

א' אב תש"פ
22 יולי 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0140 תאריך: 20/07/2020 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	בן דוד עודד	בוגרשוב 9	0025-046	20-0686	1
4	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	משה נוביץ'	הירקון 92	0027-092	20-0732	2
12	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	פלינר מקמל טי אל וי בע"מ	מוסנזון בן-ציון דר' 17	0486-017	20-0671	3

רשות רישוי

	26/05/2020	תאריך הגשה	20-0686	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות בניה	תוספות ושינויים	מסלול

הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	בוגרשוב 9 רחוב בן יהודה 46	כתובת
0025-046	תיק בניין	162/6906	גוש/חלקה
493	שטח המגרש	א3616	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בן דוד רם	רחוב בוגרשוב 9, תל אביב - יפו 6334201
מבקש	בן דוד נגה	רחוב בוגרשוב 9, תל אביב - יפו 6334201
מבקש	בן דוד איתן	רחוב בוגרשוב 9, תל אביב - יפו 6334201
מבקש	בן דוד עודד	רחוב בוגרשוב 9, תל אביב - יפו 6334201
מבקש	אטיאש חדוה	רחוב בוגרשוב 9, תל אביב - יפו 6334201
בעל זכות בנכס	בן דוד רם	רחוב בוגרשוב 9, תל אביב - יפו 6334201
בעל זכות בנכס	בן דוד נגה	רחוב בוגרשוב 9, תל אביב - יפו 6334201
בעל זכות בנכס	בן דוד איתן	רחוב בוגרשוב 9, תל אביב - יפו 6334201
בעל זכות בנכס	בן דוד עודד	רחוב בוגרשוב 9, תל אביב - יפו 6334201
בעל זכות בנכס	אטיאש חדוה	רחוב בוגרשוב 9, תל אביב - יפו 6334201
עורך ראשי	סטולבוב סרגיי	רחוב דיזנגוף 61, נתניה 4243811
מתכנן שלד	עותנאל מדר	רחוב ביל"ו 15, רחובות 7642008
מיופה כח מטעם המבקש	בן דוד נועם	רחוב בית הדפוס 7, ירושלים 9548307

מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
הקמת פיר טכני פנימי עבור ארובות לכל גובה הבניין בצמוד למעלית קיימת בבניין מגורים בן 6 קומות. בנוסף, מבוקשות 3 ארובות בצמוד לתקרת לובי קומת הקרקע ויחידת סינון ומפוח בגג העליון.

מצב קיים:

בנין בן 6 קומות עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, עבור 32 יחידות-דיור, מעל מרתף. הבניין בנוי בקיר משותף עם הבניין השכן בגבול הצפוני של המגרש.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות עם קומת קרקע מסחרית ומרתף.	30/06/2008	07-0706
היתר	שינויים בחלוקת המחסנים, הגדלת דירות, הוספת במרפסות ושינויים פנימיים.	17/12/2009	09-0772
03-2018-0049	אי קיום דרישה לפי סעיף 3. ממתין לדיון. עם זאת אין מניעה מלהתקדם עם הבקשה להקמת פיר וארובות בבניין.	25/07/2019	תביעות משפטיות

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בעל 36 חלקות משנה וחתומה ע"י הבעלים של 5 מהם, ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36' ולא התקבלו התנגדויות מצד בעלי נכסים נוספים בבניין.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
עולה על הגודל המינימלי המותר בתקנות.		+	פיר
גובה הארובה בכ- 2.00 מ' ממעקה הגג העליון.		+	גובה ארובה במטרים
הוגש תצהיר מהנדס.		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

- מבירור שנעשה מול אגף רישוי עסקים השימוש הקיים במקום אושר על ידם.
- גובה הארובה מעל פני הקרקע 4.50 מ' בקומת הקרקע.
- גוון ארובה לא צוין בתנחות התכניות. יידרש כתנאי טכני התאמת הגוון לצבע החזית.
- מיקום יחידת הסינון שעל הגג העליון הוצג כקיים עם פודסט. מבירור מול עורך הבקשה היחידה שעל הגג העליון היא חדשה. יידרש כתנאי טכני להציג את חיבור הפודסט ואת יחידת הסינון לגג העליון.
- 3 ארובות חדשות חודרות דרך רצפת הגג העליון ללא פירוט החלקים להריסה וללא פרטי איטום. יידרש כתנאי טכני להציג פרט חדירת הארובה ברצפת הגג העליון.
- בתכנית הגג סומנו פתחים למעבר הארובות דרך קירות חדר המכונות. יידרש כתנאי טכני לסמן את הפתחים.
- בתוכנית הגג סומנה סגירת פתח חדש באפור. יידרש כתנאי טכני לסמן את סגירת הפתח בכחול.
- חתך A-A אינו תואם את החתך המסומן בתכנית.
- תנוחות התכניות אינן ברורות גרפית. יש לתקן תכנית 1-5 ולסמן "לא שייך לבקשה" בפנים כל הדירות.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 27/05/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נלקין מרינה

