

כ"א תמוז תשע"ט
 24 יולי 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0207 תאריך: 18/07/2019 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	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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/מגדל מגורים מעל 20 קומות	אביב באחימאיר בע"מ	אחימאיר אבא 1	2141-020	18-1287	1
14	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	נבו נאווה	פרידמן 37	0555-037	19-0775	2

רשות רישוי (דיון חוזר)

12/08/2018	תאריך הגשה	18-1287	מספר בקשה
	מגדל מגורים מעל 20 קומות	בניה חדשה	מסלול

רמת אביב ג	שכונה	אחימאיר אבא 1 רחוב בן יוסף שלמה 20	כתובת
2141-020	תיק בניין	129/6631	גוש/חלקה
3030	שטח המגרש	תמ"א 4/ב, עא 3969, 1, 1, ג, 4596, 3969מח	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת	מבקש
בעל זכות בנכס	אביב באחימאיר בע"מ	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007	מבקש
עורך ראשי	ישר אבנר	רחוב טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 6329133	עורך ראשי
מתכנן שלד	דוד (סורין) ישראל	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007	מתכנן שלד

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	168.35	5100.95		321.03	9727.30	מעל
	313.24	9491.07				מתחת
	481.58	14592.02		321.03	9727.30	סה"כ

מהות הבקשה: (אדר' מיטל כהן מזרחי)

מהות עבודות בניה

1. הקמת בניין חדש בן 16 קומות מגורים + קומת הגג מעל 2 קומות מסחר ו 4 מרתפי חנייה, סה"כ 64 יח"ד. מסחר מוצע לכיוון רחובות אחימאיר אבא ורח' בן יוסף שלמה וגם בחזית המזרחית לכיוון השצ"פ. בצמוד למסחר בחזית המזרחית מוצעת מרפסת מוגבהת לא מקורה עם מדרגות פתוח כדי להסדיר מעבר לשצ"פ הגובל בצד המזרחי. כניסה למרתפים באמצעות רמפה מרחוב אחימאיר.

הבניין הנדון מכיל:

א. מרתפים: 4 קומות, גרעין מדרגות, מעליות לובי קומתי, מחסנים, 118 חניות למגורים, 43 חניות למסחר, 13 חניות אורחים, 40 חניות לאופניים מתוכם 13 במחסנים, 17 מחסנים, חדרים טכניים, חדרי חשמל, חדרי שנאים פירים לאוורור.

ב. בקומות המסחר(קרקע +1):

קומת קרקע מסחר:

- לובי מגורים, גרעין מדרגות ומעליות, מעבר מילוט + חדר מדרגות מילוט, שירותי שומר
- מבואה למסחר עליון, גרעין מדרגות ומעליות ודרך מילוט, חדר גז, 10 שטחי מסחר (חנויות), 2 ממ"ק מסחר, מעלית משא ומעלית אשפה המחברת בן 2 קומות המסחר, חדר אצירת אשפה, מחסן וחדר מכונות בריכה, פירים טכניים ופירי אוורור.

קומה 1 מסחר: לובי מסחר וגרעין מדרגות ומעליות, גרעין מדרגות מגורים, 5 שטחי מסחר, חדר טכני מ"א, ממ"ק מסחר, מלתחות לשימוש הבריכה.

ג. בקומות המגורים:

קומות 1, 12-4 - 4 יח"ד בכל קומה

קומות 2-3 - 6 יח"ד בכל קומה

קומות 13-15 - 3 יח"ד בכל קומה

קומה 16 - 2 יח"ד לקומה

קומה 17-קומה חלקית - 1 יח"ד לקומה

עבור כל קומה לובי קומתי, גרעין מעליות ומדרגות ומחסנים דירתיים.

בקומה טכנית: יציאה מחדר מדרגות הכללי, קולטי שמש, מאבי מזגנים

בחצר: פיתוח שטח, עקירות, נטיעות, מעברים לכלל ציבור בין המבנים, גדרות, רמפת ירידה למרתף.

יצוין שבתאריך 16/05/18 יצא היתר מספר 18-0439 להריסת מבנה קיים (סופרמרקט) בן קומה אחת, עם קומת מרתף ולחפירה ודיפון עם עוגנים זמניים בתחום המגרש הנוכחי לטובת מרתפים עתידיים.

מצב קיים:

מדובר על המגרש פינתי, בחזית הדרומית הוא לרחוב אחימאיר אבא ובחזית המערבית לרחוב בן יוסף שלמה, ובחזית הצפונית לחלקה 133, מגרש חנייה ציבורית ובחזית המזרחית – לכיוון השצ"פ. בחזיתות הקדמיות של המגרש (לרחוב אחימאיר אבא ורחוב בן יוסף שלמה), נדרשת זיקת הנאה למעבר חופשי להולכי רגל ורוכבי אופניים ברוחב 5 מטרים 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.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	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 מירי גלברט :

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

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

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.

לכתב ההתחייבות והוראות חוזה המכר.

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

חברת אביב באחימאיר 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.

הופקדה ערבות ביצוע באגף הנכסים בגין הקמת החניון הציבורי וכן, נרשמה הערת אזהרה בהתאם לסעיף 11 בחוזה ההקמה.

תנאי לקבלת תעודת אכלוס:

1. יש לסמן את מקומות החניה בתוכנית as-made.

2. לכל מבנה יינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר למגדלים יהיה הקמה בפועל של החניון הציבורי במקרקעי העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיוור המסירה.

3. יש להמציא ערבות בדק. אין מניעה לאשר את הבקשה עם תנאים בהיתר לקבלת תעודת איכלוס האמור לעיל.

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

סטטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים:
	עבור קומות המגורים : 1-16 7529 מ"ר	6900 מ"ר	מגורים עפ"י 3969
		424.36 מ"ר מתוך 500 מ"ר הניתנים לניוד	עפ"י תכנית 3969, ניוד משטחי מסחר לשטחי מגורים.
		יתרה של 107.69 מ"ר	בתמורה לתכנון ממ"קים בקומות 2,3 לשטחים עיקריים.
		143 מ"ר	עפ"י תכנית 4596, העברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ממגרש בשד' רוטשילד 6 :
		סה"כ תוספת שטחים לעיקרי 675.05 מ"ר.	
	עבור קומות המסחר קרקע + מסחר עליון : 2005.64 מ"ר	2430 מ"ר פחות 424.36 מ"ר (ניידו לשטח עקרי)	- מסחר עפ"י תכנית 3969
בבוקמת המסחר התחתונה הוצגו מחסנים (בשטח של כ 45 מ"ר) כשטחי שירות, הנ"ל מהווים שטח עקרי ויש לכלילם בחישוב השטחים.	9534.64 מ"ר	2005.64 מ"ר	
		9580.69 מ"ר	סה"כ עקרי מסחר ומגורים
			שטחי שרות (כולל ממ"ד):
- לפי תכנית 3969 ניתן לנייד שטחי שירות מתת הקרקע למעל הקרקע.	9533.47 מ"ר	17000 מ"ר	-מתחת לקרקע
	3575.26 מ"ר	1725 מ"ר	-מעל הקרקע מגורים
	1248.11 מ"ר	730 מ"ר	-מעל הקרקע מסחר

סטייה	מוצע	מותר	
	<u>14356.84 מ"ר</u>	<u>סה"כ: 19455 מ"ר</u> לפי תב"ע 3969 792 מ"ר עבור מרפסות לפי תכנית 4596, יותר עוד 771 מ"ר שטח עיקרי למרפסות בלבד. <u>סה"כ: 1563 מ"ר</u>	מרפסות:
	5 מ' 5 מ' 5 מ' בנסיגה 2 מ' מקו מגרש בתוך קווי בניין	5 מ' 5 מ' 5 מ' 0 מ' 1.2 מ' בליטה מקו בניין קדמי ובהתאם לתקנות	קווי בניין קדמי לרחוב "אחימאיר אבא" קדמי לרחוב "בן יוסף שלמה" צידי - מזרחי צידי - צפוני קווי בניין למרפסות
	1	1	מס' מבנים
	63 יח"ד בקומות 1-16 1 קומת הגג סה"כ 64 יח"ד	64 יח"ד בקומות 1-16 2 דירות הגג סה"כ 66 יח"ד	מס' יחידות מותר כולל דירת הגג
	13 יח"ד בקומה 1: יח"ד כולל ממ"ד בקומה: 2-3 6 יח"ד בכל קומה 2 ממ"ק בכל קומה סה"כ: 964.39 מ"ר (כולל ממ"ד/ ממ"ק)	13 יח"ד (המהווים 20%) בשטח עיקרי מרבי של 63 מ"ר עיקרי ליח"ד (75 מ"ר כולל ממ"ד) 819 מ"ר לא כולל ממ"ד 975 מ"ר כולל ממ"ד	תמהיל 20% מתוך סך יח"ד יהיו יח"ד קטנות.
	16 קומות + קומת גג חלקית וקומת גג טכני 2 קומות מסחר 4 קומות מרתף	16 קומות + קומת גג חלקית וקומת גג טכני 2 קומות מסחר (קומת הקרקע העליונה ותחתונה) 6 קומות מרתף	מספר קומות
0.22 מ'. יש להנמיך בהתאם למותר - יש להציג גובה אבסולוטי ויחסי	-לובי מגורים +0.22/+33.07 -משתנה, בהתאמה למפלס הרחוב. -גובה מקס' +73.15/+106.00	בהתאם לתכנית עיצוב: -לובי מגורים 0.00/+32.85 - מפלסי הכניסות לחנויות יקבעו עם התקדמות התכנון ובהתאם לתנאי הרחוב -גובה מקס' +73.15/+106.00	מפלסים
	-קומת מגורים:	-קומת מגורים:	גובה קומות

סטייה	מוצע	מותר	
1.78 מ'. יש להנמיך בהתאם לתכנית המותרת 3969	עד 3.10 מ' קומת הגג- 3.05 מ' -קומת קרקע עליונה(ברוטו): עד 5.48 מ' -קומת קרקע תחתונה(ברוטו): ברובו 5.60 מ' בחלקו 7.78 מ'	עד 3.5 מ' ברוטו -קומת קרקע עליונה(ברוטו): עד 6 מ' -קומת קרקע תחתונה(ברוטו): עד 6 מ'	בהתאם לתב"ע 3969
-יש לפרט חומרים קשיחים.	חומרי גמר: מערכת קירות מסך עם חלונות ודלתות לפתיחה, זכוכית, אבן טבעית, לוחות אלומיניום. -תואם תכנית עיצוב. -תואם תכנית עיצוב.	חומרי גמר: מערכת קירות מסך עם חלונות ודלתות לפתיחה, זכוכית, אבן טבעית, לוחות אלומיניום, חיפוי בתליה יבשה אחר. יחופה בשילוב של קירות מסך, אבן, עץ או חומר דמוי אלומיניום -מרפסות גג מגוננות, מרפסות קונזוליות ומרפסות פינתיות עם עמוד קונסטרוקטיבי בפניה החיצונית. -בקומות העליונות ישולבו מרפסות קונזוליות רחבות עד 2/3 מאורך החזית. -יותרו גגונים במגדל במפלס הקרקע במסגרת קווי בניין המותרים.	הוראות בינוי/תכנית עיצוב: חומרים קומת מסחר מרפסות מצללות
-יש להתאים לתכנית העיצוב	-בקומות 16-17 מוצגות חזיתות רציפות לאורך כל החזית המערבית. -מוצעות מצללות במגדל במפלס הקרקע, הנ"ל מוצע במסגרת קווי בניין המותרים.		
-בניגוד לנספח הבינוי בתכנית הראשית	-תואם תכנית עיצוב. -כניסה מוצגת דרך החזית הצפונית. -בהתאם להוראות התכנית הראשית - בהתאם לתכנית	-הכניסה הראשית למגדל המגורים תעשה דרך רחוב שלמה בן יוסף. מפלס תחתון: -כניסה ללובי וגישה לקומת המסחר עליון מרחוב בן יוסף -כניסה לחנויות לאורך רחובות בן יוסף ואחימאיר בהתאם לתוואי הרחוב. -יציאת חרום מפלס	מפלס הקרקע

