

י"ד אב תשע"ט
15 אוגוסט 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0233 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
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
ע"י אופירה יוחנן וולק - מ"מ יו"ר הוועדה	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	נוגה ליליאן בע"מ	ליליאן 8	0548-008	18-1901	1
8	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	חומסקי תמר	הזית 6	0755-006	19-0018	2
11	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	פרץ שירי	סמילנסקי 12	1094-012	19-0103	3
15	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	קבוצת עזריאלי בע"מ	בגין מנחם 146	0054-146	19-0758	4

רשות רישוי

מספר בקשה	18-1901	תאריך הגשה	27/12/2018
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה תמ"א 38	

כתובת	ליליאן 8	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	234/6217	תיק בניין	0548-008
מס' תב"ע	3729 א', ע1, 50	שטח המגרש	785

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נוגה ליליאן בע"מ	רחוב הברזל 31, תל אביב - יפו 6971045
בעל זכות בנכס	רוזן יצחק	רחוב ליליאן 8, תל אביב - יפו 6404308
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב הירקון 67, בני ברק 5120613

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות, 15 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת במקומו בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 3 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, עבור סה"כ 29 יחידות דיור. כניסה לחניה באמצעות רמפה מרחוב ליליאן.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), קומת מרתף וח. כביסה על הגג עבור 15 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
112	1957	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים, מקלט במרתף וח. כביסה על הגג עבור סה"כ 15 יחיד
824	1968	שימוש חורג למכולת בקומת קרקע.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת ל-18 בעלים, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים פרט לבעלים של תתי חלקות מס' 2 ו-12.

נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 3729 א' למגרש ברחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה)

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1957
- הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	
שטחים עיקריים			

סטייה	מוצע	מותר	
		בקומה טיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים, למעט 2 קומות עליונות הבנויות בנסיגה וקומת קרקע חלקית. לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים.	- קומה טיפוסית - סה"כ שטחי שרות
	מבוקשת בניה בתכנית של כ- 392.42 מ"ר. (= 50% משטח המגרש 785 מ"ר)	במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה-תכנית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש.	תכנית
	4.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ' רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי. 3.00 מ' חזית קדמית: 3.00 מ' חזית אחורית 2.00 מ'	4.00 מ'. 3.00 מ' 5.00 מ' רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי. 3.00 מ' מקו בניין קדמי. נסיגה 3.00 מ' קדמית ו- 2.00 אחורית מקווי הבניין בהתאמה.	קווי בניין קדמי לרחוב ליליאן לצדדים לאחור קומת קרקע קומה מס' 6 קומה מס' 7
	1.60 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. בהתאם להוראות התכנית. מוצעות מרפסות בשטח שאינו עולה על 12.19 מ"ר ליחיד, בממוצע של כ- 9 מ"ר.	הבלטה של 1.60 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. לא יותרו מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג. עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	מרפסות קווי בניין למרפסות מרפסות גג שטח
	29 יח"ד	40 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	מס' יחידות מותר
	3.30 מ' 3.30 מ' 3.30 מ' 4.50 מ'	3.30 מ' 3.30 מ' 3.30 מ' 4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון.	גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו) קומת קרקע קומה טיפוסית קומות גג
	מוצעים מסתורי כביסה ל-27 יחידות הדיור בבניין פרט ל-2 יחידות דיור בקומת הקרקע.	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה ובפתרון למזגנים. לא תותר	מסתורי כביסה ומזגנים

סטייה	מוצע	מותר	
	מוצעים מסתורי כביסה בעומק 0.60 מ'	הבלטתם מחזיתות הבניין. עומק מזערי של המסתור יהיה 0.6 מ'.	גודל מינימלי לפי קובץ אדריכל העיר
	מוצעות חצרות המוצמדות ליחידות הדיור בקומת הקרקע במרווחים הצדדים והאחורי של הבניין.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית.	חצרות
0.30 בחזית הקדמית, לא בבליטה מקו מישור הבניין ניתן לאשר.	בחזית הקדמית 3.30 מ' בחזית העורפית 3.00 מ'	3.00 מ' כולל גובה הקורה.	מצללות גובה
0.40 מ' לא ניתן לאשר.	0.80 מ' ממעקה הגג העורפי.	1.20 ממעקה מרפסת הגג.	נסיגות
יש להציג הפתרון הסולארי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	מוצגים פאנלים סולאריים על הגג העליון עבור 24 יחידות דיור בלבד. מוצעים דודים עבור כל יחידות הדיור בשטח הדירות.	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין. לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	מתקנים סולאריים מיקום דודי מים
	מוצעים מזגנים עבור כל יחידות הדיור על הגג העליון.	במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	מזגנים
	בהתאם להוראות התכנית.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	התאמה סביבתית

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

סטייה	מוצע	מותר	
לא ניתן לאשר שטח חדר אופנים בקומה 3- ראה הערה מס' 1.	2 קומות עליונות עבור חניות, חדרי שירות ומתקנים טכניים. קומה 3- עבור חדרי שירות (חדר אופנים) ומתקנים טכניים.	4 + 2	קומות
	חניות, חדרי שירות, מתקנים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר)/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	שימוש
ראה הערה מס' 2	מוצע מרתף בשטח של כ-670 מ"ר = 85% משטח המגרש.	80% 85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א'.	תכסית
	מוצעים 15% משטח המגרש לשטחי חלחול, בחזיתות הקדמיות, הצד והאחוריות של המגרש.	מינימום 15% משטח המגרש, שטחים רציפים הממוקמים בחזית המגרש הפונה לרחוב.	חלחול

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצעים חדרי רחצה וחדרי שירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה פתרון אוורור מאולץ עבורם.	+		אוורור של חלקי הבניין

הערות	לא	כן	
מוצעת גדר צד בגובה 1.90 מ' ממפלס המגרש השכן.	+		גדרות
0.33 מ' מפני המדרכה. בהתאם להוראות מדיניות הועדה.		+	מפלס הכניסה הקובעת

הערות נוספות:

- על פי הוראות תכנית ע'1' בקומות המרתף התחתונות לא יעלה שטח המחסנים על 5% משטח אותה קומה. שטח מחסן האופנים הינו 13.75 מ"ר שהוא כ- 15% משטח קומת מרתף 3 - (91.13 מ"ר על פי מדידה גרפית). על כן ניתן תנאי להקטנת שטח המחסן ולהתאימו להוראות התכנית.
- במגרש הנ"ל קיימים עצים לשימור בשטח המגרש והחלקות הגובלות מדרום וממזרח. לצורך שמירת העצים נדרש להרחיק המרתף מהשורשים וכתוצאה מכך לא ניתן להסדיר את כל שטח החלחול הנדרש בחזית הקדמית. בשל מצב ייחודי זה ניתן לאשר.

חו"ד מכון רישוי**נדב פרסקו 17/01/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו 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:

- 31 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים)
- 5 מקומות חניה לאופנועים
- 29 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 31 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) במרתפי חניה
- 5 מקומות חניה לאופנועים
- 29 מקומות חניה לאופניים

- החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2
- מומלץ לבדוק שיפור תמרון בגישה לרמפות בין המפלסים במרתפי חניה
- דרוש לאשר תכנית פיתוח באגף התנועה ולטעון תכנית המאושרת (חתומה) במסמכי תנועה וחניה לאחר הועדה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לנספח

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
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים ואקוסטיקה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/העתקה של עצים, כמפורט בטבלה זו. תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך חליפי של 20,031 ש"ח (הסכום הוא עבור כל העצים גם יחד).

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, דילול נוף וחיתוך שורשים. ניתן תנאי למתן היתר לסימון נטיעת עצים חדשים. ניתנו תנאים לגמר לאישור אגרונום ליציבות העצים ולנטיעות. המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

יש לבטל חניות אופנועים במרווח הקדמי. 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 : [login.asp/http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya_login.asp)

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	דקל טבעות	3.0	10.0	3.0	שימור	648
2	פלפלון דמוי אלה	8.0	30.0	5.0	שימור	1,527
5	רוביניה	9.0	25.0	5.0	כריתה	314
6	קתורסית מרובעת	9.0	20.0	4.0	כריתה	905
7	רוביניה בת השיטה	8.0	25.0	3.0	כריתה	157
9	רוביניה בת השיטה	8.0	20.0	5.0	שימור	402
10	רוביניה בת השיטה	8.0	20.0	5.0	שימור	402
11	קתורסית מרובעת	9.0	20.0	5.0	שימור	679
12	סיסם הודי	10.0	30.0	5.0	שימור	9,048
13	סיסם הודי	10.0	30.0	5.0	שימור	9,048
14	סיסם הודי	10.0	30.0	5.0	שימור	9,048
15	סיסם הודי	10.0	30.0	5.0	שימור	9,048
16	סיסם הודי	10.0	30.0	5.0	כריתה	9,048
17	פיקוס הגומי	12.0	50.0	6.0	שימור	11,310
18	פלפלון דמוי אלה	4.0	15.0	6.0	כריתה	170
19	פלפלון דמוי אלה	7.0	25.0	5.0	כריתה	942
20	תבטיה הרדופית	7.0	25.0	3.0	כריתה	1,257
21	פיקוס השדרות	7.0	30.0	2.0	כריתה	3,619
22	פיקוס השדרות	5.0	30.0	2.0	כריתה	3,619

חו"ד מחלקת פיקוח :

דוד נימני 01/01/2019

המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות, 15 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת במקומו בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 3 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים. עבור סה"כ 29 יחידות דיור. כניסה לחניה באמצעות רמפה מרחוב ליליאן.

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 נסיגת המצללה בחזית העורפית בקומת הגג ל-1.20 מ' בהתאם להוראות התכנית.
5. התאמת גובה גדר הצד ל-1.50 מ' בהתאם למדיניות הועדה.
6. ביטול חניית האופנועים במרות הקדמי.
7. התאמת שטחי מחסנים במרתף 3- לדרישות תכנית ע'1.

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

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0233 מתאריך 14/08/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות, 15 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת במקומו בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 3 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים. עבור סה"כ 29 יחידות דיור. כניסה לחניה באמצעות רמפה מרחוב ליליאן.

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 נסיגת המצללה בחזית העורפית בקומת הגג ל-1.20 מ' בהתאם להוראות התכנית.
5. התאמת גובה גדר הצד ל-1.50 מ' בהתאם למדיניות הועדה.
6. ביטול חניית האופנועים במרות הקדמי.
7. התאמת שטחי מחסנים במרתף 3- לדרישות תכנית ע'1.

