

ב' תשרי תשפ"א
20 ספטמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0264 תאריך: 16/09/2020 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 פרדי בן צור	
	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	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	א.ס. (אבדולהאדי) חלקי חילוף בע"מ	ז'בוטינסקי 102	0194-102	20-0518	1
10	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	סופרין פנדום פיתוח בע"מ	הלסינקי 7	0505-007	20-1031	2
20	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		אשכול לוי 15	2106-015		3
21	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		יהושע בן נון 47	0190-047		4

רשות רישוי

	19/04/2020	תאריך הגשה	20-0518	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	ז'בוטינסקי 102 רחוב בן סרוק 26	כתובת
0194-102	תיק בניין	1160/6213	גוש/חלקה
702	שטח המגרש	ע'1, 3729 א'50	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
ת.ד. 2499, נצרת 1612401	א.ס. (אבדולהאדי) חלקי חילוף בע"מ	מבקש
רחוב ז'בוטינסקי 102, תל אביב - יפו 6296722	לינדנבאום אריה	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 102, תל אביב - יפו 6296722	כהן אורה	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 102, תל אביב - יפו 6296722	כהן מאיר	בעל זכות בנכס
גן בקר אהרון 15א, תל אביב - יפו 6964322	טליה לבנה	בעל זכות בנכס
רחוב שדרת גידי 5, רמת גן 5259246	שוורץ גבריאל	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 102, תל אביב - יפו 6296722	קלינגר נגה	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 102, תל אביב - יפו 6296722	אתיאל יהונתן	בעל זכות בנכס
רחוב האוזנר דב 4, תל אביב - יפו 6936304	פרינסקי טובי	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 102, תל אביב - יפו 6296722	יצחק לינדבאום	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 102, תל אביב - יפו 6296722	אביב דרור	בעל זכות בנכס
שדרות נורדאו 84, תל אביב - יפו 6238132	כהן עדי	בעל זכות בנכס
שדרות נורדאו 84, תל אביב - יפו 6238132	כהן ליהי	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 102, תל אביב - יפו 6296722	פני גיל נעה	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 102, תל אביב - יפו 6296722	מ.ד.נ.פ. נכסים בע"מ.	בעל זכות בנכס
ת.ד. 229, שבלי - אום אל-גנם 16805	שיבלי נסים	עורך ראשי
ת.ד. 2499, נצרת 1612401	חיר סוילח	מתכנן שלד
ת.ד. 229, שבלי - אום אל-גנם 16805	שיבלי נסים	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 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 4 קומות מרתף עבור 24 יח"ד, הכולל: <ul style="list-style-type: none"> • ב-3 קומות המרתף: 25 מקומות חניה, 1 חניית נכים, חניית לאופניים ואופנועים, 13 מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים וכול' עם גישה דרך גרעין המדרכות המשותף ו-2 מעליות. • בקומת מרתף -4: חדר משאבות, מאגרי מים וחללים טכניים כולל גישה לקומה ע"י גרעין מדרגות המשותף. • בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, חדר אופניים, חדר עגלות, 1 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי. • בקומות טיפוסיות 1-7: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה. • בקומות 8 קומת גג חלקית: 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג לכל דירה.

- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרום מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים הממוקם על מגרש פינתי בין קרן רחובות ז'בוטינסקי ובן סרוק, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית הכוללת בחזית לרחוב ז'בוטינסקי משרדים (המשרדים אינם בהיתר- ראה ממצאי תיק בניין), הבניין מכיל 10 יח"ד סה"כ (3 דירות בקומה טיפוסית ו-1 יח"ד בקרקע).

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומרתף עבור מקלט, כולל חדר כביסה על הגג. סה"כ בבניין 11 יח"ד (2 בקומות עמודים מפולשת חלקית ו-3 בכל קומה טיפוסית).	1960	462
	היתר לשינויים וסגירת שטח פתוח בקומת עמודים מדירה לאולם עבור בנק דיסקונט.	1962	31

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 11 תתי חלקות, רובן בבעלות פרטית ות.ח 1 בבעלות של חברה. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " א.ס. (אבדולהאדי) חלקי חילוף בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (ניסים שבלי או עו"ד רועי אלקלעי) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם 9 מבעלי הזכויות בנכס חתום ניסים שבלי בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובין החברה המבקשת. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ובוצעו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק ולא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1960
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
8 + 1 קומות גג חלקית	8 + 1 קומות גג חלקית	8 + 1 קומות גג חלקית	
קווי בניין:			
קדמי	6.00 מ' לרחוב בן סרוק	6.00 מ' בקרקע ~5.50 מ' בקומות הטיפוסיות	ניתן לאשר, (ראה סעיף מטה).
צדדי מזרחי	4.00 מ' לרחוב ז'בוטינסקי	4.00 מ' בקרקע ~3.55 מ' בקומות הטיפוסיות בהתאם.	
צדדי דרומי	3.00 מ'	3.00 מ'	
	3.00 מ'	3.00 מ'	
	תתאפשר בניה מעבר לקו בניין בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% (~10 מ') מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה, בתנאי שתשמרנה הנסיגות בגג ובקרקע	בהתאם.	