סטייה	מוצע	מותר	
-בניגוד להוראות התכנית הראשית -יש להציג זיקת הנאה.	הראשית -הוצגה יציאת חרום לרחוב "בן יוסף" -לא הוצגה זיקת הנאה	הולכי רגל ממרתפי החנייה לאבא אחימאיר. -יציאת חרום מגבול מגרש צפוני -בשטח שבין המסחר העליון לגבול המגרש הדרומי (אחימאיר) והמערבי (בן יוסף) תירשם זיקת הנאה	
-הני"ל בהתאם לתכנית 4596 ובהתאם לתכנית העיצוב. -חדר מכונות לבריכה, מוצע בקומת מסחר תחתונה בשטח של כ 32 מ"ר	-מוצעת בריכת שחייה משותפת עבור דיירי הבניין עם אזורי גינון -בסמוך לבריכה מוצעות מלתחות ואזורי שרות המשמשים את הבריכה	תותר הקמת בריכת שחייה משותפת, לא מקורה על גג קומת המסד ובמרפסת הגג בהתאם לתב"ע 4596	מפלס מסחר קומה עליונה: בריכת שחייה
-יש להציג פריסת גדרות בחזיתות מזרחית וצפונית הכוללת גבהים וגמרים.	לא הוצגו גדרות, פריסת גדרות או חומרים.	-לחזית מזרחית וצפונית בלבד -גמר גדר, אלומיניום/פלדה/ עץ ובחלקה בנויה בגמר טיח/אבן	גדרות
מתוכנן : 174 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 13 מקומות חניה לאורחים) במרתפי חניה 6 מקומות חניה לרכב נכים 3 מקום חניה תפעולית 16 מקומות חניה לאופנועים 72 מקומות חניה לאופניים -הסדר חניה תואם תכנית 4596	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: בו זמנית מכח ג'1

סטייה	מוצע	מותר	
-הצגת סכמה, כי שטח הגג הינו 65% משטח הקומה שמתחת.	עפ"י מדידה גרפית מדובר בניצול של 64% (421.51 מ"ר)	65% לפי תכנית ג'1 המהווים 423.14 מ"ר	שטח/ תכסית
	קיימת גישה לשטח משותף	גישה לשטח משותף	בינוי

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

סטייה	מוצע	מותר	
	4 קומות	עד 6 קומות	קומות
			קומת מרתף -4 (+19.04)
	2.60 מ'	3.50 מ'	גובה קומה נטו

סטייה	מוצע	מותר	
<p>- במדידה גרפית, המחסנים חורגים מ 12 מ"ר המותרים. יש למספר מחסנים ולהציג את שטחם</p> <p>- יש להציג הוכחה כי שטח המחסנים אינו עולה על 5% משטח הקומה</p>	<p>2443.87 מ"ר</p> <p>80% (2443.87 מ"ר)</p> <p>34 חניות מתוך 118 חניות מגורים 12 מחסנים מספר חניות אופניים : 10 חדרים טכניים</p> <p>אורור מרתף</p>	<p>סה"כ לכל המרתפים 17000 מ"ר</p> <p>עד 85% משטח המגרש (2575.5 מ"ר)</p> <p>חנייה מחסן דירתי (עד 12 מ"ר) חדרים טכניים</p> <p>אורור מרתף</p>	<p>שטח שירות מוצע לקומה</p> <p>תכסית הקומה</p> <p>שימוש</p> <p>אורור</p>
<p>חריגה מ 85% תכסית המותרים למגרש.</p> <p>- יש להציג הוכחה כי שטח המחסנים אינו עולה על 5% משטח הקומה.</p>	<p>2.60 מ'</p> <p>2930.19 מ"ר</p> <p>96.7% (2930.19 מ"ר)</p> <p>78 חניות מתוך 118 חניות מגורים 3 מחסנים דירתיים מספר חניות אופניים : 18 חדרים טכניים</p> <p>אורור מרתף</p>	<p>3.50 מ'</p> <p>סה"כ לכל המרתפים 17000 מ"ר</p> <p>עד 85% משטח המגרש (2575.5 מ"ר)</p> <p>חנייה מחסן דירתי (עד 12 מ"ר) חדרים טכניים</p> <p>אורור מרתף</p>	<p>קומת מרתף 3- (+21.94)</p> <p>גובה קומה נטו</p> <p>שטח שירות מוצע לקומה</p> <p>תכסית הקומה</p> <p>שימוש</p> <p>אורור</p>
<p>חריגה מ 85% תכסית המותרים למגרש.</p>	<p>3.56 מ'</p> <p>2892.76 מ"ר</p> <p>95% (2443.87 מ"ר)</p> <p>6 חניות מתוך 118 חניות מגורים 13 חניות אורחים 43 חניות מסחר 1 מחסנים מספר חניות אופניים : 12 חדרים טכניים</p> <p>אורור מרתף</p>	<p>4.00 מ'</p> <p>סה"כ לכל המרתפים 17000 מ"ר</p> <p>עד 85% משטח המגרש (2575.5 מ"ר)</p> <p>חנייה מחסן דירתי (עד 12 מ"ר) חדרים טכניים</p> <p>אורור מרתף</p>	<p>קומת מרתף 2- (+25.80)</p> <p>גובה קומה נטו</p> <p>שטח שירות מוצע לקומה</p> <p>תכסית הקומה</p> <p>שימוש</p> <p>אורור</p>
<p>0.5 מ'. אין הצדקה תכנונית, נדרש התאמת הקומה לגובה המותר עפ"י 1ע</p>	<p>4.50 מ'</p> <p>1266.65 מ"ר</p>	<p>4.00 מ'</p> <p>סה"כ לכל המרתפים</p>	<p>קומת מרתף 1- (+28.70)</p> <p>גובה קומה נטו</p> <p>שטח שירות</p>