איכות הסביבה

פיר מינדוף מתוכנן עונה לדרישות- מאושר.
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 03/09/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אריאל אברהם)

לאשר את הבקשה להקמת פיר טכני פנימי עבור ארובות לכל גובה הבניין בצמוד למעלית קיימת בבניין מגורים בן 6 קומות. ובנוסף, 3 ארובות בצמוד לתקרת לובי קומת הקרקע ויחידת סינון ומפוח בגג העליון.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי עד לקבלת אישורם הסופי בפרט תיאום מול תחנת איכות הסביבה.

הערות

1. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת או שימוש שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-20-0140 מתאריך 20/07/2020

לאשר את הבקשה להקמת פיר טכני פנימי עבור ארובות לכל גובה הבניין בצמוד למעלית קיימת בבניין מגורים בן 6 קומות. ובנוסף, 3 ארובות בצמוד לתקרת לובי קומת הקרקע ויחידת סינון ומפוח בגג העליון. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי עד לקבלת אישורם הסופי בפרט תיאום מול תחנת איכות הסביבה.

הערות

1. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת או שימוש שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0732	תאריך הגשה	04/06/2020
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')

כתובת	הירקון 92	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	67/6905	תיק בניין	0027-092
מס' תב"ע	ע1, 9077, 3943, 3616א	שטח המגרש	724

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	משה נוביץ'	רחוב מרדכי 15, רמת גן 5231825
בעל זכות בנכס	מאירי אבנר	רחוב יהושפט המלך 13, הרצליה 4670155
בעל זכות בנכס	גרין אברהם	גן אליהו ברלין 11, תל אביב - יפו 6958441
בעל זכות בנכס	בר-און עדנה	רחוב ז'בוטינסקי 63, גבעתיים 5331914
בעל זכות בנכס	מאירי אהוד	רחוב ארלוזורוב 80, תל אביב - יפו 6264710
בעל זכות בנכס	מאירי רון טליה	רחוב הרדוף 5, תל אביב - יפו 6993019
בעל זכות בנכס	ליבוביץ נוביץ אורית חוה	רחוב מרדכי 15, רמת גן 5231825
עורך ראשי	בר אוריין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 מפלסי מרתף עם כניסה משותפת עם המגרש ברחוב הירקון 90 ממדרום, עבור סה"כ: 12 יח"ד.</p> <ul style="list-style-type: none">- בקומות המרתף התחתונה: שטחים משותפים בשימוש חניה וחללים טכניים, מחסנים דירתיים.- במרתף עליון: שטחים משותפים בשימוש חניה וחדר חשמל, מחסן דירתי, שטח נלווה מוצמד לדירה המבוקשת בקומת הקרקע באמצעות גרם מדרגות פנימי עם חצרות אנגליות מצפון ומדרום.- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, ח.עגלות ואופניים ויחידת דיור עם חצר צמודה בחזית עורפית.- בקומות הטיפוסיות א' -ה', בכל קומה: 2 יח"ד עם מרפסות חצי שקועות מקורות ופתוחות בחזית קדמית ועורפית, וממ"ק משותף.- בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית.- על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין, שטח פרטי מוצמד ליחידת הדיור בקומת הגג החלקית עם בריכה, גישה מגרעין מדרגות פנימי.- בחצר: גדרות בגבולות מגרש, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, חצרות אנגליות, פתח לשחרור עשן ונישה תשתית למים בצמוד לגדר צדדית צפונית.

מצב קיים:

מגרש חנייה

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
19-0505	2019	שימוש חורג לחניון ששטחו 681 מ"ר ל-27 כלי רכב מהם 3 לנכים עד ליום 31/12/2023.