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

עמ' 7

0548-008 18-1901 <ms_meyda>

4. 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.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

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

רשות רישוי

03/01/2019	תאריך הגשה	19-0018	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תוספות בניה שינויים	תוספות ושינויים תוספות ושינויים

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	הזית 6	כתובת
0755-006	תיק בניין	187/6110	גוש/חלקה
261	שטח המגרש	3450, 196, א', 196א, 3729	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב מחולה 18, רמת אפעל* 529960	חומסקי תמר	מבקש
רחוב מחולה 18, רמת אפעל* 52960	חומסקי אייל	מבקש
דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201	רמ"י	בעל זכות בנכס
רחוב הרימון 9, תל אביב - יפו 6492509	עמיר טולה	עורך ראשי
רחוב רפידיים 13, ראשון לציון 7568213	יוסוביץ אברהם	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
שינויים להיתר מס' 18-0152 מתאריך 20/02/2018 הנמצא במהלך עבודות הבנייה, בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת הכוללים: - בקומת הקרקע: שינוי פנים. - בקומה ראשונה: שינוי פנים ושינויים בחזית הצד המערבית. - בקומת עליית הגג: שינוי פנים, שינוי בפרט הבריכה. - במישור הגג המשופע: תוספת שטח בגג ע"י קירוי אזור בריכת השחייה ע"י סקייליט משופע.

מצב קיים:

בניין מגורים הנמצא במהלך עבודות הבנייה לפי היתר מס' 18-0152 מתאריך 20/02/2018, בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הריסת קוטג' דו קומתי שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה ובניית קוטג' דו קומתי עם עליית גג בקיר משותף עם קוטג' קיים בחלקה הסמוכה ממזרח ובקיר משותף עם קוטג' קיים בחלקה הסמוכה במערב בקומת הקרקע בלבד, כולל: - במרתף: חדר כושר, ממ"ד, חדר מתקנים טכניים, שירותים, ח. כביסה, חצר אנגלית קדמית ואחורית. - בקומת קרקע, א' ובחלל הגג: יח"ד אחת עם מרפסת גג לא מקורה בקומה א' ומרפסת גג עליונה במפלס עליית הגג עם בריכת שחיה לא מקורה. - בחצר: 2 חניות צמודות בחזית הבניין, פרגולה מפלדה בחצר האחורית. - במישור הגג המשופע: פאנלים סולאריים.	2018	18-0152

בעלויות:

הנכס בבעלות הקרן הקיימת ישראל ובחכירה של שני בעלים והבקשה חתומה ע"י שני החוכרים. **נשלחו הודעות לרשות למרקעי ישראל.**

הערות נוספות:

1. מבוקשת הגדלת שטח מנוצל בחלל הגג ע"י קירוי מרפסת גג עם בריכת שחיה ע"י סקיליט משופט. הגג המשופה המוצע תואם את הוראות התכנית מבחינת השיפוע הנדרש.
2. מבוקש קירוי גג בשטח של 24.78 מ"ר. השטח ניתן לסגירה שכן הינו במסגרת השטחים המותרים על פי תכנית 3729 א' בקומת עליית הגג. ניתן לאשר.
3. מבוקשים שינוי פנים קטנים בקומות הקרקע וקומה א' ושינוי בחזית הצד המזרחי בקומה א'. ניתן לאשר.
4. מבוקש שינוי בפרט הבריכה בקומת עליית הגג מבריכה מבטון לבריכה מפיברגלס. ניתן לאשר.

חו"ד מכון רישוי**מרינה נלקין 30/01/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נלקין מרינה לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

כיבוי אש

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אצירת אשפה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

איכות הסביבה

כל התנאים שנתנו בהיתר מקורי מס' 18-0152 בתוקף. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

בקשה לשינויים לעומת היתר בניה מס' 18-0152 שבו אושר תכנון ממ"ד. מרחב מוגן טרם קיבל אישור לאיכלוס, לכן יש לאשר את הבקשה בהליך של פטור בפקוד העורף. 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/

חו"ד מחלקת פיקוח:**ויקטור זמורו 01/09/2019**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: בונים קירות מרתף

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבנר רוני)

- לאשר את הבקשה לשינויים להיתר מס' 18-0152 מתאריך 20/02/2018 הנמצא במהלך עבודות הבנייה, בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת הכוללים:
- בקומת הקרקע: שינויי פנים.
 - בקומה ראשונה: שינוי פנים ושינויים בחזית הצד המערבית.
 - בקומת עליית הגג: שינויי פנים, שינוי בפרט הבריכה.
 - במישור הגג המשופע: תוספת שטח בגג ע"י קירוי אזור בריכת השחייה ע"י סקיליט משופע.

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

תנאים להיתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-19-0233 מתאריך 14/08/2019

לאשר את הבקשה לשינויים להיתר מס' 18-0152 מתאריך 20/02/2018 הנמצא במהלך עבודות הבנייה, בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת הכוללים:
- בקומת הקרקע: שינויי פנים.
- בקומה ראשונה: שינוי פנים ושינויים בחזית הצד המערבית.
- בקומת עליית הגג: שינויי פנים, שינוי בפרט הבריכה.
- במישור הגג המשופע: תוספת שטח בגג ע"י קירוי אזור בריכת השחייה ע"י סקייליט משופע.