סטייה	מוצע	מותר	
		17000 מ"ר	מוצע לקומה
	41% (1266.65 מ"ר)	עד 85% משטח המגרש (2575.5 מ"ר)	תכסית הקומה
	3 מחסנים חדרים טכניים	חנייה מחסן דירתי (עד 12 מ"ר) חדרים טכניים	שימוש
	אורור מרתף	אורור מרתף	אורור
			לסיכום:
	9533.47 מ"ר	סה"כ לכל המרתפים 17000 מ"ר	סה"כ שטחי שירות
	95% (2443.87 מ"ר)	עד 85% משטח המגרש (2575.5 מ"ר)	תכסית מרתף
חריגה מ 85% תכסית המותרים למגרש. נדרשת הצגת סכמה של של לפחות 15% שטחי חילחול.	118 חניות מגורים + 13 חניות אורחים + 43 חניות מסחר	דרישת התקן עפ"י חו"ד תנועה וחניה מכון : 174 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 13 מקומות חניה לאורחים ו 6 מקומות חניה לרכב נכים) 3 מקום חניה תפעולית 16 מקומות חניה לאופנועים 72 מקומות חניה לאופניים	סה"כ חניות
-בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.	174 מקומות חניה לרכב פרטי ב-4 מרתפי חניה. 6 מתוך 174 מקומות חניה לרכב נכים 16 מקומות חניה לאופנועים 72 מקומות חניה לאופניים		

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
-מוצעת פרגולה עד גבול המגרש במרווח הצדדי המזרחי, מעל רמפה הירידה למרתף.		+	-פרגולה

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 24/12/2018

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ' עדכון בתחנת גנים ונוף מתאריך 11.12.2018

תנועה

דרישת התקן:

174 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 13 מקומות חניה לאורחים)
6 מקומות חניה לרכב נכים
3 מקום חניה תפעולית
16 מקומות חניה לאופנועים
72 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

174 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 13 מקומות חניה לאורחים) במרתפי חניה
6 מקומות חניה לרכב נכים

3 מקום חניה תפעולית
16 מקומות חניה לאופנועים
72 מקומות חניה לאופניים
הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד דגש

חוות דעת:

1. הסדר חניה תואם תכנית בניין עיר מספר תא / מק / 4596
2. קיים אישור אגף התנועה לפיתוח השטח

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה דחסניות.
יש לקבל אישור מעודכן מאגף התברואה לתכנון המוצע.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, אקוסטיקה, ארובת גנרטור.
התווספו תנאים בהיתר לנושאים: טרפו.
התווסף תנאי לגמר בנושא רעלים.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

גנים ונוף

במגרש ובקרבתו קיימים 50 עצים / שיחים, מתוכם:
מיקום העצים - מס' 6,18,20,29,38,69-72,124 (10 יח') בשטח ציבורי, השאר במגרש.
לסיכום,
מס' 20,29,38,124 (4 יח') מיועדים לשימור בליווי אגרנום.
שאר העצים (46 יח') מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 210,323 ש"ח, מתוכם עצים בערך של 5,809 ש"ח תמורת הציבוריים.
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.

אדריכלות

יאושר על ידי אדריכל העיר.
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
6	מיש בונגה	3.0	10.0	2.0	כריתה	427
9	דקל משולש	2.5	30.0	4.0	כריתה	1,512
10	ושינגטוניה חסונה	15.0	40.0	5.0	כריתה	11,088
11	ושינגטוניה חסונה	15.0	40.0	5.0	כריתה	11,088