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו הנכס נמצא בבעלות פרטית אחת. הבקשה חתומה ע"י מבקשת הבקשה שהינה בעלת הזכויות
--

התאמה לתב"ע (3943, 3616א' למגרש ברוחב לא ראשי בתחום אזור ההכרזה)

סטייה	מוצע	מותר	
	+6 קומת גג חלקית	+ 6 קומת גג חלקית	מספר קומות:
	0.00 מ' לאחר הפקעה	0.00 מ' לאחר הפקעה.	קווי בניין: קדמי מערבי לרח' הירקון:
	2.50 מ'	2.50 מ'	לצדדים:
	4.50 מ'	4.50 מ'	לאחור:
	בהתאם להוראות התכנית.	בקומות טיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	זכויות בנייה: קומה טיפוסית:
	20.36% בהתאם להוראות התכנית.	20% מהשטחים המתוכננים (לפחות) יוקצו לשטחי שירות.	שטחי שירות:
	12 יח"ד	14 יח"ד	צפיפות: (על פי תכנית 3943)
	3.30 מ'	עד 3.30 מ'	גובה קומה (בין רצפות):
	9.20 מ'	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'.	רצועה מפולשת:
	63.85% על פי מדידה גרפית.	עד 65% משטח קומה טיפוסית בבניין (לא כולל מרפסות ובליטות).	קומה גג חלקית: תכנית:
	6.61 מ'	3.00 מ'	נסיונות ממעקה הגג: לחזית
	2.50 מ'	2.00 מ'	לאחור
	4.50 מ'	4.50 מ' ברוטו (כולל מעקה גג עליון).	גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים
	מוצעת בריכה בגובה מעקה הגג העליון. בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.	- גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו. - מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.0 מ' ממעקה הגג. יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	בריכה
	1.20 מ'	עד 1.20 מ'	מרפסות:
	1.60 מ'	עד 1.60 מ'	קו בניין קדמי לרח' הירקון: (על פי תכנית 3943)
	עד 14.19 מ"ר למרפסת.	עד 14 מ"ר למרפסת.	קו בניין אחורי:
0.19 מ"ר (X=0.95 מ"ר) בסטייה מהוראות התכנית. ניתן לאשר, שכן נותרו שטחים במניין השטחים על פי תכנית 3616א'.	עד 9.87 מ"ר ליח"ד (118.49 מ"ר) בהתאם להוראות התכנית.	סך שטח מרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין (144 מ"ר). לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	שטח:
			ממוצע שטח:
			הוראות בינוי:
		ניתן להתקין במקומות הבאים –	מזגנים:

	על הגג העליון.	- בפיר ייעודי - במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. - על הגג העליון.	
לא נראה פתרון הכביסה עבור יחידת הדיור בקומת הגג העליון. יתבקש להשלמה כתנאי טכני.	בהתאם להוראות התכנית.	- לא תותר הבלטת מסתורי כביסה מקווי הבניין - ביח"ד הפונות לחזית קדמית, יותר פתרון בתחום המרפסת.	מסתורי כביסה:
התאמה לנספח הנחיות עיצוביות 9077 לבניה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4:			
	בהתאם להוראות התכנית.	בחזית הבניין הפונה לרחוב תישמר רצועה מפולשת.	קומת הקרקע:
	בהתאם להנחיות העיצוב.	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי-מסה.	גוף הבניין: חלוקת המסה הבנויה: מישור הבנוי בחזית: גובה קומות: עיצוב:
ראה הערה מס' 2	מוצעות מרפסות לכל אורך החזית עם סגירה בקו הבניין של 4.00 מ' (=1/3 מאורך החזית) בקיר בנוי דמוי "משרבייה". העיצוב הנ"ל אושר ע"י אדריכל העיר	החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית. גובה הקומות יהיה זהה. הדגשות עיצוביות יהיו אופקיות.	קומת גג: מישור הבנוי בגגות: בינוי מעקות הגג: פתחים: מרפסות:
	בהתאם להנחיות העיצוב.	הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.	
	בהתאם להנחיות העיצוב.	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	
	מוצע מעקה בנוי בגובה 1.05 מ' ממפלס הרצפה.	הפתחים יהיו אורטוגונוליים.	
	בהתאם להנחיות העיצוב.	המרפסות בחזית לרחוב לא יעלו על 2/3 מאורך החזית.	
ראה הערה מס' 2	מוצעות מרפסות לכל אורך החזית עם סגירה בקו הבניין של 4.00 מ' (=1/3 מאורך החזית) בקיר בנוי דמוי "משרבייה".	המרפסות הפונות לחזית ימוקמו אחת מעל השנייה. לא יותרו מעקות זכוכית במרפסות.	חומרי גמר:
יש לציין את חומרי הגמר עבור קיר ה"משרבייה" הבנויה על חזיתות בתכנית הראשית. יתבקש להשלמה כתנאי טכני.	טיח בהיר. לא מצוין חומר הגמר בחזיתות בתכנית הראשית עבור קיר ה"משרבייה" הבנויה. לא ניתן לבדיקה.	לפחות שליש ממישורי הבינוי בחזית הפונה לרחוב יהיו בגמר טיח בהיר.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע 1, 3616 א'):

סטייה	מוצע	מותר	קומות
	2	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	
	עד 3.88 מ'	4.00 מ' נטו	גובה

	חניה, מחסנים דירתיים, ח. משחקים נלווה ליחידת הדיור בקומת הקרקע, חדרים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ / חדר משחקים/ חדרים טכניים	שימוש
	עד 9.50 מ"ר (נטו)	בשטח מרבי עד 12 מ"ר (נטו)	מחסנים דירתיים:
	שטח הקטן משטח הדירה בקומת הקרקע.	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע:
	חיבור פנימי בלבד.	יותר חיבור פנימי בלבד למגורים.	גישה לשטח נלווה:
	83.40% (על פי מדידה גרפית)	80% משטח המגרש – לפי הוראות תכנית ע"1. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים.	תכסית :

התאמות:

הערות	לא	כן	
מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא פתרון אוורור טבעי ולא נראה פתרון האוורור עבורם. יתבקש להשלמה כתנאי טכני.	+	+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור
		+	מסתורים:
		+	מזגנים:
		+	מתקנים סולאריים:
		+	דודי אגירה:
גדרות הצד המוצעות גבוהות מ-1.50מ' בניגוד להנחיות המרחביות/מדיניות אדריכל העיר. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.	+		גדרות:
		+	בריכה
		+	פיתוח שטח:
		+	חצרות אנגליות:
		+	מפלס כניסה קובעת:

הערות נוספות:

- לבקשה נערכו פגישות תיאום מוקדם טרם קליטת הבקשה.
- בתאריך ה-20/11/2019 התקבל סיכום פגישה שנערכה עם אדריכל העיר לתיאום מוקדם לבקשה בו נקבע כי "מומלץ להנחות את המתכננים לעצב את 'אלמנט הסגירה' כמשרבייה בנויה אשר תניח את הדעת לעניין 1/3 מישור בנוי ותעמוד בהנחיות העיצוב לאזור ההכרזה".

חו"ד מכון רישוי

תומר ברוורמן 28/06/2020

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

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 6 קומות ובהן 12 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר).
דרישת התקן:

- 16 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לרכב נכים
- 3 מקומות חניה לאופנועים

12 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן :

16 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף שירידה אליו ברמפת משותפת עם מגרש 113(הירקון 90א) בהתאם ל-
ת.ב.ע. 3728.

1 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 1- באישורו של מורשה נגישות.

3 מקומות חניה לאופנועים במרתף ב 2 קומות המרתף.

11 מקומות חניה לאופניים - 5 זוגות אופניים בחדר אופניים בקומת קרקע ו- 6 זוגות במחסנים דירתיים במרתף 2-.

חסר :

1 מקום חניה לאופניים.

חוות דעת :

1. יש להסדיר חניה לאופניים על ידי מילוי דרישת התקן ללא חוסר.

2. ניתן לאשר חניה לאופניים במחסנים דירתיים ששטחם מעל 6.0 מ"ר, לכן חניות לאופניים במחסנים של דירה 2 ודירה

3, ששטחם פחות מ-6.0 מ"ר, לא מאושרות.

3. יש לסמן הריסת קיר קיים ברמפה שנבנה בבניין הסמוך(הירקון 90א') על מנת להציג רמפה משותפת בין שני הבניינים.

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלה ומכלים

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה -עודכן 28/6/2020 בנושא העדר דרישות בשל מרחק מתחנת זלק קיימת

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אורור מרתפים, אקוסטיקה

התווספו תנאים בהיתר לנושאים : אקוסטיקה, גרטרור

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש וסביבתו קיימים 6 עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.

כדי להקים את המבנה יש לבצע שימור של עצים, כמפורט בטבלה זו.

כל העצים מבוקשים ומאושרים לשימור בתנאים.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים ולנטיעות.