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

תנאים להיתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

הערות

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

רשות רישוי

17/01/2019	תאריך הגשה	19-0103	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	סמילנסקי 12	כתובת
1094-012	תיק בניין	1066/6213	גוש/חלקה
309	שטח המגרש	ע' 1, 398, 3729א'	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
ת.ד. 62154, תל אביב - יפו	פרץ שירי	מבקש
ת.ד. 62154, תל אביב - יפו	פרץ שירי	בעל זכות בנכס
ת.ד. 62154, תל אביב - יפו	פרץ עידן	בעל זכות בנכס
רחוב ולנברג ראול 14א, תל אביב - יפו 69719	שביט פזית	עורך ראשי
רחוב רפידיים 13, ראשון לציון 7568213	יוסוביץ אברהם	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (רבנר רוני)

מהות עבודות בניה
<p>תוספות ושינויים בבית פרטי בן 2 קומות עבור יחידת דיור אחת הכוללים: במרתף: הסדרת ממ"ד בתוך שטח שאושר בהיתר כמקלט. בקומת קרקע: שינויי פנים, שינויים בחזיתות, שינוי תוואי לתוספת 2 מ"ר בחזית הבניין האחורית. בקומה ראשונה: שינויי פנים, סגירת מרפסות בחזית הבניין האחורית. בחצר: אישור בדיעבד לתוספת חצר אנגלית וחצר מונמכת בחזית הבניין האחורית.</p>

מצב קיים:

בניין בן 2 קומות מעל מרתף עבור יחידת דיור אחת.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
339	1962	בניין בן 2 קומות ומרתף עבור מקלט, ח. הסקה, מחסן וחניה. בקומות א', ב' יחידת דיור אחת.
419	1971	לשינויים פנימיים וסגירת מרפסות בבניין בן 2 קומות וקומת מרתף.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום.
--

נשלחו הודעות לפי תקנה 336ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 398, 3729'א' רובע 4 לא באזור ההכרזה.

סטייה	מוצע	מותר	
שטח הבניין הכולל חורג מהוראות תכנית 398. ראה הערה מס' 1	שטח הבניין הכולל לאחר סגירת המרפסת הינו 220.89 מ"ר = כ- 71.48% משטח המגרש.	50% משטח המגרש בשתי קומות יחד.	זכויות בנייה : סה"כ
המרפסת המבוקשת לסגירה הינה מעל שטח פתוח בקומת הקרקע ועל כן מהווה תוספת בנייה. סגירת חלל מרפסת בבניה קשיחה מחוץ לקו הבניין אחורי מהווה סטייה ניכרת שלא ניתן לאשר.	שטח קומה 2 לאחר סגירת המרפסות הינה 103.14 מ"ר שהם כ-33% משטח המגרש.	מקסימום 33% משטח המגרש	קומה 2 (על פי תכנית 398)
בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	מוצעת סגירת מרפסת בקומה ב'. לאחר סגירת המרפסת קו הבניין בקומה ב' יהיה 6 מ'.	6 מ' בקומת הקרקע, 7 מ' בקומה ב'	קווי בנין: מרווח אחורי (על פי תכנית 398)
לא בהתאם להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	מוצעת סגירת מרפסת המבוצעת בבניה קשה.	תותר סגירת מרפסות בזכוכית בלבד.	סגירת מרפסות

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

סטייה	מוצע	מותר	
	1	2	קומות
לא ניתן לבדיקה, יש לציין ייעוד כל החללים בקומת המרתף. לא ניתן לאשר.	בקומת המרתף שימוש לחניה, חדר מוגן, ועוד חללים שלא צוין ייעודם.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	שטח המרתף לאחר תוספת החצרות המבוקשות לאישור בדיעבד הינו 129 מ"ר שהם כ-42% משטח המגרש.	יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים.	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
החצר האנגלית המוצעת עומדת בהוראות מדיניות הוועדה.		+	חצר אנגלית
ראה הערה מס' 3	+		חצר מונמכת

הערות נוספות:

- שטח הבניין הכולל לאחר סגירת המרפסת הינו 220.89 מ"ר = כ- 71.48% משטח המגרש. שטח הבניין החורג מהוראות תכנית 398 אושר בהיתרים המקוריים לבניין אך לא ניתן לאשר תוספת שטח נוספת להריגה ע"י סגירת שטח המרפסת בקומה ב' המבוקשת בבקשה זו להיתר.
- מבוקשת סגירה בבנייה קשיחה של מרפסת מעבר לקווי בניין. סגירת חלל מרפסת בבניה קשיחה מחוץ לקו הבניין אחורי מהווה סטייה ניכרת שלא ניתן לאשר.
- על פי הוראות מדיניות הוועדה "ניתן יהיה להסדיר את החצר המונמכת במסגרת הקלה מהוראות תכנית ע1' שהגבילה את הבנייה בקומת המרתף בשטח תכסית קומת הקרקע". לא פורסמה הקלה לעניין אישור בדיעבד לחצר מונמכת במרווח האחורי. לא ניתן לאשר.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 01/04/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נלקין מרינה לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה

=====

דרישת תקן: 0 מקומות חניה
מוצע: 0 מקומות חניה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות מסתור אשפה עם 2 מכלים בנפח 240 ליטר כ"א ודלות שנפתחות החוצה לשטח ציבורי- לא מאושר.