	בהתאם.	שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו ע"פ התכנית התחומה בין קווי הבניין, מס' הקומות, תכנית הבניה המותרת על הגג והוראות בנייה בקומת הקרקע.	<u>שטחי בניה (תכנית נפחית):</u>
	בהתאם למותר.	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (567~ מ"ר)	<u>שטחי שירות:</u>
	24 יחידות דיור בהתאם.	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2834/90 ~ מ"ר = 31 ~ יח"ד	<u>צפיפות:</u>
	3.30 מ' בהתאם.	3.30 מ' ברוטו	<u>גובה קומה:</u>
	בהתאם למותר.	בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה בצרף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות (~18.5 מ')	<u>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</u>
	בהתאם למותר.	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי	
	מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי בהתאם.	-תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	3.00 מ' לרחוב בן סרוק בהתאם. 2.00 מ' לרחוב ז'בוטינסקי בהתאם.	קומת הגג יבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו-2.00 מ' מהחזית הקדמית הנותרת.	<u>קומות גג חלקיות:</u> נסיגות ממעקה הגג
	4.35 מ' בהתאם למותר. 4.35 מ' בהתאם למותר.	כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים
	1.60 מ' בהתאם למותר.	1.60 מ'	<u>מרפסות:</u> הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי

	<p>שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר. ממוצע לא עולה על 12 מ"ר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</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>שטח</p> <p>עיצוב המרפסות</p>
	<p>בהתאם למותר 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>עבור כלל הדירות הפונות לחזית קדמית לרחוב בן סרוק, הוצג בכתב פתרון בתוך גזוטרסה עבור מסתור כביסה- נדרש להציג שרטוט ו/או פרט, כמו כן נדרש מעקה אטום, המסתיר את המסתור.</p>	<p>בהתאם למותר למעט הדירות לרחוב בן סרוק.</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 להנחיות המרחביות- 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>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות</p> <p>לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה</p>	<p>מצללות שטח</p> <p>גובה</p> <p>מרווחי קורות המצללה</p>
	<p>מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון לרבות חדר משאבות ומאגר מים וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין. בהתאם.</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>

	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הדרום מערבי בצמוד לגבול המגרש. בהתאם.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.	חניה:
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי נרשם כתנאי בהיתר -בהתאם לנדרש -יידרש לשלב בדיקה סופית	-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -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	4 קומות מרתף בהתאם.		
2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	בהתאם למותר.		
חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי בהתאם.		
- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יחיד בבניין	מתוכננים 13 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר בהתאם.		
85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 597 ~ מ"ר (15% שטח מחלחל = 105.3 מ"ר)	בהתאם. מוצע כ- 137 ~ מ"ר שטח מחלחל המהווה 19.5% משטח המגרש. רוב שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי בהתאם.		

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	כן	לא	
	+		בנייה במרווחים
	+		מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
	+		גדרות ושערים -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 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.

<p>נדרש לצמצם שבילים וריצוף במרווח הקדמי לטובת הרחבת רצועת הגיגון ובתי גידול.</p>	+	+	<p>-רצועת גיגון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גיגון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגיגון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי</p>
		+	<p>חומרי גמר הבניין 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 -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישיות 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>
		+	<p>מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד</p>
		+	<p>דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות</p>
		+	<p>אשפה דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה</p>

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
1. בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי/אחורי. גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 2.60 מ'
 2. בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 29 כלי רכב, בחריגה מקו בניין קדמי/צדדי/אחורי
 3. חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי/אחורי במרחק של 1.50 מ' מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.5 מ' ועומקה 2.15 מ'
 4. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 9 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת
 5. תוספת 14 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 11 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 25 יחידות דיור סך הכל
 6. תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 143 מ"ר עבור 11 יחידות דיור
 7. מימוש ההקלות האפשריות מכח תכנית הרובעים, על מנת להקים פרויקט פינוי בינוי במסגרת תכנית תמ"א 38 ותכנית הרובעים.
 8. הגבהת בניה על הגג לגובה של 5 מ' במקום 4.5 מ' המותר

התייחסות להקלות:

1. לא נצפה בתכניות מתקן חניה מוטמן כמבוקש בהקלה. נצפתה כניסה למרתפי חניה דרך רמפה קונבנציונלית במרווח הצדדי מערבי בלבד, לפיכך הקלה זו איננה רלוונטית.
2. משאוסרה תכנית 3729 א' לרובע 4 יתר ההקלות מתייתרות שכן תכנית זו כוללת בתוכה את המבוקש.

