

י"ז אלול תש"פ
06 ספטמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0239 תאריך: 27/08/2020 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)	לדר יחזקאל	שלמה המלך 76	0191-076	20-1064	1
4	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	התחדשות אורבנית - בנייה ומימוש תכנית הרובעים בע"מ	שלומציון המלכה 44	0491-044	20-1006	2

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1064	תאריך הגשה	02/08/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	שלמה המלך 76	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	8/6953	תיק בניין	0191-076
מס' תב"ע	תמ"א 34/ב4, 9077, 58, 3616א	שטח המגרש	543

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לדר יחזקאל	רחוב שלמה המלך 76, תל אביב - יפו 6451205
עורך ראשי	רדשקובסקי ארקדי	חורשה לובטקין 32, תל אביב - יפו 67290
מתכנן שלד	רדשקובסקי ארקדי	חורשה לובטקין 32, תל אביב - יפו 67290

מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
הקמת פיר מעלית פנימי הכולל תחנת עצירה בכל קומה בתחום שטח גרעין המדרגות של הבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים וקומת גג חלקית.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים וקומת גג חלקית.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הקמת בניין מגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור 16 דירות.	26.01.47	653

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו הנכס נמצא בבעלות " חברת רבורג בנאים בע"מ" ובחכירה משותפת. הבקשה חתומה ע"י 12 מתוך 18 חוכרים, נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתכנית 3616א (רובע 3) - רחוב שאינו ראשי, יעוד מגורים לפי תכנית 58, באזור ההכרזה

סטייה	מוצא	מותר	גובה הבניה על הגג
	4.09 מ"ר	כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ'	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	תא מעלית
מידותיו הפנימיות של תא מעלית הן 1.15 מ' X 0.87 מ'. ניתן לאשר גודל תא מעלית הקטן ממידות המעלית הרשומות בתקנות בנייה למעליות בבניין קיים מכיוון שצורתה וגודלה של פיר המעלית אינו מאפשר התקנת מעלית בהתאם לתקנות התכנון.		+	

הערות	לא	כן	
רוחב פרוזדור של 1.98 מ' מול המעלית בקומות הטיפוסיות ניתן לאישור מכיוון שמיקום המעלית המוצעת בצמוד לחדר המדרגות הוא המיקום האופטימלי ביותר.		+	רוחב פרוזדור
הוצעה רפה בשטח של 1.0 מ"ר לאורור הפיר מבלי שסומן בתכניות ומבלי להציג את מידותיו וגובהו מהרצפה. יידרש כתנאי טכני להראות מידות רפה בתנוחות התכנית, החתכים והחזיתות כולל גובהו מהרצפה.	+		אורור מעלית
הוגשה הצהרת מהנדס לתוספת המעלית המבוקשת.		+	חישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. מיקום המעלית המוצעת במרכז ובצמוד למדרגות הבניין.
2. פיר המעלית הועמק ב 1.50 מ' לצורך התאמת התכנון למעלית והוצגה הצהרת מהנדס לבניה.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 15/12/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

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

לאשר את הבקשה להקמת פיר מעלית פנימי הכולל תחנת עצירה בכל קומה בתחום שטח גרעין המדרגות של הבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים וקומת גג חלקית.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה/

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0239 מתאריך 27/08/2020

לאשר את הבקשה להקמת פיר מעלית פנימי הכולל תחנת עצירה בכל קומה בתחום שטח גרעין המדרגות של הבניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים וקומת גג חלקית.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה/

