

י" תמוז תש"פ
02 יולי 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0151 תאריך: 01/07/2020 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/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	טולידנו אהרון	בן יהודה 92	0025-092	20-0409	1
9	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	א. יצחקי חברה לבנין והשקעות בע"מ	ברזילי 12	0048-012	20-0446	2
13	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	דמרי גלים בע"מ	שרת משה 60	0566-060	20-0623	3
21	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	ויטניה בע"מ	החרש 18	0459-018	20-0656	4

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0409	תאריך הגשה	18/03/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	בן יהודה 92	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	15/7113	תיק בניין	0025-092
מס' תב"ע	תתל/א70, ע1, 9077, 58, א3616	שטח המגרש	660 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בן יקר משה	רחוב ברזיל 1, תל אביב - יפו 6946013
מבקש	בן יקר אברהם	רחוב המגינים 58, הרצליה 4668658
מבקש	בן יקר רות	רחוב בשמת 4, שוהם 6081849
מבקש	בן יקר רפאל	רחוב אביגור 3, תל אביב - יפו 6937937
מבקש	סופר אסתר	רחוב בורלא יהודה 28, תל אביב - יפו 6936428
מבקש	טולידנו אהרון	רחוב בראלי 16, תל אביב - יפו 6936467
בעל זכות בנכס	בן יקר משה	רחוב ברזיל 1, תל אביב - יפו 6946013
בעל זכות בנכס	בן יקר אברהם	רחוב המגינים 58, הרצליה 4668658
בעל זכות בנכס	בן יקר רות	רחוב בשמת 4, שוהם 6081849
בעל זכות בנכס	בן יקר רפאל	רחוב אביגור 3, תל אביב - יפו 6937937
בעל זכות בנכס	סופר אסתר	רחוב בורלא יהודה 28, תל אביב - יפו 6936428
בעל זכות בנכס	טולידנו אהרון	רחוב בראלי 16, תל אביב - יפו 6936467
עורך ראשי	טולידנו אהרון	רחוב בראלי 16, תל אביב - יפו 6936467
מתכנן שלד	מזרחי תמיר	רחוב המלאכה 2א, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
תוספות ושינויים בבניין קיים המשמש למגורים ומסחר בקומות הקרקע מעל מרתף חלקי גלוי הכוללים: הגדלת מרתף חלקי גלוי, חיזוק מפני רעידות אדמה, תוספת 2 מעליות, תוספת 3 קומות וקומת גג חלקית. סה"כ יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 22 יח"ד.

מצב קיים:

בניין מגורים ומסחר בקומת הקרקע בן 3 קומות עם 2 כניסות לבניין מעל מרתף חלקי גלוי. סה"כ 14 יח"ד, 3 חנויות וקיוסק - בהתאם למוצג במפרט הבקשה. סה"כ 8 יח"ד, 3 חנויות וקיוסק - בהתאם להיתרים מתיק הבניין.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1440	1933	לבניין בן 3 קומות וקומת גג. סה"כ 5 יח"ד.
513	1936	שינויים ותוספות. במרתף הוספת חדר הסקה וחדר כביסה. בקומה א': שינוי מ-6 חדרים וחיש ל-2 חנויות, 2 יציעים ו-2 ב"כ. שינויים פנימיים בקומות ב' ו-ג'. שינויים בחזית. סה"כ 4 יח"ד ו-2 חנויות.

שינויים ותוספות. במרתף: יח"ד 1 עם 2 חדרים, מטבח, חדר אמבטיה וב"כ. בקומה א': 3 חנויות. שינויים בחזית. סה"כ 8 יח"ד ו-3 חנויות.	1937	971
שינויים ותוספות. שינוי סידור החדרים במרתף. הוספת גזוזטראות בחזית. סה"כ 7 יח"ד ו-3 חנויות.	1937	1105
הגדלת גזוזטרה בחזית – בקומות ב' ו-ג'.	1938	156
להקמת קיוסק במעבר. בצמוד לגבול המגרש הצדדי/ קדמי, דרומי/ מערבי.	1961	636
להריסת הבנייה הקיימת על הגג והוספת יח"ד 1 במקום. סה"כ 8 יח"ד, 3 חנויות וקיוסק.	2013	13-0907

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית משותפת של 7 בעלים והמבקשים הינם 6 בעלים מתוך ה-7 והבקשה חתומה על-ידם ולבעל הנכס שלא חתום על הבקשה לא נשלחה הודעה לפי תקנה 36 ב'.

התאמה לתב"ע 3616א- רובע 3, רחוב ראשי ומסחרי – בתחום אזור ההכרזה.

- ההיתר המקורי משנת 1933.

- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה ע"י חברת נת"ע כמפורט באישורה מ- 02/10/2019 (מוצג 6100).

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע)	6 קומות וקומות גג חלקית (כולל קומת קרקע)	
קווי בניין		לפי מדידה גרפית :	
קדמי לרח' בן יהודה	4.00 מ'	כ- 4.15 מ'	
צדדי צפוני	3.00 מ'	כ- 2.70 מ'	0.30 מ' (קיים + חיזוק) כולל בנייה חדשה מחוץ לקווי בניין. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
צדדי דרומי	3.00 מ'	כ- 2.70 מ'	0.30 מ' (קיים + חיזוק) כולל בנייה חדשה מחוץ לקווי בניין. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
אחורי מזרחי	5.00 מ'	כ- 4.19 מ'	0.81 מ' בנייה מחוץ לקווי בניין (סגירת מרפסת בבנייה קשיחה). בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
זכויות בנייה קומות הקיימות	תוספת של עד 25 מ"ר לדירה קיימת בהיתר לרבות ממ"ד.	קומות א', ב' - לפי מדידה גרפית: דירות דרום מערביות כ- 11 מ"ר. דירות צפון מערביות כ- 11 מ"ר. דירות צפון מזרחיות כ- 17 מ"ר.	
קומת התוספת	בהתאם לקונטור הבניין הקיים לא כולל מרפסות ובלטות.	בהתאם להוראות התכנית.	

<p>בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</p>	<p>כולל בנייה מעל מרפסת בחזית האחורית (דרום מערבית). 3.00 מ' מקו החזית הקדמית.</p>	<p>קונטור קומת הגג לרבות מרפסות הגג יהיה כקונטור הקומה העליונה ללא מרפסות ובליטות. קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו החזית הקדמית.</p>	<p><u>קומת הגג</u></p>
<p>20 מ"ר. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</p>	<p>לפי מדידה גרפית כ- 245 מ"ר</p>	<p>65% מתכסית הקומה העליונה (כ- 346 מ"ר) לא כולל מרפסות מהווה כ- 225 מ"ר.</p>	<p>תכסית הבנייה בקומת הגג</p>
<p>בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר. מהווה סטייה ניכרת.</p>	<p>בחזית הקדמית, הריסת מרפסות קיימות ותוספת מרפסות.</p>	<p>בקומות הקיימות, בחזית הקדמית, לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות. בקומות התוספת, יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בחזית הקדמית לא תותר סגירתן.</p>	<p>הוראות בניוי למרפסות</p>
	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>14 מ"ר לדירה, למרפסות סגורות ופתוחות מחוץ לקו הבניין. שטח הממוצע לא יעלה על 12 מ"ר.</p>	<p>שטח המרפסות</p>
<p>2 דירות. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</p>	<p>סגירה חלקית עבור מרפסות/ הצמדה (בתחום המגרעת) עבור 2 דירות. 5 דירות. 3 דירות. סה"כ 8 דירות.</p>	<p>בקומת הקרקע תותר סגירה להרחבת דירות קיימות/ חדשות (לא יפחת מ 35 מ"ר שטחים כוללים). בקומת התוספת מספר הדירות יהיה לפי מספר הדירות בקומה הטיפוסית הקיימת= 3 דירות, לפי היתר 156 משנת 1938. בקומת הגג (החלקית) לפי מפתח של 70 מ"ר מהמותר. לפי מדידה גרפית 3 דירות = 225 / 70 סה"כ 6 דירות.</p>	<p>צפיפות</p>
	<p>3.20 מ'.</p>	<p>כגובה קומה טיפוסית : 3.20 מ'.</p>	<p>גובה קומה מרצפה עד רצפה</p>
	<p>4.30 מ'.</p>	<p>4.50 מ' עד מעקה הגג ההיקפי עם הגבהה נקודתית במרכז הגג למתקנים טכניים עד 5.00 מ'.</p>	<p>גובה קומת הגג ברוטו</p>
	<p>מסחר ומגורים.</p>	<p>מסחר ומגורים.</p>	<p>שימושים</p>