לפיכך מאחר והבקשה לא כוללת בתוכה כלל הקלות, היא תובא לדיון ברשות הרישוי.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 18/06/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לאחר תיקון חוות דעת תנועה, אשפה ואיכות הסביבה שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

דרישת התקן:

24.3 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:

25 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

5 מקומות חניה לאופנועים במרתף

24 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים, בקומת קרקע ובמרתף

1. מתוכננים שינויים גיאומטריים ברחוב בן סרוק, לכן דרוש לאשר תכנית תנועתית באגף התנועה ולטעון תכנית המאושרת (חתומה) במסמכי תנועה וחניה לאחר הוועדה.

2. דרוש לבדוק ולסמן רדיוס תמרון בכניסה לחניה.

3. מטעמי בטיחות לצורך שיפור שדה ראייה ביציאה מהחניון דרוש לתקן מיקום מערכות המים. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים ועגלות

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים בהיתר ולגמר לנושאים: אקוסטיקה וצובר גז.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

חוות הדעת שניתנה בבקשה 19-0869 תקפה גם בבקשה זו, כדלקמן:

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

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

תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך חליפי של 1250 ש"ח.

הערך החליפי ימומש בנטיעות בתוך המגרש.

אם לא ניתן לממש את נטיעת כל הערך החליפי במגרש - תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בעיר בתיאום עם אגף

שפ"ע ולשם כך על בעל ההיתר לפנות מיוזמתו למחלקת גנים ונוף באגף לשיפור פני עיר ולתאם זאת עמם.

שטח לא מקורה במגרש: כ-320 מ"ר. יש לטעת 7 עצים חדשים בתחומי המגרש. יש להציג עומק שתילה מקסימלי מעל

המרתפים של 1.2 מטרים.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון העצים, דילול נוף ויתוך שורשים.

ניתנו תנאים לגמר ליציבות העצים ונטיעות

המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

נדרשים תיקונים בגיבוי במרווח הקדמי, בתי גידול לעצים, גדרות קדמיות, מיקום גמל מים ותיקונים טכניים. נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור: http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוד השדרה	3.0	15.0	3.0	כריתה	
2	פיקוד השדירות	3.0	12.0	12.0	כריתה	
3	ושינגטוניה חוטית	5.0	30.0	30.0	כריתה	1,250
4	עץ מת	0.0	0.0	0.0	כריתה	
5	אזדרכת מצויה	6.0	17.0	17.0	כריתה	
6	עץ מת	6.0	17.0	17.0	כריתה	
7	עץ מץ	0.0	0.0	0.0	כריתה	
8	עץ מת	0.0	0.0	0.0	כריתה	
11	פיקוס חלוד	3.0	16.0	16.0	שימור	724
12	פלפון דמוי אלה	3.0	20.0	20.0	שימור	737

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 4 קומות מרתף עבור 24 יח"ד, הכולל:

- ב-3 קומות המרתף: 25 מקומות חנייה, 1 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 13 מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים וכול' עם גישה דרך גרעין המדרכות המשותף ו-2 מעליות.
- בקומת מרתף 4- חדר משאבות, מאגרי מים וחללים טכניים כולל גישה לקומה ע"י גרעין מדרגות המשותף.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר בלונגי גז, חדר אופניים, חדר עגלות, 1 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי.
- בקומות טיפוסיות 1-7: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
- בקומות 8 קומת גג חלקית: 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג לכל דירה.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גיבוי ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרום מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור סופי לבניה 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- 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, רישום זיקת הנאה בהתאם לנדרש.

2. בניית מרתפים עד גבולות המגרש :
קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון קלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחקת פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. 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.

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

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0264-20-1 מתאריך 16/09/2020

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 4 קומות מרתף עבור 24 יח"ד, הכולל:

- 3- קומות המרתף: 25 מקומות חנייה, 1 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 13 מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים וכול' עם גישה דרך גרעין המדרכות המשותף ו-2 מעליות.
- בקומת מרתף 4-: חדר משאבות, מאגרי מים וחללים טכניים כולל גישה לקומה ע"י גרעין מדרגות המשותף.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, חדר אופניים, חדר עגלות, 1 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי.
- בקומות טיפוסיות 1-7: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
- בקומות 8 קומת גג חלקית: 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג לכל דירה.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרום מערבי, מתקני תשתית, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור סופי לבניה 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-
הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לענין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה העליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, רישום זיקת הנאה בהתאם לנדרש.
2. בניית מרתפים עד גבולות המגרש :
קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון קלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחקת פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. 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.

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

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1031	תאריך הגשה	23/07/2020	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	הלסינקי 7	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	227/6108	תיק בניין	0505-007
מס' תב"ע	ע1, 3729א	שטח המגרש	750

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סופרין פנדום פיתוח בע"מ	רחוב החילוון 5, רמת גן 5252269
בעל זכות בנכס	שטרנברג יצחק	רחוב הלסינקי 7, תל אביב - יפו 6299607
בעל זכות בנכס	ליפסון אריאל	רחוב הלסינקי 7, תל אביב - יפו 6299607
בעל זכות בנכס	חנניה אורית לינדה	רחוב הלסינקי 7, תל אביב - יפו 6299607
בעל זכות בנכס	הדי מיכל	רחוב הלסינקי 7, תל אביב - יפו 6299607
בעל זכות בנכס	שמר ליפסון אסנת	רחוב הלסינקי 7, תל אביב - יפו 6299607
בעל זכות בנכס	לנדאו עוז רננה	רחוב הלסינקי 7, תל אביב - יפו 6299607
בעל זכות בנכס	חנניה אספרנס	רחוב הלסינקי 7, תל אביב - יפו 6299607
בעל זכות בנכס	שפירא דורית	רחוב הלסינקי 7, תל אביב - יפו 6299607
בעל זכות בנכס	גולדברג חגית	רחוב הלסינקי 7, תל אביב - יפו 6299607
בעל זכות בנכס	רביץ אורי	רחוב הלסינקי 7, תל אביב - יפו 6299607
בעל זכות בנכס	ויולט סיגלית יפה	רחוב הלסינקי 7, תל אביב - יפו 6299607
בעל זכות בנכס	רווה סתיו	רחוב הלסינקי 7, תל אביב - יפו 6299607
בעל זכות בנכס	שטרנברג לאה	רחוב הלסינקי 7, תל אביב - יפו 6299607
בעל זכות בנכס	הדי אליוט אנטוני	רחוב הלסינקי 7, תל אביב - יפו 6299607
בעל זכות בנכס	שורקי סויסה פלורנס חנה	רחוב הלסינקי 7, תל אביב - יפו 6299607
בעל זכות בנכס	דוידוביץ שמחה	רחוב הלסינקי 7, תל אביב - יפו 6299607
עורך ראשי	פידל איתי	רחוב מקדונלד 12, רמת גן 52514
מתכנן שלד	מורן גל	רחוב דיסנצ'יק אריה 7, תל אביב - יפו 6935623
מורשה חתימה מטעם המבקש	סופרין יצחק	רחוב החילוון 5, רמת גן 5252269
מורשה חתימה מטעם המבקש	בן יוסף רון חיים	רחוב יהודה מרגוזה 31, תל אביב - יפו 6813627

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 3 קומות מרתף עבור 26 יח"ד, הכולל:
•	ב-3 קומות מרתף: 21 מקומות חניה מהם 6 חניות בקומת -2 על ידי מכפיל חניה ובור חניה בקומת -3, 1 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 21 מחסנים דירתיים, מתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.

- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, אופניים, 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצדי.
- בקומה א-ג-ה: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
- בקומה ב: 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
- בקומות ג-ה: בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.
- בקומה ו (חלקית תחתונה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גזוזטרה עורפית ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית קדמית.
- בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג עורפית, 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג וגזזרה קדמית לרבות מצללות.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, 2 מעליות, מסתורי כביסה, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרום מזרחי, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף עבור מקלט.
סה"כ: 12 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומרתף עבור מקלט, כולל חדר כביסה על הגג. סה"כ בבניין 12 יח"ד (3 בקומת עמודים מפולשת חלקית ו-3 בכל קומה טיפוסית).	1958	272

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 12 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " סופרין פנדום פיתוח בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (סופרין יצחק) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום, כמו כן הבקשה חתומה על ידי 11 מבעלי הזכות בנכס, נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס לפי תקנה 36ב ולא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1958
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מוותר	מוצע	סטייה
2 + 6	2 + 6	2 + 6	
קווי בניין:			
קדמי	6.00 מ'	6.00 מ' בקרקע	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
		בהתאם.	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית)	מתוכננת תכסית בניה של כ- 370 מ"ר, בהתאם למותר	

		750 מ"ר = 0.5X 375 מ"ר	
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (558~ מ"ר)	שטחי שירות:
	26 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2792/90 מ"ר = 31 יח"ד	צפיפות:
	בהתאם	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
0.05 מ', לא ניתן לאשר.	2.95 מ' לא 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:
לא הוצג חתך במקום בו מסומן צובר הגז לא ברור אם בולט מעל פני הקרקע ובכמה בולט, לא ניתן לאשר באופן זה.	בהתאם למותר	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול'	
	לא הוצג בהתאם למוצג 100 ולכן לא אושר נושא זה בתחנת 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	
מבוקשת מרפסת גזוזטרה בקומת הגג החלקית העליונה הקדמית, לא ניתן לאשרה.	לא בהתאם.	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות.	קומות גג חלקיות:
	בהתאם.	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	נסיגות ממעקה הגג
	6.30 מ'	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	גובה הבניה על הגג
	4.30 מ'~	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
	1.60 מ'	1.60 מ'	מרפסות:
	שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר. ממוצע לא עולה על 12 מ"ר	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 312 מ"ר	הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח
אין חפיפה ואחידות במרפסות האחוריות והקדמיות בקומות 1-2 בנוסף, אין התאמה בין כלל	לא בהתאם למותר	-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	עיצוב המרפסות