נדרשים תיקונים בהתאם להנחיות מפורטות שנכתבו בתחנה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

מקלוט

=====

קיים ממ"ד בקומת מרתף.
יש לאשר את הבקשה בהליך של פטור בפיקוד העורף.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

אדריכלות מכון הרישוי

=====

נדרשים תיקונים בהתאם להנחיות מפורטות שנכתבו בתחנה.
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:
[bniya/login.asp_http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui/bniya/login.asp)

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 03/04/2019

1. בחצר אחורית טרם הרסו במה עם ג'קוזי.
2. טרם בנו נישה לבלוני גז המסומנת בתכנית של קומת המרתף.
3. בקומה "א" טרם בנו תוספת בשטח של מרפסת.
מצורפות תמונות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבנר רוני)

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. שטח הבניין הכולל לאחר סגירת המרפסת הינו 220.89 מ"ר = כ- 71.48 מ"ר משטח המגרש. שטח הבניין החורג מהוראות תכנית 398 אושר בהיתרים המקוריים לבניין אך לא ניתן לאשר תוספת שטח נוספת לחריגה ע"י סגירת שטח המרפסת בקומה ב' המבוקשת בבקשה זו להיתר.
2. מבוקשת סגירה בבנייה קשיחה של מרפסת מעבר לקווי בניין. סגירת חלל מרפסת בבניה קשיחה מחוץ לקו הבניין אחורי מהווה סטייה ניכרת שלא ניתן לאשר.
3. על פי הוראות מדיניות הועדה "ניתן יהיה להסדיר את החצר המונמכת במסגרת הקלה מהוראות תכנית ע'1' שהגבילה את הבנייה בקומת המרתף בשטח תכסית קומת הקרקע". לא פורסמה הקלה לעניין אישור בדיעבד לחצר מונמכת במרווח האחורי. לא ניתן לאשר.

שינויים כלפי תכנית ההגשה בגין המנומק מעלה יהוו שינוי מהותי של התכנון.

הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-19-0233 מתאריך 14/08/2019

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. שטח הבניין הכולל לאחר סגירת המרפסת הינו 220.89 מ"ר = כ- 71.48 מ"ר משטח המגרש. שטח הבניין החורג מהוראות תכנית 398 אושר בהיתרים המקוריים לבניין אך לא ניתן לאשר תוספת שטח נוספת לחריגה ע"י סגירת שטח המרפסת בקומה ב' המבוקשת בבקשה זו להיתר.
2. מבוקשת סגירה בבנייה קשיחה של מרפסת מעבר לקווי בניין. סגירת חלל מרפסת בבניה קשיחה מחוץ לקו הבניין אחורי מהווה סטייה ניכרת שלא ניתן לאשר.
3. על פי הוראות מדיניות הועדה "ניתן יהיה להסדיר את החצר המונמכת במסגרת הקלה מהוראות תכנית ע'1' שהגבילה את הבנייה בקומת המרתף בשטח תכסית קומת הקרקע". לא פורסמה הקלה לעניין אישור בדיעבד לחצר מונמכת במרווח האחורי. לא ניתן לאשר.

שינויים כלפי תכנית ההגשה בגין המנומק מעלה יהוו שינוי מהותי של התכנון.

הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

רשות רישוי

20/06/2019	תאריך הגשה	19-0758	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	מסלול

מונטיפיורי	שכונה	דרך בגין מנחם 146	כתובת
0054-146	תיק בניין	438/6110, 437/6110	גוש/חלקה
6046	שטח המגרש	תעא/3250, תעא/1/3250, תמ"א/ב/4, ע1, 3250, 2774	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת עזריאלי בע"מ	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
בעל זכות בנכס	רשות מקרקעי ישראל	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
בעל זכות בנכס	חלמיש	ת.ד. 39359, תל אביב - יפו 6139202
בעל זכות בנכס	שירותי בריאות כללית, קופת חולים, לידי מנ	רחוב ארלוזורוב 101, תל אביב - יפו 6209804
עורך ראשי	גת אורי	רחוב נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665
מתכנן שלד	סורין ישראל דוד	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007

פירוט שטחים						
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		מותר (מ"ר)	%
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)		
מעל	57216.11	946.35	23789.30	393.47		
מתחת	1153.31	19.08	56940.08	941.78		
סה"כ	58369.42	965.42	80729.38	1335.25		

מהות הבקשה: (מרינה בוז'קר)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספות במבנן עזריאלי במתחם לב המע"ר הצפוני המכיל 4 בניינים בבנייה מעל-6 קומות מרתף. השינויים כוללים:
1. במרתפים: שינויים קונסטרוקטיביים בכל קומות המרתף, בחלוקת השטחים, מספר מחסנים ומקומות חניה. לאחר השינויים ניתן פתרון ל 1291 מ"ח לרכב פרטי ב-5 קומות מרתף, 7 עמדות לרכב תפעולי. סידור בית כניסת במרתף (2-) בשטח כ-50 מ"ר.
2. במגדל מגורים (מבנה 1), בן 50 קומות בו אושרו 211 דירות (מתוכן 21 דירות בר השגה), עם מסחר בקומת הקרקע:
- בכל הקומות - שינויים קונסטרוקטיביים ובחלוקת השטחים כולל קומת הקרקע.
- ביטול קומה טכנית מעל קומת הקרקע עם מערכות לבריכת שחיה (כ-1100 מ"ר).
- בקומה 1 - עם 3 יח"ד - ביטול בריכת השחיה ושינויים בחדר כושר, שינויים פנימיים.
- בקומה 45 - הפיכת דירת דופלקס בחלקה הצפוני של הקומה לדירה במפלס אחד בת 3 חדרים, שינויים בממ"ד בדירה השנייה.
- בקומה 46 - הקמת 2 מאגרי מים וחדר משאבות במקום המפלס העליון של דירת דופלקס בקומה 45, ביטול דירת דופלקס בחלקה הדרומי של הקומה וסידור מועדון דיירים במקומה, עם מטבחון וחדרי שירותים ומרפסת גג מקורה בחלקה, המפרידה ביניהם.