	פתרון אחיד ורציף, בחזיתות הצדדיות.	תותר הבלטת מסתורים ממישור חזית הבניין וכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין ובהתאם להנחיות הוועדה.	מסתורי כביסה
	על הגג העליון.	תותר התקנת מזגנים על הגג העליון או לחילופין במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה.	מזגנים
	3 מצללות, 1 לחזית הקדמית ו- 2 לחזית הדרומית, צדדית. בהתאם להוראות התכנית.	נסיגה ממעקה גג עליון - 1.20 מ'. גובה מרצפת המרפסת (כולל עובי קורה) - 3.00 מ'.	מצללה
	בהתאם להוראות התכנית.	גובה המתקנים לא יעלה 2.00 מ'.	מתקנים טכניים
	בהתאם להנחיות.	חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד.	הנחיות עיצוביות באזור ההכרזה גוף הבניין קומות קיימות
בניגוד להנחיות. לא ניתן לאשר.	בחזית מבוקשת הריסת מרפסות ותוספת מרפסות.	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב.	גוף הבניין קומות התוספת
	בהתאם להנחיות.	במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן.	
	בהתאם להנחיות.	כגובה קומה טיפוסית.	
	בהתאם להנחיות.	מערכות ומסתורים לא ימוקמו בחזית הפונה לרחוב.	
בניגוד להנחיות. לא ניתן לאשר.	תוספת מרפסות.	לא תותר תוספת מרפסות בחזית הקדמית בקומות הקיימות.	מרפסות
	בהתאם להנחיות.	בשטח ובתוואי המרפסות הקיימות.	
בניגוד להנחיות. לא ניתן לאשר.	בחזית האחורית סגירת מרפסות קשיחה.	סגירת מרפסות תהיה מזכוכית בלבד.	
	בהתאם להנחיות.	בקומות התוספת לא תותר סגירת מרפסות.	
	בהתאם להנחיות.	מעקות הגג יבנו ברצף עם מישור קיר החזית.	קומת גג חלקית
בניגוד להנחיות. לא ניתן לאשר.	מעקה פרזול.	גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ 90 ס"מ ממפלס הרצפה.	

<p>בניגוד להנחיות. לא ניתן לאשר.</p>	<p>טיח אקרילי. לא צוין צבע. בחזית הדרומית מבוקש גוון אפור לאורך כל החזית.</p>	<p>חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווינו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.</p>	<p>חומרי גמר</p>
---	---	--	-------------------------

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות.	3.20 מ'.	קומה 1.	
גובה קומות	4.00 מ' נטו.	3.20 מ'.	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	מגורים.	מאושר בהיתר 971 משנת 1937.
תכסית	80% לפי ע1. 85% לפי תמ"א 34. 85% משטח המגרש = 561 מ"ר.	בהתאם למותר.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
לא הוצגה התייחסות לשטחי חלחול.	+		חלחול מי נגר עילי תמ"א 34_סעיף 23.3.1 15% שטחים חדירי מים. מגוננים או מרצופים בחומר חדיר (חצץ חלוקים וכד').
קיימת התאמה בין מפלס הכניסה המוצג במפרט לבין מפלס הכניסה המסומן במפה המצבית. ללא שינוי.		+	מפלס כניסה קובעת תותר הנמכת המפלס עד 0.50 מ'.
פריסת הגדרות שהוגשה הוצגה בצורה לא ברורה ובאופן חסר. ללא סימון מידות אורך, מפלסים, חומרים. לא ברור מהו קו קרקע מתוכנן וקו קרקע של המגרשים הגובלים.	+		גדרות גובה הגדר הגובלת ברחוב עד 0.70 מ'. גובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.50 מ'.
בהתאם למותר. הוצג פרט מצללה בתכנית וחתך כולל ציון חומרי גמר (קורה בגמר טיח) בקנ"מ 1: 20.		+	פרגולה שטח המצללה, 50 מ"ר או 1/4 משטח המרפסת (הגדול מבניהם). פרט מצללה
בחזיתות הצד, בהתאם למותר.		+	מסתור כביסה עומק לא יפחת מ- 0.60 ס"מ מקיר החיזוק ואורכו לא יפחת מ- 2.0 מ'.
מוצע: 0.81 מ' רוחב, 1.06 מ' אורך. ניתן לאשר בתנאי אישור שירותי הכבאות. 1.08 מ'.		+	מעלית מידות פנימיות של תא מעלית, מותר: 0.80 מ' רוחב, 1.20 אורך. רוחב פרוזדור מותר לפחות 1.00 מ'.
הוצגו בתוך הדירות. הקיימות והחדשות.		+	דודי מים
הוצגו על הגג העליון 32 מתקנים סולאריים עבור 22 יח"ד ו- 3 יחידת מסחר.	+		מתקנים סולאריים
לא הוצג פתרון אוורור לכל חדרי הרחצה והשירותים	+		אוורור

הערות נוספות:

מבוקשת תוספת שטח מעבר למותר, הריסת קיר חיצוני קיים והקמת קיר חדש החורג מקווי הבניין המותרים בהיקף קירות החיזוק המתוכננים בקומות הקיימות ובנייה מחוץ לקווי הבניין המותרים שלא ניתן לאשר. כמו כן הנ"ל יגרום גם לתוספת שטח מעבר למותר.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 07/06/2020

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

הבקשה כוללת: תוספת 18 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ל-13 יחידות הקיימות בבניין.

דרישת התקן:

18 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

18 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים ברצועת קרקע צפונית

18 מקומות חניה לאופניים ברצועת קרקע צפונית

חסר:

18 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

חוות דעת:

פתרון המוצע לרכב דו גלגלי עונה לדרישות- מאושר.

מענה לדרישת תקן חניה לרכב פרטי יהיה ע"י תשלום לקרן חניה בהתאם להנחיות שבתיק המידע.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 18 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה

מכוח תכנית ח', מכיוון שהנכס מצוי באזור באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים

חניונים ציבוריים (מס' 16 - ככר רבין ועוד יותר מעשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).

המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: מנדפים, אקוסטיקה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

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

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של 2 עצים כמפורט בטבלה זו.

4 עצי פיקוס השדרות בעלי ערך גבוה בחלק האחורי של המגרש לשימור בליווי אגרונום.

ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 5263 ₪. יש לנטוע במגרש 1 עצים בערך של 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 4563 ₪ יגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבניה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

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 כפוף לתיקונים

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	פלפלון דמוי אלה	4.5	25.0	2.0	כריתה	1,570
2	מקדמיה רבועה	3.0	15.0	1.0	שימור	678
3	פיקוס השדרות	12.0	50.0	3.0	שימור	15,072
4	פיקוס השדרות	12.0	120.0	3.0	שימור	86,815
5	פיקוס השדרות	9.0	50.0	2.0	שימור	12,560
6	פיקוס השדרות	9.0	120.0	2.0	שימור	72,346
7	ושינגטוניה חוטית	2.5	35.0	1.0	כריתה	3,693
8	פיקוס השדרות	3.5	20.0	1.0	שימור	2,412
9	פיקוס השדרות	3.5	15.0	1.0	שימור	1,356

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמורו 03/05/2020

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

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' יניב מיליס)

- לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים המשמש למגורים ומסחר בקומת הקרקע בן 3 קומות עם 2 כניסות לבניין מעל מרתף חלקי גלוי מהסיבות הבאות:
1. בקומות הקיימות, מבוקשת תוספת מרפסות בחזית הקדמית המהווה סטייה ניכרת בהתאם להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 2. לא נשמרו הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב. מבוקשת הריסת החזית הקדמית והשלמת בנייה במקומה בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
 3. בקומות הקיימות מבוקשת תוספת שטח מעבר למותר, הריסת קיר חיצוני קיים והקמת קיר חדש החורג מקווי הבניין המותרים, בהיקף קירות החיזוק המתוכננים ובנייה שלא ניתן לאשר.
 4. מבוקשת תוספת בנייה עבור 2 דירות שלא קיימות בהיתר וללא פתרון מיגון בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 5. בחזית האחורית, מזרחית מבוקשת בנייה קשיחה (סגירת מרפסת קיימת) מחוץ לקווי בניין בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 6. קונטור קומת הגג חורג מקונטור הקומה העליונה וכולל בנייה מעל מרפסת בחזית האחורית מזרחית בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 7. תכסית הבנייה בקומת הגג גדולה בכ- 20 מ"ר מתכסית הבנייה המותרת לא כולל מרפסות בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 8. לא ניתנה כל התייחסות במפרט הבקשה ל- 15% שטחי חלחול מי נגר עילי בהתאם לתמ"א 34.

9. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג קטן מ 90 ס"מ ממפלס הרצפה בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
10. לא צוין צבע חומר הגמר העיקרי בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
11. בחזית הדרומית מבוקש גוון אפור לאורך כל החזית ושאינו בהתאמה לבניין הקיים בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
12. פריסת הגדרות שהוגשה הוצגה בצורה לא ברורה ובאופן חסר. ללא סימון מידות אורך, מפלסים, חומרים. לא ברור מהו קו קרקע מתוכנן וקו קרקע של המגרשים הגובלים.
13. על הגג העליון הוצגו 32 מתקנים סולאריים עבור 22 יחידות דיור מבוקשות, 3 חניות וקיוסק.
14. לא הוצג פתרון אוורור לכל חדרי הרחצה והשירותים המתוכננים.

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

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 01-20-0151 מתאריך 01/07/2020

- לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים המשמש למגורים ומסחר בקומת הקרקע בן 3 קומות עם 2 כניסות לבניין מעל מרתף חלקי גלוי מהסיבות הבאות :
 1. בקומות הקיימות, מבוקשת תוספת מרפסות בחזית הקדמית המהווה סטייה ניכרת בהתאם להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 2. לא נשמרו הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב. מבוקשת הריסת החזית הקדמית והשלמת בנייה במקומה בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
 3. בקומות הקיימות מבוקשת תוספת שטח מעבר למותר, הריסת קיר חיצוני קיים והקמת קיר חדש החורג מקווי הבניין המותרים, בהיקף קירות החיזוק המתוכננים ובנייה שלא ניתן לאשר.
 4. מבוקשת תוספת בנייה עבור 2 דירות שלא קיימות בהיתר וללא פתרון מיגון בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 5. בחזית האחורית, מזרחית מבוקשת בנייה קשיחה (סגירת מרפסת קיימת) מחוץ לקווי בניין בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 6. קונטור קומת הגג חורג מקונטור הקומה העליונה וכולל בנייה מעל מרפסת בחזית האחורית מזרחית בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 7. תכנית הבנייה בקומת הגג גדולה בכ- 20 מ"ר מתכנית הבנייה המותרת לא כולל מרפסות בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 8. לא ניתנה כל התייחסות במפרט הבקשה ל - 15% שטחי חלחול מי נגר עילי בהתאם לתמ"א 34.
 9. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג קטן מ 90 ס"מ ממפלס הרצפה בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
 10. לא צוין צבע חומר הגמר העיקרי בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
 11. בחזית הדרומית מבוקש גוון אפור לאורך כל החזית ושאינו בהתאמה לבניין הקיים בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
 12. פריסת הגדרות שהוגשה הוצגה בצורה לא ברורה ובאופן חסר. ללא סימון מידות אורך, מפלסים, חומרים. לא ברור מהו קו קרקע מתוכנן וקו קרקע של המגרשים הגובלים.
 13. על הגג העליון הוצגו 32 מתקנים סולאריים עבור 22 יחידות דיור מבוקשות, 3 חניות וקיוסק.
 14. לא הוצג פתרון אוורור לכל חדרי הרחצה והשירותים המתוכננים.

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

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0446	תאריך הגשה	25/03/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	ברזילי 12	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	8/7443	תיק בניין	0048-012
מס' תב"ע	מ, ג, 44, 219	שטח המגרש	370

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יצחקי אהוד	רחוב הא באייר 34, תל אביב - יפו 6299808
מבקש	א. יצחקי חברה לבנין והשקעות בע"מ	רחוב הא באייר 34, תל אביב - יפו 6299808
בעל זכות בנכס	יצחקי אהוד	רחוב הא באייר 34, תל אביב - יפו 6299808
בעל זכות בנכס	יצחקי אסף	רחוב הא באייר 34, תל אביב - יפו 6299808
בעל זכות בנכס	יצחקי אריאל	רחוב הא באייר 34, תל אביב - יפו 6299808
בעל זכות בנכס	שדה אורלי	רחוב הא באייר 34, תל אביב - יפו 6299808
עורך ראשי	מולכו בני	רחוב דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397
מתכנן שלד	אהרון דניאל	רחוב טשרניחובסקי 24, כפר סבא 4427112

מהות הבקשה: (נטלי קוגן)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים בבניין בן 5 קומות עם חזית מסחרית וקומת גג חלקית מעל מרתף עבור 15 דירות, הכוללים: בקומת הגג - תוספת חדר כביסה לדירה המערבית עם כניסה ממרפסת הגג במקום שטח שאושר בהיתר כמעבר משותף. התכנון המבוקש כולל סגירת פתח מהמבואה המשותפת שהובילה למרפסת הגג ששייכת לדירה מס' 9 - הדירה הדרומית הממוקמת במגרש הסמוך. הוצא היתר במקביל עם קיר משותף ומבואות משותפות.</p> <p>הבניין אושר בהיתר 16-0344 ובהיתר שינויים 18-0357 - שני ההיתרים פג תוקפם בתאריך 14.07.2019.</p>

מצב קיים:

<p>מגרש בשלבי בנייה, בניין מגורים חדש בקיר משותף עם הבניין הגובל לצד הדרומי (בכתובת ברזילי 12א') שעבורו הוגשה בקשה במקביל להיתר שינויים - מס' 17-0551, בן 5 קומות עם חזית מסחרית וקומת גג חלקית. סה"כ: 15 דירות.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי	הריסת הבניין והקמת בניין חדש, בקיר משותף עם מבואה משותפת ומרתפים משותפים עם חלקה מס' 9. מכוח תמ"א 38. בן 5 קומות עם חזית מסחרית וקומת גג חלקית עבור 15 יחידות דיור, מעל 3 קומות מרתף.	14/07/2016	16-0345

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 4 בעלים פרטיים וחברה בע"מ אחת (סה"כ 5 בעלים) והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של

התאמה לתב"ע (תכנית מ'+44+תמ"א 38 אזור רובע 5 אזור ההכרזה)

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים (לפי נוסח אישור זכויות הבנייה בבקשה המקורית 1364-14)
יצוין כי שטח הגג המקרה מרפסת גג ביציאה מהחדר הנוסף לא חושב במניין השטחים העיקריים- מדובר בכ-3.5 מ"ר שאין בהם חריגה מהמותר ביחס להיתר המקורי.	821 מ"ר- לרבות שטח הנוסף המבוקש לדירה בקומה העליונה.	לפי תב"ע 162% משטח המגרש של 370 מ"ר המהווה 599 מ"ר לפי תמ"א 38 בקומה טיפוסית כ-160 מ"ר קומה חלקית 65% ברוטו 84 מ"ר עיקרי סה"כ = 843 מ"ר	

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה במקביל עם בקשה מס' 20-0774 בבניין הסמוך בקיר משותף.
2. תוספת השטח לדירה בקומה העליונה תוצאתה סגירת הגישה של דירה מס' 9 במגרש הסמוך למרפסת הגג המוצמדת אליה. בבקשה שהוגשה במקביל הוצג פתח גישה מתוך הממ"ד השייך לדירה- יידרש אישור הג"א.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 03/05/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נלקין מרינה 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: שינויים לעומת היתרים מס' 16-03345 ו-18-0358, לא תוספת יחידות דיור (15 יחידות דיור). דרישת התקן: 28 מקומות חניה עבור 25 סה"כ יחידות דיור בשני הבניינים (ברזילי 12 וברזילי 12א) ו-49.15 מ"ר שטח מסחרי.

קיים: 28 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי משותף לשני הבניינים עפ"י היתרים 16-03345 ו-18-0358. המלצה: לאשר את הבקשה.

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

אין צפי לגידול נפחי אשפה בשל שינויים המבוקשים לעומת היתרים קודמים- מאושר פטור. המלצה: לאשר את הבקשה.

איכות הסביבה

אושר ע"י רשות לאיכות הסביבה בהיתר מס' 16-0345 ואין דרישות נוספות. המלצה: לאשר את הבקשה.

אדריכלות מכון הרישוי
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

מרינה נלקין 03/11/2019
לתשומת לבך: אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
11	אזדרכת מצויה	4.0	36.0	3.0	שימור	4,886
12	אזדרכת מצויה	4.0	10.0	3.0	שימור	377
16	סיגלון עלה מימוזה	5.0	8.0	3.0	שימור	362

חו"ד מחלקת פיקוח:
לב פוטשניקוב 11/07/2019
תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נטלי קוגן)

לאשר את הבקשה לתוספת שטח עבור הדירה בקומה העליונה בסך השטחים שניתן לאשר בבניין זה.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר
תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי עד קבלת אישורם.

תנאים בהיתר
התנאים שניתנו בהיתרים המקוריים לבניין שמספרם 16-0345, 18-0358, 18-0357 – עומדים בעינם.

ההחלטה: החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 0151-20-1 מתאריך 01/07/2020

לאשר את הבקשה לתוספת שטח עבור הדירה בקומה העליונה בסך השטחים שניתן לאשר בבניין זה.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר
תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי עד קבלת אישורם.

תנאים בהיתר

עמ' 12

0048-012 20-0446 <ms_meyda>

התנאים שניתנו בהיתרים המקוריים לבניין שמספרם 16-0345, 18-0358, 18-0357 – עומדים בעינם.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0623	תאריך הגשה	10/05/2020
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')

כתובת	שרת משה 60	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	514/6213	תיק בניין	0566-060
מס' תב"ע	50, 1, 3729, א, 398	שטח המגרש	766 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דמרי גלים בע"מ	רחוב הנשיא יצחק בן צבי 72, הרצליה 4639972
בעל זכות בנכס	טוראל שירלי	רחוב שרת משה 60, תל אביב - יפו 6250412
עורך ראשי	פרדו יניב	רחוב הרצל 117, תל אביב - יפו 6655516
מתכנן שלד	שילר ערן	חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 695120
מורשה חתימה מטעם המבקש	בלנק ירון	רחוב הנשיא יצחק בן צבי 72, הרצליה 4639972
מורשה חתימה מטעם המבקש	דמרי יגאל	רחוב שד ירושלים 1, נתיבות 8777222

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת 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 24 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> ב-2 קומות המרתף- 28 מקומות חניה (8 מקומות במתקני חניה), חנית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים. בקומת הקרקע- לובי כניסה משותף, חדר אשפה, חדר אופניים, ו-4 דירות גן עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות. בקומות 1-5- בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה. בקומה 6 (גג חלקית תחתונה)- 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גג בחזית הקדמית ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית. בקומה 7 (גג חלקית עליונה)- 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גג אחוריות. על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין. בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות כללי, מעלית ומתקני תשתית וטכניים משותפים. בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, נישת גז, מתקני תשתית ורמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עבור 8 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1029	17.12.61	לבניין בית בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 8 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 7 תתי חלקות, רובן בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומים החברה המבקשת "דמרי גלים בע"מ" באמצעות מורשיי חתימה מטעמה (דמרי יגאל ובלנק ירון) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום, וכן, מטעם בעלי הזכות בנכס (למעט ת.ח 7) חתומה מיופת כוחם עו"ד איילה ברנר צלינקר, זאת בהתאם לייפוי כוח שנחתם בין הצדדים (העו"ד חתומה בשם בעלי הזכות גם בטבלת ההסכמות).
לבעלי הזכות שאינם חתומים מתת חלקה 7 נשלחו הודעות לפי תקנה 336 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא בתחום תכנית לבנייה נמוכה 398, רחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1961
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית, גרסה 1 מתאריך 10.5.2020

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות:	+6 קומות גג חלקית	6 + 2 קומות גג חלקיות	1 קומה בחריגה מהמותר, לא ניתן לאשר
קווי בניין:			
קדמי	6.00 מ'	6.00 מ'	
צדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
*בנייה מעבר לקו בניין קדמי	בשיעור של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה ובכפוף לנסיגה בשטח זהה מקו הבניין הקדמי	מוצעת הבלטה של עד 0.55 מ' בשטח של כ- 4.6 מ"ר ונסיגה בשטח של כ- 4.0 מ"ר	0.05 מ' 0.06 מ"ר
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) 766 מ"ר = 0.5X383 מ"ר	תכנית הבניה המרבית הינה כ- 383 מ"ר בהתאם למותר אך מכיוון שתוכננה קומה נוספת מעבר למותר ולא נשמרה הנסיגה האחורית הנדרשת בקומת הגג החלקית הראשונה, קיים שטח של כ- 323 מ"ר בחריגה מהמותר	323 מ"ר - חריגה בשטחים בשל חריגה בקומה ואי שמירת נסיגה אחורית בקומת הגג החלקית הראשונה, מהווה סטייה ניכרת ולא ניתן לאשר
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים	בהתאם למותר	
צפיפות:	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2594/90 מ"ר = 29 יח"ד	24 יחידות דיור	
גובה קומה:	3.30 מ' ברוטו	3.30 מ'	
בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	מתוכננת רצועה מפולשת של 2.50 מ'	0.50 מ'
	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי	בהתאם למותר, למעט, נישת גז שתוכננה בצמוד לגבול המגרש המזרחי ולא בתחום הקומה	* נישת גז תוכננה בצמוד לגדר צד ולא בתחום קומת הקרקע, לא ניתן

<p>לאשר</p>	<p>בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה</p> <p>מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי</p>	<p>תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש</p> <p>תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי</p>	
<p>2.00 מ' - לא נשמרה נסיגה אחורית בקומת גג חלקית ראשונה (תוכננו נסיגות לפי תכנון של 2 קומות גג חלקיות אשר לא ניתן לאשרן)</p>	<p>3.00 מ' מקו הבניין המקורי ללא ההבלטה</p> <p>0.00 מ' לחזית האחורית</p> <p>*נשמרו נסיגות בהתאם לתכנון לפי 2 קומות גג חלקיות</p> <p>4.50 מ'</p> <p>4.50 מ'</p>	<p>3.00 מ' - לחזית קדמית</p> <p>2.00 מ' - לחזית אחורית</p> <p>כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p>קומת גג חלקית:</p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה הבניה על הגג</p> <p>גובה המתקנים הטכניים</p>
<p>0.05 מ'</p> <p>*מרפסות אחוריות, אינן חופפות במלואן, לא ניתן לאשר</p>	<p>1.60 מ'</p> <p>חלק מהמרפסת הקדמית 1.65 מ'</p> <p>שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר וממוצע לא עולה על 12 מ"ר</p> <p>בהתאם למותר למעט, בקומה 6 בחזית האחורית המרפסת אינה חופפות במלואה לקומות שמתחת</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>1.60 מ'</p> <p>14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 288 מ"ר</p> <p>לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p>מרפסות:</p> <p>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</p> <p>שטח</p> <p>עיצוב המרפסות</p>
<p>*מרפסת גג קדמית מתוכננת שלא לפי קונטור הקומה העליונה</p>	<p>מתוכנן מרפסת גג שלא לפי קונטור הקומה העליונה</p>	<p>בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות</p>	<p>מרפסות גג:</p>
	<p>מתוכננים מעבי המזגנים על גג עליון (24 מעבים)</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	<p>מזגנים:</p>
<p>*לא תוכננו מסתורי כביסה לכל הדירות בבניין ולא הוצג מיקום לתליית כביסה לדירות הקרקע</p> <p>*לא הוצגו מסתורי הכביסה בחזיתות</p>	<p>לא תוכננו מסתורי כביסה לדירות העורפיות בבניין וכן, לא הוצג מיקום לתליית כביסה לדירות הקרקע</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.</p> <p>בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' בדירות הקטנות 50 מ"ר אורך המסתור לא יפחת מ1.40 מ'</p> <p>המסתור יהיה אחיד לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר</p>	<p>מסתורי כביסה:</p> <p>עיצוב המסתורים</p>

ולכן לא ניתן לבחון את חומרי הגמר.			
	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
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצפוני מערבי בצמוד לגבול המגרש. *תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי - ראה חוות דעת בהמשך.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש. * כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה	חניה:
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -יידרש לאחר ועדה	-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 (אישור התקשרות מקדמי לפני ועדה + אישור מקדמי שלב א עם פרטי הפרויקט המקנים לו את הניקוד המספיק לקבלת תקן בניה ירוקה עם סיום הביצוע) -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	הוראות נוספות למתן היתר:

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

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	2 קומות מרתף	2 קומות מרתף	
גובה קומות:	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	חלק מגובה קומת המרתף העליונה עולה על גובה של 4.00 מ' נטו (כ- 4.85 מ')	0.85 מ'
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניות (8 חניות במתקני חניה), חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, אחסנה, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי	
מחסנים:	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יחיד בבניין	מתוכננים 8 מחסנים דירתיים בהתאם למותר	
תכסית:	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 651 מ"ר (15% שטח מחלחל = 115 מ"ר)	מוצע כ- 118 מ"ר שטח מחלחל המהווה כ- 15% משטח המגרש. רוב שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי.	

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	מפלס הכניסה הקובעת
		+	עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה

גדר קדמית עולה בחלקה על גובה של 0.7 מ'	+	+	גדרות ושערים -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
לא הוצגו בחתכים עומקי שתילה בחלקים בהם אין מרתף וכן, עומק שתילה מעל מרתפים כנדרש	+	+	פיתוח שטח -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותר שטח גינון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
מתוכנן חיפוי בגמר טיח בהיר ובטון חשוף יש לציין גוון הטיח בכל החזיתות		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
יש להרחיק נישות לתשתיות ב-1.0 מ' מהגדר הקדמית	+	+	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.
מתוכננים 24 מערכות סולריות		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
לא הוצג כלל מיקום דוודים לדירות	+		דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות נוספות:

1. בתיק המידע צוין כי המגרש הנדון אינו בתחום התכניות לבניה נמוכה שברובע 4 ולפיכך תותר בניה בגובה שלא יעלה על 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע), לפי טבלת הזכויות שבתכנית 3729 א. אולם המגרש הנדון נמצא בתחום תכנית 398 שהינה תכנית לבניה נמוכה ובה לפי טבלת הזכויות שבתכנית 3729 א תותר בניה בגובה שלא תעלה על 6 קומות וקומת גג חלקית (כולל קומת קרקע). כתוצאה מכך, נוצרה סטייה ניכרת אשר לא ניתן לאשרה מכיוון שהבניין שנבדק במסגרת הבקשה חורג מהגובה המותר וכן, מהיקף השטחים המרביים המותרים לבניה לפי הוראות התכנית. יצוין, כי בתיק המידע יש אזכור לכך שתכנית 398 חלה על המגרש, בנתוני המגרש, "תכנית שקבעה מגרש/ ייעוד", וכן, לעניין קו הבניין הקדמי המותר בהתאם לתכנית התקפה 398.
2. בקשה זו הינה שניה במספר לאחר שבקשה קודמת שמספרה 1513-19 קיבלה המלצה שלילית לרשות הרישוי גם מהנימוקים המפורטים לעיל והוצאה משיבוץ לצורך תיקונים ובסופו של יום נפלטה מהמערכת לאור אי עמידה בלוחות הזמנים לפי תיקון 101. המבקשים ביקשו להגיש את הבקשה שוב עם אותם היקפי בניה למרות שכבר נמסר להם בבקשה הקודמת כי לא ניתן יהיה לאשר כך.
3. למסמכי הבקשה צורפו התייחסות יזם ע"י משרד עו"ד טויסטר ואדריכל התומכים בטענתם כי במגרש ניתן להקים מבנה בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות כמבוקש מנימוקים שונים שנכתבו. הנושא נבחן מול צוות התכנון, המידע והמחלקה המשפטית ולא ניתן להתיר את מספר הקומות המבוקש.

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 29/12/2019

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".

24.12.19 - חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב -

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 24 יחידות דיור (14 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 10 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

28 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

28 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה , מהם 8 מקומות ע"י מתקני חניה חצי אוטומטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

הוגש נספח תנועה, מתכנן רמי ראובני

חוות דעת :

מומלץ לתכנן עמודים במרתף כך שמרווח שפת העמוד מקו המעבר יהיה 50 ס"מ

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

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

תיקונים נדרשים : על חדר האשפה להכיל בנוסף למוצג : מתג תאורה חיצוני, אוורור מתאים, וברז שטיפה.

נדרש קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז או מרחק 3.0 מטר ביניהם.

יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי.

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 ובו 5 עצים :

עץ מספר 5, לא מוגן, במגרש לכריתה.

היתרה במגרש שכן לשימור.

445 מ"ר פנוי יש לשתול 8 עצים חדשים.

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 לציין נושאים מרכזיים בחוות הדעת

נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.

המלצה : לאשר את הבקשה / לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים / לדחות את הבקשה

נגישות - טיפול בפטורים

יש להציג את מיקום חיבור המגרש חשמל, יציאת אוורור למרתפים ומפלסי גדרות.
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-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אלמוגן רחב עלים	4.0	60.0	5.0	שימור	
2	שיח היבסקוס	4.0	10.0	3.0	שימור	
3	פלומריה ריחנית	4.0	15.0	3.0	שימור	
4	תבטיה הרדופית	4.0	15.0	3.0	שימור	
5	קלסטימון אדום	4.0	15.0	5.0	כריתה	

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

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת 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 עבור 28 מקומות חניה (8 מקומות במתקני חניה), חנית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.
סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות, עבור 24 יח"ד.

מהסיבות הבאות:

- מתוכננת קומה אחת שהינה בחריגה ממספר הקומות המרבי המותר, בתחום תכנית 398 לבניה נמוכה ובניגוד להוראות תכנית 3729א.
- כתוצאה מתוספת קומה מעבר למספר הקומות המותר, נוספו לבניין כ- 323 מ"ר שהינם בחריגה משטחי הבניה המותרים לפי הוראות התכנית ומהווים סטייה ניכרת.
- מתוכננת רצועה מפולשת של 2.50 מ' מקו הבניין הקדמי בניגוד לנדרש רצועה של 3.0 מ' לפי הוראות התכנית.
- לא נשמרה הנסיגה האחורית של 2.0 מ' ממעקה הגג בקומת הגג החלקית (מכיוון שתוכננו הנסיגות בגג לפי תכנון של 2 קומות גג חלקיות אשר לא ניתן לאשר).
- מתוכננת הבלטה בחריגה של כ- 0.05 מ' מההבלטה המותרת של עד 0.50 מ' מקו הבניין הקדמי ובשל כך, נוצרה גם חריגה של כ- 0.06 מ"ר בשטח ההבלטה ביחס לנסיגה בשטח זהה מקו הבניין הקדמי.
- תוכננה נישת גז בצמוד לגבול המגרש המזרחי ולא בתחום קומת הקרקע, בניגוד להוראות התכנית.
- חלק מהמרפסות הקדמיות מתוכננות בחריגה של כ- 0.05 מ' מההבלטה המותרת של עד 1.60 מ' מקו הבניין הקדמי.
- המרפסות האחוריות לא תוכננו בחפיפה מלאה האחת מעל השנייה (בקומה 6 מתוכננת מרפסת שאינה בחפיפה מלאה לקומות שמתחתיה).
- מתוכננת מרפסת גג שהינה בחריגה מקונטור הקומה העליונה שמתחתיה.
- לא תוכננו מסתורי כביסה לכל הדירות בבניין (לדירות העורפיות לא תוכננו מסתורים כלל) וכן, לא הוצג מיקום לתליית כביסה לדירות הקרקע בתחום שטח החצר. בנוסף, לא הוצגו מסתורי הכביסה בחזיתות ולכן לא ניתן לבחון את חומרי גמר המסתורים.
- חלק מגובה קומת המרתף העליונה עולה על הגובה המותר של עד 4.00 מ' בכ- 0.85 מ' בניגוד להוראות תכנית ע'1, וללא כל הוכחה שהנ"ל נדרש לתפקודו של הבניין.
- אי התאמות למדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:
- גדר קדמית עולה בחלקה על הגובה הנדרש של עד 0.7 מ'

- לא הוצג עומק שתילה של לפחות 1.2 מ' לעצים מעל מרתפים ולא הוצג עומק שתילה בחלקים בהם אין מרתף כעומק אינסופי כנדרש.
- נישות לתשתיות לא הורחקו ב- 1.0 מ' לפחות מהגדר הקדמית.
- לא הוצגו כלל מיקום דודים לדירות בתחום שטחי הדירות/ מסתורים.
- לא צוין גוון הטיח הנבחר אשר צריך להיות בגוון בהיר בכל חזיתות המבנה.

הערה: נימוקים לדחיית הבקשה נשלחו במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0151-20-1 מתאריך 01/07/2020

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת 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 עבור 28 מקומות חניה (8 מקומות במתקני חניה), חנית נכיס, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.
סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות, עבור 24 יח"ד.

מהסיבות הבאות:

13. מתוכננת קומה אחת שהינה בחריגה ממספר הקומות המרבי המותר, בתחום תכנית 398 לבניה נמוכה ובניגוד להוראות תכנית 3729א.
14. כתוצאה מתוספת קומה מעבר למספר הקומות המותר, נוספו לבניין כ- 323 מ"ר שהינם בחריגה משטחי הבניה המותרים לפי הוראות התכנית ומהווים סטייה ניכרת.
15. מתוכננת רצועה מפולשת של 2.50 מ' מקו הבניין הקדמי בניגוד לנדרש רצועה של 3.0 מ' לפי הוראות התכנית.
16. לא נשמרה הנסיגה האחורית של 2.0 מ' ממעקה הגג בקומת הגג החלקית (מכיוון שתוכננו הנסיגות בגג לפי תכנון של 2 קומות גג חלקיות אשר לא ניתן לאשר).
17. מתוכננת הבלטה בחריגה של כ- 0.05 מ' מההבלטה המותרת של עד 0.50 מ' מקו הבניין הקדמי ובשל כך, נוצרה גם חריגה של כ- 0.06 מ"ר בשטח ההבלטה ביחס לנסיגה בשטח זהה מקו הבניין הקדמי.
18. תוכננה נישת גז בצמוד לגבול המגרש המזרחי ולא בתחום קומת הקרקע, בניגוד להוראות התכנית.
19. חלק מהמרפסות הקדמיות מתוכננות בחריגה של כ- 0.05 מ' מההבלטה המותרת של עד 1.60 מ' מקו הבניין הקדמי.
20. המרפסות האחוריות לא תוכננו בחפיפה מלאה האחת מעל השנייה (בקומה 6 מתוכננת מרפסת שאינה בחפיפה מלאה לקומות שמתחתיה).
21. מתוכננת מרפסת גג שהינה בחריגה מקונטור הקומה העליונה שמתחתיה.
22. לא תוכננו מסתורי כביסה לכל הדירות בבניין (לדירות העורפיות לא תוכננו מסתורים כלל) וכן, לא הוצג מיקום תלית כביסה לדירות הקרקע בתחום שטח החצר. בנוסף, לא הוצגו מסתורי הכביסה בחזיתות ולכן לא ניתן לבחון את חומרי גמר המסתורים.
23. חלק מגובה קומת המרתף העליונה עולה על הגובה המותר של עד 4.00 מ' בכ- 0.85 מ' בניגוד להוראות תכנית ע'1, וללא כל הוכחה שהנ"ל נדרש לתפקודו של הבניין.
24. אי התאמות למדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:
 - גדר קדמית עולה בחלקה על הגובה הנדרש של עד 0.7 מ'
 - לא הוצג עומק שתילה של לפחות 1.2 מ' לעצים מעל מרתפים ולא הוצג עומק שתילה בחלקים בהם אין מרתף כעומק אינסופי כנדרש.
 - נישות לתשתיות לא הורחקו ב- 1.0 מ' לפחות מהגדר הקדמית.
 - לא הוצגו כלל מיקום דודים לדירות בתחום שטחי הדירות/ מסתורים.
 - לא צוין גוון הטיח הנבחר אשר צריך להיות בגוון בהיר בכל חזיתות המבנה.