<p>המרפסות המוצגות במפרט הבקשה להדמיות, לא ניתן לאשר.</p>		<p>-חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	
<p>לא הוצגו מעבים לכלל היח"ד, לא ניתן לאשר.</p>	<p>לא בהתאם.</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	<p>מזגנים:</p>
<p>אין התאמה ורציפות במסתורי הכביסה בין קומות הגג החלקיות ולקומות הקרקע לבין יתר הקומות, לא ניתן לאשר.</p>	<p>בהתאם למותר בהתאם למותר לא בהתאם למותר</p>	<p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית. בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ' חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר</p>	<p>מסתורי כביסה: עיצוב המסתורים</p>
<p>לא הוצג פרט וחומרי גמר המצללה</p>	<p>בהתאם. בהתאם. לא בהתאם. בהתאם למותר, אך יש להציג פרט פרגולה בהתאם</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות הצגת פרטי הפרגולה בהתאם. לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה נסיגה 1.20 מ' ממעקה גג עליון</p>	<p>מצללות שטח גובה עיצוב ותכנון מרווחי קורות המצללה נסיגות</p>
	<p>מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון לרבות חדר משאבות ומאגר מים 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>מערך התנועה והחניה לא הוצג בהתאם למוצג 100</p>	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצדדי בצמוד לגבול המגרש.</p>	<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית</p>	<p>חניה:</p>

של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.	ולכן לא אושר נושא זה בתחנת תנועה וחניה.
הוראות נוספות למתן היתר: -אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי נרשם כתנאי בהיתר -בהתאם לנדרש -יידרש לשלב בדיקה סופית

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

מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות: 2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	3 קומות מרתף	
גובה קומות: 2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	~5.00 מ' בקומת מרתף 2- 3.60 מ' בקומת מרתף תחתונה, לא בהתאם למותר.	0.10/1.00 מ' בקומת מרתף 3- , לא ניתן לאשר.
שימושים: חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרי טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי	
מחסנים: - מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין שטח המחסנים בקומת מרתף תחתונה לא יעלה על 5% משטח אותה קומה (25~ מ"ר).	מתוכננים 20 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר 47.5 מ"ר לא בהתאם.	בקומת מרתף 3- מתוכננים 7 מחסנים בשטח החורג ב- 22.5 מ"ר מהמותר לא ניתן לאשר.
תכסית: 85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 637.50 מ"ר (15% שטח מחלחל = 112.5 מ"ר)	מוצע כ- 96~ מ"ר שטח מחלחל המהווה 12~% משטח המגרש, כאשר תכסית המרתף עומדת על 654 מ"ר 87% לא בהתאם למותר. שטחי החלחול אשר נותרו לא נפרסו כולם במרווח הקדמי בניגוד לנדרש, וללא כל הצדקה.	2% / 15.6 מ"ר, לא ניתן לאשר.

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	כן	לא
בנייה במרווחים		+
בתכנית הבקשה נראית בליטה בחזית קדמית ואחורית בכלל בקומות המהווה בניה קשיחה מחוץ לקווי בניין דבר אשר לא ניתן לאשר, כמו כן לא ברור מחזיתות/חתיכים והדמיות מהי.		+
מפלס הכניסה הקובעת עד- 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה		+
מפלס הכניסה הקובעת חורג ב- ~0.97 מ'		+

ממפלס כניסה לרחוב (18.55 מ') לא ניתן לאשר.			
בחלקים בהם יש נישת תשתית מוצמדת לגדר גובה הגדר עולה על 0.70 מ'. גובה הגדרות בחלקות הגובלות עולה על 1.50 מ' הנדרשים.	+		גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
גובה רצועת הגינון הינו ~1.10 מ' מעלה מותר. לא ניתן לאשר. המרווח הקדמי מרובה בריצוף ושבילים כך שכמעט לא נותר שטח מגונן. לא הוצגו בתי גידול בהתאם בחתכים ובחזיתות כך שסעיף אינו ניתן לבדיקה באופן מלא.	+	+	פיתוח שטח ממפלס 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 שיתיר 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
מבוקש חיפוי בגוון כהה בשילוב אלומיניום שחור וחיפוי אפור אשר לא רק לשם הדגשות עיצוביות ולא בהתאם לגוון הבהיר הנדרש, בהנחיות מרחביות לא ניתן לאשר.	+		חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
נישות פרי אורור נמצאות במרווח הקדמי נישות לתשתיות במרווח הצפוני לא הורחקו 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 אורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האורור לכיוון פנים המגרש.
הוצגו 22 קולטי שמש בעוד ישנן 26 יח"ד מבוקשות.	+		מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
הוצגו דוודים על גג עליון.	+		דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
		+	אשפה דלתות חדר האשפה לא יפתחו אל המדרכה

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 08/09/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

לא ניתן לתת חוות דעת תחנת תנועה כי הסדר חניה בנספח תנועה שנטען ב - 31.3.19 שונה מתכנית אדריכלית מ - 24.6.20.

