

י"ד אב תשע"ט
15 אוגוסט 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0224 תאריך: 14/08/2019 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	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	יצחק אבי	קרויס 1	0990-010	18-0293	1
6	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	קבוצת מוגרבי-ארדיטי	דה האז 30	0478-025	18-1181	2
14	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	צליח רוטשילד מימון והשקעות בע"מ	עקיבא אריה 4	0569-004	18-1614	3
21	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ראדקו 38- קצנלסון בע"מ	קצנלסון יצחק 15	0663-015	18-1768	4

רשות רישוי (דיון חוזר)

מספר בקשה	18-0293	תאריך הגשה	19/02/2018
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	קרויס 1 רחוב צמחי היהודים 10	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	87/6769	תיק בניין	0990-010
מס' תב"ע	ע1, ג1, 9006, 9003, 2691, 2310	שטח המגרש	8774

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יצחק אבי	חורשה גרונר דב 13, תל אביב - יפו 69498
מבקש	יצחק דורית	חורשה גרונר דב 13, תל אביב - יפו 69498
בעל זכות בנכס	יצחק אבי	חורשה גרונר דב 13, תל אביב - יפו 69498
בעל זכות בנכס	יצחק דורית	חורשה גרונר דב 13, תל אביב - יפו 69498
עורך ראשי	אופנהיים יעל	רחוב נח מרדכי עמנואל 4, תל אביב - יפו 69050
מתכנן שלד	קרני ירון	רחוב תל חי 40, כפר סבא 4422909

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	0.17	14.49		1.31	176.94	מעל
						מתחת
	0.17	14.49		1.31	176.94	סה"כ

מהות הבקשה: (אדר' מידד גן-אור)

מהות עבודות בניה
הריסת דירה קיימת בקומה א' באגף האמצעי בכניסה הקיצונית המערבית ובנייתה מחדש בצורה מורחבת ע"פ תכנית 2310, כולל ממ"ד, ניצול חלל גג רעפים והסדרת מרפסת גג בחזית אחורית עם מצללה.

מצב קיים:

על המגרש קיימים 6 בנינים נפרדים. כעת מדובר על הבניין טורי עם 2 כניסות כולל 8 יח"ד. 6 יח"ד הורחבו בעבר. הדירה בקומת הקרקע באגף הבונה טרם הורחב, במקביל הוגשה בקשה מס' 18-0290 להרחבת דירה בקומת הקרקע באגף הנדון כולל מרתף.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בקשה להיתר בנייה מס' 18-0290	הרחבת דירה בקומת הקרקע והקמת מרתף באגף הנדון. טרם נדונה.	19/02/2018	
	שינויים בחזיתות בדירה קיימת בכניסה מערבית, הסדרת כניסה נוספת עם מדרגות בחזית אחורית.	21/02/2018	18-0138
	הרחבת דירת קרקע בכניסה מזרחית כולל מרתף וירידה נפרדת.	21/03/2013	13-0365
	הרחבה דו צדדית של 2 דירות כולל ממ"דים, מרתף לניצול חלל הגג	15/11/1992	1-920795

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף כולל 8 יח"ד, סה"כ 64 תתי חלקות במגרש הנדון. המבקשים הם הבעלים בתת חלקה מס' 6 וחתומים ע"ג הבקשה. לכל שאר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב', ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע: תכניות 2310, 2691, אזור רמת אביב א'

סטייה	מוצע	מותר	
	105.71 מ"ר	109 מ"ר	שטחים עיקריים - קומה טיפוסית לפי טיפוס 69 ב' כולל 1/2 שטח חדר מדרגות
	14.49 מ"ר. 2.00 מ"ר מתוך השטח הנ"ל, ייחשב כשטח עיקרי.	9 מ"ר עבור ממ"ד + קירות סביב. (כ-12.5 מ"ר), סה"כ.	שטחי שרות
	2.60 מ'.	2.60 מ'	קווי בניין קו הרחבה קדמי
	קיר משותף	קיר משותף	קו הרחבה צדדי
1 מ' חריגה מקו הרחבה ע"פ תשריט ונספח הבינוי לתכנית 2310, אך תואם להרחבה קיימת בדירה צמודה ממזרח.	5.00 מ'.	4.00 מ'	קו הרחבה אחורי
	11.16 מ'.	15 מ' לפי תשריט תכנית 2310, 10 מ' לפי תקנון תכנית 2310	קו הרחבה מינימלי בין בניינים סמוכים
	הרחבה דו צדדית	הרחבה דו צדדית	הוראות בינוי / תכנית עיצוב
ממ"ד בחזית קדמית לא תואם למדיניות התכנונית. בעבר אושרו ממ"דים של- 2 יח"ד בקומת הקרקע + ממ"דים ב- 2 יח"ד בקומה א' בבניין הנדון בחזית קדמית.	ממ"ד מוצע בחזית קדמית	הקמת ממ"ד בחזית לא קדמית	מדיניות תכנונית לרמת אביב א'
	מפרט בקשה מלא	הצגת תכנית עתידית	
	הרחבה מוצעת בקווי בנייה קיימת ותואמת לקו מינימלי בין בניינים ע"פ הוראות תכנית 2310	התאמה לקווי הרחבה או לחילופין התאמה לבניית הרחבה קיימת	
	במקביל הוגשה בקשה להרחבת דירה בקומת הקרקע וטרם נדונה בועדה	בנייה בו זמנית באגף שלם	

הערה: הפרש בין קו מינימלי בין בניינים בתשריט 2310 לבין קו מינימלי בהוראות תכנית 2310 הוא 5 מ'. באם נחלק את ההפרש בשווה בין 2 הבניינים הסמוכים לפי טיפוס הרחבה 71א, ההרחבה המוצעת נמצאת בתחום שניתן לאשר, וכן חופפת ליח"ד מורחבת מצד מזרח הצמודה לה. יש לציין שקווי ההרחבה העתידיים סומנו ע"ג התכניות שלא בדיוק המתחייב.