הערה: נימוקים לדחיית הבקשה נשלחו במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0656	תאריך הגשה	17/05/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	החרש 18	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	270/6977, 272/6977, 282/6977	תיק בניין	0459-018
מס' תב"ע	תמ"א 2/4, תמ"א 3/3, 9031, 4086, 2129, 1043א	שטח המגרש	11561

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ויטניה בע"מ	רחוב ולנברג ראול 4, תל אביב - יפו 6971904
מבקש	נכסי דמר (בע"מ 1995)	ת.ד. 200, ניר צבי 7290500
בעל זכות בנכס	ויטניה בע"מ	רחוב ולנברג ראול 4, תל אביב - יפו 6971904
בעל זכות בנכס	נכסי דמר (בע"מ 1995)	ת.ד. 200, ניר צבי 7290500
עורך ראשי	ישר אבנר	רחוב טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291
מתכנן שלד	דוד ישראל	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	סמסונוב אהוד	רחוב נווה רעים 4, רמת השרון 47265
מורשה חתימה מטעם המבקש	זיו עופר	רחוב השיטה 1, חדרה 38243
מורשה חתימה מטעם המבקש	ממי משה	רחוב סמ הדס 3, רעננה 4326356

מהות הבקשה: (סרגיי חנוכיב)

מהות עבודות בניה
<p>מדובר במתחם המכיל 2 בניינים חדשים למשרדים, שירותי רכב ומסחר קמעונאי. הבקשה הינה לשינויים כלפי היתר מס' 1032-17 משנת 2017 שניתן לתוספות 29 קומות משרדים ו-2 קומות טכניות (אחת – על הגג והשנייה -בקומה השלישית במפלס 19.50 מ') מעל מבנה בין 3 קומות כפולות ו-6 קומות מרתף.</p> <p>השינויים כוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> הפיכת קומה טכנית (תחתונה שאושרה במפלס 19.50 מ') לקומת משרדים עם שטחים טכניים למזוג אוויר. הגבהת הקומה העליונה (מס 33) שאושרה בהיתר למשרדים והפיכתה ברובה למסעדה עם מטבח מבשל וחדרי כושר, שינויים בקומה טכנית (עליונה בגובה כפול) שאושרה מעליה. שינויים פנימיים ובחזיתות בקומות העליונות, תוספת מדרגות נוספות המקשרות בין הקומות העליונות (מקומה 27 עד קומה 33).

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הריסת כל המבנים, הקירות והגדרות על המגרש.	2009	09-0380
היתר	חפירה בעומק של 20 מ', ודיפון סביב המגרש, עם עוגנים זמניים.	2010	10-0415
היתר	4 קומות מרתף ומרתף עליון עם קומת ביניים חלקית.	2012	12-0196
היתר	הקמת שתי קומות מרתף נוספות ובניית שני מבנים על קרקעיים (א' ו-ב') בני שלוש קומות כפולות לשימוש של שרותי רכב ומסחר קמעוני.	2015	15-0115
היתר	שינויים כלפי היתר מס' 15-0115 שניתן עבור תוספת 2 קומות מרתף חדשות ל-4 קומות מרתף קיימות ולהקמת 2 בניינים חדשים, בני 3	2016	16-0802

	<p>קומות כפולות לשירותי רכב ומסחר קמעוני, המהווים בסיס למגדלי המשרדים העתידיים, הכוללים: - שינויים פנימיים ב- 6 קומות המרתפים המשותפים. - שינויים פנימיים ובחזיתות בקומות העליונות ב- 2 הבניינים. - השלמת קומה שלישית בבניין מס' 1 עבור חללים טכניים, המשך גרעין חדרי המדרגות והמעליות למפלס הגג עם ממ"מ וחדרי שירות, וגג לא מקורה מסביב לו. - תוספת שטח בבניין מס' 2 עבור מסעדה בקומה העליונה (השלישית), מרפסת גג לא מקורה, והסדרת פרגולה דקורטיבית מעל לגג העליון. - שינויים בצורת המדרגות החיצוניות המוצמדות לבניין מס' 2, שינויים בפיתוח המגרש הכוללים ביטול פרגולה המחברת בין 2 הבניינים, וביטול קולונדה מוצמדת לבניין מס' 1 לכיוון רחוב החרש.</p>		
היתר	<p>שינויים ותוספת קומות עבור המתחם הנדון למשרדים, שרותי רכב ומסחר קמעונאי שנמצא בתהליכי בנייה ומכיל 2 בניינים בני 3 קומות כפולות, מעל 6 קומות מרתף משותפות. השינויים כוללים: - שינויים פנימיים בקומות התחתונות שינוי דרכי מילוט בקומת הקרקע ושינויים בחזיתות כתוצאה מכך. - תוספת שטח בקומה השלישית בבניין ב' (הפונה לרח' החרש) עבור שימושים טכניים של מיזוג אוויר- ציילרים. - הוספת 29 קומות חדשות עבור משרדים. - הקמת קומה טכנית על הגג עבור מערכות טכניות וחדר משאבות. - בכל הקומות החדשות: המשך גרעין חדרי המדרגות, מעברים ומעליות. במסגרת בקשה נבחן נושא של מספר הקומות המותרות מכוח התכנית התקפה בשעתו מול היועמ"ש וב-06.02.2017 וניתנה חו"ד משפטית, ולפיה הגובה המותר הינו עד 32 קומות מעל קומת קרקע כפולה ובתוספת 2 קומות מתקנים. פרשנות זו מיישבת בין כלל הוראות התכנית המובאות לעיל ועולה בקנה אחד עם מטרותיה ועיקר הוראותיה, שנקבו בגובה של עד 32 קומות ועם העובדה שנספח הבינוי הינו נספח מנחה לעניין מספר וגובה המגדלים המפורטים בו היתר הוצא בהסתמך על חו"ד המשפטית שניתנה עם קומת הקרקע בגובה כפול + 32 קומות טיפוסיות + 2 קומות טכניות למתקנים במפלסים שונים ששטחן חושב כשטח שרות. כמו כן במסגרת ההיתר המעברים בתוך השטח הסחיר חושבו כשטח שרות.</p>	2017	17-1032
סורבה ע"י רשות הרישוי.	<p>שינויים כלפי היתר מס' 17-1032 משנת 2017 שניתן לתוספות 29 קומות משרדים ו-2 קומות טכניות (אחת – על הגג והשנייה -בקומה השלישית במפלס 19.50 מ') מעל מבנה בין 3 קומות כפולות ו-6 קומות מרתף, הכוללים (בין השאר): - שינויים בגובה הבניין ל- 147 מטר, לעומת 146 מ' בהיתר. - שינוי תכנון של קומה טכנית (תחתונה שאושרה במפלס 19.50 מ') לשם שימושה לצורך חדרי כושר עם שטחים טכניים למזוג אוויר הסמוכים וקיר הפרדה של 0.10 מ' ביניהם. - שינויים בחזיתות ובגודל מרפסות. הבקשה נדחתה ע"י רשות הרישוי בישיבתה מתאריך 03/02/2020, שכן: - לא ניתן לבחון מרחבית מאחר וכוללת הפיכת קומה טכנית לקומה רגילה ומהווה תוספת קומה, השטח העיקרי והגבהת הבניין מעבר למאושר בהיתר וזאת מכוח תכנית חדשה 4086 שאושרה לאחרונה ומחייבת אישור תכנית עיצוב שטרם אושרה ולא ניתן לבחון באם הבניה תתאים לדרישות הבינוי או העיצוב שיקבעו במסגרתה. - הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות על בסיס תיק המידע שלא תואם</p>	19-1381	בקשה

	את מהות הבקשה . - הוגשה ללא התייחסות ל - 7000 מ"ר למטלות ציבוריות אשר הוקצו בתכנית החדשה כולל מענה לשטחי שירות נלווים בתת הקרקע עבור מקומות חניה הנדרשים לכך .		
--	---	--	--

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית, חלקה מס' 282 בבעלות משותפת של חברת ויתניה בע"מ ושל חברת נכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ, הבקשה חתומה ע"י מיופי כוח מכל חברה.