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
12	דקל משולש	2.5	30.0	4.0	כריתה	1,512
13	ושינגטוניה חסונה	15.0	40.0	5.0	כריתה	11,088
14	ושינגטוניה חסונה	15.0	40.0	5.0	כריתה	11,088
15	דקל משולש	2.5	30.0	4.0	כריתה	1,512
16	סיאגרוס רוזמנוף	3.5	25.0	4.0	כריתה	806
17	דקל משולש	2.5	30.0	4.0	כריתה	1,512
18	מיש בונגה	4.0	20.0	5.0	כריתה	2,562
20	אלון התבור	10.0	40.0	7.0	שימור	15,273
21	ושינגטוניה חסונה	15.0	40.0	5.0	כריתה	11,088
22	ושינגטוניה חסונה	15.0	40.0	5.0	כריתה	11,088
23	ושינגטוניה חסונה	15.0	40.0	5.0	כריתה	11,088
24	ושינגטוניה חסונה	13.0	40.0	5.0	כריתה	9,610
25	סיאגרוס רוזמנוף	2.5	25.0	4.0	כריתה	384
26	ושינגטוניה חסונה	13.0	40.0	5.0	כריתה	9,610
27	ושינגטוניה חסונה	13.0	40.0	5.0	כריתה	9,610
29	ברוש אריזוני	8.0	20.0	4.0	שימור	2,813
35	ושינגטוניה חסונה	4.0	40.0	5.0	כריתה	2,218
38	אדר סורי	6.0	20.0	3.0	שימור	1,922
52	מכנף נאה	5.0	25.0	8.0	כריתה	1,335
53	מכנף נאה	5.0	25.0	8.0	כריתה	1,099
54	מכנף נאה	5.0	25.0	8.0	כריתה	1,099
55	מכנף נאה	5.0	25.0	8.0	כריתה	1,099
56	מכנף נאה	5.0	25.0	8.0	כריתה	1,099
57	ושינגטוניה חסונה	12.0	40.0	5.0	כריתה	6,653
58	ושינגטוניה חסונה	12.0	40.0	5.0	כריתה	6,653
59	ושינגטוניה חסונה	11.0	40.0	5.0	כריתה	6,098
60	ושינגטוניה חסונה	12.0	40.0	5.0	כריתה	8,870
61	ושינגטוניה חסונה	10.0	40.0	5.0	כריתה	5,544
62	ושינגטוניה חסונה	5.0	40.0	5.0	כריתה	2,772
63	ושינגטוניה חסונה	6.0	40.0	5.0	כריתה	3,326
64	ושינגטוניה חסונה	5.0	40.0	5.0	כריתה	2,772
65	ושינגטוניה חסונה	10.0	40.0	5.0	כריתה	5,544
66	ושינגטוניה חסונה	6.0	40.0	5.0	כריתה	3,326
67	ושינגטוניה חסונה	8.0	40.0	5.0	כריתה	4,435
68	ושינגטוניה חסונה	6.0	40.0	5.0	כריתה	3,326
69	בוקיצה קטנת עלים	3.5	12.0	4.0	כריתה	705
70	בוקיצה קטנת עלים	3.5	12.0	4.0	כריתה	705
71	בוקיצה קטנת עלים	3.5	12.0	4.0	כריתה	705
72	בוקיצה קטנת עלים	3.5	12.0	4.0	כריתה	705
73	ושינגטוניה חסונה	10.0	40.0	5.0	כריתה	5,544
74	ושינגטוניה חסונה	10.0	40.0	5.0	כריתה	5,544
75	ושינגטוניה חסונה	10.0	40.0	5.0	כריתה	5,544
76	ושינגטוניה חסונה	3.5	40.0	5.0	כריתה	1,940
77	ושינגטוניה חסונה	4.0	40.0	5.0	כריתה	2,218
78	ושינגטוניה חסונה	5.0	40.0	5.0	כריתה	2,772
124	בומבקס הודי	4.0	30.0	5.0	שימור	5,426

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 08/12/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות. במקום הרסו בניין קיים לפי היתר 18-0439.

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

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 16 קומות מגורים +קומת הגג מעל 2 קומות מסחר ו 4 מרתפי חנייה, הפונה לרחובות הראשיים אחימאיר אבא ובן יוסף שלמה, סה"כ 63 יח"ד.

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

תנאים להיתר

1. הנמכת לובי מגורים בהתאם למותר בתב"ע 4596
2. התאמת גובה המסחר הפונה לאחימאיר אבא בהתאם לגובה הקרקע ולפי תב"ע 4596
3. התאמת רוחב המרפסות בקומות 16-17 עד ל 2/3 מאורך החזית בהתאם לתכנית העיצוב.
4. התאמת הכניסה ללובי וגישה לקומת המסחר העליון, הנ"ל בניגוד לנספח הבינוי בתכנית הראשית.
5. התאמת יציאת החרום מגבול מגרש צפוני להנחיות התכנית הראשית.
6. סימון זיקת הנאה בחזיתות הקדמיות ע"ג התוכניות.
7. הצגת סכמה כי שטח קומת הגג הינו 65% משטח הקומה שמתחתיו
8. התאמת גודל המחסנים ל 12 מ"ר המותרים והצגת הוכחה כי שטח המחסניים הדירתיים עד 5% משטח המרתפים במפלס 1, -3, -4 בהתאם לתכנית ע.1
9. התאמת תכנית קומת הקרקע ל 85% המותרים עפ"י ע.1
10. התאמת גובה קומת המרתף 1- לגובה 4 מ' המותרים.
11. מילוי דרישות מכון הרישוי
12. הקמת מבנה או מתקן עזר לבניה בתחום התכנית לגובה העולה על +84 מטר מעל פני הים הינו תיאום עם רת"א של אופן סימון המבנה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.
13. בנייה מעל גובה +84 מ' מעל פני הים ועד 106 מ' מעל פני הים, יהיה אישור משרד הבטחון. ככל שלא יתקבל אישור משרד הביטחון, זכויות הבנייה אשר לא נכנסות לתוך מסגרת קווי הבניין והגובה המאושר, יתכלו.
14. אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו לעניין שפכים, זיהום אוויר, רעש, פסולת וחומ"ס.
15. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בניה בת קיימא עפ"י הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מה"ע או מי מטעמו בהתאם לת"י 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
16. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה במגרש הנדון, יהיה הבטחת הקמת חניון ציבורי בתא שטח שמספרו 133.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בנוגע לשטחים בהם חלה זיקת הנאה לטובת הציבור.
2. תנאי לתעודת איכלוס במגרש 129 יהיה השלמת הקמת החניון הציבורי במגרש 133, מסירת החזקה בו לעירייה וקבלת תעודת אכלוס לחניון ציבורי.
3. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר.
4. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ בשד' רוטשילד 64 לפי הנחיות מחלקת השימור. היה ושוכנעה הועדה המקומית כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בסעיף זה, תהייה הועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שיקבע ע"י מה"ע או מי מטעמו.
5. תנאי לתעודת איכלוס במגרש הנדון יהיה השלמת הקמת החניון הציבורי במגרש 133, מסירת החזקה בו לעירייה וקבלת תעודת אכלוס לחניון הציבורי.