דרוש לתאם תכניות

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות חדר אשפה עם מכלים ועגלות.
תיקונים נדרשים: הצגת כמות כלי אצירה בהתאם לנדרש, תכנון חדר אשפה המאפשר שנוע כלי האצירה נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לדחות את הבקשה

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושא אוורור מרתפים.
התווספו תנאים בהיתר לנושא קרינת חדר טרפו
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

גנים ונוף

בקשה לבניה חדשה כולל חפירת מרתף
נטענו המסמכים הבאים:
- טבלת יעוד עצים
- מיפוי יעוד עצים בתכנית האדריכלות הראשית
- סקר עצים

מבוקש:
עצים 1,2,3,4 ממוקמים במגרש, העצים גזומים ומשמשים כשער. משמשים כשער ומבוקשים לכריתה
עץ 5 ממוקם במדרכה ציבורית ומבוקש לשימור

חוות דעת:
עצים 1,2 - עצים גזומים משמשים כשער. בגלל הקירבה לחפירה מתוכננת ומכיוון שאין היתכנות להעתקת העצים, מאושרים לכריתה
עץ 3,4 - צמודים לחפירה מתוכננת ולא ניתן לשמר בפועל, בעלי ערך נמוך
עץ 5 - רחוק מהבניה וניתן לשימור

המלצה: לאשר את הבקשה.

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

נושאים מרכזיים בחוות הדעת: צמצום פתחים בגדר, הצגת בתי גידול
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לדחות את הבקשה.
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	קליסטמון אדום	3.0	34.0	34.0	כריתה	6,969
2	קליסטמון אדום	3.0	38.0	38.0	כריתה	8,706
3	פלפלון דמוי אלה	6.0	43.0	43.0	כריתה	8
4	פלפלון דמוי אלה	6.0	57.0	57.0	כריתה	23
5	מייש דרומי	6.0	31.0	31.0	שימור	9,053

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

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 26 יח"ד,

מהסיבות הבאות:

1. הבקשה סורבה על ידי מכון הרישוי בתחנת תנועה וחניה בשל אי התאמה בין נספח התנועה אשר הוצג לבין תכנית ראשית מוצג 100, כמו כן הבקשה סורבה בתחנת אשפה בשל אי הצגת כמות כלי אצירה בהתאם לנדרש ותכנון חדר אשפה המאפשר שנוע כלי האצירה.
 2. שטח המרתף הינו בחריגה של ~15 מ"ר מהמותר בכל קומה, כשהתכסית מהווה ~87% משטח המגרש בניגוד להוראות התכנית.
 3. קיימת חריגה בתחום הרצועה המפולשת בקומת הקרקע כאשר רוחב הרצועה הינו 2.95 מ' במקום 3.00 מ' הנדרשים.
 4. תוכננה מרפסת גזוזטרה קדמית בקומת הגג החלקית העליונה המקרה את מרפסת הגג שמתחתיה, בניגוד להוראות תכנית 3729א לעניין הנסיגה הקדמית הנדרשת של 3.0 מ' וכן, מהווה תוספת שטח מעבר למותר.
 5. המרפסות האחוריות והקדמיות אינם בחפיפה מלאה בין הקומות בניגוד להוראות התכנית.
 6. גובה הבניה על הגג באזור חדר המדרגות והמעלית חורג בכ- 1.35 מ' מהגובה המירבי המותר של עד 5.00 מ', בניגוד להוראות התכנית.
 7. בקומת מרתף -3 מתוכננים מחסנים בשטח החורג ב-~22 מ"ר מהמותר ועולה על 5% משטח הקומה, בניגוד להוראות תכנית ע'1.
 8. גובה קומת המרתף העליונה -2 חורג ב-1.00 מ' מהמותר וגובה קומת המרתף התחתונה חורג ב-0.10 מ' מהמותר, ובניגוד להוראות תכנית ע'1.
 9. לא הוצגו מעבים לכל יחידות הדיור בהתאם להוראות תכנית 3729א'.
 10. אין התאמה ורציפות במסתורי הכביסה בין כלל הקומות בניגוד להוראות התכנית.
 11. שטח מרפסת הגזוזטרה הקדמית שבקומת הגג החלקית העליונה חורג בכ- 2 מ"ר מהשטח המותר למרפסת של עד 14 מ"ר, בניגוד להוראות התכנית (ובכל מקרה, לא ניתן לאשר מרפסת זו לפי סעיף מס' 4 לעיל).
 12. הבקשה אינה תואמת להנחיות המרחביות/ מדיניות הועדה המקומית, לנושאים הבאים:
 - א. ישנה בליטה בחזית קדמית ואחורית בכלל בקומות המהווה בניה קשיחה מחוץ לקווי הבניין המותרים דבר אשר לא ניתן לאשר.
 - ב. מפלס הכניסה הקובעת עולה על 1.00 מ' ממפלס הרחוב בניגוד למותר.
 - ג. רצועת הגיגון שתוכננה במרווח הקדמי אינה רציפה ואינה רחבה דיה כנדרש מכיוון שמרובה בריצוף, שבילים, גמל מים בתחומה.
 - ד. מפלס רצועת הגיגון הינו 1.10 מ' מהמותר ולא כמפלס הרחוב / 0.40 מ' מעל מפלס זה, כנדרש.
 - ה. לא הוצג בחתך עומק שתילה הנדרש לעצים של 1.2 מ' מעל מרתפים במרווח הקדמי.
 - ו. מתוכנן ברוב הבניין חיפוי בגוון כהה בשילוב אלומיניום שחור וחיפוי אפור, בניגוד להנחיות מרחביות שלפיהן חומרי הגמר של הבניין יהיו בגמר בהיר וחיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות בלבד.
 - ז. גמל המים תוכנן במרווח הקדמי בצמוד לגדר הקדמית ולא הורחק 1.00 מ' כנדרש.
 - ח. נישות פרי אוורור גבוהות, ממקומות בתחום המרווח הקדמי ולא בצמוד לגבול המגרש הצדדי כפי הנדרש.
 - ט. גובה הגדר הקדמית חורגת מהגובה המותר של עד 0.7 מ' בחלקים בהם התשתיות צמודות לגדר וכן, גובה הגדרות בחלקות הגובלות עולה על 1.50 מ' המותרים.
 - י. כלל הדודים ממוקמים על גגו העליון של בניין המגורים בניגוד להנחיות המרחביות.
13. לעניין המצללות המתוכננות בפרויקט:
- מכיוון שלא ניתן לאשר את מרפסת הגזוזטרה הקדמית שבקומת הגג החלקית העליונה (לפי ס' 4 לעיל), לא ניתן לאשר גם את המצללה שמעליה.
 - לא נשמרה כלל הנסיגה הנדרשת של 1.20 מ' ממעקה הגג למצללה שמעל מרפסת הגג העורפית.
 - לא הוצגו פרט וחומרי גמר המצללות.
14. לא ניתנה התייחסות במפרט הבקשה למיקום מעבי מזגנים עבור כל הדירות בבניין כנדרש.
 15. מספר המערכות הסולריות אינו תואם למספר יחידות הדיור בפרויקט בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
 16. אין התאמה מלאה בין התנוחות השונות וגם בין ההדמיות לתכניות שהוצגו למפרט הבקשה.
 17. לא הוצג חתך במקום בו מסומן צובר הגז לפיכך לא ברור אם ניתן לאשרו.