עמ' 3

0191-076 20-1064 <ms_meyda>

רשות רישוי

	20/07/2020	תאריך הגשה	20-1006	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	שלומציון המלכה 44	כתובת
0491-044	תיק בניין	160/6212	גוש/חלקה
776	שטח המגרש	50, 1ע, 3729א, תמ"מ 2/5	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356	התחדשות אורבנית - בנייה ומימוש תכנית הרובעים בע"מ	מבקש
רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412	זילברליכט חיים	בעל זכות בנכס
רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412	הולצמן מרים	בעל זכות בנכס
רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412	הולצמן יצחק	בעל זכות בנכס
רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412	וינשטדט זאב	בעל זכות בנכס
רחוב שלומציון המלכה 44, תל אביב - יפו 6226608	דוברונסקי ישעיהו	בעל זכות בנכס
רחוב שלומציון המלכה 44, תל אביב - יפו 6226608	דוברונסקי רבקה	בעל זכות בנכס
רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412	סביצקי איילה	בעל זכות בנכס
רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412	גוטמר גילה	בעל זכות בנכס
רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412	גרימבלט טרסה נעמי	בעל זכות בנכס
רחוב שלומציון המלכה 44, תל אביב - יפו 6226608	רון עינת	בעל זכות בנכס
רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412	גלזר שמואל	בעל זכות בנכס
רחוב שלומציון המלכה 44, תל אביב - יפו 6226608	שני אור	בעל זכות בנכס
רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412	שבת רן	בעל זכות בנכס
רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412	סביצקי טובית	בעל זכות בנכס
רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412	שבת מאיר	בעל זכות בנכס
רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412	באור רחל	בעל זכות בנכס
רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412	פלג גלעד	בעל זכות בנכס
רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412	שמש עדו	בעל זכות בנכס
רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412	מוסקונה אורי	בעל זכות בנכס
רחוב שלומציון המלכה 44, תל אביב - יפו 6226608	רון טל יצחק	בעל זכות בנכס
רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412	שבת דליה	בעל זכות בנכס
רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412	לנגר יצחק יעקב	בעל זכות בנכס
רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412	שחם טל	בעל זכות בנכס
רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412	שבת יורם	בעל זכות בנכס
רחוב גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392	פינצוק ברד	עורך ראשי
רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205	וינר דניאל	מתכנן שלד
דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356	בן פורת אתיאל	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 27 יח"ד, הכולל:
 - ב-3 קומות המרתף: 30 מקומות חניה, 1 חנית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וכול'.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר עגלות, 2 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית, משרד (קומה ראשונה תחתונה) כולל ממ"ד, לרבות מסתורי כביסה.
 - בקומות א: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה, קומתו העליונה של המשרד בקרקע.
 - בקומות ב-ה: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה, לרבות מסתורי כביסה.
 - בקומה ו (קומת גג תחתונה): 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה, לרבות מסתורי כביסה.
 - בקומה ז (קומת גג חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג קדמית, ו-1 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה אחורית לרבות מסתורי כביסה.
 - על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות ומתקני תשתית משותפים.
 - בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי, חניות אופנועים ואופניים, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.
3. לרבות הקמת עוגנים זמניים פולימריים החודרים לחלקות הגובלות.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף ובו חדר הסקה, מקלט ומשרד. סה"כ: 15 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר לבניין בית בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף עבור מקלט וחדר הסקה וחדר כביסה על הגג. סה"כ בבניין 15 יח"ד (3 יח"ד בקומת עמודים, 4 יח"ד בקומות א-ג)	1962	1278
	היתר להקמת משרד טכני במרתף בשטח של כ-100 מ"ר, המכיל 2 אולמות משרד וח"ש.	1962	684

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 16 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " **התחדשות אורבנית - בנייה ומימוש תכנית הרובעים בע"מ** " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (בן פורת אתיאל) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 10 בעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד אורן ארזן ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר לתכנון שנחתם בין הצדדים. נשלחו הודעות לפי תקנה 336 לבעלי הזכות שאינם חתומים ולחלקות הגובלות ולא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1962

- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה/הערה
קווי בניין:	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	
קדמי	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
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) 776 מ"ר = 0.5X 388 מ"ר	~390 מ"ר לפי מדידה גרפית.	2 מ"ר בכל קומה טיפוסית - בשל ניווד שטחים של משרד במרתף בהיתר אל מעל הקרקע, תותר הגדלת תכנית הבניה במסגרת קווי הבניין המותרים אל מעבר ל- 50% . ניתן לאשר- ראה סעיף הבא.
ניוד שטחים:	יותר ניווד שטח עיקרי מהמרתף להיתר שהוגש עד 29.11.2015, מחוץ לאזור הכרזה בתנאים הבאים: - שימושו של מפלס מרתף עליון יהיה חניה בלבד - אופן העברת השטח ייקבע לפי שיקול דעת הועדה המקומית. - היקף שטח הניוד לא יעלה על היקף השטח העיקרי הקיים בהיתר.	העברת שטח עיקרי של משרד בהיתר בהיקף שטח של כ- 100 מ"ר . בהתאם.	בהמשך לפגישות תיאום מוקדם אשר התקיימו מול בוחנת הרישוי ומנהלת אזור אושר לבצע ניווד שטח לשימוש עיקרי במרתף הקיים בהיתר למשרד (שטח של כ- 100 מ"ר לפי היתר 684) באופן הבא: ע"י הגדלת תכנית הבניה מעבר ל-50% המותרים לפי הוראות התכנית, לכל גובה הבניה ובמסגרת קווי הבניין המותרים. שטח נוסף יהיה ניתן לסגור נסיגה קדמית בקומת הגג החלקית הראשונה ונסיגה אחורית בקומת הגג החלקית השנייה. ניתן לאשר.
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך השטחים	בהתאם למותר	

		הכוללים המתוכננים (603.2) ~מ"ר)	
	27 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 3016/90 מ"ר = 33 יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ' למעט חדר האשפה המונמך בכ- 0.35 מ' ממפלס הכניסה ותוכננה תקרת בטון מונמכת וגובה החדר נטו הינו 3.00 מ'	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	בהתאם למותר	-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	-תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש	
	מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי	-תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
ניתן לבטל נסיגה קדמית בקומת הגג החלקית התחתונה ונסיגה אחורית בקומת הגג החלקית העליונה על מנת להשלים את השטחים המותרים לבנייה בעקבות ניוז שטח משרד בקומת מרתף בהיתר אל הקרקע, והכל בהתאם לסעיף 4.1.2 ז, 3, ניתן לאשר.	0.00 מ' מקו הבניין הקדמי של קומת הגג התחתונה. 3.00 מ' בקומת הגג החלקית העליונה, בהתאם. 0.00 מ' מקו הבניין הקדמי של קומת הגג התחתונה. 4.50 מ' 4.50 מ'	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות. 2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים
	1.60 מ'	1.60 מ'	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח
	שטחי המרפסות בהתאם למותר	14 מ"ר למרפסת הבולטת	

	<p>עד 14 מ"ר וממוצע לא עולה על 12 מ"ר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 324 מ"ר</p> <p>לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p>עיצוב המרפסות</p>
<p>לא הוצגו מעבים לכל 27 יח"ד , לא ניתן לאשר.</p>	<p>15 מעבי מזגנים על גג עליון</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	<p>מזגנים:</p>
	<p>בהתאם למותר לדירות בקרקע בתחום החצרות הפרטיות.</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>המסתורים מתוכננים בחפיפה אחד מעל השני למעט לדירות בקומות הגמר. חומרי גמר רפפות אלומיניום, ניתן לאשר.</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'</p> <p>חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר</p>	<p>מסתורי כביסה:</p> <p>עיצוב המסתורים</p>
	<p>מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.</p>	<p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים</p>	<p>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</p>
	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצפוני מערבי בצמוד לגבול המגרש.</p> <p>*תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי - ראה חוות דעת בהמשך.</p>	<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.</p> <p>באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.</p> <p>* כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה</p>	<p>חניה:</p>
	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -בהתאם לנדרש</p>	<p>-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	<p>הוראות נוספות למתן היתר:</p>
	<p>הוגש מסמך התייחסות של רשות נחל הירקון עם דרישות להשלמה על מנת לקבל את אישורם הסופי (כתב שיפוי וכול') לתכנון המוצע והנ"ל ייכתב כתנאי להיתר</p> <p>בהתאם לנדרש</p> <p>בהתאם לנדרש</p> <p>-הוגש כתב שיפוי</p>	<p>-אישור רשות נחל הירקון</p> <p>-אישור רשות הניקוז</p> <p>-נספח לניהול מי נגר (חוו"ד הידרולוגית)</p> <p>כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית בגין הצפות</p>	<p>מגרשים הכלולים בתחום פשט ההצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 3/34</p>

		העלויות להיגרם בשל מיקום המגרש בתחום זה	
	-יכתב כתנאי בהיתר	רישום הערה לפי תקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום האמור	