בנייה על הגג: ניצול חלל הגג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	80.91 מ"ר תחת גג רעפים + מרפסת גג ואדנית 37.36 מ"ר =	שטח מקורה בגג רעפים כולל 1/2 משטח חדר המדרגות	שטח / תכסית

מותר	מוצע	סטייה
המשותף	118.27 מ"ר.	
גובה	7 מ' (בבניית גג רעפים) מדוד מרצפת קומה שתחת קומת הגג לרכס הגג	7 מ'
שיפוע	שיפוע 40%-50%	40% גג רעפים דו שיפועי.
מרפסת גג	עד 40% משטח הגג בחזית אחורית	מרפסת אחורית (כולל אדנית) בשטח של 37.36 מ"ר. 118.27/37.36 (סה"כ שטח קונטור הגג)=31.5% חלק מרפסת ואדנית מסה"כ שטח הגג.
בינוי	גישה לשטח משותף התאמה לגגות הקיימים	-בנייה בחלק משטח חדר מדרגות משותף שלא ניתן לאשר ללא חתימת בעלים ברכוש המשותף. -לא הוצג פתרון לגישה לחלל גג משותף, פתרון למע' טכניות-דוודים, מזגנים.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים / בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון / פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
מוצעת בנייה בחצר חיצונית בין אגפים שלא ניתן לאשר	+		- אזור / מימדי / חיצונית
בחזית האחורית מוצעת בניה בהמשך לקיר משותף, כתוצאה מכך נוצרה חצר חיצונית בניגוד לתקנות החוק לעניין מידותיה .	+		חצר חיצונית
14.85 מ"ר מעל מרפסת גג אחורית.		+	מצללה על הגג: - שטח המצללה
רצ"ב הצהרת מהנדס		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

במקביל לבקשה הנדונה נפתחה בקשה מס' 18-0290 לגבי יח"ד בקומת הקרקע באגף הנדון. ע"פ הוראות תכנית 2691 ניתן לאשר היתר בנייה לבצוע באגף שלם, ולכן, עקרונית, היתר הבנייה בבקשה דנן יינתן במקביל להיתר בנייה בבקשה הנ"ל.

חו"ד מכון רישוי**מרינה נלקין 18/03/2018**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי נלקין מרינה

גנים ונוףלא מבוקשת כל בנייה על הקרקע, לכן אין נגיעה לעצים.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור**מקלוט**יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף להגשת אישור פיקוד העורף.**סיכום מכון הרישוי**

המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

חו"ד מחלקת פיקוח:**ויקטוריה ולודרסקי 22/02/2018**

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' מידד גן-אור)

לאשר את הבקשה להרחבת דירה בקומה א' כולל ממ"ד, בניית גג רעפים וניצול חללו, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. רישום תקנה 27 לגבי אי פיצול יח"ד קיימת בסיום הבנייה;
2. ביטול בנייה בשטח חדר מדרגות משותף;
3. ביטול בנייה בחלל חצר חיצונית בין אגפים;
4. ביטול שטח מרפסת גג מעל חצר בין אגפים;
5. תאום בין 2 הבקשות באגף הנדון (הבקשה מקבילה מס' 18-0290);
6. ביטול בניה המשך לקיר משותף בחזית האחורית של הבנין;

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הבניה תבוצע באגף הבונה מלמטה כלפי מעלה, לא ניתן לבצע בניה המבוקשת ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע;

הערות

1. לא ניתן לשחרר היתר בנייה עבור הבקשה הנדונה, ללא הוצאת היתר בנייה להרחבת הדירה בקומת הקרקע או הוצאת היתר בנייה בו זמנית.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-18-0077 מתאריך 22/05/2018

לאשר את הבקשה להרחבת דירה בקומה א' כולל ממ"ד, בניית גג רעפים וניצול חללו, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. רישום תקנה 27 לגבי אי פיצול יח"ד קיימת בסיום הבנייה;
2. ביטול בנייה בשטח חדר מדרגות משותף;
3. ביטול בנייה בחלל חצר חיצונית בין אגפים;
4. ביטול שטח מרפסת גג מעל חצר בין אגפים;
5. תאום בין 2 הבקשות באגף הנדון (הבקשה מקבילה מס' 18-0290);
6. ביטול בניה המשך לקיר משותף בחזית האחורית של הבנין;

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הבניה תבוצע באגף הבונה מלמטה כלפי מעלה, לא ניתן לבצע בניה המבוקשת ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע;

הערות

1. לא ניתן לשחרר היתר בנייה עבור הבקשה הנדונה, ללא הוצאת היתר בנייה להרחבת הדירה בקומת הקרקע או הוצאת היתר בנייה בו זמנית.

נימוק לדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך ביטול תנאים מס' 3, 4, בהחלטת רשות רישוי מיום 22.05.18:

3. ביטול בנייה בחלל חצר חיצונית בין אגפים";

4. ביטול שטח מרפסת גג מעל חצר בין אגפים";

שמשמעותם השארת חלל החצר החיצונית לכל גובה הבניין (בניצב לחזית אחורית) פנויה מכל בנייה.

למרות זאת, עורכת הבקשה הציגה הסכמת בעלים של כל דירות הכניסה הנדונה (4 יח"ד) לגבי הבנייה המוצעת (כולל תוספת הבנייה והמרפסת בקומת הגג) ע"ח שטח חצר חיצונית. שטח הבנייה המוצע בחצר חיצונית הוא – 1 מ"ר, ויש בו כדי לצמצם את אורכה של החצר החיצונית (המתקבלת ע"י הרחבת הדירות הסמוכות בין 2 אגפים בבניין) ולקרבת את היחס בין אורך ורוחב דפנות החצר, ליחס שנקבע בחוק לגבי חצר חיצונית – 1:2 (מידות אורך ורוחב בהתאמה, לחצר החיצונית בין אגפים). בבקשה הנדונה, מידות החצר החיצונית לאחר ביצוע הבנייה המוצעת יעמדו על 4.00 מ' * 1.98 מ' וכתקנת החוק.

עמ' 5

0990-010 18-0293 <ms_meyda>

חו"ד מהנדס הועדה (ע"י גן-אור מידד):

לאור האמור לעיל, לבטל תנאים מס' 3,4, בהחלטת רשות הרישוי מיום 22.05.18, ולאשר תוספת בנייה בקומה ב' בחלל חצר חיצונית בכפוף להצגת תכנית עתידית הכוללת תוספת בנייה דומה של 2 הדירות באגף הסמוך ממערב לאגף הנדון.

ההחלטה (דיון חוזר): החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 19-0224-1 מתאריך 14/08/2019

לאור האמור לעיל, לבטל תנאים מס' 3,4, בהחלטת רשות הרישוי מיום 22.05.18, ולאשר תוספת בנייה בקומה ב' בחלל חצר חיצונית בכפוף להצגת תכנית עתידית הכוללת תוספת בנייה דומה של 2 הדירות באגף הסמוך ממערב לאגף הנדון.

רשות רישוי

מספר בקשה	18-1181	תאריך הגשה	24/07/2018
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	דה האז 30 רחוב פנקס דוד צבי 25	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	928/6212	תיק בניין	0478-025
מס' תב"ע	3729 א', 1ע	שטח המגרש	1019

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת מוגרבי-ארדיטי	רחוב דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233
בעל זכות בנכס	קרן קיימת לישראל	רחוב הקרן הקיימת 1, ירושלים 9242801
עורך ראשי	מרום גל	רחוב גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 65811
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בר כוכבא 61, בני ברק 5126000

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 7 קומות ו-1 קומות גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף, עבור 38 יח"ד, הכוללים: <u>בקומות המרתף:</u> חניה עם גישה דרך רמפה מרחוב דה האז, חדרי אופניים, חדרי טכניים. <u>בקומת קרקע:</u> מבואת כניסה, חדר אשפה, ממ"ק, 1 יח"ד עם ממ"ד וגינה פרטית מוצמדת, 1 יח"ד עם גינה פרטית מוצמדת ו-1 יח"ד קדמית. <u>בקומות 1-2:</u> 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה ו-4 יח"ד עם גזוזטרה לכל אחת וממ"ק. <u>בקומות 3-7:</u> בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה. <u>בקומה 8 גג חלקית:</u> 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת גג לכל דירה, 1 יח"ד הכוללת ממ"ד וגזוזטרה, מצללה. על הגג עליון: מערכות סולאריות ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות 2 גרעיני המדרגות. <u>בחצר:</u> חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, נישת גז, ספסלים, גדרות בגבולות המגרש ומצפון רמפת ירידה למרתף חניה.

מצב קיים:

על המגרש בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית ומרתף עם 2 מקלטים. הבניין בן 2 אגפים בעל 2 חדרי מדרגות נפרדים, באגף המערבי 8 יח"ד (2 בק"ק, 2 בקומה טיפוסית א-ג) ובאגף המזרחי 7 יח"ד (1 בק"ק, 2 בקומה טיפוסית א-ג) סה"כ בבניין 15 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
792	1950	בנין מגורים הבנוי בשני אגפים נפרדים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים, 2 מקלטים במרתף, ו-2 חדרי כביסה על הגג עבור סה"כ 15 יח"ד.	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 15 חלקות משנה, כאשר תת חלקה אחת הינה בבעלות קק"ל, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוח מטעם בעלי הזכות בנכס ועל ידי מיופה כוח מטעם המבקש. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ובוצעו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק, ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729 א' רובע 4 מחוץ לתחום אזור ההכרזה, רחוב ראשי, מגרש גדול.

- ההיתר המקורי משנת 1950.
- החישובים הסטטיים נבדקו על ידי יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

סטייה	מוצע	מותר	
	8 קומות +קומת גג חלקית	8 קומות + קומת גג חלקית	מס' קומות
	תכסית הבנייה הינה ~509 מ"ר לפי מדידה גרפית, בהתאם.	תכסית עד 50% משטח המגרש (1019 מ"ר/2 = 509.5 מ"ר לקומה)	<u>זכויות בנייה</u> (תכנית נפחית):
	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	3.30 מ' ברוטו	<u>גובה קומה:</u>
	38 יח"ד	לפי מקדם צפיפות של 90 מהשטחים הכוללים (4788~מ"ר) = 53 יח"ד	<u>צפיפות:</u>
	כ-35% בהתאם.	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	<u>שטחי שירות:</u>
	4.00 מ'. 4.00 מ'. 3.00 מ'. 3.00 מ'.	4.00 מ'. 4.00 מ'. 3.00 מ'. 3.00 מ'.	<u>קווי בניין:</u> קדמי דרומי לרחוב פנקס קדמי דרומי לרחוב דה האז צדדי מזרחי צדדי מערבי
	1.60 מ' מקו הבניין הקדמי ואחורי. 406 מ"ר שטחי מרפסות עד 14 מ"ר, בהתאם.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר (456 מ"ר). שטח מרפסות העולה על האמור לעיל יחושב כשטח עיקרי.	<u>מרפסות:</u> קווי בניין למרפסות שטח
	בהתאם.	יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע בתנאי שתשמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו הבניין.	<u>בינוי בקומת הקרקע:</u>

<p>ביח"ד בקומת הקרקע מבוקשת ויטרינה בחזית קדמית, לא ניתן לאשר.</p>	<p>בהתאם. בהתאם. לא בהתאם.</p>	<p>בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה בצרף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים. בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת קרקע במרווחים צדיים ואחורי.</p>	
	<p>בהתאם. בהתאם. 4.50 מ' בהתאם. 4.60 מ' בהתאם למותר.</p>	<p>קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. ו-2.00 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת. כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p>קומת גג חלקית: נסיגות גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים</p>
	<p>בהתאם.</p>	<p>יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון</p>	<p>מזגנים</p>
<p>לא הוצגו מסתורי כביסה לכלל היח"ד. יש להציג פתרון למסתור כביסה ל-2 יח"ד בקומות 1-2.</p>	<p>לא בהתאם.</p>	<p>לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.</p>	<p>מסתורי כביסה</p>
<p>מבוקשת מצללה לחזית צדית צפונית אשר לא ניתן לבדוק את גובהה מאחר ולא הוצג מפלסה. לא פורטו חומרי ופרטי המצללה.</p>	<p>בהתאם. לא בהתאם. לא בהתאם.</p>	<p>נסיגה ממעקה הגג של 1.20 מ'. גובה הכולל לא יעלה על 3.00 מ'. פירוט חומרי ופרטי מצללה.</p>	<p>מצללות</p>

		בהתאם.	תותר הקמת מצללה בשטח ובמרווחים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
--	--	--------	--

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
קומות	2-4 קומות	3 קומות	
גובה קומות	מרתף עליון לא יגדל מ 4.00 מ' מרתף תחתון לא יגדל מ 3.50 מ' (מרצפה עד תחתית תקרה)	בהתאם. בהתאם.	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע המשמש כחדר משחקים.	חניה, חדרים טכניים, בהתאם.	
תכסית	85% משטח המגרש = 866 מ"ר.	860 מ"ר בהתאם.	

הערות נוספות:

- התאמה להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית ולתקנות התכנון והבניה:
 - לא הוצגו דודי שמש לכלל היחיד, יש להציג מיקום בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
 - מבוקש כרכוב בקומת גג חלקית עליונה המקרה מרפסת גג, כך שהיטל שטחו הופך לעיקרי, לא הוכח כי נותרו שטחים לניצול, לא ניתן לאשר.
- לא הוצג תצהיר מתכנן שלד לעמידות הבניין בעומסים הנדרשים (נספח 9).

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
- הקמת עוגנים זמניים לצורכי חפירה
 - הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 9 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
 - פטור ממרפסות שירות
 - תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 375 מ"ר עבור 15 יחידות דיור
 - הקמת בריכות שחייה פרטית ו/או בריכת זרמים ו/או בריכת זרמי אויר ומים (גי'קוזי), כהגדרתן בתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר, תנאי ואגרות) תש"ל-1970, בקומות הגג ו/או בקומת הגג התחתונה ו/או בקומת הקרקע.

תאריך הודעה אחרונה: 17/09/2018
ולא התקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלות:

1. **סעיף 1:** באשר להקמת עוגנים זמניים- 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.
2. **סעיפים 2-4:** תכנית 3729 א' החלה על האזור מאפשרת את כלל הסעיפים הכתובים לעיל, אי לכך אין צורך בבקשת הקלות.
3. **סעיף 5:** נתבקשה בריכת נוי בקומת הקרקע ולא בריכות שחייה פרטית ו/או בריכת השתקפות ו/או בריכת זרמים ו/או בריכת זרמי אויר ומים (גיקוזי), כהגדרתן בתקנון התכנון והבניה, לפיכך הקלה זו איננה רלוונטית.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 01/11/2018

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי רינת ברקוביץ'

תנועה

חוות דעת מתייחסת לנספח תנועה מתוקן שצורף לבקשה במערכת מקוונת ביום 05/11/2018: הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 9 קומות ובהן 38 יחידות דיור (37 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן:

- 39 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 8 מקומות חניה לאופנועים
- 38 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 39 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף, מהם 8 מקומות חניה במתקנים במרתף 2-
- 2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 1- ללא אישור מורשה נגישות,
- 4 מקומות חניה לאופנועים במרתף 1-
- 38 מקומות חניה לאופניים- 8 מקומות בפיתוח השטח + 30 מקומות ב-2 קומות מרתף, מתכנן תנועה אנה מדגש הנדסה.

חסרים:

1. 4 מקומות חניה לאופנועים,
2. מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס ובו קביעה של מספר המקומות הנדרשים ואישור לתכנון המוצע.

חוות דעת:

1. תקן חניה לאופנועים הינו 5: 1 ולא 10: 1, לכן יש לתקן חישוב בטבלת מאזן חניה ולהציג פתרון עפ"י דרישת התקן הנכון.
2. יש להציג מפרט מתקני חניה ביתר פירוט ולהוכיח שמידות תאי חניה במתקנים עונים להנחיות תכנון חניה של משרד התחבורה, פרק ה'.
3. יש להטעין למגירה 1500 מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס ובו קביעה של מספר המקומות הנדרשים ואישור לתכנון המוצע.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים בהתאם לחוות דעת.

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: ניתנו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, אקוסטיקה.
התווספו תנאים בהיתר לנושאים: חדר טרפו.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

גנים ונוף

מגרש ובקרבתו קיימים 14 עצים / שיחים:
מיקום העצים - מס' 3,5,6,8-11 במגרש מתוכם מס' 11 לא מוגן,
מס' 7,12-14 במדרכה, מס' 1,2,4 אצל שכנים.
לסיכום,
מס' 3,5,6,8-10 (6 יח') מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 24,891 ש"ח.
מס' 1,2,4,7,12-14 (7 יח') מיועדים לשימור, מתוכם מס' 4 בליווי אגרונום לא תבוצע כל חפירה בקירבתו.
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 פיתוח

תוכנית הפיתוח סותרת את ההנחיות המרחביות של עיריית תל אביב. התקיים דיון בהשתתפות אדריכל העיר, מחלקת השימור ומכון הרישוי.
יש להציג תכנון העונה על דרישת ההנחיות המרחביות המאושרות, לרבות בנושא הגדר, רצועת הגיגון והפיתוח בתחום המרווח הקידמי. יש להשלים את שאר הדרישות בוגע לגדר קדמית, שבילים, מתקני עזר, פתחי אוורור ונטיעת עצים בוגרים.
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	קליסטמון אשון	8.0	37.0	6.0	שימור	
2	אזדרכת מצויה	2.5	20.0	2.5	שימור	
3	אזדרכת מצויה	14.0	44.0	9.0	כריתה	1,702
4	פיקוס השדרות	15.0	60.0	15.0	שימור	
5	ושינגטוניה חסונה	10.0	60.0	0.	כריתה	1,680
6	אלמוגן רחב עלים	7.0	55.0	3.5	כריתה	5,471
7	פיקוס חלודי	12.0	75.0	10.0	שימור	
8	פיקוס השדרות	2.5	18.0	2.0	כריתה	4,239
9	פיקוס השדרות	2.5	15.0	2.0	כריתה	4,239
10	ושינגטוניה חסונה	12.0	68.0	0.	כריתה	7,560
11	הדר מנדרינה	1.0	14.0	1.0	כריתה	
12	פיקוס חלודי	5.5	40.0	6.0	שימור	

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
13	ברכיטון צפצפתי	4.5	19.0	3.0	שימור	
14	מגלון אפריקני (הרפיילום)	2.2	13.0	2.0	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 26/07/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (בניין קיים), טרם בנוי.

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 7 קומות ו-1 קומות גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף, עבור סה"כ 38 יח"ד.

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. הצגת מסתור כביסה ל-2 יח"ד בקומות 1-2 בהתאם לנדרש.
3. הצגת פרטי המצללות המבוקשות וגובה מצללה צפונית בהתאם להוראות התב"ע.
4. ביטול כרכוב בקומת גג חלקית עליונה או הפיכתו למצללה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
5. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
6. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34:
7. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
7. ביטול ויטרינה של יח"ד בקומת הקרקע לחזית קדמית.

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.
2. בניית מרתפים עד גבולות המגרש-
- קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
- לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. 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.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0224-19-1 מתאריך 14/08/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 7 קומות ו-1 קומות גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף, עבור סה"כ 38 יח"ד.

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. הצגת מסתור כביסה ל-2 יח"ד בקומות 1-2 בהתאם לנדרש.
3. הצגת פרטי המצללות המבוקשות וגובה מצללה צפונית בהתאם להוראות התב"ע.
4. ביטול כרכוב בקומת גג חלקית עליונה או הפיכתו למצללה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
5. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
6. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34:
7. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
7. ביטול ויטרינה של יח"ד בקומת הקרקע לחזית קדמית.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. 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.
2. בניית מרתפים עד גבולות המגרש-
- קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
- לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. 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.

רשות רישוי

06/11/2018	תאריך הגשה	18-1614	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	עקיבא אריה 4	כתובת
0569-004	תיק בניין	549/6213	גוש/חלקה
893	שטח המגרש	1' ע'א, 3729	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
שדרות שאול המלך 1, תל אביב - יפו 6473301	צליח רוטשילד מימון והשקעות בע"מ	מבקש
רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334	ברייטהולץ סבי	בעל זכות בנכס
רחוב דפנה 36, תל אביב - יפו 64920	קרט אלכסנדר	עורך ראשי
רחוב היוזמים 6, אור יהודה 6037313	יהודאי אלון	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת חלקית וקומת מרתף, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 22 יח"ד, המכיל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בקומות המרתף: חניית רכבים וחניות אופניים, מחסנים, חדרי טכניים. - בקומת הקרקע: מבואת כניסה, גרעין מדרגות, פיר מעלית, חדר אופניים, חדר אשפה, 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית אחורית צדדית מוצמדת. - בקומות 1-5: 3 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה לכל אחת בכל קומה. - קומת גג חלקית (6): 2 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה לכל אחת ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג. - קומת גג חלקית (7): 1 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג. - מתקנים טכניים על גג עליון. <p>בחצר: פיתוח שטח, נטיעות, רמפת ירידה למרתפי החנייה, בגבולות המגרש – גדרות.</p>

מצב קיים:

בניין מגורים (המיועד להריסה) בן 3 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומקלט בקומת מרתף, עבור סה"כ 10 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר להקמת בנין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף וחדר כביסה על הגג, עבור סה"כ 10 יח"ד.	1960	677

בעלויות:

לפי הנסח טאבו, הנכס רשום כבית משותף בעל 11 חלקות משנה והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של בעלי הזכות בנכס.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1960.

- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם למותר.	במגרשים בשטח העולה על 750 מ"ר ומעלה - תכסית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש. $893 \text{ מ"ר} \times 50\% = 446.5$ מ"ר.	זכויות בנייה (תכנית נפחית):
	2 + 6 קומות גג חלקיות.	2 + 6 קומות גג חלקיות.	מספר קומות:
	בהתאם.	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה: גובה בנין:
	22 יח"ד בהתאם.	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 . $\sim 3400/90 \text{ מ"ר} = 37 \text{ יח"ד}$	צפיפות:
	711 מ"ר בהתאם.	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים. 680 מ"ר מיני'	שטחי שירות:
	4.00 מ' בק"ק וביתר הקומות בהתאם. 3.00 מ' בהתאם. 3.00 מ' בהתאם. 5.20 מ' בהתאם.	4.00 מ' 3.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ'	קווי בניין: קדמי לרחוב עקיבא אריה 4 צדי מזרחי צדי מערבי אחורי
	1.60 מ' מרפסות - בהתאם. גזוזטראות עד 14 מ"ר בהתאם. סה"כ שטחי מרפסות 211 מ"ר - בהתאם.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטח הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר (המהווים סה"כ 264 מ"ר). שטח מרפסות העולה על האמור לעיל יחושב כשטח עיקרי .	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח

	בהתאם.	לא יותרו מרפסות לסירוגין	
	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. קיים חדר אופניים- בהתאם.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים. בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים.	
	בהתאם.	תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת קרקע במרווחים צדיים ואחורי.	
	בהתאם.	קומות הגג החלקית התחתונה תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מחזית קדמית.	קומת גג חלקית: נסיגות
	בהתאם.	קומה חלקית עליונה תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מחזית קדמית, ו-2.00 מ' בחזית אחורית .	
	4.20 מ' בהתאם.	כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ'	גובה הבניה על הגג
	5.00 מ' לא בהתאם .	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
לא הוצגו מעבים- לא ניתן לאשר.	לא בהתאם.	יתוכננו מזגגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין : - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	מזגגנים
	בהתאם.	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. ביח"ד הפונות לחזית הקדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.	מסתורי כביסה
	בהתאם.	הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר ותוצמד ככול הניתן לדופן הצדית של	חניה

		המגרש.
--	--	--------

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

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים	2 קומות.	
גובה קומות:	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	3.78 מ' בהתאם. עד 4.38 מ' עבור רמפת ירידה- ניתן לאשר. 2.46 מ' בהתאם.	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חופשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניה, מחסנים, וחדרים טכניים	
תכסית:	85% משטח המגרש = 759 מ"ר	82% לפי מדידה גרפית- בהתאם .	

הערות נוספות:

1. קיימת גזוזטרה בקומת גג חלקית עליונה המקרה מרפסת גג, כך שהיטל שטחה מתווסף לסך השטחים העיקריים של הבניין. יש להציג את השטחים בהתאם בגיליון חישובי השטחים.
2. בקומת הקרקע מבוקשים עמודים ברוחב העולה על 0.90 מ', יש לצמצם את מידות העמודים.
3. בקומת גג חלקית עליונה נראית פרגולה המקרה גזוזטרה אך בחלקה היא לא מקרה דבר בניגוד לתקנות התכנון והבניה, לא ניתן לאשר דבר זה.
4. קונטור קומת הגג החלקית העליונה הינו לא בהתאם לקונטור הקומה מתחת, לא ניתן לאשר דבר זה.
5. **התאמה להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית ולתקנות התכנון והבניה:**
 - גוון החזיתות המבוקשות אינו מצוין בתכניות, יש לציין ע"ג התכניות ולוודא התאמה להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
 - בפריסת הגדרות יש לציין את החזית אליה משויכת הגדר.
 - לא הוצג מיקום הדודים, יש להציג דודים בהתאם למס' היח"ד ובהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
 - יש לשמור עומק לבית גידול עבור עצים כמפורט בהנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית- לא הוצגו בתי הגידול בחתכים.
 - לא הוצג תצהיר מתכנן שלד לעמידות הבניין בעומסים הנדרשים (נספח 9).

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 05/12/2018

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

תנועה

דרישת התקן:

26 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

21 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

26 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף.

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 1-.

5 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף.

21 מקומות חניה לאופניים ב-2 קומות מרתף.

חוות דעת: פתרון המוצע עונה לדרישות-מאושר.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

דרכים

תוכנית תנועתית ותוכנית פיזית אושרה בידי זוהר אכטנברג ממחלקת דרכים.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים ועגלות.

ראו הנחיות מפורטות בתחנה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אוורור מרתפים, אקוסטיקה.

התווספו תנאים בהיתר לנושאים : גנרטור.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

גנים ונוף

במגרש ובקרבתו קיימים 6 עצים / שיחים :

מיקום העצים - במגרש, מס' 5 בגבול המגרש המזרחי.

לסיכום,

מס' 5 מיועד לשימור, בליווי אגרונום.

מס' 1,2 מיועדים להעתקה לשטח ציבורי.

מס' 3,4,6 מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 17,076 ש"ח.

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

המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

אדריכלות מכון הרישוי

יש לעדכן רצועת גינון קדמית והנחיות נוספות שנכתבו בתחנה.

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	זית אירופי	6.0	25.0	6.0	העתקה	3,288
2	זית אירופי	5.0	22.0	6.0	העתקה	2,453
3	מכנף נאה	13.0	47.0	12.0	כריתה	10,201
4	סיסם הודי	5.0	24.0	6.0	כריתה	1,583
5	ברוש מצוי אופקי	15.0	50.0	7.0	שימור	14,137
6	ווינגטונייה חסונה	14.0	35.0	4.0	כריתה	5,292

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

לאשר את הבקשה ל הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת חלקית וקומת מרתף, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה ולהקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 22 יח"ד.

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. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 :
הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
4. מבוקשת גזוזטרה המקרה מרפסת גג, כך שהיטל שטחה מתווסף למניין השטחים העיקריים, יש להציג את השטחים בהתאם בגיליון חישובי השטחים.
5. בקומת הקרקע מבוקשים עמודים ברוחב העולה על 0.90 מ', יש לצמצם את מידות העמודים.
6. הצגת דודים בהתאם למס' היח"ד ובהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
7. יש לשמור עומק לבית גידול עבור עצים כמפורט בהנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית ולהציגם בחתכים.
8. יש לבטל את החלק בפרגולה בקומת גג חלקית עליונה אשר לא מקרה דבר בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
9. יש להתאים את קונטור קומת הגג החלקית העליונה בהתאם לקונטור הקומה מתחת

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. 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 עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
בניית מרתפים עד גבולות המגרש-
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.
3. 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

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 :
הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
4. מבוקשת גזוזטרה המקרה מרפסת גג, כך שהיטל שטחה מתווסף למניין השטחים העיקריים, יש להציג את השטחים בהתאם בגיליון חישובי השטחים.
5. בקומת הקרקע מבוקשים עמודים ברוחב העולה על 0.90 מ', יש לצמצם את מידות העמודים.
6. הצגת דודים בהתאם למס' היח"ד ובהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
7. יש לשמור עומק לבית גידול עבור עצים כמפורט בהנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית ולהציגם בחתכים.
8. יש לבטל את החלק בפרגולה בקומת גג חלקית עליונה אשר לא מקרה דבר בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
9. יש להתאים את קונטור קומת הגג החלקית העליונה בהתאם לקונטור הקומה מתחת

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. 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 עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
בניית מרתפים עד גבולות המגרש-

- 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.
3. 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.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0224-19-1 מתאריך 14/08/2019

לאשר את הבקשה ל הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת חלקית וקומת מרתף, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה ולהקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 22 יח"ד.

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. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 : הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
4. מבוקשת גזוזטרה המקרה מרפסת גג, כך שהיטל שטחה מתווסף למניין השטחים העיקריים, יש להציג את השטחים בהתאם בגיליון חישובי השטחים.
5. בקומת הקרקע מבוקשים עמודים ברוחב העולה על 0.90 מ', יש לצמצם את מידות העמודים.
6. הצגת דודים בהתאם למס' היח"ד ובהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
7. יש לשמור עומק לבית גידול עבור עצים כמפורט בהנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית ולהציגם בחתכים.
8. יש לבטל את החלק בפרגולה בקומת גג חלקית עליונה אשר לא מקרה דבר בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
9. יש להתאים את קונטור קומת הגג החלקית העליונה בהתאם לקונטור הקומה מתחת

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. 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 עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול. בניית מרתפים עד גבולות המגרש- 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.
3. 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

06/12/2018	תאריך הגשה	18-1768	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	קצנלסון יצחק 15	כתובת
0663-015	תיק בניין	224/6111	גוש/חלקה
759	שטח המגרש	ע1, גי, 3729א'	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב שוהם 5, רמת גן 5251001	ראדקו 38 - קצנלסון 15 בע"מ	מבקש
רחוב קויפמן יחזקאל 4, תל אביב - יפו 6801296	חסון דן	בעל זכות בנכס
רחוב מלצ"ט 7, קרית אונו 5529207	ארנון אדר	עורך ראשי
רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205	אכברט יובל	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים מפולשת) עבור 16 יחידות דיור שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 7 קומות (כולל קומת עמודים וקומת גג חלקית), מעל 2 קומות מרתף עבור 26 יח"ד. בקומת המרתף העליונה 13 מקומות חניה, 10 מחסנים דירתיים וחדר לעגלות ואופניים ובקומת המרתף התחתונה 14 מקומות חנייה, 11 מחסנים דירתיים. הכניסה לחניון התת קרקעי ברמפה מרחוב קצנלסון.

מצב קיים:

בניין בעל 4 קומות מגורים המכיל 16 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

- בתיק הבניין לא נמצא ההיתר המקורי.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים עו"ד דן חסון ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36
--

נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

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

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	+6 קומות גג חלקית	+6 קומות גג חלקית	
קווי בניין קדמי לרחוב קצנלסון	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
לאחור	5.00 מ'	5.00 מ'	
קווי בניין למרפסות: לרחוב קצנלסון	הבלטה של 1.60 מ' מעבר לקו	1.60 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	1.60 מ'	הבליטה של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין.	לאחור
	בהתאם להוראות התכנית. 552.96 מ"ר שהם כ- 22% מסך כל השטחים המבוקשים לבנייה מעל פני הקרקע. לפי מדידה גרפית 378 מ"ר שהם כ- 49.8% משטח המגרש. (=759 מ"ר)	בקומה הטיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים למעט קומת גג הבנויה בנסיגה וקומת קרקע חלקית. לכל הפחות 20% מסך השטחים הבנויים. במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה תכסית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש	זכויות בנייה: (תכנית נפחית) שטחי שרות: תכסית:
	3.00 מ' (על פי מדידה גרפית).	יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת ב-3.0 מ' מקו הבניין.	בינוי בקומת הקרקע:
	26 יח"ד	30 יח"ד לפי מקדם 90	צפיפות:
	3.30 מ'	3.30 מ'	גובה קומה: (מפני מפלס לפני מפלס שמעליו) קומת קרקע:
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומה טיפוסית:
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומת גג:
	כ-245 מ"ר	באזור ההכרזה – 65% משטח הקומה המלאה העליונה (= כ-245 מ"ר)	קומת גג חלקית: תכסית:
	5.38 מ'	3.00 מ'	<u>נסיגות ממעקה הגג:</u> נסיגה קדמית
	2.47 מ'	2.00 מ'	נסיגה אחורית
	4.50 מ'	4.50 מ'	גובה (ברוטו):
	5.00 מ'	5.00 מ'	גובה מתקניית טכניים:
	בחזית הקדמית, מוצעות מרפסות באורך של 9.16 מ' (על פי מדידה גרפית) הנמוך מ-2/3 מאורך החזית (14.57 מ')	באזור ההכרזה, אורך המרפסת בחזית הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.	מרפסות: אורך
	בקומות הטיפוסיות מוצעות מרפסות של עד 12.30 מ"ר ליח"ד. ממוצע המרפסות 8.95 מ"ר	עד 14 מ"ר ליחידת דיוור עבור מרפסות הבולטות מקו הבניין ובלבד ששטח הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12	שטח

סטייה	מוצע	מותר	
	ליח"ד. בהתאם להוראות התכנית.	מ"ר ליח"ד. בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות.	מרפסות גג
בהתאם להוראות התכנית.	המישור הבנוי בחזית הפונה לרחוב הינו 4.86 מ' (מחולק ל-2 משני צדדי החזית) - מוצעים פתחים חופפים. - מתוכננים פתחים בגובה המגיע ל-20 ס"מ מתחת לתחתית התקרה. מוצעות מרפסות בשטח של כ-13 מ"ר ליח"ד ממוצע של 9.5 מ"ר ליח"ד.	החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת מ-1/3 מאורך החזית. - הפתחים יהיו חופפים אחד מעל השני. - גובה הפתח המקסימלי יהיה 30 ס"מ מתחת לתחתית התקרה. עד 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקו בניין ובלבד ששטח הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. המרפסות ימוקמו אחת מעל השנייה חופפות וזהות בכל מאפייניהן. לא יותרו מעקות זכוכית.	הנחיות עיצוביות למגרשים באזור ההכרזה: גוף הבניין: פתחים: מרפסות ומעקות: שטח: עיצוב המרפסות: חומרי גמר: עיצוב קומת הגג: חומרי גמר וגוונים:
בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	מוצעות מרפסות בשטח של כ-13 מ"ר ליח"ד ממוצע של 9.5 מ"ר ליח"ד. מוצעות מרפסות זהות בתוואי ושטח בכל הקומות הטיפוסיות. מוצעים מעקות בנויים בשילוב עם מעקה קל. מוצע מעקה בנוי בהמשך למישור קיר החזית בגובה 1.00 מ' (על פי מדידה גרפית) בשילוב עם מאחז יד. המישור הבנוי הפונה לרחוב מוצע גמר טיח שליכט בגוון בהיר בשילוב עם חיפוי פרקלקס או ש"ע בגוון רווי להדגשות עיצוביות.	תותר הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע במרווחים הצדדי והאחורי. לא תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב.	הצמדת שטחי חוץ:
	מוצעים מזגנים עבור כל יחידות הדיור על הגג העליון.	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת זירת שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:
יש להראות פתרון לכביסה עבור כל יחידות הדיור, כולל	מוצעים מסתורי כביסה במסגרת מעטפת הבניין	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין.	מסתורי כביסה:

סטייה	מוצע	מותר	
יחידות הדיור בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית - בניגוד להוראות התכנית, לא ניתן לאשר. ראה הערה מס' 2.	לכל יחיד פרט ל-3 מארבעת יחידות הדיור בקומת הקרקע, ו-2 יחידות הדיור בקומת הגג החלקית.	ביחיד הפונות לחזית קדמית בלבד יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות	2 קומות + 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים.	קומות
בקומת מרתף עליונה חריגה של 0.12 מ' – לא בהתאם להוראות התכנית, לא ניתן לאשר.	קומת מרתף 1 - : 4.12 מ' קומת מרתף 2 - : 2.68 מ'	2 קומות עליונות – 4.00 מ' נטו. 4 קומות תחתונות – 3.59 מ' נטו.	גובה
	קומת מרתף 1 - חניה, מחסנים דירתיים, חדר עגלות ואופניים. קומת מרתף 2 - חנייה, מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	על פי חישוב גרפי 643.24 מ"ר שהם כ- 85% משטח המגרש.	עד 85% לפי תכנית א' 3729.	תכסית
ראה הערה מס' 3	מוצעים 15% משטח המגרש לשטחי חלחול, בחזיתות הקדמית הצד והאחורית של המגרש.	מינימום 15% משטח המגרש, שטחים רציפים הממוקמים בחזית המגרש הפונה לרחוב.	חלחול

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצעים חדרי רחצה עם אוורור טבעי ועם אוורור מאולץ.		+	אוורור של חלקי הבניין:
- שטח המצללה בחזית כ-28 מ"ר ומאחור כ-21.5 מ"ר בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה. - נשמרת נסיגה של 1.65 מ' ממעקה הגג בחזית ו-1.47 ממעקה הגג מאחור – בהתאם להוראות מדיניות הועדה.		+	מצללה על הגג: - שטח המצללה - נסיגות בגג
		+	ג'קוזי על הגג: שטח
ראה הערה מס' 5	+		קירוי
מבוקשים גדרות צד עבור הגבוהים מ-1.50 מ' המקסימלי המותר על פי מדיניות הועדה. לא ניתן לאשר	+		גדרות
יש לצמצם את מספר הפתחים בגדר באמצעות איחוד שבילים וכניסות. פתח גישה להולכי רגל ופתח גישה לכניסת רכב ישמשו גם עבור גישה למתקנים ולתשתיות.	+		פיתוח המגרש: -שערים ומחסומים
גובה הכניסה הקובעת לבניין לא עומד במדיניות	+		-גובה כניסה

הערות	לא	כן	
הוועדה לא ניתן לאשר.		+	חדרים טכניים שטח מגוון קדמי
מוצגים על הגג מתקנים סולאריים עבור כל יחידות הדיור בבניין		+	מתקנים סולאריים
עבור יחידות הדיור בצד הצפוני מבוקשים דודי מים מחוץ למישור הבניין. לא ניתן לאשר.	+		דודי אגירה
מוצעים פילר חשמל ונישת גז בגבול המגרש הצפוני הממוקמים בצמוד לגבול המגרש לרחוב. לא בהתאם למדיניות הוועדה. לא ניתן לאשר.	+		מתקנים טכניים

הערות נוספות:

1. בתיק הבניין לא נמצא ההיתר המקורי. בהתאם למכתב מאת אינג' מיכאל גפני מ-2006 שנמצא בתיק הבניין נמסר כי המבנה נבנה על פי היתר 681 מתאריך 25.12.47 כמבנה למגורים בן 4 קומות כאשר בקומת הקרקע נבנו 4 דירות מגורים.
2. על פי מדיניות הוועדה ניתן להציב מתקנים לכביסה במסגרת החצרות המוצמדות ליחידות הדיור בקומת הקרקע ומרפסות הגג באופן מסודר ומוצנע – יש להראות הפתרון בתכנית הראשית - הדבר נדרש לתיאום לאחר ועדה.
3. במגרש הנ"ל קיימים עצים לשימור בחלקה הגובלת מאחור. לצורך שמירת העצים נדרש להרחיק המרתף מהשורשים וכתוצאה מכך לא ניתן להסדיר את כל שטח החלחול הנדרש בחזית הקדמית ולכן שטח החלחול מפוזר בחזית הקדמית, בחזית הצד הצפונית ובחזית האחורית. בשל מצב ייחודי זה ניתן לאשר.
4. עבור יחידות הדיור בצד הדרומי בקומות הטיפוסיות מוצעים דודי אגירה מחוץ למישור הבניין. לא ניתן לאשר. יש להציע מיקום לדודים בתוך שטח הדירה או בנישה ייעודית בלובי הקומתי.
5. לא ניתן לאשר קירוי ג'קוזי בקומת הגג במצללה או בכרכוב. יש לבטל קורה מחברת במצללה המוצעת.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 18/06/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר לתשומת לבכם: כאשר תחנה בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" הכוונה היא כי את המסמכים המתוקנים בהתאם לחוות הדעת יש לטעון לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה

דרישת התקן:

26 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

26 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

26 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף ברמת שרות. 2.

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 1-.

3 מקומות חניה לאופנועים במרתף 2-.

26 מקומות חניה לאופניים- 17 מקומות במחסנים דירתיים + 9 מקומות במחסן משותף במרתף 1-.

חסרים:

2 מקומות חניה לאופנועים.

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

חוות דעת:

1. שיפוע התחלתי של הרמפה לא תואמת הנחיות תכנון חניה של משרד התחבורה- יש לתקן בהתאם.

2. תקן חניה לאופנועים הינו 5: 1 ולא 10: 1- יש לתקן חישוב בטבלת מאזן חניה ותכנון עפ"י מלוא דרישת התקן.

3. פתרון חניה לאופניים במחסנים דירתיים ששטחם פחות מ-6 מ"ר לא מאושר.

4. מחסן משותף לאופניים, כפי שמתוכנן, אינו תפעולי עבור 9 זוגות אופניים.

5. יש להציג פתרון שימושי עבור רכב דו גלגלי עפ"י דרישת התקן.

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

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

זרכים

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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות
תיקונים נדרשים : יש להוסיף אוורור, צינורות הגנה ואבן שפה מונמכת
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובקרבתו קיימים 20 עצים / שיחים :
מיקום העצים - מס' 18,20 במגרשי השכנים
מתוכם מס' 20 מבוקש לכריתה בהסכמת שכנים . הוחלט כי הסכמת השכנים תהיה תנאי לקבלת היתר, תוגש לאחר ועדה.
השאר במגרש (18 יח') מתוכם מס' 8,12-14,16,17,19 לא מוגנים .
מס' 5,6 בקרבת גבול המגרש .
לסיכום ,
מס' 5,6,18 מיועדים לשימור , מתוכם מס' 5,6 בליווי אגרונום .
מס' 1-4,7,9-11,15,20 (10 יח') מיועדים לכריתה : תמורת העצים במגרש ישתלו עצים בערך של 26,421 ש"ח ,
ובהסכמת השכנים לכריתה - תמורת מס' 20 ישתלו במגרשם 2 עצים בערך של 1,400 ש"ח .
שטח החצר כ 329 מ"ר , רובה מעל מרתף .
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

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 בינימינה	3.0	20.0	2.0	כריתה	653
2	פיקוס בינימינה	3.0	20.0	2.0	כריתה	653
3	סיגלון עלה-מימוזה	16.0	52.0	10.0	כריתה	10,189
4	פיקוס בינימינה	3.0	21.0	3.0	כריתה	644
5	ברוש מצוי	16.0	28.0	4.0	שימור	3,151
6	ברוש מצוי	17.0	58.0	5.0	שימור	16,901
7	ברוש מצוי	16.0	20.0	4.0	כריתה	904
8	אזדרכת מצויה	8.0	18.0	5.0	כריתה	
9	ברוש מצוי	17.0	44.0	5.0	כריתה	7,295
10	ברוש מצוי	15.0	21.0	4.0	כריתה	1,329

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
11	ברוש מצוי	16.0	36.0	2.0	כריתה	3,907
12	ברוש מצוי	11.0	15.0	3.0	כריתה	
13	ברוש מצוי	14.0	43.0	3.0	כריתה	
14	הרדוף הנחלים (על גזע) - לא עץ	6.0	15.0	5.0	כריתה	
15	ברכיכטון צפצפתי	8.0	20.0	3.0	כריתה	848
16	פיקוס בינימינה - לא עץ	3.0	17.0	3.0	כריתה	
17	זית אירופי - לא עץ	4.0	7.0	4.0	כריתה	
18	קליסטמון אדום	5.0	26.0	4.0	שימור	1,783
19	הדר תפוז - לא עץ	8.0	14.0	4.0	כריתה	
20	הדר תפוז - לא עץ	6.0	16.0	4.0	כריתה	

חו"ד מחלקת פיקוח:

חיים זילברמן 12/09/2018

מבוקש טרם בנוי. בניין ישן קיים בשטח.

בתכנית המוגשת אנא להשלים מידות החסרות: רוחב פתחי דלתות, עובי קירות ומחיצות, אורך ורוחב חדרים, מידות חלונות וכו'.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים מפולשת) עבור 16 יחידות דיור שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה,

והקמת בניין מגורים בן 7 קומות (כולל קומת עמודים וקומת גג חלקית), מעל 2 קומות מרתף עבור 26 יח"ד. בקומת המרתף העליונה 13 מקומות חניה, 10 מחסנים דירתיים וחדר לעגלות ואופניים ובקומת המרתף התחתונה 14 מקומות חנייה, 11 מחסנים דירתיים. הכניסה לחניון התת קרקעי ברמפה מרחוב קצנלסון.

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. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
4. התאמת גובה הפתחים המוצעים והנמכתם לגובה של 30 ס"מ מתחת לתחתית התקרה.
5. התאמת גובה קומת מרתף 1- לגובה המקסימלי האפשרי בהוראות התכנית (4.00 מ')
6. הרחקת מיקום פילר החשמל ונישת בלוני הגז בגבול המגרש הצפוני לפחות 100מ' מקו המגרש לרחוב והסדרת שטח גינון במרווח לקו המגרש לרחוב.
7. יש להראות מיקום לדודי האגירה עבור יחידות הדיור הדרומיות בקומות הטיפוסיות בהתאם למדיניות הוועדה.
8. לא ניתן לקרות ג'קוזי מבוקש על הגג. יש לבטל הקורה המחברת בין שני חלקי המצללה על הגג.

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.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
6. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערות

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

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
4. התאמת גובה הפתחים המוצעים והנמכתם לגובה של 30 ס"מ מתחת לתחתית התקרה.
5. התאמת גובה קומת מרתף 1- לגובה המקסימלי האפשרי בהוראות התכנית (4.00 מ')
6. הרחקת מיקום פילר החשמל ונישת בלוני הגז בגבול המגרש הצפוני לפחות 100 מ' מקו המגרש לרחוב והסדרת שטח גינון במרווח לקו המגרש לרחוב.
7. יש להראות מיקום לדודי האגירה עבור יחידות הדיור הדרומיות בקומות הטיפוסיות בהתאם למדיניות הוועדה.
8. לא ניתן לקרות ג'קוזי מבוקש על הגג. יש לבטל הקורה המחברת בין שני חלקי המצללה על הגג.

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.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
6. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 0224-19-1 מתאריך 14/08/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים מפולשת) עבור 16 יחידות דיור שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 7 קומות (כולל קומת עמודים וקומת גג חלקית), מעל 2 קומות מרתף עבור 26 יח"ד. בקומת המרתף העליונה 13 מקומות חניה, 10 מחסנים דירתיים וחדר לעגלות ואופניים ובקומת המרתף התחתונה 14 מקומות חנייה, 11 מחסנים דירתיים. הכניסה לחניון התת קרקעי ברמפה מרחוב קצנלסון.

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. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
4. התאמת גובה הפתחים המוצעים והנמכתם לגובה של 30 ס"מ מתחת לתחתית התקרה.
5. התאמת גובה קומת מרתף 1- לגובה המקסימלי האפשרי בהוראות התכנית (4.00 מ')
6. הרחקת מיקום פילר החשמל ונישת בלוני הגז בגבול המגרש הצפוני לפחות 100 מ' מקו המגרש לרחוב והסדרת שטח גינון במרווח לקו המגרש לרחוב.
7. יש להראות מיקום לדודי האגירה עבור יחידות הדיור הדרומיות בקומות הטיפוסיות בהתאם למדיניות הוועדה.
8. לא ניתן לקרות ג'קוזי מבוקש על הגג. יש לבטל הקורה המחברת בין שני חלקי המצללה על הגג.

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.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.

עמ' 29

0663-015 18-1768 <ms_meyda>

4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
6. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערות

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