

ט"ו תמוז תש"פ  
07 יולי 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0171 תאריך: 02/07/2020 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)	אחישי גל	מלצ'ט 34	0361-034	20-0606	1
5	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	דה האז 7 תל אביב הישוב החדש שותפות מוגבלת	דה האז 7ג		20-0325	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-0606	תאריך הגשה	05/05/2020
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה שינויים	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	מלצ'ט 34	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	11/7437	תיק בניין	0361-034
מס' תב"ע	ע1, 9087	שטח המגרש	443

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אחישי גל	רחוב בן יהודה 107, תל אביב - יפו 6340117
מבקש	שנידמן מרדינגר ענת	רחוב הר דפנה 37, סביון 56506
בעל זכות בנכס	אחישי גל	רחוב בן יהודה 107, תל אביב - יפו 6340117
בעל זכות בנכס	שנידמן משה	רחוב בן יהודה 107, תל אביב - יפו 6340117
בעל זכות בנכס	שנידמן רונית	רחוב לטריס 8, תל אביב - יפו 6416635
בעל זכות בנכס	שנידמן מרדינגר ענת	רחוב הר דפנה 37, סביון 56506
בעל זכות בנכס	גל קים	רחוב בן יהודה 107, תל אביב - יפו 6340117
עורך ראשי	מולכו בני	רחוב דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

### מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 18-0827 שהוצא בתאריך 03.02.19 לבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית הכוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. תוספת מפלס רביעי למתקן חניה אוטומטי תוך הנמכת הרצפה ב- 0.70 מ' ביחס להיתר המקורי.</li> <li>2. במרתף 1-: שינויים בחלוקת השטח הפנימי.</li> <li>3. בקרקע: <ul style="list-style-type: none"> <li>- שינוי בפיתוח שטח – הרחבת שביל הגישה לבניין ע"י הקטנת שטח מגוון בחצר הקדמית.</li> <li>- שינוי בגיאומטריה של פיר האוורור למרתף במרווח הצידי.</li> </ul> </li> <li>4. קומות א'-ד': <ul style="list-style-type: none"> <li>- שינוי בחלוקת השטח הפנימי בין הדירות ובתוך הדירות.</li> <li>- שינוי בחזית אחורית מזרחית של קומות א'-ג' (פתיחת חלון).</li> <li>- שינוי בפתחים בחזית צפונית של קומה ד'.</li> </ul> </li> <li>5. שינויים בחלוקת השטח הפנימי ובחזית של מפלס עליון של זירת דופלקס בקומת הגג החלקית (בחלקה המזרחי) לרבות הגדלת הפרגולה ביחס למאושר בהיתר.</li> <li>6. גג עליון: ביטול החלק המוצמד לדירה בקומה העליונה והפיכת הגג למשותף עבור מתקנים טכניים ופתיחת 3 סקייילטים.</li> </ol>

### מצב קיים:

<p>לפי היתר 18-0827 הבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מפלסי מרתפי חניה, המכיל 13 יח"ד. על המגרש – לפי חו"ד מחלקת פיקוח מה- 19/02/20, מבוצעים עבודות שלד בשטח המבוקש.</p>
---

### ממצאי תיק בניין:

היתרים	שנה	תיאור	מסמך
--------	-----	-------	------

			רלוונטיים
היתר מקורי	בניין בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג. סה"כ 6 דירות.	28.09.1933	1783
היתר	תוספות בניה לפי תמ"א 38 – כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 מפלסי חניה עבור 13 דירות.	2019	18-0827

### בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 5 בעלים – 2 מהם חתומים על הבקשה כמיופי כוח של כל הבעלים.

נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

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

סטייה	מוצע	מותר	
	תוספת עד 4 קומת מרתף לצורך מתקן חניה לפי תכנית ע-1	2 קומות מרתף. + 4 קומות חניה.	קומות
	מפלס נוסף עבור מתקן החניה.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש

### התאמה לתקנות/מדיניות אדריכל העיר:

הערות	לא	כן	
הוצגו 3 סקיייליטס. יש להציג חתך נקודתי לבדיקה שגובהם לא עולה על גובה מעקה הגג.		+	מערכות גג
מבוקשת הקטנת הגינה לצורך הרחבת השביל. לא ניתן לאישור שכן נוכחות הגינות במרווח הקדמי הינו בעל חשיבות מכרעת לנראות של הבניין מהמדרכה בהתאם למדיניות אדריכל העיר.	+		פיתוח שטח
		+	חזיתות

### הערות נוספות:

- מבוקשים שינויים מינוריים בקירות פנימיים, נדרש לאשר את השינויים בהג"א עקב שינויים בממ"ד.
- שינוי בפרגולה בקומת הגג והסקיייליטים בגג העליון הוצגו כקיימים לעומת מה שאושר בהיתר מס' 18-0827 שהוצא בתאריך 03.02.19. יידרש כתנאי טכני להגיש תכנית קומות וחתכים צבוע על פי התקנות.
- בתיק מידע ישנה התראה למי תהום גבוהים. מבוקש הנמכת המרתף – יידרש כתנאי להיתר להציג אישור רשות המים והידרולוג.

### חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 26/05/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

### תנועה וחניה

הבקשה כוללת: שינויים בזמן בניה להיתר לתוספת 7 יחידות דיור ( 6 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 1 יח"ד בשטח מעל 120 מ"ר)

דרישת התקן: 7.33 מקומות חניה.

מתוכנן: 13 מקומות חניה ( כולל עבור הדירות הקיימות), מהם 12 מקומות במתקן/מחסן חניה אוטומטי ו- 1 מקום בקומת קרקע עבור נכה.

חוות דעת

אין התנגדות מבחינה תנועתית לשינויים המתוכננים במתקן חניה המלצה: לאשר את הבקשה

### כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### גנים ונוף

נדרשים תיקונים בפיתוח על מנת לאפשר שימור עצים שאושרו בבקשה קודמת.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### מקלט

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

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים  
שרון צ'רניאק 19/02/2020

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברוש מצוי צריפי	15.0	52.0	4.0	שימור	23,106
3	פיקוס השקמה האפריקאי	12.0	126.0	15.0	שימור	95,762
11	אזדרכת מצויה	6.0	19.0	4.0	שימור	1,815

### חו"ד מחלקת פיקוח:

#### אוסקר סילביני קריקון 02/09/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: מבצעים עבודות שלד. שלד של מרתף חנייה 2- בוצע. מבצעים עבודות שלד בקומה ג'.

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

א. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 18-0827 שהוצא בתאריך 03.02.19 לבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית הכוללים:

1. תוספת מפלס רביעי למתקן חניה אוטומטי תוך הנמכת הרצפה ב- 0.70 מ' ביחס להיתר המקורי.
2. במרתף 1- שינויים בחלוקת השטח הפנימי.
3. בקרקע:
  - שינוי בגיאומטריה של פיר האוורור למרתף במרווח הצידי.
  - 4. קומות א'-ד':
    - שינוי בחלוקת השטח הפנימי בין הדירות ובתוך הדירות.
    - שינוי בחזית אחורית מזרחית של קומות א'-ג' (פתיחת חלון).
    - שינוי בפתחים בחזית צפונית של קומה ד'.
  - 5. שינויים בחלוקת השטח הפנימי ובחזית של מפלס עליון של דירת דופלקס בקומת הגג החלקית (בחלקה המזרחי) לרבות הגדלת הפרגולה ביחס למאוסר בהיתר.
  - 6. גג עליון: ביטול החלק המוצמד לדירה בקומה העליונה והפיכת הגג למשותף עבור מתקנים טכניים ופתיחת 3 סקיילטים.

ב. לא לאשר את הרחבת שביל הגישה לבניין ע"י הקטנת שטח מגוון בחצר הקדמית, שכן נוכחות הגינות במרווח הקדמי הינו בעל חשיבות מכרעת לנראות של הבניין מהמדרכה בהתאם למדיניות אדריכל העיר.

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

#### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. התאמת ההיתר לתוכנו של ההיתר המקורי שמספרו 18-0827 מתאריך 03.02.19.

#### הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש, אשר אינה כלולה בו.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם שמספרו 18-0827 מתאריך 03.02.19 ואין בו הארכת תוקפו של ההיתר הקודם.

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

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

- א. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 18-0827 שהוצא בתאריך 03.02.19 לבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית הכוללים:
4. תוספת מפלס רביעי למתקן חנייה אוטומטי תוך הנמכת הרצפה ב-0.70 מ' ביחס להיתר המקורי.
  5. במרתף 1-: שינויים בחלוקת השטח הפנימי.
  6. בקרקע:
    - שינוי בגיאומטריה של פיר האוורור למרתף במרווח הצידי.
  4. קומות א'-ד':
    - שינוי בחלוקת השטח הפנימי בין הדירות ובתוך הדירות.
    - שינוי בחזית אחורית מזרחית של קומות א'-ג' (פתיחת חלון).
    - שינוי בפתחים בחזית צפונית של קומה ד'.
  5. שינויים בחלוקת השטח הפנימי ובחזית של מפלס עליון של דירת דופלקס בקומת הגג החלקית (בחלקה המזרחי) לרבות הגדלת הפרגולה ביחס למאושר בהיתר.
  6. גג עליון: ביטול החלק המוצמד לדירה בקומה העליונה והפיכת הגג למשותף עבור מתקנים טכניים ופתיחת 3 סקיילטים.
- ב. לא לאשר את הרחבת שביל הגישה לבניין ע"י הקטנת שטח מגוון בחצר הקדמית, שכן נוכחות הגינות במרווח הקדמי הינו בעל חשיבות מכרעת לנראות של הבניין מהמדרכה בהתאם למדיניות אדריכל העיר.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות תחנות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. התאמת ההיתר לתוכנו של ההיתר המקורי שמספרו 18-0827 מתאריך 03.02.19.

#### הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש, אשר אינה כלולה בו.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם שמספרו 18-0827 מתאריך 03.02.19 ואין בו הארכת תוקפו של ההיתר הקודם.

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

עמ' 5  
20-0325 <ms\_meyda>

## רשות רישוי

01/03/2020	תאריך הגשה	20-0325	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	דה האז 7 רחוב דה האז 7	כתובת
	תיק בניין	563/6212	גוש/חלקה
1119	שטח המגרש	ע1, 3729 א'	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	דה האז 7 תל אביב הישוב החדש שותפות מוגבלת	מבקש
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	בלוך גבריאל	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	ברון גבריאל	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	ביטי שולמית	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	אוריאל רנה	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	גרנות נורית	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	אוריאל אריה	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	דוידסון איטה	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	מיטרני הלל	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	ברון הרצליה	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	פרקש נצחיה ויקטוריה	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	טביב חיים	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	נחמקין יובל	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	פרקס בונצל אביבית	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	אבנר אופיר	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	הרכבי טל	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	סלע טל	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	טביב אושרה	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	הופמן שרה	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	בלוך אורנה	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	סמו מיכל	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	קנדל ענת	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	שני יוסף	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	מילשטיין שמואל אריה	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	יצחקוב(מילשטיין) ליאורה	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	בולוטין גיל	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	ביטי אודליה	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	קני אודרי	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	קני תרה	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	קני מאסון	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	קני קורי	בעל זכות בנכס
רחוב שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111	אלון בן נון	עורך ראשי
רחוב בן גוריון דוד 17, בני ברק 5126372	בן דוד אילן	מתכנן שלד
רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	מריאש אלכס	מורשה חתימה מטעם המבקש
רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	נמרודי דניאל	מורשה חתימה מטעם המבקש

### מהות הבקשה: (נטלי קוגן)

#### מהות עבודות בניה

הריסת הקיים במגרש פינתי והקמת בניין חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות עבור 43 דירות. מעל 2 קומות מרתף. הבניין מבוקש על מגרש אחד אך מתוכנן כ- 3 בניינים צמודים עם 3 כניסות ו-3 גרעיני מדרגות ומעלית. מרתף 1-: 15 מקומות חניה, חניית נכה אחת, 3 חניות אופנועים, מסעות ורמפות, 13 מחסנים דירתיים. מרתף 2-: 32 מקומות חניה חלקם במתקני חניה, מאגר מים, חדר משאבות, מתקני תליית אופניים, 2 חניות אופנועים ו-15 מחסנים דירתיים.

קומת קרקע: 3 מבואות כניסה עם מדרגות ומעלית, במבואה הדרומית (מבואה C) - חדר אופניים, נישת גז משותפת, חדר אשפה משותף ו-5 דירות גן עם ממ"ד.  
 קומה 1: 8 דירות שלכל אחת ממ"ד ומרפסת גזוטרסה.  
 קומות 2-5: בכל אחת מהן- 6 דירות שלכל אחת ממ"ד ומרפסת גזוטרסה. פרגולה מעל מרפסות הגזוטרסה העליונות.  
 קומה חלקית 6: 3 דירות שלכל אחת ממ"ד ומרפסת גג קדמית עם פרגולה מעליה.  
 קומה חלקית 7: 3 דירות שלכל אחת ממ"ד ומרפסת גג צדדית מזרחית.  
 בגג העליון: מתקנים סולאריים, מעבי מזגנים, גנרטור משותף וגישה מכל חדר מדרגות לגג המשותף.  
 בחצר: 4 חניות אופנועים, כניסה לרמפת ירידה לחניון, רצועה מפולשת, שבילים, גדרות בגבולות המגרש וגדרות פנימיים, נישות מערכות טכניות, גינון ונטיעות.

**מצב קיים:**

בניין בן 3 קומות מעל קומת מפולשת עבור 23 דירות.

**ממצאי תיק בניין:**

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי	הקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית- סה"כ 23 דירות	1946	487
היתר	תוספת מרפסות לכל דירה	1961	401

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף, בן 23 חלקות. בעלי 20 חלקות חתומים על ייפוי כוח לבלתי חוזר לידה האז 7 תל אביב הישוב החדש שותפות מוגבלת' ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 2ב' ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכנית א' 3729 אזור רובע 4 – מגרש גדול (1119 מ"ר) רחוב לא ראשי)**

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	6 קומות ו- 2 קומות חלקיות	6 קומות ו-2 קומות חלקיות.	
קווי בניין קדמי לרחוב דה האז	4.00 מ'.	4.00 מ'.	*בפינת הבניין שמהווה את החיבור בין 2 החזיתות הקדמיות יש עמוד בולט ב-0.20 מ' מקו הבניין בהתאם להוראה שניתן להבליט 0.50 מ' ביחס להחסרה של 0.50 מ'.
קדמי מרשל לואי	4.00 מ'.	4.00 מ'.	
צדדי מזרחי	3.00 מ'.	3.00 מ'.	
צדדי צפוני	3.00 מ'.	3.00 מ'.	
תכסית למגרש מעל 750 מ"ר	50% משטח המגרש- 559.50 מ"ר.	כ-559.50 מ"ר לפי סכימה שהציג עורך הבקשה	
קומות גג חלקיות	במגרש פינתי קומות הגג ייבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו-2.0 מ' בחזית הקדמית הנותרת.	3.00 מ' לרחוב מרשל לואי 2.00 מ' לרחוב דה האז	**קיימת אי תאימות בין המוצג בתכנית לבין המוצג בחתך ב-ב ובחתך א-א לנושא הנסיגות- תידרש התאמה כתנאי טכני.
שטחי שירות	לפחות 20% מסך השטחים הכוללים= 852.90 מ"ר	1241.78 מ"ר	
שימושים	מגורים	מגורים	
מס' יחידות מותר	מפתח 90 מכלל השטחים = 4264.60/90 = 47 דירות	43 דירות	
מרפסות- שטח	עד 14 מ"ר למרפסת		

סטייה	מוצע	מותר	
	שטח המרפסות לא עולה על כ- 9 מ"ר למרפסת. 1.60 מ' לכל המרפסות.	ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר = 1.60 מ' מקו בניין קדמי	הבלטה
	28.95 מ'. תוכננו מבואות כניסה, חדר אשפה, נישת גז (בתוואי הבניין המתוכנן) ונישות טכניות. מרווחי הצד הוצמדו לדירות הגן בקומת הקרקע. בהתאם להוראות התכנית.	בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות = כ-28.95 מ'. בתכנית קומת הקרקע יתוכננו: מבואות הכניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז (הכל בתחום הבניין) תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים לדירה במרווחים הצדדיים והאחורי. לא תותר הצמדת המרווח הקדמי לדירות בקומת הקרקע	קומת הקרקע
	3.30 מ'. 4.40 מ'.	3.30 מ' קומת גג לרבות מעקה גג- 4.50 מ'.	גובה במטרים
0.05 מ'- יידרש כתנאי טכני	תוכננו 44 מעבי מזגנים ל-43 דירות (יש להתאים בין הכמויות כתנאי טכני) מתוכנן מסתור כביסה לכל דירה. בהתאם להנחיות המרחביות. 2.85 מ' לחזית לואי מרשל- 1.15 מ'. לחזית דה האז 1.20 מ'.	מזגנים- בפיר ייעודי או מסתור כביסה, או על הגג העליון. מסתורי כביסה- כל דירה חדשה תחויב במסתור כביסה שאינו בולט ממישור החזית ואינו מופנה לחזית הרחוב. מצללות- גובה עד 3.00 מ' נסיגה ממעקה גג 1.20 מ'.	הוראות כלליות
	הוצגה הסביבה באופן חלקי אבל ניתן להבין מהמוצג את נפח ומרחק הבניינים הסמוכים יידרש כתנאי טכני להצגת כל נפח הבניין הסמוך לבניין המבוקש.	הצגת החזית על רקע שני הבניינים הסמוכים לה ברחוב.	הוראות עיצוב ופיתוח

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

סטייה	מוצע	מותר	
		2 קומות	קומות

סטייה	מוצע	מותר	
	28 מחסנים דירתיים מאגר מים וחדר משאבות 45 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף, מהם 26 מקומות חניה במתקנים. 2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 1- 5 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף. 35 מקומות חניה לאופניים- 9 במתקן תליה במרתף 2- + 24 מקומות במחסנים דירתיים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	<b>שימוש</b>
	גודל המחסנים לא עולה על 7 מ"ר.	עד 12 מ"ר ליחידה	<b>גודל מחסנים</b>
	172.05 מ"ר- לפי עורך הבקשה.	15% חלחול מי נגר עילי = 167.85 מ"ר	<b>תכסית</b>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
לא הוצג אוורור חדרי רחצה שמתוכננים ללא חלון. יידרש כתנאי טכני.	+		אוורור חדרים
ניתן להרחיב את שטח הגינון בקומת הקרקע בצד הדרום מערבי, על ידי צמצום השבילים למינימום הנדרש.  בנוסף יש לבדוק אופציה לתכנון חניות האופנועים בקומות המרתף ובכך להרחיב את שטח הגינה.  פיתוח השטח תואם במספר תכניות מתוקנות- לנושא המפלסים האחוריים. לא תאושר הגבהת החצר האחורית מעבר למאושר בהחלטת הוועדה.	+		פיתוח שטח
נישות התשתיות לפי ההנחיות המרחביות נדרשות להיכנס כ-1.00 לעומק המגרש ותכנון גינה בחלקן הקדמי.	+		נישות תשתיות
הגדרות לחזית הקדמית שמרו על גובה של 0.70 מ', נעשה תיאום לגדרות בצידי המגרש משום הצורך לגובה תחתיו יכנסו החניות ברמפה למרתף החניה. במקומות הפונים לשצ"פ ולמגרש השכן למגורים תוכננה הגדר בטארסות עם גינון כדי לשבור את הגובה המתקבל כלפי המגרשים. יובהר כי מדובר בגובה מרתף אחיד ביחס למפלס הרחוב.  בנוסף יובהר כי האזור כולו הינו אזור לבינוי עתידי המאפשר תכנון חניונים מתחת לבניין בהתאם לע'1 ותכנית 3729 א', על כן יש סבירות גבוהה כי הבניינים לא יוותרו נמוכים מפני הרחוב כפי שתוכננו בעבר ועל כן הקרקע בסביבתם במגרשים השכנים תגבה.		+	גדרות
תוכנן אחד לכל דירה.		+	מתקנים סולאריים
מפלס הכניסה לבניין הינו 0.50 מ' מעל הנקודה האמצעית ברוחב המגרש לרחוב דה האז בהתאם למדיניות אדריכל העיר בנושא זה. ו-0.20 מ' מהנקודה הגבוהה בפינת הרחובות.		+	מפלס כניסה קובעת
		+	חיזוק וחישובים סטטיים

**הערות נוספות:**

- הבניין מתוכנן כ- 3 אגפים עם 3 כניסות נפרדות. עיצובו ותכנית הבנייה שהוגבלה מדגישים את אפיון הבניין כלא אחיד ומוריד מנפחו.
- הוגשה תכנית מתוקנת בתאריך 29.06.2020 ולפיה נבדקה הבקשה.
- בנוסף קיימים פרטים נוספים שאינם תואמים את ההנחיות המרחביות באופן מלא:
- בפיתוח שטח במרווח הקדמי אין עומק בתי גידול יידרש כתנאי טכני לבדיקת מכון הרישוי.
- מיקום מסתור לבלוני גז בחזית הקדמית –יש לתכנן פתרון עיצובי שמתאים להנחיות יידרש כתנאי טכני.

- בחתכים יש לסמן מערכת סולארית באופן שאינו עולה על מעקה הגג.

## **חו"ד מכון רישוי**

**נדב בר 09/01/2020**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

### **תנועה וחניה**

חוות דעת מתייחסת לנספח תנועה מתוקן שצורף לבקשה יום 31/12/2019 ותכנית ראשית תואמת מיום 02/01/2020: הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 8 קומות ובהן 43 יחידות דיור (37 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 6 יח"ד מעל 120 מ"ר). דרישת התקן:

45 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

9 מקומות חניה לאופנועים

43 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

45 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף, מהם 26 מקומות חניה במתקנים.

2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 1- מאושרות ע"י מורשה נגישות חוה שטרית.

9 מקומות חניה לאופנועים- 4 מקומות בקומת קרקע+ 5 מקומות ב-2 קומות מרתף.

43 מקומות חניה לאופניים- 10 מקומות בקומת קרקע + 9 במתקן תליה במרתף 2- + 24 מקומות במחסנים דירתיים. מתכנן תנועה ל. ללציוק.

חוות דעת: פתרון המוצע עונה לדרישות- מאושר.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

### **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 מכלים.

תיקונים נדרשים:

סידור פתח חדר האשפה שאינו פונה לכיוון הרחוב, תיקון רוחב פתח נטו של 160 ס"מ, תכנון חדר האשפה לניוד חופשי

של כלי האצירה, רוחב תקין של שביל גישה, הנמכת פני המדרכה ואיסור חניה באיזור ממשק שביל הפינני והכביש.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

### **איכות הסביבה**

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושא אקוסטיקה.

המלצה: לאשר את הבקשה.

### **גנים ונוף**

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

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

עצים 104-101 נמצאים בשטח ציבורי ומיועדים לשימור.

עצים 15-16 במגרש מיועדים לשימור.

עצים 1, 2, 3, 105, 12 נמצאים במגרש ומיועדים לכריתה בשל פיתוח השטח, כניסת רכב לחניות תת קרקעי ודרישות כיבוי אש.

בנוגע לעץ מספר 1 - התקיימו במכון הרישוי כמה דיונים, גם פנימיים וגם בנוכחות עורך הבקשה. בדקנו כמה פתרונות שיאפשר לשמור את העץ אולם לא הגענו לפתרון מיטבי שיאפשר גם חניית כבאית מצילת חיים. גישת הכבאית לבניין תהיה מרחוב דה האז.

אי אפשר להעתיק עץ זה וגם לא את שאר העצים המיועדים לכריתה.

עצים 13-14 במגרש השכן ומיועדים לכריתה בהסכמת שכנים. אי אפשר לשמור עליהם במרחק הבנייה הקיים והתרחקות של הבנייה מהם לא תאפשר הקמה של חניון תת קרקעי.