המלצה : לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה

המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

מומלץ לאשר את התכנון המוצע

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ושינטוניה חסונה	12.0	36.0	3.0	שימור	2,196
2	ושינטוניה חסונה	12.0	35.0	3.0	שימור	2,196

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	ושינטוניה חסונה	6.0	30.0	3.0	שימור	1,098
4	פיקוס השדרות	6.0	20.0	6.0	שימור	402
5	ושינטוניה חסונה	10.0	28.0	3.0	שימור	1,830

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 09/07/2020
חלקה 67 בגוש 6905 בבעלות פרטית.

- המבקש סימן את ההפקעה.

- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה. יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות."

תנאי לתחילת עבודות:

תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

תנאי לקבלת תעודת איכלוס:

- יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

- להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.

- הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

תנאי בהיתר:

יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 מפלסי מרתף עם כניסה משותפת עם המגרש ברחוב הירקון 90 מדרום, עבור סה"כ: 12 יח"ד.

- בקומות המרתף התחתונה: שטחים משותפים בשימוש חניה וחללים טכניים, מחסנים דירתיים.

- במרתף עליון: שטחים משותפים בשימוש חניה וחדר חשמל, מחסן דירתי, שטח נלווה מוצמד לדירה

המבוקשת בקומת הקרקע באמצעות גרם מדרגות פנימי עם חצרות אנגליות מצפון ומדרום.

- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, ח. עגלות ואופניים ויחידת דיור עם חצר צמודה בחזית עורפית.

- בקומות הטיפוסיות א' -ה', בכל קומה: 2 יח"ד עם מרפסות חצי שקועות מקורות ופתוחות בחזית קדמית ועורפית, וממ"ק משותף.

- בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית.

- על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין, שטח פרטי מוצמד ליחידת הדיור בקומת הגג החלקית עם בריכה, גישה מגרעין מדרגות פנימי.

- בחצר: גדרות בגבולות מגרש, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, חצרות אנגליות, פתח לשחרור עשן ונישה תשתית למים בצמוד לגדר צדדית צפונית.

2. לאשר את תכנית פיתוח השטח.

הערה: הודעה על חו"ד מהנדס העיר נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

ככפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

תנאים בהיתר

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 בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, בתחום המרווח הצידי הדרומי תירשם זיקת הנאה הדדית לכלי רכב ברוחב של 3.0 מ'.
2. השבת מי התהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

תנאים לאיכלוס

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.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0140-20-1 מתאריך 20/07/2020

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 מפלסי מרתף עם כניסה משותפת עם המגרש ברחוב הירקון 90 מדרום, עבור סה"כ: 12 יח"ד.
 - בקומות המרתף התחתונה: שטחים משותפים בשימוש חניה וחללים טכניים, מחסנים דירתיים.
 - במרתף עליון: שטחים משותפים בשימוש חניה וחדר חשמל, מחסן דירתי, שטח נלווה מוצמד לדירה המבוקשת בקומת הקרקע באמצעות גרם מדרגות פנימי עם חצרות אנגליות מצפון ומדרום.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, ח. עגלות ואופניים ויחידת דיור עם חצר צמודה בחזית עורפית.
 - בקומות הטיפוסיות א' – ה', בכל קומה: 2 יח"ד עם מרפסות חצי שקועות מקורות ופתוחות בחזית קדמית ועורפית, וממ"ק משותף.
 - בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזית קדמית ועורפית.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין, שטח פרטי מוצמד ליחידת הדיור בקומת הגג החלקית עם בריכה, גישה מגרעין מדרגות פנימי.
 - בחצר: גדרות בגבולות מגרש, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינן ונטיעות, חצרות אנגליות, פתח לשחרור עשן ונישה תשתית למים בצמוד לגדר צדדית צפונית.
2. לאשר את תכנית פיתוח השטח.

הערה: הודעה על חו"ד מהנדס העיר נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

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. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
5. הגשת תכנון מפורט של פיתוח השטח נשוא הבקשה להיתר לאישור הוועדה המקומית.

תנאים בהיתר

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 בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, בתחום המרווח הצידי הדרומי תירשם זיקת הנאה הדדית לכלי רכב ברוחב של 3.0 מ'.
2. השבת מי התהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

תנאים לאיכלוס

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.