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 16/09/2020-0264-1-20 מתאריך

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 26 יח"ד,

מהסיבות הבאות:

18. הבקשה סורבה על ידי מכון הרישוי בתחנת תנועה וחניה בשל אי התאמה בין נספח התנועה אשר הוצג לבין תכנית ראשית מוצג 100, כמו כן הבקשה סורבה בתחנת אשפה בשל אי הצגת כמות כלי אצירה בהתאם לנדרש ותכנון חדר אשפה המאפשר שנוע כלי האצירה.
19. שטח המרתף הינו בחריגה של ~15 מ"ר מהמותר בכל קומה, כשהתכסית מהווה ~87% משטח המגרש בניגוד להוראות התכנית.
20. קיימת חריגה בתחום הרצועה המפולשת בקומת הקרקע כאשר רוחב הרצועה הינו 2.95 מ' במקום 3.00 מ' הנדרשים.
21. תוכננה מרפסת גזוזטרה קדמית בקומת הגג החלקית העליונה המקרה את מרפסת הגג שמתחתיה, בניגוד להוראות תכנית 3729א לעניין הנסיגה הקדמית הנדרשת של 3.0 מ' וכן, מהווה תוספת שטח מעבר למותר.
22. המרפסות האחוריות והקדמיות אינם בחפיפה מלאה בין הקומות בניגוד להוראות התכנית.
23. גובה הבניה על הגג באזור חדר המדרגות והמעלית חורג בכ- 1.35 מ' מהגובה המירבי המותר של עד 5.00 מ', בניגוד להוראות התכנית.
24. בקומת מרתף -3 מתוכננים מחסנים בשטח החורג ב-~22 מ"ר מהמותר ועולה על 5% משטח הקומה, בניגוד להוראות תכנית ע'1.
25. גובה קומת המרתף העליונה -2 חורג ב-1.00 מ' מהמותר וגובה קומת המרתף התחתונה חורג ב-0.10 מ' מהמותר, ובניגוד להוראות תכנית ע'1.
26. לא הוצגו מעבים לכל יחידות הדיור בהתאם להוראות תכנית 3729א'.
27. אין התאמה ורציפות במסתורי הכביסה בין כלל הקומות בניגוד להוראות התכנית.
28. שטח מרפסת הגזוזטרה הקדמית שבקומת הגג החלקית העליונה חורג בכ- 2 מ"ר מהשטח המותר למרפסת של עד 14 מ"ר, בניגוד להוראות התכנית (ובכל מקרה, לא ניתן לאשר מרפסת זו לפי סעיף מס' 4 לעיל).
29. הבקשה אינה תואמת להנחיות המרחביות/ מדיניות הועדה המקומית, לנושאים הבאים:
 - יא. ישנה בליטה בחזית קדמית ואחורית בכלל בקומות המהווה בניה קשיחה מחוץ לקווי הבניין המותרים דבר אשר לא ניתן לאשר.
 - יב. מפלס הכניסה הקובעת עולה על 1.00 מ' ממפלס הרחוב בניגוד למותר .
 - יג. רצועת הגיגון שתוכננה במרווח הקדמי אינה רציפה ואינה רחבה דיה כנדרש מכיוון שמרובה בריצוף, שבילים, גמל מים בתחומה.
 - יד. מפלס רצועת הגיגון הינו 1.10 מ' מהמותר ולא כמפלס הרחוב / 0.40 מ' מעל מפלס זה, כנדרש.
 - טו. לא הוצג בחתך עומק שתילה הנדרש לעצים של 1.2 מ' מעל מרתפים במרווח הקדמי.
 - טז. מתוכנן ברוב הבניין חיפוי בגוון כהה בשילוב אלומיניום שחור וחיפוי אפור, בניגוד להנחיות מרחביות שלפיהן חומרי הגמר של הבניין יהיו בגמר בהיר וחיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות בלבד.
 - יז. גמל המים תוכנן במרווח הקדמי בצמוד לגדר הקדמית ולא הורחק 1.00 מ' כנדרש.
 - יח. נישות פרי אורור גבוהות, ממקומות בתחום המרווח הקדמי ולא בצמוד לגבול המגרש הצדדי כפי הנדרש.
 - יט. גובה הגדר הקדמית חורגת מהגובה המותר של עד 0.7 מ' בחלקים בהם התשתיות צמודות לגדר וכן, גובה הגדרות בחלקות הגובלות עולה על 1.50 מ' המותרים.
 - כ. כלל הדודים ממוקמים על גגו העליון של בניין המגורים בניגוד להנחיות המרחביות.
30. לעניין המצללות המתוכננות בפריקט:
 - מכיוון שלא ניתן לאשר את מרפסת הגזוזטרה הקדמית שבקומת הגג החלקית העליונה (לפי ס' 4 לעיל), לא ניתן לאשר גם את המצללה שמעליה.
 - לא נשמרה כלל הנסיגה הנדרשת של 1.20 מ' ממעקה הגג למצללה שמעל מרפסת הגג העורפית.
 - לא הוצגו פרט וחומרי גמר המצללות.