בקומה 47 – סידור קומה טכנית במקום מגורים וחללים בהיתר, עם חדר מכונות מעליות, מעבר מילוט והמשך המדרגות בהיקפו, שתי מרפסות גג.

- **בקומה 48** – גג עליון.

- **ביטול קומה 49**.

לאחר השינויים בבניין 210 יח"ד לעומת 211 שאושרו בהיתר.

3. בבניין מסחרי בן 2 קומות בחלק צפוני של המגרש (מבנה 2):

- **ב-2 הקומות** - שינויים קונסטרוקטיביים, הקטנת שטחי 2 ממ"מים.

- **בקומת הקרקע** – שינויים בחלוקת השטחים, תוספת שטח עיקרי עבור חנות נוספת (חמישית) עם מדרגות עלייה למפלס העליון במקום מבואה משותף למעליות, שינוי במיקום חדר אשפה, מעליות ומדרגות משותפות, סידור חלל עבור בגובה של 2 קומות מעל חדר מחזור בצמוד לחדר האשפה המתוכנן.

- **בקומה השנייה** – שינויים פנימיים.

- **במרפסת הגג** – צמצום שטח המשכי חדרי המדרגות והנמכת גובהם.

- **על הגג העליון** – ח' מכונות המעלית.

4. במגדל משרדים (מבנה 3) בן 40 קומות, עם קומה ראשונה המיועדת לשטחי ציבור:

- **בכל הקומות** - שינויים קונסטרוקטיביים ופנימיים, צמצום שטחי שרות ע"י סידור פירים טכניים.

- **בקומת קרקע** בגובה של 6 מ' – הוספת חדר טכני במפלס (+3.10) חדש מעל גרעין שרות - בהתאם לדרישת כיבוי אש.

- **בקומה 1** עם משרדי העירייה - סידור חלל כפול בחלק הצפוני של הקומה ע"י ביטול חלק הרצפה במפלס מעל **בקומה טכנית תחתונה** - ביטול חלק מהרצפה (כ-350 מ"ר), הוספת מדרגות לפי דרישת כיבוי אש.

- **בקומה 2** - תוספת שטח עיקרי (כ-660 מ"ר) למשרדים ושטח שרות (כ-100 מ"ר) עד לתכנית קומת המסד - ע"י סגירת מרפסת גג בחלק הצפוני של הקומה, הוספת חדר מדרגות, תחנת עצירת מעליות ומבואה וביטול גשר מילוט לבניין המסחרי תוך מתן פתרון מילוט חלופי ע"י מדרגות חדשות בנישה עד לקו בניין מזרחי 0.

- **בקומה 3** – סידור מרפסת גג עם בריכת שחייה ומצללה מעליה, מלתחות בצמוד למרפסת.

5. במבנה מסחרי נוסף (מבנה 4):

הוספת מדרגות עלייה למרפסת הגג והתקנת פרגולה בשטח כ-64 מ"ר מחומר קל מעליה.

מצב קיים:

על המגרש 4 בניינים בבנייה:

- מגדל משרדים בן 40 קומות בשלבי בניה מתקדמים, עם קומה ראשונה מעל קומת הקרקע המיועדת לשטחי ציבור (מבנה 3)

- מגדל מגורים בן 50 קומות עם מסחר בקומת הקרקע בשלבי בניה (מבנה 1)

- בניין מסחרי בן 2 קומות בחלק צפוני של המגרש (מבנה 2)

- מבנה מסחרי נוסף בחלק הדרום מערבי של המגרש (מבנה 4)

ממצאי תיק בניין:

מסמך	16-1186 תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בקשה מס' 13-1037	הריסת הבניה קיימת על המגרש והקמת 6 קומות מרתפים לחניה , עבור 2 מגדלים למסחר ותעסוקה עם מגורים שיבנו בעתיד.	23/12/2013	13-1497
בקשה מס' 16-1872	הארכת תוקף ההיתר הקודם לשנתיים נוספות מ-12/12/2016 עד 12/12/2018 ושינוי שמות: -בעלי ההיתר מ-שרותי בריאות כללית ל-קבוצת עזריאלי בע"מ. -שינוי שם עורך הבקשה מ-צור משה ל-אורי גת. -שינוי שם מתכנן שלד מ-רמי בלס ל-דוד ישראל.	27/07/2017	16-1186
בקשה מס' 16-1153	בניה חדשה של 4 בניינים מעל מרתפים משותפים, עם ככר פתוחה לציבור ביניהם. ההיתר כולל: - שינויים ב-6 קומות המרתף שאושרו בהיתר הקודם הכוללים תכנון מחדש של שטחי המרתפים עבור חניון, מחסנים, אזורי פריקה	28/05/2018	18-0291

	<p>וטעינה וחללים טכניים.</p> <p>- בנין 1: מגדל מגורים בן 48 קומות מגורים וקומת גג טכנית מעל קומת קרקע מסחרית וקומה טכנית, עבור 211 דירות, מתוכן 21 דירות לדירור בר השגה (במערב המבנו, לכיוון דרך מנחם בגין).</p> <p>- בנין 2: מבנה מסחרי בן 4 קומות: 2 קומות מסחריות ומעליהן 2 קומות גג טכניות חלקיות.</p> <p>- בנין 3: מגדל משרדים בן 36 קומות משרדים ו-3 קומות עליונות טכניות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים טכנית.</p> <p>- בנין 4: מבנה מסחרי בן קומה אחת.</p> <p>- במגרש: פיתוח שטח הכולל שטחים בזיקת הנאה לציבור, חניית אופניים, ריצופים, גינון, נטיעות, חיבור לכיכר מרכזית משותפת עם פרויקט מידטאון.</p>		
<p>בקשה מס' 16-1490</p>	<p>חפירה ודיפון לעומק של כ-17 מ' עם עוגנים זמניים, ביסוס ויציקת רצפת מרתף תחתונה.</p>	<p>09/01/2017</p>	

בעלויות:

<p>החלקות 437, 438, 439, 440, 441, 442 ו-443 בגוש 6110 בבעלות משותפת של קרן קיימת לישראל, מדינת ישראל, קופת חולים כללית (חברה לתועלת הציבור), שירותי בריאות כללית אגודה עותומנית.</p> <p>הבקשה חתומה ע"י קופת חולים כללית ושירותי בריאות כללית באמצעות חגית בבלי עו"ד ולבקשה צורף יפוי כח בלתי חוזר.</p> <p>הבקשה הוגשה ללא הסכמת שאר הבעלים (קרן קיימת לישראל ומדינת ישראל) להם נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב, ולא התקבלו התנגדויות.</p> <p>החוכרים (קבוצת עזריאלי בע"מ, עיריית ת"א וקופת חולים כללית) רשומים בהערת אזהרה.</p> <p>הבקשה חתומה ע"י המבקש חברה עזריאלי בע"מ באמצעות מורשה חתימה של החברה מר אריה שרון בצירוף חותמת החברה כנדרש.</p> <p>חו"ד אגף הנכסים מ-23/7/2019:</p> <p>1. נדרש לחתום על הסכם הקמה עבור שטח ציבורי נוסף ויש לקבל אישור נכסים.</p> <p>2. אין לתכנן בריכה מעל השטח הציבורי.</p>

הערה: התייחסות מח' הרישוי ניתנה למפרט המתוקן שהוטען ב-29.7.2019.

התאמה לתב"ע (תכנית 3250, תעא/ 3250, תעא/ 3250/1, ע1, מרכז עסקים ראשי אזור מונטיפיורי, מזרח)
 1. הבקשה מהווה תוספת שטח עיקרי כ-

מוצע	אושר	מותר	
<p>55,563 מ"ר לא כולל שטחי העירייה</p>	<p>54,841 מ"ר לא כולל שטחי העירייה</p>	<p>55,575 מ"ר מתוכם עיקרי למגורים במתחם כולו (מגרשים 1-4) 36,000 מ"ר</p>	<p>שטחים עיקריים במגרשים 4-1, 2, 3</p>
<p>ללא שינוי</p>	<p>1585 מ"ר</p>	<p>1500 מ"ר נוספים</p>	<p>עיקרי למבנים ציבוריים במגרשים 4-1, 3, 2</p>
<p>22,908.3 מ"ר + שטח לאחר ביטול חלל במבנה 2 (כ-70 מ"ר)</p>	<p>26,106 מ"ר</p>	<p>28,125 מ"ר</p>	<p>שטחי שרות מעל מפלס דרך מנחם</p>

מוצע	אושר	מותר	בגין
שטח מינימלי – 52.7 מ"ר שטח ממוצע עיקרי 65.5 מ"ר	מוצע ביטול יח"ד 1	מינימום 50 מ"ר עיקרי שטח ממוצע 65 מ"ר עיקרי 10% מהדירות יהיו ברות השגה	שטח דירה במ"ר עפ"י תכנית העישוב
ביטול קומה טכנית 1 ללא שינוי ללא שינוי ללא שינוי	מגדל מגורים – 48 קומות מגדל משרדים – סה"כ 40 קומות בניין 2 – 2 קומות בניין 4 – קומה אחת	מגדלים – עד 50 קומות + 2 קומות טכניות הפרש גבהים בין המגדלים לא יפחת מ-4 קומות בינוי נמוך – עד 6 קומות מעל קומת קרקע	מס' קומות
184 מ' מעל פני הים, ללא שינוי ללא שינוי	אושר: במגדל המגורים כ- 188 מ' מעל פני הים, מגדל המשרדים – 170 מ' מעל פני הים, בניין מסחרי 2 (הגבוה) – 32.4 מ' מעל פני הים,	190 מ' מעל פני הים גובה הבינוי הנמוך עד 70 מ' מעל פני הים	גובה במטרים

