

י" אדר ב תשע"ט  
17 מרץ 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0082 תאריך: 13/03/2019 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' הלל הלמן	
	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 לא גבוה (עד 13 מ')	נקסט טאוור בע"מ	מנחם לילי 1	2005-001	19-0189	1
8	בניה חדשה/בניין דירה/קוטגי	רייכר איתי	גדרה 5	0128-005	18-1038	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	19-0189	תאריך הגשה	30/01/2019
מסלול	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	

כתובת	מנחם לילי 1	שכונה	קרית שאול
גוש/חלקה	14/6616, 13/6616	תיק בניין	2005-001
מס' תב"ע	ע1, 4556	שטח המגרש	2010.8

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נקסט טאוור בע"מ	רחוב שמוטקין בנימין 53, ראשון לציון 7536356
בעל זכות בנכס	זומה אורלי	רחוב יריחו 5, רמת גן 5235688
עורך ראשי	פרדו יניב	רחוב הרצל 119, תל אביב - יפו 6655518
מתכנן שלד	פיטרמן גרשון	ת.ד. 2244, כפר סבא 44641

### מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת ארבעה בניינים נפרדים בחלקות 13 ו-14 המהוות מגרש בנייה מספר 1 ע"פ תכנית 4556 "מתחם לילי 1" מתאריך 02/08/2017.</p> <p>מדובר ב 4 בניינים זהים, כאשר כל בניין הינו בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף משותפת לכל המבנים, 4 יח"ד למבנה, סה"כ 16 יח"ד למגרש.</p> <p>החנייה הינה תת קרקעית במרתף חניה משותף ובנוסף קיימת הצמדה חלקית של המרתף לדירות קומת הקרקע. כל הבניין מכיל:</p> <p>גרעין של חדר המדרגות הכללי עם כניסות ל-2 דירות גן בקומת הקרקע ול-2 דירות דו-פלסיות (כניסה לדירות הנ"ל ממפלס קומת הגג בלבד).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- קומת מרתף 1- : 32 מ"ח, 19 מחסנים דירתיים, ח.טראפו וחדרים טכניים, הצמדה חלקית של קומת המרתף ל-8 דירות המתוכננות בקומת הקרקע.</li> <li>- קומת קרקע: מבואה כניסה, חדר מדרגות ומעליות, 2 יח"ד – דירות גן עם גינה פרטית וירידה למרתף עם חצר אנגלית (דופלקס). סה"כ 8 יח"ד ב בקומת הקרקע ב-4 הבניינים</li> <li>- קומה 1: מפלס תחתונה של 2 יח"ד דו-מפלסיות הכוללת ח.שינה ומדרגות פנימיות לגישה לקומת הגג</li> <li>- קומת הגג: מלפס העליון של 2 דירות דו-פלקס הכוללת סלון ומטבח.</li> </ul> <p>בחצר: פיתוח שטח, עקירות, נטיעות, ח.אשפה משותף, גדרות, רמפת ירידה למרתף.</p>

### מצב קיים:

מדובר במגרש ריק שממוקם על 2 חלקות (13 ו 14) קיים אישור לגבי הסדר הקרקע.
---

### בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י כל הבעלים ומיופה כוחם של הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

### התאמה לתב"ע (תכנית 4556 מנחם לילי 1, R/6 אזור קריית שאול)

שטחים עיקריים	מותר	מוצע	סטייה
ע"פ 4556 מגורים:	1200 מ"ר	עבור קומת קרקע ל 4 מבנים: 501 מ"ר	