התאמה לתב"ע (תכנית 4086)

מוצע	מותר	שטחים עיקריים
<p>במסגרת ההיתר האחרון המגדל אושר בשטח העיקרי של 32.822 מ"ר ושטח שרות של 12.829 מ"ר וזאת על פי המותר מכוח התכנית התקפה בשעתו (מס' 3819 שבוטלה ע"י התכנית החדשה התקפה מס' 4086).</p> <p>במסגרת היתר המסדרונות בתחום המשרדים חושבו כשטח שרות. התכנית החדשה הגדילה את הזכויות ומספר הקומות במגדלים (עד 41 קומות כולל קומה טכנית כפולה).</p> <p>הבקשה הנדונה כוללת ארגון מחדש של השטחים במגדל שהוצג בשטח העיקרי של 32.021 מ"ר לתעסוקה ו-12606 מ"ר עבור שטחי השרות.</p> <p>1. אופן חישוב המעברים בתחום השטח הסחיר: הבקשה כוללת שינוי מיקום המסדרונות ורוחבם שאושרו בתחום השטח הסחיר וחושבו כשטח שרות במסגרת ההיתר. בבקשה הנדונה חלק מהשטחים הוגדרו כשטח שירות למרות הימצאותם בשטח הסחיר.</p> <p>לאור חו"ד משפטית שניתנה בגין חישוב שטחי המסדרונות במבני משרדים במניין השטחים העיקריים, - הכלל הוא שלא ניתן להוסיף שטח שרות נוסף עבור המעברים מעבר למאושר בהיתר בכל קומה, והשטח הנוסף יחושב כשטח העיקרי במסגרת המותר.</p> <p>הנ"ל לא הוצג באופן מפורט בחישוב.</p> <p>אציין כי בהיתר אושרו מעברים עם קירות הפרדה בנויים משני צידי המעבר בשטח של 112.6 מ"ר, כשטח שרות (רוחב מעבר של 1.1 מ' בלבד) בכל קומה.</p> <p>ניתן יהיה לתכנן מעברים בגיאומטריה שונה בתנאי חישוב שטחים על פי הכלל המפורט לעיל עם קירות הפרדה בנויים מ-2 צדדים.</p> <p>2. אופן חישוב של הקיר החיצוני (קיר המסד): במסגרת ההיתר, הקיר החיצוני חושב במניין השטחים. אולם לטענת עורך הבקשה בפועל הותקן קיר שונה עם דופן כפולה שלמעשה ניתן להחסיר את השטח הנוצר בין 2 המחיצות מהשטחים העיקריים.</p> <p>אולם הנ"ל לא מצא ביטוי במפרט ההגשה בה לא הוצג פרט של הקיר שהותקן בפועל והקיר החיצוני מסומן באופן דומה למאושר בהיתר.</p> <p>לכן לא ניתן לקבוע שהקיר הכפול עונה להגדרתו בחוק "מעטפת חיצונית למבנה, הבנויה מחומרים קלים, ומרוחקת מקיר המבנה החיצוני, באופן שנוצר מרווח פנימי למעבר אוויר ולתחזוקה".</p> <p>לפי חו"ד משפטית שניתנה עבור סוגיית "מעטפת הכפולה" (במסגרת בקשה מס' 18-0994 שהוגשה ע"י אותו עורך הבקשה) נקבע כי:</p> <p>א. כעולה מהאמור, הבליטות שתוכננו בפרויקט הנדון אינן במפלס רצפת הקומות ולכן לא ממשיכות את החלל הפנימי של הבניין, כאשר אין אליהן כל גישה מתוך הבניין.</p>	<p>התכנית החדשה אושרה בתאריך 14.03.2018 ולפיה הוגדלו הזכויות המותרות כדלקמן:</p> <p>למגורים: 10400 מ"ר לתעסוקה: 92026 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור: 3265 מ"ר, סה"כ 105691 מ"ר.</p> <p>למגורים: 4160 מ"ר לתעסוקה: 36811 מ"ר מבנים ומוסדות ציבור: 1305 מ"ר, סה"כ 42276 מ"ר.</p> <p>תותר הקמת מרפסות בהיקף של 24 מ"ר לקומת תעסוקה.</p>	<p>שטחי שירות:</p>

מוצע	מותר	
<p>ב. לפיכך, בנסיבות הפרויקט הנדון משלא ניתן לעשות כל שימוש בבליטות אלו הרי שניתן שלא לחשב את שטח הבליטות הבולט עד 1 מ' מהקיר החיצוני של מעטפת הבניין, הגם שהן נתמכות בקונסטרוקציה של בטון. תוצאה זו עולה בקנה אחד עם פרשנות תכליתית של הוראות תקנה 4 (ה1) (ג) בתקנות חישוב שטחים."</p> <p>3. אופן חישוב שטחי המרפסות ושאר השטחים בבניין: לפי תקנות התכנית, תותר הקמת המרפסות בהיקף של 24 מ"ר לקומת תעסוקה. לא הוכח התאמת שטח המרפסות לנקבע בתקנות. לא כל השטחים המקורים נכללו בחישוב בהתאם לנקבע בתקנות לרבות חישוב חדר חשמל וחדרים טכניים בשטח הסחיר.</p> <p>בכל אופן ניתן לחשב את השטחים הנ"ל מאחר וטרם מומשו את מלוא השטחים המותרים מכוח התכנית והנ"ל לא יגרום לשינוי בתכנון המוצע.</p>		
<p>על פי ההיתר אושרו : קומת הקרקע בגובה כפול + 32 קומות טיפוסיות + 2 קומות טכניות שביניהן קומה תחתונה והעליונה בגובה כפול. הבקשה כוללת הפיכת קומה טכנית תחתונה לקומה רגילה כך שמעל קומת הקרקע מוצעות 33 קומות + קומה טכנית בגובה כפול. הבקשה תואמת את מספר הקומות המותרות.</p>	40 קומות + קומה טכנית כפולה	מספר קומות (מעל הקרקע)
<p>166 מ' מעל פני הים. 147 מ', לעומת 146 מ' בהיתר (ממפלס קומת הכניסה קובעת).</p>	180 מ' מפני הים	גובה במטרים
<p>בהתאם לנקבע בתקנות התכנית ב- 04.05.2020 אושרה תכנית עיצוב אדריכלית. בתכנית העיצוב סומן חדר כושר (במפלס 19.50 מ' - קומה טכנית בהיתר) ומשרדים בקומות העליונות. אולם הבקשה כוללת סידור קומה למשרדים במפלס הנ"ל. כמו כן מתוכננת מסעדה וחדר כושר בקומה העליונה (קומה 33) כאשר לפי הוראות התב"ע, אישור השימוש של מסעדה בקומה העליונה יותר באישור מהנדס העיר. השימוש המבוקש הומלץ בשם אדריכל העיר כלא סותר את תכנית העיצוב ללא שינוי בגובה הקומות, ללא שינוי בחזיתות ובמעטפת המגדל ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה לטיפול בפליטות.</p>	<p>לפי הוראות התכנית, סעיף 6.2.1 "תנאים למתן היתר" נדרש אישור תכנית עיצוב אדריכלי שתכלול בין השאר התייחסות ל: העמדת המבנים, תכנון מפורט של הפיתוח הסביבתי, מיקום וצורה סופיים של זיקות ההנאה ומעברים לציבור, מיקום של השטחים הציבוריים הבנויים ושילובם במסגרת הבינוי לרבות קביעת המענה התפעולי גובה הקומות הטכניות וכו'.</p> <p>התכנית החדשה מקצה שטח של כ- 7000 מ"ר לשטחי ציבור מבונים על קרקעיים, אשר אליהם יוקצו שטחי שירות נלווים בתת הקרקע עבור מקומות חניה ושימוש במערך התפעולי של הפרויקט.</p>	הוראות בינוי/ תכנית עיצוב
<p>שרותי רכב, מסחר קמעוני, מסעדה ומשרדים.</p>	<p>משרדים, תעשייה עתירת ידע, יותרו שטחים לרווחת העובדים כולל שרותי הסעדה למיניהם כחלק מהשטחים העיקריים. מסחר סיטונאי ומוסדות בעלי אופי ציבורי, שרותי רכב, הובלה ותחבורה, אחסנה, מתקני ספורט, אולמות בידור, מבנה חניה, ובתי מלון.</p>	שימוש