עצים 4, 5, 6, 7, 9, 10, 11, 107 - אינם ברי הגנה.

תמורת כריתת העצים יש לנטוע במגרש עצים בגודל 10 לפחות ( 4" ) ובערך חליפי של 43,797 ש"ח.

אם אי אפשר לממש את כל הערך החליפי במגרש, תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר (שפ"ע). על בעל ההיתר לתאם זאת בעצמו עם מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע.

התווסף תנאי לקבלת היתר בנושא כריתת עצים בחצר השכנים.

המלצה: לאשר את הבקשה.

#### אדריכלות מכון הרישוי

לא נדרש דבר.

המלצה: לאשר את הבקשה

#### 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.

#### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיסם הודי	9.0	51.0	9.5	כריתה	19,601
2	מיש בונגה	8.0	32.0	7.0	כריתה	6,173
3	מיש בונגה	8.0	23.0	3.0	כריתה	3,189
4	סיגלון עלה-מימוזה	4.0	3.0	1.0	כריתה	
5	סיגלון עלה-מימוזה	3.0	3.0	1.0	כריתה	
6	מיש בונגה	6.0	6.0	2.0	כריתה	
7	הדר הלימון	3.5	3.0	2.0	כריתה	
8	שסק יפני	7.0	20.0	4.0	כריתה	1,130
9	הדר התפוז	3.0	8.0	2.0	כריתה	
10	הדר הלימון	3.0	4.0	1.0	כריתה	
11	רימון מצוי	4.0	9.0	3.0	כריתה	
12	תמר מצוי	4.0	48.0	5.0	כריתה	1,512
13	מיש דרומי	5.0	24.0	4.0	כריתה	2,387
14	וושנינגטוניה חסונה	10.0	54.0	3.5	כריתה	3,240
15	מיש בונגה	10.0	43.0	10.0	שימור	14,863
16	מיש בונגה	10.0	46.0	9.5	שימור	17,009
100	פיקוס בנגלי	9.0	68.0	10.0	שימור	40,654
101	פיקוס בנגלי	9.0	68.0	10.0	שימור	40,654
102	פיקוס בנגלי	9.0	68.0	10.0	שימור	40,654
103	פיקוס בנגלי	9.0	68.0	10.0	שימור	40,654
104	פיקוס בנגלי	9.0	68.0	10.0	שימור	40,654
105	מיש בונגה	8.0	33.0	8.0	כריתה	6,565
106	מכנף נאה	7.0	50.0	9.0	שימור	14,261
107	הדר הלימון	4.5	12.0	4.0	כריתה	

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נטלי קוגן)

לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש ולאשר בניין בן 6 קומות ו-2 קומות חלקיות עבור 43 דירות מעל 2 קומות מרתף המשמשות לחניות, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים.

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

### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת אישור עקרוני לפי תקן לבנייה ירוקה.

### תנאים בהיתר

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

### תנאים להתחלת עבודות

לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת הפיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק, במידה וייגרם והחזרת המצב לקדמותו.

### תנאים לאיכלוס

1. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה- לבדיקת איכות הבנייה.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

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

### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת אישור עקרוני לפי תקן לבנייה ירוקה.

### תנאים בהיתר

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

### תנאים להתחלת עבודות

לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה וייגרם והחזרת המצב לקדמותו.

### תנאים לאיכלוס

1. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה- לבדיקת איכות הבנייה.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

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

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 02/07/2020 מתאריך 1-20-0171

לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש ולאשר בניין בן 6 קומות ו-2 קומות חלקיות עבור 43 דירות מעל 2 קומות מרתף המשמשות לחניות, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים.

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

#### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת אישור עקרוני לפי תקן לבנייה ירוקה.

#### תנאים בהיתר

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
2. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

#### תנאים להתחלת עבודות

לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת הפיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק, במידה וייגרם והחזרת המצב לקדמותו.

#### תנאים לאיכלוס

1. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה- לבדיקת איכות הבנייה.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

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