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצעות 2 הצללות: 1. במרפסת הגג בבניין המסחרי (4) בשטח של 64 מ"ר 2. במרפסת גג בבניין משרדים (3) בקומה 3 מעל בריכת השחייה - בהתאם ל-25% משטח המים. היחס בין החלקים האטומים לשטח הצללה תואם הנקבע בתקנות.		X	מצללה בחצר/על הגג: - שטח הצללה - נסיגות בגג
הוספת בריכת שחייה במגדל משרדים בקומה 3 – בהתאם לתכנית העישוב 3250/1 סעיף 1.2.5. לפיו יותרו שימושים לפנאי רווחה לבריכות בגג המבנים או בקומות אחרות, יש לקבל אישור משרד הבריאות ורשות לאיכות הסביבה. הבקשה כוללת גם ביטול בריכת שחייה שאושרה בהיתר בקומה 1 במגדל מגורים		X	בריכות שחייה

הערות נוספות:

- לפי הוראות תכנית ע-1 (סעיף ה'3), בקומת המרתף העליון ובקומת המרתף שמתחתיו תהיה הועדה המקומית
רשאית להתיר בכל סוגי הבניינים גם שימושים למטרות עיקריות עפ"י התכנית הראשית למעט מגורים במסגרת
סה"כ השטחים העיקריים המותרים בה.
הבקשה כוללת סידור בית כנסת במרתף (2-) בשטח כ-50 מ"ר (שטח משותף) אשר נכלל בחישוב השטחים העיקריים.
- הבקשה לא כוללת בריכת שחייה מעל השטח הציבורי – בהתאם לדרישת אגף הנכסים.

חוו"ד מכון רישוי

שירלי בר 29/07/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

דרישת התקן:

1298 מקומות חניה לרכב פרטי ו-7 מקומות לרכב תפעולי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה. מתוכנן:
1298 מקומות חניה לרכב פרטי ב-5 קומות מרתף
7 עמדות לרכב תפעולי במרתף 1-
380 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובחדרי אופניים במרתפים.
237 מקומות חניה לאופנועים במרתפים.
חוות דעת: הפתרון המוצע עונה לדרישות- מאושר.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: 4 מכולות דחס ועגלות אשפה, פתרון מאושר ע"י אגף התברואה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, אקוסטיקה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

מקלוט

תכנית שינויים.
מוצגים מרחבים מוגנים חדשים ושינויים בקונסטרוקציה.
יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורך לאחר ועדה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות מכון הרישוי

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

שירלי בר 16/07/2019

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

תנועה וחניה

דרישת התקן:

1298 מקומות חניה לרכב פרטי ו-7 מקומות לרכב תפעולי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.
מתוכנן:
1291 מקומות חניה לרכב פרטי ב-5 קומות מרתף
7 עמדות לרכב תפעולי במרתף 1-
380 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובחדרי אופניים במרתפים.
237 מקומות חניה לאופנועים במרתפים.
חסרים: 7 מקומות חניה לרכב פרטי.
המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 7 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תקנות החניה מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 10 שבו מתוכנן חניון ציבוריים במרחק אווירי עד 350 מטר ממקום הבקשה להיתר(מס' 31- קרן קרייה).
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: 4 מכולות דחס ועגלות אשפה, פתרון מאושר ע"י אגף התברואה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, אקוסטיקה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

מקלוט

תכנית שינויים.
מוצגים מרחבים מוגנים חדשים ושינויים בקונסטרוקציה.
יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות מכון הרישוי

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:

לב פוטשניקוב 19/02/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: הבניין בשלב בנית יסודות ושלד

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מרינה בוז'קר)

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי ההיתר מס' 18-0291 לתוספת שטח ושינויים ב-4 הבניינים בבניה ו-6 קומות מרתף מתחתיהם, במגרש עזריאלי (מגרשים 2,3 ו-4) במתחם לב המע"ר הצפוני,

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

תנאים להיתר

1. אישור סופי של מכון הרישוי.
2. מילוי דרישות בוחן רישוי שסומנו ע"ג המפרט שנבדק.
3. ביטול חלל כפול בבניין 2 והכללת שטחו בחישוב שטחי השרות.
4. אישור סופי של אגף הנכסים עיריית ת"א ומנהל מקרקעי ישראל.

התחייבויות להוצאת היתר

התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנדון, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תירשם על כך הערה לפי תקנה 27.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2. עמידה בכל התנאים והתחייבויות המפורטות בהיתרים הקודמים.

הערות

סגירת החללים העוברים תהווה הפרה מהותית של היתר הבנייה ותביא לביטולו.

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 19-0233-1 מתאריך 14/08/2019

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 18-0291 לתוספת שטח ושינויים ב-4 הבניינים בבניה ו-6 קומות מרתף מתחתיהם, במגרש עזריאלי (מגרשים 2,3 ו-4) במתחם לב המע"ר הצפוני,

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

תנאים להיתר

1. אישור סופי של מכון הרישוי.
2. מילוי דרישות בוחן רישוי שסומנו ע"ג המפרט שנבדק.
3. ביטול חלל כפול בבניין 2 והכללת שטחו בחישוב שטחי השרות.
4. אישור סופי של אגף הנכסים עיריית ת"א ומנהל מקרקעי ישראל.

התחייבויות להוצאת היתר

התחייבות לרישום השטחים המשותפים כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנדון, הגשת עותקים נוספים עם צבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תירשם על כך הערה לפי תקנה 27.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהברכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2. עמידה בכל התנאים והתחייבויות המפורטות בהיתרים הקודמים.

הערות

סגירת החללים העוברים תהווה הפרה מהותית של היתר הבנייה ותביא לביטולו.