הערות לבקשה :

1. לפי הנמסר בתיק המידע ע"י אגף הנכסים, טרם נחתם הסכם הקמה להקמת מבני ציבור בהתאם לתב"ע 4086. אין מניעה לאשר את המבוקש בלבד, כאשר כל שינוי מהמבוקש נדרש לקבל אישור אגף הנכסים.
2. כל ההיתרים שניתנו בעבר אושרו על בסיס התב"ע התקפה בשעתו מס' 3819, כאשר הבקשה הנדונה נערכה על בסיס תכנית חדשה מס' 4086 שאושרה בדצמבר 2018.
התכנית החדשה 4086 החליפה את התכנית הקדמת ובין השאר הוסיפה קומות ושטחים וביחס לתא שטח הנדון - עד 105691 מ"ר לשטחים העיקריים ו-42276 מ"ר לשטחי השרות ומספר הקומות- עד 40 + קומה טכנית כפולה, כאשר בין המגדלים מתוכנן בינוי נמוך של עד 6 קומות המהווה דופן בנויה לנתיבי איילון ודופן פעילה לרחוב החרש.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 15/06/2020

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

עבור השינויים המבוקשים אין דרישה להסדר חניה נוספת.
המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

איכות הסביבה

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

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 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 26/03/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

חו"ד נוספות: ע"י אלון גולדמן (בשם אדריכל העיר):

מתאריך 14.06.2020

1. **לנושא שימוש של מסעדה בקומות העליונות**- ניתן להמליץ על התכנון ללא שינוי בגובה הקומות, ללא שינוי בחזיתות ובמעטפת המגדל ובכפוף לאישור הרשות לאיכות הסביבה לטיפול בפליטות.
2. תכניות עיצוב ופיתוח אדריכלי עומדות על התאמת התכנון לאינטרסים של הציבור והמרחב הציבורי וביניהם: סידור קומת קרקע, סידור השטחים הציבוריים הבנויים, מפגש בין הבניין לרחוב, פיתוח השטחים הפתוחים וחזות הבניינים.
3. תכנית העיצוב מתייחסת באופן כללי לשימושים בקומות שמעל קומת הקרקע. ככלל, אם שימוש בקומה עליונה הוצגה בתכנית העיצוב בשימוש אחר מהשימוש שהוגש בהיתר, אך במסגרת השימושים המותרים בתכנית הראשית (תב"ע) לרוב אין הדבר מהווה שינוי מהותי מתכנית העיצוב.
4. מבחינתנו, העברת חדר כושר מקומה שלישית לקומה 33 לא מהווה שינוי מהותי לתכנית העיצוב.
5. כמו כן, שימוש למסעדה בקומה עליונה אינו פוגע בחזות המגדל וניתן לאשרו והכל בכפוף להוראות התכנית הראשית.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י סרגיי חנוכייב)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה כלפי היתר מס' 1032-17 משנת 2017, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. עדכון חישוב השטחים לעניין המעברים בשטח הסחיר תוך שמירה על שטח המאושר בהיתר כשטח שרות וחישוב השטח הנוסף כשטח העיקרי במסגרת המותר. סימון קירות בנויים מ-2 הצדדים של המעברים לפי הגאומטריה המוצעת.
2. סימון שינוי בנינוי של הקיר החיצוני והצגת פרט עבורו על מנת להתאים להוראות תקנה 4 (ה1) (ג) בתקנות חישוב שטחים.
3. הצגת שטח המרפסות בהיקף של 24 מ"ר לקומת תעסוקה בהתאם לנקבע בתקנות התכנית והכללת שטח נוסף במניין השטחים.
4. עדכון חישוב השטחים לרבות חישוב שטחים טכניים בשטח הסחיר בקומה 3 וחדר חשמל בגרעין הבניין בתאום עם בוחן הרישוי.
5. הגשת חשבון יציבות מעודכן בהתאם למהות השינויים.
6. עמידה בהנחיות הועדה המקומית ומהנדס העיר לנושא בניה ירוקה (מכוח סעיף 6.2 "תנאים למתן היתר")
7. אישור משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית לגובה המוצע (מכוח סעיף 6.2 "תנאים למתן היתר")
8. אישור הרשות לאיכות הסביבה (מכוח המפורט בסעיף 6.10 בתקנות התכנית)
9. מילוי דרישות מכון רישוי

תנאים בהיתר

1. תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין בדבר חובת ניהול המבנה על ידי חברת ניהול ואחזקה. (כפי הנדרש בתקנות התוכנית)
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הצגת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים על פי תקנה 27 לפני חיבור הבניין לחשמל.
2. הצגת התחייבות לרישום זיקות ההנאה ומעברים לציבור, למעבר לכלי רכב ולמעבר תשתיות כפי שידרש בהשלמת תוכנית העיצוב האדריכלית. (מכוח סעיף 6.1)
3. הצגת התחייבות להשלמת תוכנית העיצוב האדריכלית לרבות קביעת השטחים הציבוריים הבנויים תוך שילובם במסגרת הבנינוי ורישומם בפועל בבעלות העירייה. (מכוח סעיף 6.1 וסעיף 6.3)
4. הגשת התחייבות מהמבקש להנחת דעת יועצת המשפטית לרישום השטחים הציבוריים בתחום התוכנית בבעלות העירייה על פי מיקומם שיקבע בתכנית העיצוב המלאה.
5. הגשת התחייבות מהמבקש להנחת דעת יועצת המשפטית לרישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי, לכלי רכב ותשתיות לפי תכנית העיצוב כשתאושר.

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

ההחלטה: החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 0151-20-1 מתאריך 01/07/2020

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה כלפי היתר מס' 1032-17 משנת 2017, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. עדכון חישוב השטחים לעניין המעברים בשטח הסחיר תוך שמירה על שטח המאושר בהיתר כשטח שרות וחישוב

עמ' 27

0459-018 20-0656 <ms_meyda>

השטח הנוסף כשטח העיקרי במסגרת המותר. סימון קירות בנויים מ-2 הצדדים של המעברים לפי הגאומטריה המוצעת.

2. סימון שינוי בנינוי של הקיר החיצוני והצגת פרט עבורו על מנת להתאים להוראות תקנה 4 (ה1) ג) בתקנות חישוב שטחים.
3. הצגת שטח המרפסות בהיקף של 24 מ"ר לקומת תעסוקה בהתאם לנקבע בתקנות התכנית והכללת שטח נוסף במניין השטחים.
4. עדכון חישוב השטחים לרבות חישוב שטחים טכניים בשטח הסחיר בקומה 3 וחדר חשמל בגרעין הבניין בתאום עם בוחן הרישוי.
5. הגשת חשבון יציבות מעודכן בהתאם למהות השינויים.
6. עמידה בהנחיות הועדה המקומית ומהנדס העיר לנושא בניה ירוקה (מכוח סעיף 6.2 "תנאים למתן היתר")
7. אישור משרד הביטחון ורשות התעופה האזרחית לגובה המוצע (מכוח סעיף 6.2 "תנאים למתן היתר")
8. אישור הרשות לאיכות הסביבה (מכוח המפורט בסעיף 6.10 בתקנות התכנית)
9. מילוי דרישות מכון רישוי

תנאים בהיתר

1. תנאי למתן תעודת גמר יהיה רישום הערת אזהרה בפנקס רישום המקרקעין בדבר חובת ניהול המבנה על ידי חברת ניהול ואחזקה. (כפי הנדרש בתקנות התוכנית)
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הצגת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים על פי תקנה 27 לפני חיבור הבניין לחשמל.
2. הצגת התחייבות לרישום זיקות ההנאה ומעברים לציבור, למעבר לכלי רכב ולמעבר תשתיות כפי שידרש בהשלמת תוכנית העיצוב האדריכלית. (מכוח סעיף 6.1)
3. הצגת התחייבות להשלמת תוכנית העיצוב האדריכלית לרבות קביעת השטחים הציבוריים הבנויים תוך שילובם במסגרת הבינוי ורישומם בפועל בבעלות העירייה. (מכוח סעיף 6.1 וסעיף 6.3)
4. הגשת התחייבות מהמבקש להנחת דעת יועצת המשפטית לרישום השטחים הציבוריים בתחום התוכנית בבעלות העירייה על פי מיקומם שיקבע בתכנית העיצוב המלאה.
5. הגשת התחייבות מהמבקש להנחת דעת יועצת המשפטית לרישום זיקות ההנאה לטובת הציבור למעבר רגלי, לכלי רכב ותשתיות לפי תכנית העיצוב כשתאושר.

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