	<p>עבור קומה ראשונה ל 45 מבנים : 697.42 מ"ר.</p> <p><u>סה"כ : 1198.5 מ"ר</u></p> <p><u>345 מ"ר</u></p> <p>מתוכם - עבור 16 יח"ד X 9 מ"ר = <u>144 מ"ר + קירות ממ"ד</u></p> <p><u>36.56 מ"ר עבור 8 מרפסות ל 8 יח"ד בקומה א. ( ממוצע של 2.28 מ"ר)</u></p> <p>201 מ"ר + 144 מ"ר = 36.56 מ"ר = <u>381.5 מ"ר</u></p>	<p><u>סה"כ : 1200 מ"ר</u></p> <p><u>360 מ"ר (כולל ממ"ד)</u></p> <p>מתוכם 16 יח"ד X 9 מ"ר = <u>144 מ"ר + קירות ממ"ד</u></p> <p>96 מ"ר (12 מ"ר ממוצע ליח"ד ולא יותר מ 14 מ"ר ליח"ד)</p> <p>360 מ"ר + 96 מ"ר = <u>456 מ"ר</u></p>	<p>סה"כ ל 45 בניינים במגרש :</p> <p>שטחי שרות על קרקעי לארבעה בניינים במגרש :</p> <p>ממ"ד</p> <p>מרפסות סה"כ לשלושה בניינים במגרש :</p> <p>סה"כ שירות כולל ממ"ד ומרפסות לכל 4 הבניינים במגרש :</p>
	<p>5.0 מ'</p> <p>4.0 מ'</p> <p>6.10 מ' פרט לפינה לא רגולרית שם קו הבניין הינו 2.5 מ'</p> <p>3.05 מ'</p> <p>4.79 מ'</p> <p>בהתאמה לנספח הבינוי המחייב לעניין מיקום המרפסות</p>	<p>5.0 מ'</p> <p>4.0 מ'</p> <p>5.0 מ' פרט לפינה לא רגולרית שם קו הבניין הינו 2.5 מ'</p> <p>3.00 מ'</p> <p>4.00 מ'</p> <p>בהתאמה לנספח הבינוי המחייב לעניין מיקום המרפסות</p>	<p>קווי בניין ע"פ 4556</p> <p>קדמי צפוני לרחוב מנחם לילי</p> <p>קדמי צפוני לרחוב 2421</p> <p>אחורי דרומי לחלקה 16 ו 17</p> <p>צידי דרום מזרח לחלקות 74 ו 75</p> <p>מרחק מינימלי בין הבניינים</p> <p>קווי בניין למרפסות</p>
	<p>4 מבנים</p>	<p>4 מבנים</p>	<p>מס' מבנים</p>
	<p>16 יח"ד סה"כ בארבעה מבנים (8 יח"ד לדונם)</p>	<p>16 יח"ד סה"כ בארבעה מבנים (8 יח"ד לדונם)</p>	<p>מס' יחידות מותר</p>
	<p>בהתאם לנספח הבינוי : 8 יח"ד דופלקס גן עם יציאה לחצר פרטית.</p>	<p>בהתאם לנספח הבינוי : 8 יח"ד דופלקס גן עם יציאה לחצר פרטית.</p>	<p>תמהיל</p>

	8 יח"ד בקומה א ובקומת הגג עם כניסה מקומת הגג.	8 יח"ד דופלקס בקומה א ובקומת הגג עם כניסה מקומת הגג.	
	בהתאם לנספח הבינוי : 2 קומות + חדר יציאה לגג	בהתאם לנספח הבינוי : 2 קומות + חדר יציאה לגג	<b>מס' קומות</b>
	10.55 מ'	עד גובה 10.80 מ'	<b>גובה במטרים מעל הכניסה הקובעת</b>
	2.80 מ'	3.15 מ'	<b>גובה קומות</b>
	בהתאם לנספח הבינוי 41.80 = 0.00	בהתאם לנספח הבינוי 41.80 = 0.00	<b>קומת הכניסה</b>
<b>הערה:</b> מתוכננת גדר קלה בגובה 1.10 להפרדה בין החצרות בהתאם למותר.	גדר בנויה בגובה 1.00 מ'  גדר בנויה בגובה 1.00 מ'  עד 1.50 מ' בהתאמה למפלס הקרקע  1.06 מ' בהתאמה למפלס הקרקע  בהתאם לקיים גדר בגובה של 2.09 מ'	עד 1.00 מ'  עד 1.00 מ'  עד 1.50 מ' ובהתאם להנחיות מרחביות  עד 1.50 מ' ובהתאם להנחיות מרחביות  בהתאם לקיים גדר בגובה של 2.09 מ'	<b>גדרות</b>  קדמי צפוני לרחוב מנחם לילי  קדמי צפוני לרחוב 2421  אחורי דרומי לחלקה 16 ו 17  צידי דרום מזרח לחלקות 74 ו 75  צידי מערב לחלקה 14
- ראה חו"ד מכון רישוי – תנועה.	32 מקומות חניה לרכב פרטי במרתף חניה, 20 מהם מקומות חניה ע"י מתקני דו חניון 3 מקומות חניה לאופנועים 16 מקומות חניה לאופניים הוגש נספח תנועה.	בהתאם לנספח הבינוי  תת קרקעית בלבד.  כמסומן בנספח הבינוי רמפת גישה מרחוב מנחם לילי.  32 מקומות חניה לרכב פרטי 3 מקומות חניה לאופנועים 16 מקומות חניה לאופניים	<b>התאמה לנספח תנועה/חניה</b>  <b>מיקום חניה:</b>  <b>כניסה לחניה:</b>  <b>מקומות חניה:</b>