עמ' 11
0027-092 20-0732 <ms_meyda>

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה

רשות רישוי

	21/05/2020	תאריך הגשה	20-0671	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	מוסנזון בן-ציון דר' 17	כתובת
0486-017	תיק בניין	79/6213	גוש/חלקה
563 מ"ר	שטח המגרש	ע1, 1, 3729א	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פלינר מקמל טי אל וי בע"מ	רחוב ההסתדרות 26, פתח תקווה 4954043
בעל זכות בנכס	מנשרוף לאה	ת.ד. 98, תל אביב - יפו 6100002
בעל זכות בנכס	לאוב גיא	ת.ד. 98, תל אביב - יפו 6100002
בעל זכות בנכס	אלוש מרים רונית	ת.ד. 98, תל אביב - יפו 6100002
בעל זכות בנכס	אלעד מרים גליה	ת.ד. 98, תל אביב - יפו 6100002
בעל זכות בנכס	כהן שמואל	רחוב אלון יגאל 98, תל אביב - יפו 6789141
בעל זכות בנכס	רינות רפאל	ת.ד. 98, תל אביב - יפו 6100002
בעל זכות בנכס	רייפר מאיר	ת.ד. 98, תל אביב - יפו 6100002
בעל זכות בנכס	גולד עדי חי	ת.ד. 98, תל אביב - יפו 6100002
בעל זכות בנכס	גרנות רותם	ת.ד. 98, תל אביב - יפו 6100002
בעל זכות בנכס	גולד עומר	ת.ד. 98, תל אביב - יפו 6100002
בעל זכות בנכס	גולד יעל אלכסנדרה	ת.ד. 98, תל אביב - יפו 6100002
בעל זכות בנכס	מני גיא נחמיה	ת.ד. 98, תל אביב - יפו 6100002
בעל זכות בנכס	מני גליה	ת.ד. 98, תל אביב - יפו 6100002
בעל זכות בנכס	יתום שולמית	ת.ד. 98, תל אביב - יפו 6100002
עורך ראשי	פומגרין חנן	גינת גוטליב 11, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	טרקטנברג גבריאל	רחוב בית עובד 8, תל אביב - יפו 6721108
מורשה חתימה מטעם המבקש	פלינר גיא אליהו	רחוב ההסתדרות 26, פתח תקווה 4954043
מורשה חתימה מטעם המבקש	מקמל חזי	רחוב ההסתדרות 26, פתח תקווה 4954043

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 14 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ב-2 קומות המרתף- 15 מקומות חניה (6 מהם ע"ג 3 מתקני דו חניון), 1 חנית נכים, 14 חניות לאופניים, 3 חניות לאופנועים, 5 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות, חדר טרפו וכול'. • בקומת הקרקע- לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות ודירת גן עם חצר פרטית וממ"ד.

- בקומה 1-3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.
- בקומות 2-5 - בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.
- בקומה 6 (חלקית תחתונה) - דירה עם ממ"ד, מרפסת גג קדמית ומעליה פרגולה ומרפסת גזוזטרה אחורית.
- בקומה 7 (חלקית עליונה) - דירה עם ממ"ד ומרפסת גג אחורית ומעליה פרגולה.
- על הגג העליון - גג פרטי מוצמד לדירה שבקומת הגג העליונה החלקית עם מדרגות עליה מתוך הדירה, גג משותף הכולל: מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין - מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.
- בחצר - פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצר פרטית, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית. סה"כ: 11 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
482	16.10.1947	לבניין בית בן קומה אחת מעל קומת קרקע חלקית עבור 4 יח"ד.
היתר תכנית שאינה חתומה		לשינויים בקומות הקיימות והוספת 2 קומות נוספות. סה"כ בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית עבור 11 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 8 תתי חלקות, בבעלות פרטית וחלק בבעלות חברה עם חכירות פרטיות. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "פלינר מקמל טי אל וי בע"מ" באמצעות מורשיי החתימה מטעמה (פלינר גיא ומקמל חזי) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם כל בעלי הזכויות בנכס/ חוכרים חתום עו"ד עידן מנצ'ל בהתאם לייפוי כוח לתכנון שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם לתמ"א 38 שנחתם. נשלחה הודעה לחברה הרשומה בחלק מתתי החלקות עם חכירות פרטיות, לפי תקנה 336 לבעלי הזכות שאינם חתומים. לא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1947
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת, גרסה 4 מתאריך 9.7.2020

מספר קומות:	מוותר	מוצע	סטייה
2 + 6	2 + 6	2 + 6	
קווי בניין:			
קדמי	6.00 מ'	6.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	תכנית התחומה בקווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר (למעט הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומות הגג החלקיות)	בהתאם למותר	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (374 מ"ר)	בהתאם למותר	
צפיפות:	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 1871/90 מ"ר = 21 יח"ד	14 יחידות דיור	

	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
בהתאם למותר	3.00 מ' ברוטו -בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:
בהתאם למותר	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי	
בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה בכפוף לתיקונים	תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש	
מתוכננת חצר פרטית לדירת הקרקע במרווח הצדדי והאחורי	תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
		קומות גג חלקיות:
3.00 מ'	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות	נסיגות ממעקה הגג
2.00 מ'	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	
4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	גובה הבניה על הגג
4.50 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
		מרפסות:
עד 1.60 מ'	1.60 מ'	הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי
שטחי המרפסות הינם עד 14 מ"ר. ממוצע בהתאם למותר.	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 168 מ"ר	שטח
בהתאם למותר	-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	עיצוב המרפסות
בהתאם למותר	-חומרי גמר מרפסות אחיד	
בהתאם למותר	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות	מרפסות גג:
*יש להציג מיקום מעבי מזגנים לכל יח"ד	לא ניתנה התייחסות במפרט למיקום מעבי מזגנים	מזגנים:
	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	
מתוכננים מסתורי כביסה לכל הדירות בבניין	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	מסתורי כביסה:
בהתאם למותר	בהתאם להנחיות מרחביות - עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'	עיצוב המסתורים

	בהתאם למותר	פרט המסתור יהיה אחיד בכל הבניין	
	מוצעות מצללות מעל מרפסת גג קדמית ואחורית בקומות הגג החלקיות, בהתאם לשטח המותר	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	מצללות : שטח
	בהתאם למותר	לא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	בינוי ומיקום
	בהתאם למותר	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	נסיגות ממעקה הגג
	בהתאם למותר	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	גובה
	לא הוצג פרט הפרגולה עצמה	המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	מרווחי קורות המצללה
	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	מתקנים טכניים על גג הבניין : שימושים וגישה
**יש להציג מעקה שקוף בהתאם להוראות התכנית	מתוכננת בריכה פרטית על גג עליון בשטח של כ- 14 מ"ר -בהתאם לנסיגות -תוכנן מעקה מסגרות בהיקף הבריכה, יידרש מעקה שקוף	תתוכנן בנסיגה של 1.00 מ' לפחות ממעקה הגג יותר מעקה שקוף ובהתאם לנדרש ע"פ תקנות הבטיחות	בריכה
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הדרומי בצמוד לגבול המגרש.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.	חניה :
	*תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי בכפוף לתיקונים - ראה חוות דעת בהמשך.	באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש. *כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה	
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי ייכתב כתנאי בהיתר, לתעודת גמר	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281	הוראות נוספות למתן היתר :
	-בהתאם לנדרש	-אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה)	
	-יוגש לבדיקה סופית	-נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות:

	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	גובה קומות:
	15 חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	מוצעים 5 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר עבור כל מחסן	מחסן דירתי כמספר יח"ד בבניין ולא יעלה על 12 מ"ר	מחסנים דירתיים:
	מוצע כ- 84.6 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15% משטח המגרש. רוב שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי וחלק מהשטח מתוכנן במרווח הדרומי אחורי בתוואי עץ לשימור	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 478.5 מ"ר (15% שטח מחלחל = 84.5 מ"ר)	תכנית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
גדר קדמית בפריסת הגדרות עולה על הגובה המותר וכן, יש להציג גדרות בחתכים/ חזיתות בהתאם לפריסת הגדרות ולגבהים המותרים	+	+	גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	פיתוח שטח -מפלס רצועת הגיגון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גיגון רציפה ככל הניתן וברחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גיגון זה עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגיגון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
חומר הגמר העיקרי המוצע הינו גמר טיח לבן		+	חומרי גמר הבניין -חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר בסוגי גימור שונים/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים. - יותר שימוש בחיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות בחזית
		+	מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
מתוכננים בתחום מסתורי כביסה		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות/ מסתורים

הערות:

1. לבקשה זו נעשה תאום מוקדם בתאריך 12.1.2020 בה ניתנה התייחסות לנושאים השונים לרבות: שטחי חלחול, מרפסות, פיתוח המרווח הקדמי וכולי
2. בהתאם לתיק המידע נדרש אישור של נ.ת.ע לפי תכנית תתל/ 71-ב- התקבל אישור במייל מנת"ע מתאריך 8.9.19 כי אין לפרויקט ממשק עם אבן גבירול או הסדרי התנועה אך יתכן ויצטרכו לבצע ניתור על במנה ולכן מבקשים לקבל תכניות המבנה והודעה על מועד תחילת עבודות הביצוע.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 27/05/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו 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:

14.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

14 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

15 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה, מהם 6 מקומות ע"י 3 מתקני דו חניון

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

3 מקומות חניה לאופנועים במרתף

14 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים במרתף

יש לתכנן חלק ממקומות חניה לאופניים גם בקומת קרקע

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים ועגלות

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווסף תנאי לקבלת היתר בנושא אוורור מרתפים.

התווספו תנאים בהיתר ולגמר לנושאים: אקוסטיקה וחדר טרפו.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.

הוטענה החלטת ערר מאת משרד החקלאות ופיתוח הכפר לגבי עץ מספר 4 - ברוש בכות. על פי החלטה זו ניתן לשמר את

העץ במרחק של 2 מטרים מהדיפון המבוקש.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 8816 ₪.

יש לנטוע במגרש 1 עץ בערך של 700 ₪.

יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 8116 ₪ יגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבניה לצורך

פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.

התווסף תנאי בהיתר לדילול נוף וחיתוך שורשים.

התווסף תנאי להתחלת עבודה להצהרת אגרונום ורשיונות כריתה.

התווספו תנאים לגמר לאישור אגרונום ונטיעות.

המלצה: לאשר את הבקשה

מקלט

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

אדריכלות מכון הרישוי

נדרשים תיקונים בבתי גידול ופרישת גדרות.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
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 כפוף לתיקונים
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:
<http://gisn.tel> http://aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלומריה ריחנית	6.0	12.0	4.0	שימור	1,959
2	פלומריה ריחנית	6.0	33.0	5.0	שימור	3,556
3	וושנינגטוניה חסונה	20.0	45.0	2.5	שימור	9,371
4	ברוש בכות	18.0	38.0	4.0	שימור	4,352
5	חרוב מצוי	7.5	16.0	4.0	שימור	723
6	סיגלון עלה מימוסה	6.0	11.0	2.8	כריתה	
7	פיקוס השדרות	2.5	36.5	2.5	כריתה	5,493
8	פיקוס השדרות	2.5	28.5	2.5	כריתה	3,323
9	סיגלון עלה מימוסה	7.5	14.0	2.5	כריתה	
10	תמר מצוי	6.0	1.2	3.5	שימור	756
11	שיח אברהם	2.5	16.0	2.5	שימור	

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 28/04/2020

חלקה 79 בגוש 6213 בבעלות פרטית.
התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, במידה ושיטת הביסוס תשתנה יש לחזור ולקבל את אישור אגף הנכסים.
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' חן קורלנדסקי)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף הכוללים: 15 מקומות חניה (6 מהם ע"ג 3 מתקני דו חניון), 1 חניית נכים, 14 חניות לאופניים, 3 חניות לאופנועים, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.

סה"כ: יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 14 יחידות דיור.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה-לבדיקת איכות הבנייה.
3. 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
4. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
5. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
6. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
7. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, בהתאם להוראות תמ"א 34.
8. בהתאם לאישור של נת"ע מ-8.9.19 כי אין לפרויקט ממשק עם אבן גבירול או הסדרי התנועה אך יתכן ויצטרכו לבצע ניתור על המבנה ולכן מבקשים לקבל תכניות המבנה והודעה על מועד תחילת עבודות הביצוע.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-20-0140 מתאריך 20/07/2020

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף הכוללים: 15 מקומות חנייה (6 מהם על גבי 3 מתקני דו-חניון), 1 חניית נכים, 14 מקומות חנייה לאופניים, 3 מקומות חנייה לאופנועים, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.

סה"כ: יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 14 יחידות דיור.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה-לבדיקת איכות הבנייה.
3. 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
4. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
5. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
6. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
7. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, בהתאם להוראות תמ"א 34.
8. בהתאם לאישור של נת"ע מ-8.9.19 כי אין לפרויקט ממשק עם אבן גבירול או הסדרי התנועה אך יתכן ויצטרכו לבצע ניתור על המבנה ולכן מבקשים לקבל תכניות המבנה והודעה על מועד תחילת עבודות הביצוע.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה

עמ' 20
0486-017 20-0671 <ms_meyda>