1 מקום בקומות מרתף 1-.
 - 40 מקומות חניה לאופניים במחסנים דירתיים במרתפים.
- מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.

חסרים :

א. 3 מקומות חניה לאופנועים.
ב. חסר מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס ובו קביעה של מספר המקומות הנדרשים ואישור לפתרון המוצע.

חוות דעת :

לאחר הוועדה יש להשלים-

א. תכנון מקומות חניה לאופנועים עפ"י דרישת התקן.

ב. להציג מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס ובו קביעה של מספר המקומות הנדרשים ואישור לפתרון המוצע.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים בהתאם לחוות דעת.

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות שני חדרי אשפה עם עגלות.

נדרש לעדכן כמויות של עגלות ומיכלים ולבצע את דרישות התחנה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אוורור מרתפים ואקוסטיקה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

גנים ונוף

במגרש ובקרבתו קיימים 27 עצים / שיחים :

מיקום העצים - מס' 23,24 במדרכה הציבורית , מס' 25 במגרש השכן בקרבת הגבול .

שאר העצים (24 יח') במגרש מתוכם מס' 5,7,10,16,17,26,27 (7 יח') לא מוגנים .

לסיכום ,

מס' 1-4,6,8,11,13,22 (17 יח') מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 60,690 ש"ח .

מס' 7,12,23-25 (5 יח') מיועדים לשימור .

בהתאם לדיון שולחן עגול מתאריך 23.4.2018 אי אפשר להגיש את השינויים המבוקשים במסגרת הבקשה הנוכחית ויש לפתוח בקשה חדשה.

המלצה : להעביר לוועדה לסירוב.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

אדריכלות

יש לעדכן תכנית פיתוח וגדרות על פי ההנחיות בתחנה, לסמן פתחי אוורור, מסתורי כביסה ומזגנים.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי לתמ"א 38 ונמצא שניתן

להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

סיכום מכון הרישוי

המלצה : בהתאם לדיון שולחן עגול מתאריך 23.4.2018 אי אפשר להגיש את השינויים המבוקשים במסגרת הבקשה

הנוכחית שכן מדובר בשינויים מהותיים ולכן יש לפתוח בקשה חדשה. כמו כן התקיימה התייעצות נוספת עם מהנדס

הרישוי והוא אישר שהבקשה המעודכנת כוללת שינויים מהותיים ועל כן נדרש לפתוח בקשה חדשה.

לכן ההמלצה היא : להעביר את הבקשה לסירוב.

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	פיקוס השדרות	7.0	42.0	7.0	כריתה	8,308
2	פיקוס השדרות	2.0	28.0	3.0	כריתה	2,954
3	פיקוס השדרות	3.5	23.0	1.5	כריתה	2,990
4	פיקוס השדרות	3.5	26.0	1.5	כריתה	3,821
5	קליסטמון הנצרים	5.0	16.0	5.0	כריתה	28,810
6	צאלון נאה	7.0	30.0	9.0	כריתה	6,330
7	אראוקריה רמה	12.0	17.0	4.0	כריתה	2,904
8	פיקוס השדרות	4.0	27.0	1.5	כריתה	4,120
9	פיקוס השדרות	4.0	30.0	1.5	שימור	5,087
10	הדר לימון	4.0	8.0	14.0	כריתה	261
11	סיסם הודי	12.0	25.0	6.0	כריתה	1,649
12	פיקוס השדרות	3.0	43.0	2.0	שימור	10,451
13	תמר קנרי	1.5	52.0	5.0	כריתה	1,659
14	סיגלון חד עלים	11.0	28.0	8.0	כריתה	6,302
15	פיקוס השדרות	3.0	38.0	2.0	כריתה	6,801
16	מייש גשר הזיו	7.0	18.0	6.0	כריתה	1,730
17	פלפלון דמוי אלה	5.0	19.0	6.0	כריתה	884
18	פלפלון דמוי אלה	6.0	30.0	6.0	כריתה	2,204
19	פלפלון דמוי אלה	6.0	39.0	6.0	כריתה	3,725
20	פלפלון דמוי אלה	6.0	32.0	6.0	כריתה	2,508
21	פלפלון דמוי אלה	6.0	39.0	6.0	כריתה	3,725
22	פלפלון דמוי אלה	6.0	20.0	4.0	כריתה	980
23	סיסם הודי	14.0	56.0	11.0	שימור	22,057
24	סיסם הודי	13.0	49.0	7.0	שימור	14,777
25	פלפלון דמוי אלה	4.0	12.0	6.0	שימור	470
26	פלפלון דמוי אלה	2.0	9.0	5.0	כריתה	
27	פלפלון דמוי אלה	4.0	9.0	5.0	כריתה	198

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 15/10/2017

תוכנית תואמת את המצב בשטח, טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמואל זלצר)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות ובמקומו הקמת בניין מגורים המורכב מ-2 אגפים, כל אחד עם גרעין וחדר מדרגות עצמאי, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, וכן: בקומות מרתף 2-, 1-: חניון קונבנציונלי, חניית אופנועים ואופניים, ממ"ק (עבור יחידות הדיור בקומת הקרקע), מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים משותפים; בקומת הקרקע: 4 יחידות דיור, 2 חדרי אשפה, 2 חללי כניסה; בקומות הטיפוסיות 5-1: בכל קומה 6 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גזוטרסה לכל יחידה, 2 חדרי מבואה קומתיים; בקומת הגג החלקית 6: 3 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גג לכל יחידה, 2 חדרי מבואה. בקומת הגג החלקית 7: 3 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גזוטרסה לכל יחידה, 2 חדרי מבואה. בחצר: רמפת ירידה לחניון תת-קרקעי, חצרות פרטיות במרווח הצדדי, גינון במרווח הקדמי; סה"כ: 40 יחידות דיור ו-43 מקומות חנייה.

2. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין הבנייה המבוקשת בקומת הקרקע ובקומות הגג החלקיות, והתניית מתן ההיתר בהתאמת התכנון המבוקש לתכנית 3729 א', שאושרה לאחרונה. לדחות את יתר ההתנגדויות, שכן בכל הנוגע להבלטה מקו בניין קדמי, רמפת הירידה לחניון, סקר העצים במגרש ותכנון יחידות הדיור בבניין החדש, עורך הבקשה פעל במסגרת החוק והתאים את המבוקש לתכניות התקפות ולדרישות מכון הרישוי.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. עדכון מסמכי הבעלות על חלקת משנה מס' 17.
2. התאמת שטח הנסיגה מקו בניין קדמי לרח' יהודה המכבי לשטח ההבלטה ממנו, בהתאם להוראות תכנית א'3729.
3. הסדרת הנסיגות בקומת הקרקע וקומות הגג החלקיות לנסיגות הדרושות מקווי הבניין, בהתאם להוראות תכנית א'3729.
4. התאמת הרצועה המפולשת בקומת הקרקע להוראות תכנית א'3729 ולחוו"ד צוות התכנון.
5. ביטול החריגה בהבלטת המרפסות הדרומיות (הפונות לרח' יהודה המכבי), בהתאם להוראות תכנית א'3729.
6. תיקון חישובי השטחים בהתאם למבוקש, לרבות שטחי ממ"דים, הורדות וכיו"ב.
7. ביטול הבלטת מסתורי הכביסה מחזיתות הבניין והסדרתם במישור חזיתות הבניין, בהתאם להוראות תכנית א'3729.
8. הסדרת 15% שטח חלחול שאין מעליו בנייה או ריצוף שאינו מחלחל, בהתאם להוראות תמ"א 34 וההנחיות המרחביות.
9. סימון קו המרתף במרחק של לא פחות מ-2 מ' מדופן הצינור העירוני, וכן סימון בהתאם בתנחות החתכים, של המדרכה הצמודה למגרש עם מיקום קו המים, בהתאם להערה של מחלקת המים בתיק המידע.
10. התאמת הבנייה לתקן בנייה ירוקה.
11. מילוי כל תנאי מכון הרישוי.
12. תיקון כל הערות בוחן הרישוי המסומנות במפרט הבקשה.
13. הסדרת רצועה גננית ברוחב 2 מ' ובעומק 1.2 מ' לפחות, בהתאם להנחיות המרחביות.
14. תיאום סופי ואישור תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.
15. תיאום סופי ואישור פתרון המיגון בהג"א.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. המבוקש יבוצע באמצעות כלונסאות ללא עוגנים זמניים, לפי המוצג בתנחות התכניות, החתכים והחזיתות.
2. מרפסות פתוחות לא תיסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. בעל היתר הבנייה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי, לכיסוי נזק במידה וייגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין עבור שטחים משותפים, מרפסות פתוחות ויחידות דיוור המבוקשות ביותר ממפלס אחד.
5. במידה ועבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, ונותר בור כתוצאה מעבודות החפירה והדיפון, היזם מתחייב למלא את הבור על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.

הערות

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-19-0012 מתאריך 16/04/2019

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות ובמקומו הקמת בניין מגורים המורכב מ-2 אגפים, כל אחד עם גרעין וחדר מדרגות עצמאי, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, וכן:
 - בקומות מרתף 2, -1: חניון קונבנציונלי, חניית אופנועים ואופניים, ממ"ק (עבור יחידות הדיוור בקומת הקרקע), מחסנים זירתיים, מתקנים טכניים משותפים;
 - בקומת הקרקע: 4 יחידות דיוור, 2 חדרי אשפה, 2 חללי כניסה;
 - בקומות הטיפוסיות 5-1: בכל קומה 6 יחידות דיוור עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל יחידה, 2 חדרי מבואה קומתיים;
 - בקומת הגג החלקית 6: 3 יחידות דיוור עם ממ"ד ומרפסת גג לכל יחידה, 2 חדרי מבואה.
 - בקומת הגג החלקית 7: 3 יחידות דיוור עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל יחידה, 2 חדרי מבואה.
 - בחצר: רמפת ירידה לחניון תת-קרקעי, חצרות פרטיות במרווח הצדדי, גינן במרווח הקדמי;
 - סה"כ: 40 יחידות דיוור ו-43 מקומות חנייה.
2. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין הבנייה המבוקשת בקומת הקרקע ובקומות הגג החלקיות, והתניית מתן ההיתר בהתאמת התכנון המבוקש לתכנית א'3729, שאושרה לאחרונה.
 - לדחות את יתר ההתנגדויות, שכן בכל הנוגע להבלטה מקו בניין קדמי, רמפת הירידה לחניון, סקר העצים במגרש ותכנון יחידות הדיוור בבניין החדש, עורך הבקשה פעל במסגרת החוק והתאים את המבוקש לתכניות התקפות ולדרישות מכון הרישוי.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**תנאים להיתר**

1. עדכון מסמכי הבעלות על חלקת משנה מס' 17.
2. התאמת שטח הנסיגה מקו בניין קדמי לרח' יהודה המכבי לשטח ההבלטה ממנו, בהתאם להוראות תכנית א'3729.
3. הסדרת הנסיגות בקומת הקרקע וקומות הגג החלקיות לנסיגות הדרושות מקווי הבניין, בהתאם להוראות תכנית א'3729.
4. התאמת הרצועה המפולשת בקומת הקרקע להוראות תכנית א'3729 ולחוו"ד צוות התכנון.
5. ביטול החריגה בהבלטת המרפסות הדרומיות (הפונות לרח' יהודה המכבי), בהתאם להוראות תכנית א'3729.
6. תיקון חישובי השטחים בהתאם למבוקש, לרבות שטחי ממ"דים, הורדות וכיו"ב.
7. ביטול הבלטת מסתורי הכביסה מחזיתות הבניין והסדרתם במישור חזיתות הבניין, בהתאם להוראות תכנית א'3729.
8. הסדרת 15% שטח חלחול שאין מעליו בנייה או ריצוף שאינו מחלחל, בהתאם להוראות תמ"א 34 וההנחיות המרחביות.
9. סימון קו המרתף במרחק של לא פחות מ-2 מ' מדופן הצינור העירוני, וכן סימון בהתאם בתנחות החתכים, של המדרכה הצמודה למגרש עם מיקום קו המים, בהתאם להערה של מחלקת המים בתיק המידע.
10. התאמת הבנייה לתקן בנייה ירוקה.
11. מילוי כל תנאי מכון הרישוי.
12. תיקון כל הערות בוחן הרישוי המסומנות במפרט הבקשה.
13. הסדרת רצועה גננית ברוחב 2 מ' ובעומק 1.2 מ' לפחות, בהתאם להנחיות המרחביות.
14. תיאום סופי ואישור תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.
15. תיאום סופי ואישור פתרון המיגון בהג"א.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. המבוקש יבוצע באמצעות כלונסאות ללא עוגנים זמניים, לפי המוצג בתנחות התכניות, החתכים והחזיתות.
2. מרפסות פתוחות לא תיסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. בעל היתר הבנייה יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי, לכיסוי נזק במידה וייגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין עבור שטחים משותפים, מרפסות פתוחות ויחידות דיוור המבוקשות ביותר ממפלס אחד.
5. במידה ועבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, ונותר בור כתוצאה מעבודות החפירה והדיפון, היזם מתחייב למלא את הבור על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.

הערות

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.