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

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	3 קומות מרתף עבור חניה.		
גובה קומות:	2 קומות עליונות - 4.00 מ' נטו קומות תחתונות - 3.50 מ' נטו	בהתאם למותר למעט בחלק מסוים בקומה עליונה - 4.23 מ' לצורך רמפה, ניתן לאשר.	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, 2 מחסנים דירתיים, מאגר מים, חדר משאבות וכול'	
מחסנים:	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	מתוכננים 2 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר	
תכסית:	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729א = 659.6 מ"ר (15% שטח מחלחל = 116.3 מ"ר)	מוצע 15% משטח המגרש. שטחי החלחול מחולקים בין המרווח הקדמי לאחורי בשל בתוואי עצים לשימור בצמוד לגבול המגרש האחורי, בהתאם.	

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	כן	לא	
מפלס הכניסה מוגבה ב 0.77~ מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה וזאת בשל מיקומו של המגרש בתחום פשוט ההצפה בהתאם להוראות תמ"מ 5/2 בו נקבע כי רום הרצפה המינימלי לא יפחת מהרום בתשריט הנחיות ומגבלות בניה (+5.0) ולכן ניתן לאשר את המפלס המתוכנן.	+		מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה אך הוראות סעיף זה לא יחולו על מגרשים הממוקמים בתחום פשוט ההצפה בהם מפלס הכניסה הקובעת יהיה בהתאמה לתמ"מ 5/2 ותמ"א 4ב/34.
	+		גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' שערים יהיו כגובה הגדר הקדמית ולא יעלו על 1.0 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
	+		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 שיותיר שטח גינון זה עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ'

בהתאם		+	<p>תכנון המרווח הקדמי בהתאם לחוות דעת צוות התכנון בתחום פשט ההצפה:</p> <p>הגבהת מפלס הקרקע ככל שנדרש עפ"י תמ"מ 5/2 תהיה בכפוף לפיתוח המרווח הקדמי ברצף עם מפלס הרחוב ולא תותר הגבהת המרווח הקדמי ביחס למפלס הרחוב.</p> <p>מדרגות ורמפות נגישות ימוקמו בתחום קווי הבניין בלבד, בתחום רצועת העמודים המפולשת או בתחום מבואת הכניסה לבניין.</p> <p>בבקשה זו יש לתכנן דרך גישה אחת באמצעות רמפה הצמודה לכניסה לחנייה, שתשמש גם ככניסה לדיירי הבניין. זאת על מנת לצמצם את שבילי הכניסה לבניין לצורך גינון רציף. יהיה ניתן לצורך כך לבצע הנמכה נקודתית של חדר האשפה ולייצר תקרת בטון מונמכת על מנת לשמור על גובה הקומה הנדרש.</p>
מתוכנן חיפוי לרוב הבניין בגמר בהיר או גמר בטון בחזית הקדמית		+	<p>חומרי גמר הבניין</p> <p>חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית</p>
		+	<p>מתקני תשתית וטכניים</p> <p>-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.</p>
22 מערכות סולריות על גג עליון, יש לתקן בהתאם למספר יח"ד המוצעות או לחילופין הצגת אישור של יועץ שכמות הקולטים מספקת את הצרכים של כל הדירות בבניין	+		<p>מערכות סולריות</p> <p>מערכת סולריות לכל יח"ד</p>
מתוכננים דוודים בתחום שטחי מסתורי הכביסה או הדירות		+	<p>דוודים</p> <p>דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות</p>

הערות נוספות:

- בתכנית הבקשה הנדונה לא הוצג כלל פתרון לאספקת גז לבניין.
- נדרש לסמן בצבע נפרד על גבי תנוחות הקומות את שטחי הניוד שהינם מעבר לתכסית 50%.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 05/08/2020

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:
מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 28 יחידות דיור (26 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 2 יח"ד מעל 120 מ"ר) ו-101.6 מ"ר שטח משרדים.
דרישת התקן:
30 מקומות חניה לרכב פרטי

- מקום חניה לרכב נכים
- 6 מקומות חניה לאופנועים
- 28 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן :

- 30 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2,5 קומות מרתף על פי רמת שירות 2.
 - 1 מקום חניה לרכב נכים בקומת מרתף 1- באישורה של מרשה נגישות אורנה פדר.
 - 6 מקומות חניה לאופנועים- 3 מקומות בקומה מפולשת + 3 מקומות ב-2,5 קומות מרתף.
 - 28 מקומות חניה לאופניים- 4 מקומות בקומה מפולשת + 24 מקומות ב-2,5 קומות מרתף.
- חוות דעת : פתרון המוצע עונה לדרישות- מאושר.
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 : חדר אשפה עם עגלות
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אוורור מרתפים, אקוסטיקה
התווספו תנאים בהיתר לנושאים : צובר גז, חדר טרפו
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של 4 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו, העצים אינם בעלי ערך גבוה וכריתתם
נדרשת עבור הבניה המבוקשת.
ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 7386 ₪.

יש לנטוע במגרש 6 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 3186 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך
פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

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
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	הדר קלמנטינה	6.0	20.0	3.0	כריתה	1,809
2	תבטיה ברדופית	3.0	5.0	2.0	כריתה	
3	פלפלון דמוי אלה	5.0	25.0	6.0	כריתה	1,413
4	היביסקוס סיני	2.5	5.0	2.0	כריתה	
5	הרדוף הנחלים	4.0	5.0	2.0	כריתה	
6	מייש גשר הזיו	2.0	5.0	5.0	כריתה	
7	אקליפטוס טורלי	4.0	5.0	2.0	כריתה	891
8	ברכיטון אדרי	2.5	5.0	1.5	כריתה	891

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
9	קתרוסית מרובעת	11.0	31.0	6.0	כריתה	966
10	קתרוסית מרובעת	11.0	32.0	8.0	שימור	4,244
11	פלפלון דמוי אלה	4.0	20.0	5.0	שימור	904
12	אורן קפריסאי	11.0	34.0	5.0	כריתה	1,416
13	הדר קלמנטינה	5.0	15.0	4.0	שימור	572

חות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

1. לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
 2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 27 יח"ד, הכולל:
 - ב-3 קומות המרתף: 30 מקומות חניה, 1 חנית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וכול'.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר עגלות, 2 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית, משרד (קומה ראשונה תחתונה) כולל ממ"ד, לרבות מסתורי כביסה.
 - בקומות א: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה, קומתו העליונה של המשרד בקרקע.
 - בקומות ב-ה: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה, לרבות מסתורי כביסה.
 - בקומה ו (קומת גג תחתונה): 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה, לרבות מסתורי כביסה.
 - בקומה ז (קומת גג חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג קדמית, ו-1 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה אחורית לרבות מסתורי כביסה.
 - על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות ומתקני תשתית משותפים.
 - בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי, חניות אופנועים ואופניים, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.
 3. לרבות הקמת עוגנים זמניים פולימריים החודרים לחלקות הגובלות.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור שלב ב' בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34:
 1. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר

1. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין-
 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 יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, המגרש בתחום פשט ההצפה לפי תמ"מ 2/5 בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34:

1. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

תנאים להתחלת עבודות

1. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאים לאיכלוס

1. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 :
1. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0239 מתאריך 27/08/2020

4. לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

5. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 27 יח"ד, הכולל:

- ב-3 קומות המרתף: 30 מקומות חניה, 1 חנית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וכול'.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר עגלות, 2 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית, משרד (קומה ראשונה תחתונה) כולל ממ"ד, לרבות מסתורי כביסה.
 - בקומות א: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה, קומתו העליונה של המשרד בקרקע.
 - בקומות ב-ה: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה, לרבות מסתורי כביסה.
 - בקומה ו (קומת גג תחתונה): 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה, לרבות מסתורי כביסה.
 - בקומה ז (קומת גג חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג קדמית, ו-1 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה אחורית לרבות מסתורי כביסה.
 - על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות ומתקני תשתית משותפים.
 - בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי, חניות אופנועים ואופניים, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.
6. לרבות הקמת עוגנים זמניים פולימריים החודרים לחלקות הגובלות.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור שלב ב' בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 :
הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר

1. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין-
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 יהו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול המגרש בתחום פשט ההצפה לפי תמ"מ 2/5 בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

3. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 : השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

תנאים להתחלת עבודות
הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאים לאיכלוס
במקרה של חפירות מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 : 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: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה