

י"ב חשוון תש"פ  
10 נובמבר 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0297 תאריך: 06/11/2019 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 יו"ר, ע"י אופירה יוחנן וולק	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	אדרי' מאיר אלואיל
מנהל מחלקת רישוי בניה	עו"ד אילן רוזנבלום
מ"מ מהנדס העיר	עו"ד שרון אלזסר
מזכיר ועדת בניין עיר	רחלי קריספל
מרכזת הועדה	
ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס' דף	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס' החלטה
1	19-1169	0914-101	הגולן 101	קולקר דוד	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	1
7	19-1188	0240-010	מוצקין 10	ישראל לוי נדלן בע"מי	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	2

## רשות רישוי

22/09/2019	תאריך הגשה	19-1169	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות ושינויים	מסלול

רמת החייל	שכונה	הגולן 101	כתובת
0914-101	תיק בניין	393/6336	גוש/חלקה
626	שטח המגרש	1856, 2082, 2907, 3407, 3450, 347	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב הגולן 101, תל אביב - יפו 6927108	קולקר דוד	מבקש
רחוב הגולן 101, תל אביב - יפו 6927108	קולקר שרה	מבקש
רחוב הגולן 101, תל אביב - יפו 6927108	קולקר דוד	בעל זכות בנכס
רחוב הגולן 101, תל אביב - יפו 6927108	קולקר שרה	בעל זכות בנכס
רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723	גרינשפון זויה	עורך ראשי
רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723	גרינשפון זויה	מתכנן שלד

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			מבוקש (מ"ר)
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	1.44	21.81		16.04	200.80	מעל
						מתחת
	1.44	21.81		16.04	200.80	סה"כ

### מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
שינויים בבניין קיים חד-קומתי עם גג רעפים במחצית הצפונית של המגרש עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף), הכוללים: -הגדלת שטח ממ"ד בקומת הקרקע; -הגבהת גג רעפים וניצול חללו והסדרת מרפסת גג בלתי מקורה בחזית אחורית. במגרש: הריסת סככה קיימת ללא היתר מעל מקום חניה במרווח צדדי-צפוני, הריסת חלק מגדר הקדמי הקיימת בגובה מעל 1.50 מ' ובנית גדרות בגבול מגרש קדמי ואחורי, הקמת פרגולות מעץ בחצר צדדית-צפונית ובחצר האחורית, פיתוח שטח ונטיעות.

### מצב קיים:

על המגרש 2 יח"ד עם גג רעפים בקיר משותף. יח"ד הדרומית בת 2 קומות עם גג רעפים ללא ניצול חלל הגג (אושרו בה שינויים והוספת בניה היתר 18-0877 משנת 2018). היח"ד הצפונית הנדונה כעת הינה בת קומה אחת בלבד עם גג רעפים ללא ניצול.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
18-0427	תוספת בניה ושינויים פנימיים בבניין קיים בן 2 קומות עם גג רעפים ליח"ד אחת (קוטג') במחצית הדרומית של המגרש.	20/12/2018	18-0877

	במסגרת היתר זה הוצג תכנית עתידית עבור היח"ד הצפונית, הנדונה (2 קומות עם גג רעפים ללא ניצול חלל הגג)		
12-1822	אישור בדיעבד לתוספת שטח ליח"ד במחצית הצפונית של המגרש, קוטג' חד קומתי בקיר משותף. ( יח"ד הנדונה)	02/03/2013	13-0492
96-1265	שינויים בפיתוח שטח ושינוי מיקום מוסך החניה ביח"ד הדרומית.	09/09/1996	96-0834
95-1055	שינויים פנימיים הוספת קומה א' בקוטג' הדרומי.	11/12/1995	95-1022
	הריסת הבניה הקיימת במחצית הדרומית והקמת בניין חדש בן 2 קומות עם גג רעפים עבור יח"ד אחת.	23/10/1994	94-0782

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית שותף מכיל 2 תת חלקות.

הבקשה הוגשה בחתימת בעלי תת חלקה 1, נשלחו הודעות לבעלי תת חלקה 2 לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכנית 347, 3450, 3407, אזור רמת החייל)**

סטייה	מוצע	מותר	
<p>47.86 מ"ר שטח הנ"ל בלתי מנוצל במבנה, מתוך 149.43 מ"ר המותרים, דבר שלא ניתן לאשר.</p> <p>ראה הערות</p> <p>כולל קומה א' 52.52 מ"ר מעבר למותר</p>	<p><b>קומת קרקע:</b> לפי עורך הבקשה 100.41 מ"ר בפועל 101.57 מ"ר (כולל שטח ממ"ד מעבר ל-9 מ"ר המותרים)</p> <p><b>מוצעת קומה א' בשטח של 100.38 מ"ר, הבניה מעל קומת קרקע, הוגדרה כקומת הגג עם ניצול חלל הגג.</b></p> <p><b>סה"כ שטח המוצע 201.95 מ"ר</b></p>	<p>78.25=25% מ"ר</p> <p>58.68=18.75% מ"ר</p> <p>12.50 מ"ר</p> <p>149.43 =47.7% מ"ר</p>	<p><b>שטחים עיקריים ממחצית שטח המגרש (313 מ"ר)</b></p> <p>- קומת קרקע</p> <p>- קומה א' (75% משטח ק.קרקע)</p> <p>המרת שטח מבנה עזר לשטח עיקרי</p> <p><b>סה"כ</b></p>
<p>1.16 מ"ר מעבר למותר – שטח זה לא נכללה בחישוב השטחים העיקריים</p>	<p>10.16 + עובי קירות 4.04 מ"ר <b>סה"כ 14.20 מ"ר</b></p> <p>גגון מעל הכניסה בבליטה של כ-1.50 מ' מקיר הבניין בשטח 3.30 מ"ר</p>	<p>9 מ"ר + עובי קירות</p> <p>ללא הגבלה</p>	<p><b>שטחי שרות</b></p> <p>ממ"ד</p> <p>בליטות</p>
<p>0.54 מ' (החריגה מקו הבניין אושרה בהיתר משנת 2013 כהקלה לבניה לפי קו בו בנויים רוב הבניינים ברחוב)</p>	<p>5.46 מ' קיים לפי היתר</p> <p>2 מ'</p> <p>קיר משותף</p> <p>כ-5.60 מ'</p>	<p>6 מ'</p> <p>2 מ'</p> <p>קיר משותף</p> <p>5 מ'</p>	<p><b>קווי בניין</b></p> <p>קדמי לרחוב הגולן</p> <p>לצד צפוני</p> <p>לצד דרומי</p> <p>לאחור</p>
	2 יח"ד במגרש, במחצית הנדונה יח"ד אחת	2 יח"ד במגרש	<b>מס' יחידות מותר</b>

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	2 קומות + ניצול גג רעפים	קומה אחת ומעליה ניצול חלל גג הרעפים	בקומת הקרקע לא נוצלו במלואם כל זכויות הבניה המותרות ב-2 קומות, ולכן לא ניתן לאשר ניצול חלל הגג כפי שמבוקש כי עדיין נותרו זכויות עבור קומה שניה בשטח של כ-48 מ"ר.
תנועה/חניה	2 מקומות חניה	קיימות לפי היתר 2 מקומות חניה בלתי מקורים במרווח הצדדי- צפוני. מוצעת הריסת סככה מעל אחד ממקומות החניה שהוקמה ללא היתר.	

### בנייה על הגג: מכח ג1

שטח/ תכנית	מותר	מוצע	סטייה
שטח מעל גובה של 1.80 מ'	שטח מעל גובה של 1.80 מ'	100.38 מ"ר בהתאם לשטח קומת הקרקע.	שטח המוצעת שווה לשטח הבנוי בקומת הקרקע. גג הרעפים מתוכנן בצורה זהה לגג הרעפים המאושר ביח"ד הדרומית שאושר ללא ניצול חלל הגג מעל קומה שניה.
גובה	7 מ'	7 מ' ממפלס קומת הקרקע	
שיפועי הגג	בין 40% ל-50%	40%	
בינוי	התאמה לגגות קיימים	צורת שיפועי הגג תואמת לגג המאושר ביח"ד הדרומית, אך אין התאמה בגובה רכס הגג.	אין התאמה בגובה רכס הגג בין 2 יח"ד שבמגרש, שכן ביח"ד הדרומית אושרו 2 קומות עם גג רעפים (ללא ניצול) לעומת היח"ד הצפונית הנדונה בה מוצעת קומה אחת בלבד וניצול גג הרעפים.
מרפסת גג	בחזית האחורית	מרפסת גג בחזית האחורית,	המרפסת מוצעת באותו מפלס עם המרפסת בקומה א' ביח"ד הדרומית.

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
גגון מעל הכניסה		+	בנייה במרווחים/בליטות
שטח הפרגולות כ-30 מ"ר (לא הוצג שטח) במסגרת קו הבניין האחורי המותר ועד 40% מקו בניין הצדדי צפוני (לא נרשמו מידות).		+	מצללה בחצר: - שטח המצללה - קווי בניין
מוצעות הריסת חלק מהגדר הקדמי שמעל גובה 1.50 מ'		+	פיתוח שטח/גדרות
ללא שינוי כלפי מפלס הקיים.		+	מפלס כניסה קובעת

### הערות נוספות:

הגדלת שטח קומת הקרקע מעבר לשטח המותר אושרה בהיתר מס' 13-0249 משנת 2013 על סמך פרסומים להעברת שטחים מקומה א' לקומת הקרקע שבוצעו בשנת 2009 (בקשה 09-0037 שפג תוקפה)

בקומת הקרקע לא נוצלו במלואם כל זכויות הבניה המותרות ביח"ד הנדונה ועדיין נותרו שטחים של כ-48 מ"ר, לכן לא ניתן לאשר מעל קומת הקרקע זכויות לפי תכ' ג1.

ח'ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 28/10/2019

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

#### תנועה וחניה

בהתאם לתקן החדש אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידת דיור- מאושר פטור.  
המלצה: לאשר את הבקשה.

#### כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

#### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה / חדר אשפה עם מכלים / חדר אשפה עם עגלות / מכולת דחס  
ועגלות אשפה  
תיקונים נדרשים: יש לציין תיקונים במידה וישנם.  
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.  
המלצה: לאשר את הבקשה / לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים / לדחות את הבקשה

#### גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.  
כל העצים ברי ההגנה מיועדים לשימור.  
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.  
המלצה: לאשר את הבקשה.

#### מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.  
המלצה: לאשר את הבקשה.

#### אדריכלות מכון הרישוי

השינויים המבוקשים בגדר מאושרים, אין דרישות נוספות.  
המלצה: לאשר את הבקשה.

#### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה 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](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

#### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	זית אירופי	7.0	20.0	4.0	שימור	4,522
10	אזדרכת מצויה	8.0	50.0	5.0	שימור	10,990
11	ברוש גדול פירות	6.0	20.0	3.0	שימור	1,658
12	ברוש גדול פירות	5.0	15.0	3.0	שימור	699
13	קריית הפקאן	16.0	60.0	10.0	שימור	20,347
14	ברוש גדול פירות	9.0	20.0	4.0	שימור	1,658
15	הדר מיניים	6.0	10.0	2.0	שימור	612

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 10/07/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דווידזון/נעמי מוסקוביץ)

לא לאשר את הבקשה שכן :

- בקומת הקרקע ביח"ד הנדונה לא נוצלו במלואם כל זכויות הבניה המותרות לפי הוראות התב"ע ועדיין נותרו שטחים שניתן לנצל בקומה שניה או בקומת הקרקע באמצעות הקלה להעברת השטחים המותרים, לכן לא ניתן לנצל זכויות לפי הוראות תכ' ג1 בקומה שניה.
- שטח קומה שניה מוצע מעבר לשטחים המותרים לפי תב"ע החלה על המקום ומהווה סטיה ניכרת.
- שטח הנוצר בתוך שיפועי הגג ביח"ד הנדונה הינה שווה לשטח קומת הקרקע הקיימת (כ-100 מ"ר) , והינה גדולה בכ-15 מ"ר משטח קומה א' שאושרה ביח"ד הדרומית (כ-85 מ"ר).

נשלחה הודעה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0297-19-1 מתאריך 06/11/2019

לא לאשר את הבקשה שכן :

- בקומת הקרקע ביח"ד הנדונה לא נוצלו במלואם כל זכויות הבניה המותרות לפי הוראות התב"ע ועדיין נותרו שטחים שניתן לנצל בקומה שניה או בקומת הקרקע באמצעות הקלה להעברת השטחים המותרים, לכן לא ניתן לנצל זכויות לפי הוראות תכ' ג1 בקומה שניה.
- שטח קומה שניה מוצע מעבר לשטחים המותרים לפי תב"ע החלה על המקום ומהווה סטיה ניכרת.
- שטח הנוצר בתוך שיפועי הגג ביח"ד הנדונה הינה שווה לשטח קומת הקרקע הקיימת (כ-100 מ"ר) , והינה גדולה בכ-15 מ"ר משטח קומה א' שאושרה ביח"ד הדרומית (כ-85 מ"ר).

נשלחה הודעה לעורך הבקשה

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אלנה דוידזון/נעמי מוסקוביץ)

לא לאשר את הבקשה שכן :

- בקומת הקרקע ביח"ד הנדונה לא נוצלו במלואם כל זכויות הבניה המותרות לפי הוראות התב"ע ועדיין נותרו שטחים שניתן לנצל בקומה שניה או בקומת הקרקע באמצעות הקלה להעברת השטחים המותרים, לכן לא ניתן לנצל זכויות לפי הוראות תכ' ג1 בקומה שניה.
- שטח קומה שניה מוצע מעבר לשטחים המותרים לפי תב"ע החלה על המקום ומהווה סטיה ניכרת.
- שטח הנוצר בתוך שיפועי הגג ביח"ד הנדונה הינה שווה לשטח קומת הקרקע הקיימת (כ-100 מ"ר), והינה גדולה בכ-15 מ"ר משטח קומה א' שאושרה ביח"ד הדרומית (כ-85 מ"ר).

נשלחה הודעה לעורך הבקשה

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## רשות רישוי

24/09/2019	תאריך הגשה	19-1188	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בניה חדשה	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	שדרות מוצקין 10	כתובת
0240-010	תיק בניין	120/6960	גוש/חלקה
582	שטח המגרש	ע1, 58, 3616א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב דיזנגוף 221א, תל אביב - יפו 6311601	ישראל לוי נדלן בע"מ	מבקש
גינת מוצקין 10, תל אביב - יפו	לניאדו יעקב	בעל זכות בנכס
רחוב האסיף 16, חיפה 3463719	רבסקי עמיחי	בעל זכות בנכס
גינת פרוג 15, תל אביב - יפו 6341715	פיננצ'סון דניס	בעל זכות בנכס
רחוב שבדיה 5, פתח תקווה 4931705	גוצולסקי ליאוניד	בעל זכות בנכס
שדרות מוצקין 10, תל אביב - יפו 6228815	גביש ענבר	בעל זכות בנכס
גינת מוצקין 1, תל אביב - יפו 6228804	מזור פנחס	בעל זכות בנכס
רחוב היובל 18, רעננה 4340111	גרינבלט עשות עינית	בעל זכות בנכס
גן טאגור רבינדרנארט 40, תל אביב - יפו 6920342	לוי רבסקי דליה	בעל זכות בנכס
רחוב שלום עליכם 27, רעננה 4336827	מיטל דפנה	בעל זכות בנכס
רחוב אפטר יעקב 12, תל אביב - יפו 6936214	שריד נדב	בעל זכות בנכס
שדרות מוצקין 10, תל אביב - יפו 6228815	לוגסי יוסי	בעל זכות בנכס
שדרות מוצקין 10, תל אביב - יפו 6228815	אליאס אסתר	בעל זכות בנכס
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	בר אורין גידי	עורך ראשי
רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205	אכברט יובל	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים המכיל 11 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 19 יח"ד המכיל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ב-3 קומות המרתף: חדרים טכניים, 4 מקומות חניה לאופנועים, 19 מקומות חניה לאופניים, ו-21 מקומות חניה (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים). בקומת מרתף 1- ממ"ק המשרת את יח"ד קומת הקרקע.</li> <li>- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, 2 יח"ד עם ממ"ק בקומת מרתף 1- ומפלס הקרקע של דירת דופלקס.</li> <li>- בקומה 1: ממ"ק קומתי, 3 יח"ד עם מרפסות גזוזטרה לכל דירה בחזית קדמית ועורפית והמפלס עליון של דירת דופלקס.</li> <li>- בקומה 2-3: בכל קומה: ממ"ק קומתי, 3 יח"ד עם מרפסות גזוזטרה לכל דירה בחזית קדמית ועורפית ומפלס של דירת טריפלס.</li> <li>- בקומה 4: ממ"ק קומתי, 2 יח"ד עם מרפסות גזוזטרה בחזית העורפית והמפלס העליון של דירת הטרופלקס עם מרפסת גזוזטרה בחזית הקדמית.</li> <li>- בקומה 5: ממ"ק קומתי, 3 יח"ד עם מרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.</li> <li>- בקומת הגג החלקית: יח"ד עם ממ"ק בקומה מס' 5, מרפסות גג צמודות בחזית והעורף ופרגולות מעל מרפסות הגג ומדרגות גישה פנימיות לגג מוצמד.</li> <li>- על הגג העליון: גג מוצמד ליח"ד בקומת הגג החלקית עם בריכה פרטית, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.</li> <li>- בכל קומות הבניין: חדר מדרגות עם פיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.</li> <li>- בחצר: חצר משותפת, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, פתח אזור לכניסת</li> </ul>

אוויר למרתפים בצמוד לגבול המגרש הדרומי, נישת למערכות מים בצמוד לגבול המגרש הצדדי צפוני ורמפת ירידה למרתף חניה מקורה במרווח צדדי צפוני.

**מצב קיים:**

בניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית עבור סה"כ: 11 יח"ד.

**ממצאי תיק בניין:**

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
185	1945	היתר מקורי: הקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים, המכיל 11 יח"ד (בעמודים: 2 יח"ד ו- 3 יח"ד בכל קומה טיפוסית).
887	1948	שינויים בקומת העמודים.

**בעלויות:**

לפי רישום בנסח טאבו, הנכס נמצא בבעלות משותפת של מספר בעלים. מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה ו-12 מבעלי הזכויות בנכס, לכל הבעלים שלא חתמו על הבקשה נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתכנית 3616א' (מגרש ברחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)**

- ההיתר המקורי משנת 1945.  
- החישובים הסטטיים נבדקו על ידי יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות:	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
<b>קווי בניין:</b> קדמי מערבי לשדרת מוצקין: לצד צפון: לצד דרום: לאחור (מזרח):	4.00 מ' 2.50 מ' 2.50 מ' 4.50 מ'	4.00 מ' 2.50 מ' 2.50 מ' 4.50 מ'	
<b>זכויות בנייה:</b> קומה טיפוסית: שטחי שירות:	לפי קווי בניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות תוך שמירת התכנית המותרת. 20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	בהתאם להוראות התכנית. עפ"י חישוב השטחים שהוגש, כ- 19% מהשטחים המתוכננים.	1% (כ- 20מ"ר) חסר מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
<b>צפיפות:</b>	26 יח"ד לפי 2053.55 מ"ר (שטחים כוללים מעל מפלס פני הקרקע) לפי מקדם 0.80.	19 יח"ד	
<b>רצועה מפולשת:</b>	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'.	בהתאם להוראות התכנית.	
<b>שימושים בקומת הקרקע</b>	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	בהתאם להוראות התכנית.	
<b>גובה קומה בין רצפות:</b>	עד 3.30 מ'.	3.30 מ'	
<b>קומת גג חלקית:</b> נסיגות:	נסיגה מחזית קדמית של 3.00 מ' מקו בניין הקדמי המותר.	3.53 מ'	

<p>ראה הערה מס' 1</p>	<p>2.20 מ' 4.50 מ' גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין. 1.40 מ' בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>נסיגה מחזית אחורית של 2.00 מ' מקו בניין האחורי המותר. עד 4.50 מ' עד 5.00 מ' באזור חדרי מדרגות ופירי מעליות. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים. לא יפחת מ- 1.00 מ' גובה הבריקה לא יעלה על הגובה המרבי המותר.</p>	<p>גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים: בינוי: <b>בריקה:</b> נסיגה: גובה:</p>
	<p>מוצעת רמפת כניסה לחניה במרווח הצד הצפוני בצמוד לגבול המגרש הצפוני עם חלקה 123 השכנה.</p>	<p>הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר, ותוצמד, ככל הניתן, לדופן הצדדית של המגרש.</p>	<p><b>חניה:</b></p>
<p>0.63 מ"ר בסטייה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</p>	<p>מוצעת מרפסת גזוזטרה בשטח של 14.63 מ"ר ליחידת הדיוור בחזית הקדמית בקומה מס' 5 שטח ממוצע של 6.20 מ"ר ליחיד.</p>	<p>הבלטה של 1.60 מ'. הבלטה של 1.60 מ' עד 14 מ"ר ליחידת דיוור עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יחיד בבניין.</p>	<p><b>מרפסות:</b> קווי בניין: בחזית קדמית בחזית עורפית שטח:</p>
	<p>מוצעים מזגנים עבור כל יחידות הדיוור בבניין על הגג העליון.</p>	<p>יתוכננו מזגנים לכל יחיד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון</p>	<p><b>מזגנים:</b></p>
<p>יש להראות את פתרון הכביסה עבור כל יחידות הדיוור בבניין.</p>	<p>מוצעים מסתורי כביסה ליחידות הדיוור בבניין פרט ל-3 יחידות דיוור בקומת הקרקע ויחידת הדיוור בקומת הגג החלקית.</p>	<p>לכל יחיד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.</p>	<p><b>מסתורי כביסה:</b></p>

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1, 3616 א'):**

קומות:	מותר	מוצע	סטייה
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	3 קומות	
גובה קומות:	4.00 מ' נטו.	קומה 1- : 2.87 מ' נטו. קומה 2- ו-3 : 3.00 מ' נטו.	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים/ משרד לבעל מקצוע חופשי/ חדר משחקים.	חניה, חדר טראפו, חדר אופניים, חדרים טכניים.	
תכסית:	80% משטח המגרש- לפי הוראות תוכנית ע'1.	כ-78% משטח המגרש.	

		לפי תמ"א 34 ותוכנית 3729 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 877.20 מ"ר. תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים.	
--	--	---	--

### התאמות:

הערות	לא	כן	
		+	אורור
		+	גדרות:
לא נראה מיקום מתקנים סולאריים עבור כל יחידות הדיוור בבניין.	+		מתקנים סולאריים:
ניתן פתרון חלקי במעטפת הבניין אך לא נראה המיקום המוצע עבור דודי האגירה ליחידות הדיוור בבניין (בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית).	+		דודי אגירה:
לא הוצג תכנון מפורט לפרט, מבנה וגימור הבריכה ולא נראה מיקום חדר המכונות לבריכה לצורך בדיקה והתאמה לתקנות חוק התכנון והבנייה. יש להציג.	+		בריכה:
אין למקם את פתח חדר האשפה בחזית הפונה לרחוב.	+		מתקנים טכניים:
יש להראות גינון במרווח בין גמל המים ופתח כניסת האוויר לחניון וקו המגרש לרחוב.	+		פיתוח שטח:
		+	מפלס כניסה קובעת:

### הערות נוספות:

1. פרט מעקה הגג הבנוי סביב לבריכה הנראה בתכנית אינו תואם את הנראה בחתכים. יש להתאים את המוצע בחתכים ובתכניות. כמו כן לא נראה מיקום חדר המכונות לבריכה, לא הוצג תכנון מפורט לפרט, מבנה וגימור הבריכה לצורך בדיקה והתאמה לתקנות חוק התכנון והבנייה. יש להציג.
2. מוצע משטח דק מוגבה בדופן בצמוד לבריכה שמצריך מעקה בטיחות ולא נראה המעקה עבורו בתוכנית ובחתכים. יש להרחיק את הדק לפחות 1.00 מ' ממעקה מרפסת הגג.

### חו"ד מכון רישוי

**גלית בלס 30/10/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס

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

### תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 16.4.19

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 19 יחידות דיור (18 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

19.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

19 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.  
מתוכנן:

21 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) במרתפי חניה

4 מקומות חניה לאופנועים

19 מקומות חניה לאופניים

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת: תכנית פיתוח השטח אושרה באגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה  
המלצה: לאשר את הבקשה

### כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### דרכים

המבנה מתוכנן על פי מפלסים קיימים.  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

לא נדרש דבר.  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות  
יש לסובב את פתח חדר האשפה והגז כך שיהיו בניצב לרחוב.  
תיקונים נדרשים: יש להציג בחדר האשפה: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב  
פתח נטו של 160 ס"מ לפחות. נדרש קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז או מרחק 3.0 מטר ביניהם.  
יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה.  
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### גנים ונוף

הוזן סקר עצים, במגרש וסביבותיו 5 עצים:  
1 לכרייתה במגרש, 3 לשימור (2 במגרש שכן).  
מיפוי וטבלת עצים תואמים.  
לאחר התייעצות עם אגרונום המכון:  
עצים 1,2,5 מאושרים לשימור.  
עץ 3 מאושר לכרייתה - ערך נופי של 1302 ש"ח.  
עץ 4 אורן קנרי לשימור במגרש שכן, נדרש 4 מ' רדיוס מדיפון ע"מ לשמר את העץ - הוטענה תכנית ביום 14.4.19  
התואמת את השימור.  
במגרש 339 מ"ר פנוי, 7 עצים מתוכננים לשתילה.  
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### אדריכלות מכון הרישוי

יש לסמן פתחי אוורור בקומת הקרקע, יש לסובב את פתחי חדר האשפה ומסתור הגז כך שינו בניצב לרחוב, יש להציג  
בתי גידול לשתילה מעל מרתף.  
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### קונסטרוקציה

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.  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה  
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:  
[rishui\\_bniya/login.asp/http://gisn.tel-aviv.gov.il](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס שדרה	2.5	25.0	2.0	שימור	3,038
2	פיקוס השדרה	2.5	25.0	2.0	שימור	3,038
3	אזדרכת	6.0	25.0	5.0	כריתה	1,302
4	דקל קנרי	13.0	55.0	7.0	שימור	11,921
5	בוהיניה	11.0	40.0	6.0	שימור	6,330

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים המכיל 11 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 19 יח"ד.

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

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.

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/ות בקומות הטיפוסיות כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
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.

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.

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/ות בקומות הטיפוסיות כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
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.

**החלטה : החלטה מספר 3**  
**רשות רישוי מספר 0297-19-1 מתאריך 06/11/2019**

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים המכיל 11 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 19 יח"ד.

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

**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.

**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/ות בקומות הטיפוסיות כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
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.