**בנייה תת קרקעית, מרתפים ע"פ ע/1 ו 4556:**

מותר	מוצע	סטייה
2	1	
<b>קומות</b>		

	3.50 מ' מ	3.50 מ' מ	<b>גובה מרתף</b>
	78% משטח המגרש (1569 מ"ר)	85% משטח המגרש (1709 מ"ר)	<b>תכסית מרתף</b>
	22% משטח המגרש (443 מ"ר)	15% משטח המגרש (301 מ"ר)	<b>שטח חלחול</b>
- יש לציין שמדובר בחצר אנגלית בגובה של 1.50 מ'.	ע"פ נספח הבינוי : 1.30 מ' נטו ו 8 מ"ר נטו 2.30 מ' נטו ו 14.26 מ"ר נטו 1.50 מ' נטו ו 12.5 מ"ר נטו 2.30 מ' נטו ו 12.5 מ"ר נטו	ע"פ נספח הבינוי : 1.30 מ' נטו ו 8 מ"ר נטו 2.30 מ' נטו ו 14.26 מ"ר נטו 1.50 מ' נטו ו 12.5 מ"ר נטו 2.30 מ' נטו ו 12.5 מ"ר נטו	<b>חצר אנגלית רוחב ושטח נטו</b>  <b>דירות 1 ו 5</b> <b>דירות 2,6,8,13</b> <b>דירה 10</b> <b>דירה 14</b>
- שטח הצמדות קטן משטח הדירה אליו מוצמד הנ"ל בהתאם להוראות ע/1.  - קיים חלל כפול בכל הדירות למעט דירה מספר 10.	בהתאם לנספח בינוי : <b>עבור דירה 1 : 53.92 מ"ר</b> <b>עבור דירה 2 : 53.92 מ"ר</b> <b>עבור דירה 5 : 53.92 מ"ר</b> <b>עבור דירה 6 : 53.92 מ"ר</b> <b>עבור דירה 9 : 53.91 מ"ר</b> <b>עבור דירה 10 : 45.93 מ"ר</b> <b>עבור דירה 13 : 53.92 מ"ר</b> <b>עבור דירה 14 : 45.93 מ"ר</b>	בהתאם לנספח בינוי	<b>שטח הצמדות :</b>
0.20 מ' יש להגביה ל 1.00 מ'	0.80 מ' מעל חדר טראפּו 1.00 מ' ובאזורים מסוימים 2.02 מ' בהתאם לנספח הבינוי.	מינימום של 1.00 מ' אדמה גננית עבור שטחי גינון ונטיעות	<b>מילוי אדמה מינימלי</b>
- 3 מחסנים מעבר למותר.	19 מחסנים דירתיים  ח.טראפּו , מאגר מים וחדר משאבות ח.משחקים	מחסנים דירתיים חניה חדרים טכניים ח.רחצה ח.משחקים	<b>שימוש מותר :</b>

**בנייה בו זמנית על הגג: דירת גג מכח ג/1 ו 4556 :**

סטייה	מוצע	מותר	
- 5 מ"ר עבור בניין A ו B , הנ"ל מהווה סטייה ניכרת ויש להקטין ל 65% המותרים.	עבור בניין A : 141.5 מ"ר עבור בניין B : 141.5 מ"ר עבור בניין C : 133.1 מ"ר עבור בניין D : 131.8 מ"ר	עבור בניין A : 136.5 מ"ר עבור בניין B : 136.5 מ"ר עבור בניין C : 135.8 מ"ר עבור בניין D : 134.5 מ"ר	<b>שטח/ תכסית</b>  65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1
	4.25 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בניה עם גג שטוח)  2.83 מ' כ 0.03 מ' מעל גובה קומה טיפוסית 2.80 מ'.	4.25 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בניה עם גג שטוח)  כגובה קומה טיפוסית 3.15 מ' <u>ולא יעלה על 3.15 מ'</u>	<b>גובה – לפני נספח בינוי</b>  <b>ברוטו (לפי 4556)</b>  <b>נטו</b>
	2.50 מטר לחזית קדמית לרחוב לילי ו 3.75 מ' לרחוב 2421  2.05 מ' לחזית אחורית	2.00 מטר לחזית קדמית לרחוב לילי ורחוב 2421  2.00 מ' לחזית אחורית	<b>נסיגות</b>

מותר	מוצע	סטייה
דרומית	דרומית ובחלקה 3.74 מ'	
ללא נסיגות לחזיתות צידיות	ללא נסיגות לחזיתות צידיות	
גישה לשטח משותף	גישה לשטח משותף מחדר מדרגות	
<b>בינוי</b>		

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
- נישה לבלוני גז במרווח קדמי		+	<b>בנייה במרווחים/בליטות</b>
שחרור עשן ואוורור מרתפים ע"י ספסלים עם רפפה המשולבים בפיתוח במגרש.		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור - אוורור מרתפים
<u>56 מ"ר עבור 8 מרפסות ל 8 יח"ד בקומה א. ( ממוצע של 2.28 מ"ר)</u>		+	מרפסת
פיתוח שטח הכולל נטיעות, גינון וריצוף. הגישה לבניינים הינה ע"י שתי רמפות. ביתן אשפה בתוך קווי הבניין בצמוד לרמפה ירידה לחניון בהתאם לנספח אשפה.		+	פיתוח שטח
בהתאם לנספח הבינוי 0.00 = +41.80		+	מפלס כניסה קובעת
		+	חיזוק וחישובים סטטיים

### חו"ד מכון רישוי

**רוני רבנר 26/02/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רוני רבנר  
 \*\*\*\* עדכון לאחר שינוי חוות הדעת בתחנת תנועה וחניה \*\*\*\*

לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

### תנועה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 18.2.19

דרישת התקן:

32 מקומות חניה לרכב פרטי

3 מקומות חניה לאופנועים

16 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

32 מקומות חניה לרכב פרטי במרתף חניה, מהם 20 מקומות חניה ע"י מתקני דו חניון

3 מקומות חניה לאופנועים

16 מקומות חניה לאופניים

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

הסדר חניה המתוכנן תואם נספח תנועה של תב"ע 4556 (לילי מנחם 1)

המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

#### כיבוי אש

ע"פ סיכום עם רשות הכבאות אין צורך להגיש נספח בטיחות אש כתנאי לקבלת היתר.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

#### זרכים

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

#### עבודות עירייה בתחום תנועה וזרכים

לא נדרש דבר.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

#### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות ומכלים.  
תיקונים נדרשים : הגנה בתוואי הפינוי, איסור חניה והנמכת אבן שפה.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

#### איכות הסביבה

התווספו תנאים בהיתר לנושאים : אקוסטיקה וחדר טראפו.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

#### גנים ונוף

במגרש ובקרבתו קיימים 9 עצים / שיחים :

מיקום העצים - עץ מספר 2 במגרש ,

שאר העצים בגבול מגרשי השכנים כמפורט : עץ מספר 1 בגבול המגרש המזרחי, עצים מספר 9-3 בגבול המגרש המערבי.  
לסיכום ,

מס' 2 מיועד לכריתה .

מס' 1,3-9 ( 8 יח' ) מיועדים לשימור בליווי אגרונום .

שטח לא מקורה במגרש/חלקה : 1173.00 כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה : 23

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

#### מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

#### אדריכלות מכון הרישוי

חסר בתכנית מיקום מתוכנן בבלוני הגז, לא יאושר שילוב מתקנים טכניים השייכים למבנה בחזית הפונה לרחוב. יש לסובב אותם ב-90 מעלות כך שהפתח שלהם יהיה בניצב לחזית המגרש. חסרה פרישת גדר.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

#### 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](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

#### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ורשינגטוניה חסונה	10.0	40.0	4.0	שימור	14,268
2	שיטה מכחילה	7.0	36.0	10.0	כריתה	
3	מנגו	2.0	17.0	2.0	שימור	2,033
4	הדר לימון	4.0	12.0	3.0	שימור	1,013
5	ברכיכטון אוסטרלי	9.0	25.0	4.0	שימור	3,062

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
6	זית אירופאי	3.0	10.0	2.0	שימור	904
7	הדר לימון	5.0	14.0	3.0	שימור	1,379
8	הדר לימון	4.0	11.0	3.0	שימור	851
9	ברכיטון אוסטרלי	8.0	22.0	2.0	שימור	3,951

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

לאשר את הבקשה להקמת ארבעה בניינים זהים נפרדים A,B,C,D, כל בניין הינו בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף משותפת לכל המבנים, 4 יח"ד לבניין, סה"כ 16 יח"ד למגרש. בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. ביטול 3 מחסנים בקומת המרתף או לחלופין לרשום - מחסן משותף.
2. הקטנת הבניה על הגג בהתאם ל 65% המותרים ע"פ ג/1
3. רישום תקנה 27 לשטחים משותפים ולגבי אי חלוקת דירות דו מפלסיות.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום הערה ע"פ תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין אי פיצול דירות. פיצול דירות או חלק מהם יהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2. סגירת מרפסות פתוחות וחלל כפול מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

### ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0082 מתאריך 13/03/2019

לאשר את הבקשה להקמת ארבעה בניינים זהים נפרדים A,B,C,D, כל בניין הינו בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף משותפת לכל המבנים, 4 יח"ד לבניין, סה"כ 16 יח"ד למגרש. בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. ביטול 3 מחסנים בקומת המרתף או לחלופין לרשום - מחסן משותף.
2. הקטנת הבניה על הגג בהתאם ל 65% המותרים ע"פ ג/1
3. רישום תקנה 27 לשטחים משותפים ולגבי אי חלוקת דירות דו מפלסיות.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום הערה ע"פ תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין אי פיצול דירות. פיצול דירות או חלק מהם יהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2. סגירת מרפסות פתוחות וחלל כפול מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

## רשות רישוי

01/07/2018	תאריך הגשה	18-1038	מספר בקשה
	בניין דירה/קוטג'	בניה חדשה	מסלול

כרם התימנים	שכונה	גדרה 5	כתובת
0128-005	תיק בניין	43/7466	גוש/חלקה
86	שטח המגרש	ע1, 2510	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין	
רחוב רבנו תם 10, תל אביב - יפו 6329454	רייכר איתי	מבקש	
רחוב רבנו תם 10, תל אביב - יפו 6329454	בוסיבא עינבל	מבקש	
רחוב הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925	אלטשטטר יגאל	בעל זכות בנכס	
רחוב לילינבלום 23, תל אביב - יפו 6513301	גור רועי אורי	עורך ראשי	
שביל ברלינר 6, תל אביב - יפו 6905706	פויגל מרק	מתכנן שלד	

### מהות הבקשה: ( אדר' שמעון ברנשטיין)

<b>מהות עבודות בניה</b>
הקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף הכוללת ממ"ד, יח"ד אחת.

### מצב קיים:

מגרש ריק
----------

### בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 49 בעלים אשר מיפים את כוחם למבקשים איתי רייכר ובוסיבא ענבל, לכל אותם בעלים שלא ייפו את כוחם נשלחו הודעות. ולא התקבלו התנגדויות.
---

### התאמה לתב"ע (תכנית 2510, ע1+ תנאים מגבילים לרובע 5 שפורסמו לפי סעיפים 77,78 אזור מגורים א' שיקום, בתחום אזור ההכרזה)

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות וקומת גג חלקית	לפי תכנית 2510 3 קומות וקומת גג חלקית	מס' קומות
נסיגה מגבול המגרש הקדמי בין 1.75 מ' - 1.15 מ' - ראה הערה מס' 1.	1.15 מ' - בהצמדות לגדרה 7 (מזרח) 1.75 מ' - בהצמדות לגדרה 3 (מערב)	0.00 מ' מחייב	קווי בניין קדמי לרחוב גדרה
הצמדות 0.00 חלקית - בהסכמת שכן	0.00 מ'	2.00 מ' או קיר משותף בהסכמת מגרש גובל	צדדי מזרחי
	קיר משותף לאורך הקיר המשותף של הבניין הסמוך	2.00 מ' או קיר משותף בהסכמת מגרש גובל	צדדי מערבי

סטייה	מוצע	מותר	
	כ- 5.00 מ' (קיר חזית אלכסוני)	5.00 מ'	אחורי
	126.31 מ"ר עיקרי- לפי חישוב שטחים עורך הבקשה לפי בדיקה בוחן רישוי – 128.06 מ"ר  14.62 מ"ר לפי חישוב שטחים עורך הבקשה	<b>תכנית 2510</b> 150% משטח המגרש = 129 מ"ר  חדרי מדרגות ומבואות עד 20 מ"ר	זכויות בנייה שטחים עיקריים  שטחי שירות
	יחידת דיור אחת	<b>לפי תכנית 2510</b> על שטח מגרש של עד 100 מ"ר תותר הקמת יחיד 1	צפיפות- מס' יחידות
	50% משטח הקומה שמתחתיה- לפי בדיקה גרפית.  2.75 מ' ממעקה הגג הקדמי.	50% משטח הקומה שמתחתיה.  1.50 מ' ממעקה הגג הקדמי.	קומת גג בהתאם לתכנית 2510 שטח:  נסיגות:
	מגורים	מגורים	שימושים
	3.25	3.30 מ'	גובה קומה

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

סטייה	מוצע	מותר	
	קומה אחת	קומה אחת בהיקף קומת הקרקע	קומות
	2.75 מ'	4.00 מ' נטו	גובה קומה
	חדר משחקים+ממ"ד	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדר משחקים/ ממ"ד	שימוש

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		+	חצר אנגלית
מתוכננות מרפסות בהבלטה של 1.00 מ' בתוך קו המגרש.		+	מרפסות קדמיות
שטח המרפסות הכולל לא עולה על 12 מ"ר.  לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.		+	שטח מרפסות אורך המרפסות ביחס לחזית
- לפי מדידה גרפית בגבול האחורי 2.42 מ' – יש לתכנן בגובה שלא יעלה על 1.50 מ'. - חסרים מפלסים		+	גדרות
מפלס הכניסה אינו עולה על 0.50, 0.32 מ' לפי בדיקה גרפית.		+	מפלס כניסה קובעת

הערות	לא	כן	
לא תואם הוראות התכנית בנושאים הבאים : - יש להקפיד על רצף עיצובי והתאמה ביחס למפלסים, לגובה הקומות ולבנייה על הגג ולחומרי הגלם- לא ניתן להבין מההגשה. - המרפסות יורחקו ב- 1.50 מ' מגבול המגרש המשותף.	+		בניה בקיר משותף
לכל פתחי הבניין יידרש פתרון הצללה אחיד- לא מוצג.	+		חלונות ופתחים
לא הוצג.	+		מסתור כביסה
לא הוצג.	+		פאנלים סולריים
החזית תעוצב כמסה בנויה אחת- ראה הערה מס' 3	+		עיצוב החזית- לפי הנחיות העיצוב לאזור ההכרזה
מותר כ- 85% משטח המגרש, הני"ל משתמש בכ- 55%		+	תכסית לפי תמ"מ 34

### הערות נוספות:

1. הנושא נבדק ע"י מנהל מחלקת רישוי ובנייה, אדריכל הלל הלמן ולהלן חוות דעתו :  
מבוקשת בנייה בהתאם לבנייה הקיימת במגרשים הסמוכים, כך שאין צמצום של המדרכה הקיימת (שחלקה בתחום המגרש). במקרה נקודתי זה הבקשה תואמת את מטרות תכנית 2510 שבין השאר קובעת העדפה של זכות הולכי רגל תוך הדגשת הרקמה העירונית הקיימת וניתל לאשר את קו הבניין המבוקש.
2. לפי בדיקת חישוב השטחים- מבואת הכניסה נמצאת בין 3 קירות ולכן הינה שטח עיקרי לפי חוק התכנון והבנייה.
3. תכנון הפתחים בחזית שאינם בחפיפה מייצרים תתי מסות בטיח, נושא זה מודגש עקב הבלטת המרפסת בקומה העליונה, מכיוון שהפתח בקומה מתחת מתוכנן לחדר אחד ניתן להגדילו כגודל המרפסת ולייצר מסת טיח אחידה לכל אורכה.

### חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 11/03/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי שירלי בר

### תנועה

דרישת התקן : 2 מקומות חניה.

מתוכנן : 0 מקומות חניה מכיוון ש ממדי המגרש לא מאפשרים לתכנן חניה תקנית בנוסף לבניין.  
המלצה :

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

### כיבוי אש

מבוקשת בניה אשר מוגדרת על ידי רשות הכבאות כמבנה ברמת סיכון נמוכה.  
על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים מסוג זה  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

### דרכים

המגרש נמצא במתחם המנוהל על ידי חברת "עזרה ובצרון" שהיא הפרוייקטור מטעם המחלקה לפרויקטים משולבים אשר במנהל בינוי ותשתיות.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : מסתור אשפה  
תיקונים נדרשים : יש לעדכן מסתור וכלי אצירה על פי ההנחיות  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

### גנים ונוף

אין עצים במגרש ובסביבותיו.  
ניתנו תנאים בהיתר לנטיעות.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

### אדריכלות פיתוח

יש לעדכן מתקנים טכניים  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

### 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](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

### חו"ד מחלקת פיקוח :

ויקטור זמיר 10/07/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

## **חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אדר' שמעון ברנשטיין)**

לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף הכוללת ממ"ד, סה"כ יח"ד אחת.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.

### **תנאים להיתר**

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הסדרת החזית ללא תני מסה בהתאם להוראות בוחן הרישוי ובהתאם להנחיות עיצוביות לאיזור ההכרזה.
3. תכנון גדרות בגבול המגרש בגובה התואם לתקנות התכנון והבנייה.

### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. טרם תחילת עבודות הבנייה, יגיש בעל ההיתר למח' פיקוח על הבנייה, פוליסה צד ג' לתיקון כל הנזקים, במידה ויגרמו והחזרת המצב לקדמותו.
2. המרפסת הפתוחה לא תיסגר בעתיד.
3. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון כלונסאות בלבד.
4. הנמכת גובה גדר עורפית לגובה 1.50 מ'.
5. חל איסור מוחלט לביצוע תקרה מכל סוג שהוא בתוך החללים העוברים - תקנה 27.

### **הערות**

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

**ההחלטה : החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 1-19-0082 מתאריך 13/03/2019**

לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף הכוללת ממ"ד, סה"כ יח"ד אחת.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.

### **תנאים להיתר**

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

עמ' 12

0128-005 18-1038 <ms\_meyda>

2. הסדרת החזית ללא תתי מסה בהתאם להוראות בוחן הרישוי ובהתאם להנחיות עיצוביות לאיזור ההכרזה.
3. תכנון גדרות בגבול המגרש בגובה התואם לתקנות התכנון והבנייה.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. טרם תחילת עבודות הבנייה, יגיש בעל ההיתר למח' פיקוח על הבנייה, פוליסה צד ג' לתיקון כל הנזקים, במידה ויגרמו והחזרת המצב לקדמותו.
2. המרפסת הפתוחה לא תיסגר בעתיד.
3. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון כלונסאות בלבד.
4. הנמכת גובה גדר עורפית לגובה 1.50 מ'.
5. חל איסור מוחלט לביצוע תקרה מכל סוג שהוא בתוך החללים העוברים - תקנה 27.

#### **הערות**

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.