31. לא ניתנה התייחסות במפרט הבקשה למיקום מעבי מזגנים עבור כל הדירות בבניין כנדרש.
32. מספר המערכות הסולריות אינו תואם למספר יחידות הדיור בפרויקט בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
33. אין התאמה מלאה בין התנוחות השונות וגם בין ההדמיות לתכניות שהוצגו למפרט הבקשה.
34. לא הוצג חתך במקום בו מסומן צובר הגז לפיכך לא ברור אם ניתן לאשרו.

הערה: נימוקים לדחיית הבקשה נשלחו במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב -2011

פרטי הנכס

גוש/חלקה	שטח	מען הנכס
39 / 7186 , 335 / 6634	3944 מ"ר	רחוב אשכול לוי מס' 15

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אדר' ויקטוריה וולודרסקי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 30.12.2019 החתום ע"י אינג' סרגיי קרדשוב להיתרי בניה מס' 20071077 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 17.01.2007 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
33	בניית מחסן A בשטח 8.85 מ"ר

החלטת רשות רישוי מספר 1-20-0264 מתאריך 16/09/20

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 30.12.2019 החתום ע"י אינג' סרגיי קרדשוב להיתרי בניה מס' 20071077 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 17.01.2007 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
33	בניית מחסן A בשטח 8.85 מ"ר

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב -2011

פרטי הנכס

מען הנכס	שטח	חלקת משנה	גוש/חלקה
רחוב יהושע בן נון מס' 47	448 מ"ר		677 / 6214

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אדר' ויקטוריה וולודרסקי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 14.05.2020 החתום ע"י אדר' תמיר חטיבה להיתרי בניה מס' 20161195 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 09.02.16 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
– התקנת ג'קוזי ומשטח מוגבה מסביבו בתחום המרפסת "י" – הרכבת מעקה מתכת בגובה 1.04 מ' מעל מעקה הבנוי בהיתר מסביב למשטח מוגבה – התקנת מעקה מתכת בגובה 2.07 מ' (במקום 1.05 מ' לפי היתר) בדופן צפונית של מרפסת "י"	15

החלטת רשות רישוי מספר 1-20-0264 מתאריך 16/09/20

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 14.05.2020 החתום ע"י אדר' תמיר חטיבה להיתרי בניה מס' 20161195 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 09.02.16 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
– התקנת ג'קוזי ומשטח מוגבה מסביבו בתחום המרפסת "י" – הרכבת מעקה מתכת בגובה 1.04 מ' מעל מעקה הבנוי בהיתר מסביב למשטח מוגבה – התקנת מעקה מתכת בגובה 2.07 מ' (במקום 1.05 מ' לפי היתר) בדופן צפונית של מרפסת "י"	15