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 10/03/2019-19-0069 מתאריך 1-19-0069

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 16 קומות מגורים +קומת הגג מעל 2 קומות מסחר ו 4 מרתפי חנייה, הפונה לרחובות הראשיים אחימאיר אבא ובן יוסף שלמה, סה"כ 63 יח"ד.

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

תנאים להיתר

1. הנמכת לובי מגורים בהתאם למותר בתב"ע 4596
2. התאמת גובה המסחר הפונה לאחימאיר אבא בהתאם לגובה הקרקע ולפי תב"ע 4596
3. התאמת רוחב המרפסות בקומות 16-17 עד ל 2/3 מאורך החזית בהתאם לתכנית העיצוב.
4. התאמת הכניסה ללובי וגישה לקומת המסחר העליון, הנ"ל בניגוד לנספח הבינוי בתכנית הראשית.
5. התאמת יציאת החרום מגבול מגרש צפוני להנחיות התכנית הראשית.
6. סימון זיקת הנאה בחזיתות הקדמיות ע"ג התוכניות.
7. הצגת סכמה כי שטח קומת הגג הינו 65% משטח הקומה שמתחתיו
8. התאמת גודל המחסנים ל 12 מ"ר המותרים והצגת הוכחה כי שטח המחסניים הדירתיים עד 5% משטח המרתפים במפלס 1, -3, -4 בהתאם לתכנית ע.1
9. התאמת תכנית קומת הקרקע ל 85% המותרים עפ"י ע.1
10. התאמת גובה קומת המרתף 1- לגובה 4 מ' המותרים.

11. מילוי דרישות מכון הרישוי
12. הקמת מבנה או מתקן עזר לבניה בתחום התכנית לגובה העולה על +84 מטר מעל פני הים הינו תיאום עם רת"א של אופן סימון המבנה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.
13. בנייה מעל גובה +84 מ' מעל פני הים ועד 106 מ' מעל פני הים, יהיה אישור משרד הבטחון. ככל שלא יתקבל אישור משרד הביטחון, זכויות הבנייה אשר לא נכנסות לתוך מסגרת קווי הבניין והגובה המאושר, יתכלו.
14. אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו לעניין שפכים, זיהום אוויר, רעש, פסולת וחומ"ס.
15. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בניה בת קיימא עפ"י הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מה"ע או מי מטעמו בהתאם לת"י 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
16. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה במגרש הנדון, יהיה הבטחת הקמת חניון ציבורי בתא שטח שמספרו 133.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בנוגע לשטחים בהם חלה זיקת הנאה לטובת הציבור.
2. תנאי לתעודת איכלוס במגרש 129 יהיה השלמת הקמת החניון הציבורי במגרש 133, מסירת החזקה בו לעירייה וקבלת תעודת אכלוס לחניון ציבורי.
3. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר.
4. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ בשד' רוטשילד 64 לפי הנחיות מחלקת השימור. היה ושוכנעה הועדה המקומית כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בסעיף זה, תהייה הועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שיקבע ע"י מה"ע או מי מטעמו.
5. תנאי לתעודת איכלוס במגרש הנדון יהיה השלמת הקמת החניון הציבורי במגרש 133, מסירת החזקה בו לעירייה וקבלת תעודת אכלוס לחניון הציבורי.

מהות הדיון הנוסף ע"י אדר' מיטל כהן מזרחי:

הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך תיקון טעות סופר שנפלה בהחלטת רשות רישוי מיום 10/03/2019 לעניין יחידות המוצעות בבניין, 64 יח"ד לעומת 63 יח"ד כפי שאושר בהחלטה.

נימוקי הדיון הנוסף:

לתקן החלטת רישוי מיום 10/03/2019 ולאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 16 קומות מגורים + קומת הגג מעל 2 קומות מסחר ו 4 מרתפי חנייה, הפונה לרחובות הראשיים אחימאיר אבא ובן יוסף שלמה, סה"כ 64 יח"ד.

ההחלטה (דיון חוזר): החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0207-19-1 מתאריך 18/07/2019

לתקן החלטת רישוי מיום 10/03/2019 ולאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 16 קומות מגורים + קומת הגג מעל 2 קומות מסחר ו 4 מרתפי חנייה, הפונה לרחובות הראשיים אחימאיר אבא ובן יוסף שלמה, סה"כ 64 יח"ד.

תנאים להיתר

1. הנמכת לובי מגורים בהתאם למותר בתב"ע 4596
2. התאמת גובה המסחר הפונה לאחימאיר אבא בהתאם לגובה הקרקע ולפי תב"ע 4596
3. התאמת רוחב המרפסות בקומות 16-17 עד ל 2/3 מאורך החזית בהתאם לתכנית העיצוב.
4. התאמת הכניסה ללובי וגישה לקומת המסחר העליון, הנ"ל בניגוד לנספח הבינוי בתכנית הראשית.
5. התאמת יציאת החרום מגבול מגרש צפוני להנחיות התכנית הראשית.
6. סימון זיקת הנאה בחזיתות הקדמיות ע"ג התוכניות.
7. הצגת סכמה כי שטח קומת הגג הינו 65% משטח הקומה שמתחתיו
8. התאמת גודל המחסנים ל 12 מ"ר המותרים והצגת הוכחה כי שטח המחסניים הדירתיים עד 5% משטח המרתפים במפלס 3, -4, בהתאם לתכנית ע.1
9. התאמת תכנית קומת הקרקע ל 85% המותרים עפ"י ע.1
10. התאמת גובה קומת המרתף 1- לגובה 4 מ' המותרים.
11. מילוי דרישות מכון הרישוי
12. הקמת מבנה או מתקן עזר לבניה בתחום התכנית לגובה העולה על +84 מטר מעל פני הים הינו תיאום עם רת"א של אופן סימון המבנה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.
13. בנייה מעל גובה +84 מ' מעל פני הים ועד 106 מ' מעל פני הים, יהיה אישור משרד הבטחון. ככל שלא יתקבל אישור משרד הביטחון, זכויות הבנייה אשר לא נכנסות לתוך מסגרת קווי הבניין והגובה המאושר, יתכלו.
14. אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו לעניין שפכים, זיהום אוויר, רעש, פסולת וחומ"ס.
15. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בניה בת קיימא עפ"י הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מה"ע או מי מטעמו בהתאם לת"י 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
16. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה במגרש הנדון, יהיה הבטחת הקמת חניון ציבורי בתא שטח שמספרו 133.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בנוגע לשטחים בהם חלה זיקת הנאה לטובת הציבור.
2. תנאי לתעודת איכלוס במגרש 129 יהיה השלמת הקמת החניון הציבורי במגרש 133, מסירת החזקה בו לעירייה וקבלת תעודת אכלוס לחניון ציבורי.
3. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר.
4. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ בשד' רוטשילד 64 לפי הנחיות מחלקת השימור. היה ושוכנעה הועדה המקומית כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בסעיף זה, תהייה הועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שיקבע ע"י מה"ע או מי מטעמו.
5. תנאי לתעודת איכלוס במגרש הנדון יהיה השלמת הקמת החניון הציבורי במגרש 133, מסירת החזקה בו לעירייה וקבלת תעודת אכלוס לחניון הציבורי.

תנאים להיתר

1. הנמכת לובי מגורים בהתאם למותר בתב"ע 4596
2. התאמת גובה המסחר הפונה לאחיאמיר אבא בהתאם לגובה הקרקע ולפי תב"ע 4596
3. התאמת רוחב המרפסות בקומות 16-17 עד ל 2/3 מאורך החזית בהתאם לתכנית העיצוב.
4. התאמת הכניסה ללובי וגישה לקומת המסחר העליון, הנ"ל בניגוד לנספח הבינוי בתכנית הראשית.
5. התאמת יציאת החרום מגבול מגרש צפוני להנחיות התכנית הראשית.
6. סימון זיקת הנאה בחזיתות הקדמיות ע"ג התוכניות.
7. הצגת סכמה כי שטח קומת הגג הינו 65% משטח הקומה שמתחתיו
8. התאמת גודל המחסנים ל 12 מ"ר המותרים והצגת הוכחה כי שטח המחסניים הדירתיים עד 5% משטח המרתפים במפלס 1, -3, -4 בהתאם לתכנית ע.1
9. התאמת תכנית קומת הקרקע ל 85% המותרים עפ"י ע.1
10. התאמת גובה קומת המרתף 1- לגובה 4 מ' המותרים.
11. מילוי דרישות מכון הרישוי
12. הקמת מבנה או מתקן עזר לבניה בתחום התכנית לגובה העולה על +84 מטר מעל פני הים הינו תיאום עם רת"א של אופן סימון המבנה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.
13. בנייה מעל גובה +84 מ' מעל פני הים ועד 106 מ' מעל פני הים, יהיה אישור משרד הבטחון. ככל שלא יתקבל אישור משרד הביטחון, זכויות הבנייה אשר לא נכנסות לתוך מסגרת קווי הבניין והגובה המאושר, יתכלו.
14. אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו לעניין שפכים, זיהום אוויר, רעש, פסולת וחומ"ס.
15. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בניה בת קיימא עפ"י הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מה"ע או מי מטעמו בהתאם לת"י 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
16. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה במגרש הנדון, יהיה הבטחת הקמת חניון ציבורי בתא שטח שמספרו 133.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בנוגע לשטחים בהם חלה זיקת הנאה לטובת הציבור.
2. תנאי לתעודת איכלוס במגרש 129 יהיה השלמת הקמת החניון הציבורי במגרש 133, מסירת החזקה בו לעירייה וקבלת תעודת אכלוס לחניון ציבורי.
3. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר.
4. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ בשד' רוטשילד 64 לפי הנחיות מחלקת השימור. היה ושוכנעה הועדה המקומית כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בסעיף זה, תהייה הועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שיקבע ע"י מה"ע או מי מטעמו.
5. תנאי לתעודת איכלוס במגרש הנדון יהיה השלמת הקמת החניון הציבורי במגרש 133, מסירת החזקה בו לעירייה וקבלת תעודת אכלוס לחניון הציבורי.

רשות רישוי

25/06/2019	תאריך הגשה	19-0775	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות ושינויים	מסלול

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	פרידמן 37	כתובת
0555-037	תיק בניין	1067/6212, 1066/6212	גוש/חלקה
513	שטח המגרש	א3729	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב שטרן אברהם 11, הרצליה 4641211	נבו צבי	מבקש
רחוב שטרן אברהם 11, הרצליה 4641211	נבו נאווה	מבקש
רחוב שטרן אברהם 11, הרצליה 4641211	נבו צבי	בעל זכות בנכס
רחוב שטרן אברהם 11, הרצליה 4641211	נבו נאווה	בעל זכות בנכס
רחוב ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222	לוסטאהאוס קלאודיו	עורך ראשי
רחוב הויסמנס קמיל 21, נתניה 4222221	פנט שמואל	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
מימוש זכויות חלקי, תוספת שטח לפי תכנית א'3729, הגדלת שטח מפלס עליון של דירת הדופלקס הדרומית. הסדרת גישה נוספת למפלס העליון של דירת הדופלקס מחדר המדרגות הכללי.

מצב קיים:

בניין קיים בן 2 קומות מגורים מעל מרתף המוצמד ל-2 יחידות הדיור בקומת הקרקע, וקומת גג חלקית עם 2 חדרי יציאה לגג המוצמדים ל-2 יחידות הדיור בקומה העליונה. עבור 4 יחידות דיור.
--

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין בן קומה אחת וח. כביסה על הגג עבור 2 יח"ד.	1949	397
שינויים ותוספות עבור בניין בן קומה 1 וח. כביסה על הגג עבור 2 יח"ד הכוללים: - הקמת מרתף המוצמד ל-2 יחידות הדיור ע"י מדרגות פנימיות. - על הגג הקיים: הריסת ח. הכביסה והשלמת קומה עבור תוספת 2 יח"ד עם ממ"ד כל אחת. - על הגג החדש: תוספת 2 חדרי יציאה לגג המוצמדים ל-2 יחידות הדיור בקומה העליונה ע"י גרמי ודרגות פנימיים. - בחצר: הסדרת 4 מקומות חניה במרווח הקדמי	2012	12-0934
הארכת תוקף היתר 12-0934	2013	13-0102
שינויים כלפי היתר 13-0102 מתאריך 29/04/13 הכוללים: - בקומת מרתף: תוספת שטח ותוספת חצר מונמכת למרתף הצמוד ליחידת הדיור הצפונית. - בקומת הקרקע: הריסה ובנייה מחדש לכל רצפת הקומה ללא שינוי גובה. - בחצר: שינויים בפיתוח וריצוף.	2014	14-1259

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 4 תתי-חלקות, הבקשה חתומה ע"י המבקש שהוא בעל הזכויות בנכס בתת חלקה 4 והגג
--

העליון המבוקש לבניה נמצא בבעלות המבקשים, הוגשה הסכמת שאר בעלי הזכויות במגרש.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א' אזור רובע 4, רחוב לא ראשי, מחוץ לאזור ההכרזה.

- הוגשה חו"ד מהנדס מוסמך ולפיה על פי בדיקה שנערכה עבור היתר בנייה מס' 13-0102 בשנת 2014 בו בוצעו הרחבות של כל יחידות הדיור בו זמנית הבניין חוזק בפני רעידות אדמה לפי ת"י 413.

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
3+ קומת גג חלקית	2+ קומת גג חלקית		
צפיפות:	מס' יחידות הדיור המרבי בקומה החדשה יהיה עד מספר יחידות הדיור הקיים בקומה הטיפוסית.	מבוקשת הרחבת שטח החדר על הגג לדירה קיימת. לא מבוקשת תוספת דירה.	
שטח בנייה קיימת על הגג:	תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה ובנוסף קומת גג חלקית.	מבוקשת תוספת של 42 מ"ר שאינה מכסה את כלל שטח קומת הגג.	
גובה קומה: (בין רצפות)	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ'	מבוקשת קומה בגובה 2.80 מ' בהתאם לגובה הבנייה הקיימת.	

הערות נוספות:

1. מבוקשת כניסה נוספת למפלס העליון של דירת דופלקס מגרם המדרגות המשותף של הבניין.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
פתיחת פתח ליציאה לחדר הנ"ל על הגג מגרעין המדרגות המשותף.

תאריך הודעה אחרונה: 05/06/2019 ולא התקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלות:

- ההקלה אינה רלוונטית. על פי הוראות תכנית 3729א' ניתן להשלים את שטח הבנייה הקיימת על הגג עד לקומה מלאה ולהוסיף בה יח"ד חדשות כמספר היחידות הקיים בקומה הטיפוסית וגם לתכנן בשטח הנ"ל דירות מגורים בהתאם למס' דירות קיימות בקומה הטיפוסית לפיכך הבקשה מובאת לדיון ברשות הרישוי.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 16/07/2019

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

תנועה וחניה

הבקשה לשינויים בדירות ללא שינוי מספר הדירות אינה דורשת התייחסות תנועה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

לתוספת חדר יציאה לגג, לא צפוי שינוי בנפח האשפה. הוצג הפתרון האשפה הקיים במגרש. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף לאחר ועדה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

אדריכלות מכון הרישוי

אין נגיעה בקומת הקרקע, על כן לא נדרשת התייחסות המכון.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 27/01/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם נהרס (מבנה קיים) החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה למימוש זכויות חלקי, תוספת שטח לפי תכנית 3729 א', הרחבת מפלס עליון של דירת דופלקס הדרומית הממוקמת בקומות ב' ו-ג' ופתיחת פתח ליציאה למפלס העליון מגרעין המדרגות המשותף.

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

תנאים להיתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

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 בקומה עליונה על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

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

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 19-0207-1 מתאריך 18/07/2019

לאשר את הבקשה למימוש זכויות חלקי, תוספת שטח לפי תכנית 3729 א', הרחבת מפלס עליון של דירת דופלקס הדרומית הממוקמת בקומות ב' ו-ג' ופתיחת פתח ליציאה למפלס העליון מגרעין המדרגות המשותף.

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

תנאים להיתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

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 בקומה עליונה על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

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

עמי 17

0555-037 19-0775 <ms_meyda>