

ה' חשון תשפ"א
23 אוקטובר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0296 תאריך: 22/10/2020 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/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	רוטשטיין נדל"ן בע"מ	שרת משה 38	0566-038	20-1202	1
9	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אסכנדרני עדאל	שבטי ישראל 43	3007-041	20-1166	2
13	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אתר ירון	בלבן מאיר 7	3576-007	20-1204	3

רשות רישוי

	27/08/2020	תאריך הגשה	20-1202	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	שרת משה 38	כתובת
0566-038	תיק בניין	887/6213	גוש/חלקה
719	שטח המגרש	1, בי, א3729	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב בגין מנחם 5, בית דגן 5020000	אשד התחדשות עירונית ייזום אחזקות וניהול בע"מ	מבקש
רחוב הסיבים 149, פתח תקווה 4959504	רוטשטיין נדל"ן בע"מ	מבקש
רחוב שרת משה 38, תל אביב - יפו 6219912	ווינשטיין דוד	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 38, תל אביב - יפו 6219912	חיון (אלמגור) ורדה	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 38, תל אביב - יפו 6219912	מיכאלי רות	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 38, תל אביב - יפו 6219912	חביב רות	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 38, תל אביב - יפו 6219912	רם רחמאל	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 38, תל אביב - יפו 6219912	חיון יעקב	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 38, תל אביב - יפו 6219912	מייזלר שרה	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 38, תל אביב - יפו 6219912	שטיין (קראוטהמר) רחל קלריס	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 38, תל אביב - יפו 6219912	קאפורוס גופר מעין	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 38, תל אביב - יפו 6219912	שלו יעל	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 38, תל אביב - יפו 6219912	אברמוביץ אדל	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 38, תל אביב - יפו 6219912	פודר חנה	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 38, תל אביב - יפו 6219912	לרמן יהודה	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 38, תל אביב - יפו 6219912	לרמן שלומית	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 38, תל אביב - יפו 6219912	ברוקנר משה איתן	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 38, תל אביב - יפו 6219912	בן - ארי גילת	בעל זכות בנכס
רחוב אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364	בלומנטל ענת	עורך ראשי
חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235	שילר ערן	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין קיים בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים מפולשת חלקית לחניה ומקלט במרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 22 יח"ד, הכולל:</p> <p>- בקומות המרתף: 22 מקומות חניה, 1 מקומות חניה לרכב נכים, 3 מקומות לאופנועים, חניות אופניים, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים.</p> <p>- בקומת קרקע: מבואת כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, גרעין מדרגות, פיר מעלית, 2 יח"ד עם ממ"ד, חצר פרטית במרווח אחורי וצדדי ומסתור כביסה.</p>

- בקומה 5-1: 3 יח"ד הכוללות ממ"ד, מרפסת גזוזטרה, מסתור כביסה לכל אחת מהיח"ד בכל קומה.
 - בקומה 6 - גג חלקית: 3 יח"ד בקומה. 2 יח"ד הכוללות ממ"ד, מסתור כביסה, מרפסת גג בחזית הקדמית מקורה במצללה מברזל, 1 יח"ד עורפית עם ממ"ד, גזוזטרה ומסתור כביסה.
 - בקומה 7 - גג חלקית: 2 יח"ד עם מרפסות גג עורפית מקורות במצללות מברזל, ממ"ד ומסתור כביסה לכל דירה.
 - גג עליון: 22 קולטי שמש, מתקנים טכניים, גישה דרך גרעין המדרגות המשותף לגג עליון.
 - בחצר: פיתוח שטח, חצרות משותפות, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, רמפת ירידה למרתפי חניה ממרווח צדדי דרום מערבי.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים מפולשת חלקית לחניה ומקלט במרתף עבור סה"כ 12 יח"ד לבניין

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
192	1961	היתר לבניין מגורים בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים מפולשת חלקית לחניה ומקלט במרתף עבור סה"כ 12 יח"ד לבניין

בעלויות:

לפי הרישום בנסח טאבו הנכס הינו בניין מגורים בעל 12 תתי חלקות בבעלות פרטית. הבקשה חתומה על ידי נציג מטעם המבקש להלן החברה " רוטשטיין נדל"ן בע"מ" וע"י מורשה חתימה מטעם 11 מבעלי הזכות בנכס. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב ליתרת בעלי הזכות בנכס, ולא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1961.
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-18/10/2020:

מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות:	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות
קווי בניין:		
קדמי	6.00 מ'. תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, (למעט בקומת הקרקע וקומת הגג) בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה.	0.06 מ' בהבלטה מקו בניין באורך 50% מרוחב החזית. בהתאם להוראות התכנית. ניתן לאשר.
צדדי	3.00 מ' 3.00 מ'	3.00 מ' 3.00 מ'
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע על פי תכנית זו.	בהתאם להוראות התכנית.
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים	כ-25% מסך השטחים המתוכננים.
צפיפות:	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90	22 יח"ד

		= 29 יח"ד	
	3.28 מ'	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית. מוצעים 26 מקומות חניה לאופניים במרתף, בחדר אופניים ובמחסנים דירתיים. מוצעות חצרות פרטיות בהצמדה ל-2 יחידות הדיור בקומת הקרקע במרווחי הצד והאחורי.	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי - יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי -בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים. -תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:
	3.00 מ' 3.00 מ' בחזית הקדמית 2.38 מ' בחזית האחורית. 4.50 מ' 5.00 מ'	קומה חלקית תחתונה 3.00 מ'- מקו החזית הקדמית קומה חלקית עליונה 3.00 מ'- מקו החזית הקדמית 2.00 מ'- מקו החזית האחורית 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' עד 13.59 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוני. בממוצע של 9.34 מ"ר למרפסת = 205.63 מ"ר	תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.60 מ'. 14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 264 מ"ר שטח המרפסות העולה על האמור לעיל יחושב כשטח עיקרי מתוך סך השטחים המותרים. לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) חומרי גמר מרפסות אחיד	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח עיצוב המרפסות
	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית.	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:
	בהתאם להוראות התכנית.	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין.	מסתורי כביסה:

	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית.	בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' פ-תרון רציף ואחיד לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר.	עיצוב המסתורים
	מצללה בחזית קדמית: 1.20 מ' מצללה בחזית אחורית: 1.20 מ' 3.00 מ' בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית.	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטח, מחולק שווה בכל השטח המקורה פירוט חומרי ופרטי המצללה.	מצללות : נסיגות ממעקה הגג גובה מרווחי קורות המצללה
	בהתאם להוראות התכנית.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה
	בהתאם להוראות התכנית.	בקשה להיתר תכלול חזית לרחוב על רקע שני הבניינים סמוכים	התאמה לסביבה
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי -יידרש לשלב בדיקה סופית.	-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלב של הפרויקט.	הוראות נוספות למתן היתר:

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

מותר	מוצע	סטייה	
2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	3 קומות		מס' קומות:
2 קומות עליונות-עד 4.00 מ' נטו 4 קומות תחתונות-עד 3.50 מ' נטו	קומה 1- : 2.90 מ' קומה 2- : 3.13 מ' קומה 3- : 3.22 מ'		גובה קומות:
חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	22 מקומות חניה לרכב פרטי 11 מקום חניה לרכב נכה, 16 מחסנים דירתיים בשטח של עד 9 מ"ר, שטחים טכניים.		שימושים:
85% לפי תמ"א 34 ותכנית = 3729 א' 611.15 מ"ר תכנית מרתף מותרת (15% שטח מחלחל = 107.85 ~ מ"ר)	כ-84.93% משטח המגרש.		תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	כן	לא
-------	----	----

		+	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' ברוטו
		+	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 שיתיר שטח גינון זה. -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' - מספר הפתחים בגדר יצומצם באמצעות איחוד שבילים וכניסות. פתח גישה להולכי רגל ופתח גישה לכניסת רכב ישמשו גם עבור גישה למתקנים ותשתיות.
		+	חלחול: לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים עבור חלחול וגינון. שטחים אלו יהיו רציפים וימוקמו בחזית המגרש הפונה לרחוב.
		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית. בחזית הבניין הפונה לרחוב יש לשמור על יחס בין הפתחים לבין חלקי החזית הבנויה שלא יפחת מכ-1/4 ולא יעלה על כ-3/4 משטח החזית
	+	+	מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב - גובה המתקן הטכני יהיה מינימלי ולא יעלה על גובה גדר הצד (=1.50 מ') -יש להרחיק את המערכות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
	+	+	מצללה בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר.

הערות נוספות:

1. על פי תצהיר קונסטרוקטור שהוגש ומסמכי הבקשה המרתף מתוכנן ללא עוגנים זמניים. ריק הדיפון המזרחי בביצוע משותף עם הבניין ברחוב שרת 36, מספר בקשה מקוונת 19-0841.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 12/10/2020

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

תנועה וחניה

דרישת התקן:

22 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

22 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

22 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

3 מקומות חניה לאופנועים במרתף

26 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים במרתף ובמחסנים דירתיים

1. לא ניתן לחשב מקומות החניה לאופניים במחסנים דירתיים בשטח קטן מ- 6.0 מ'. דרוש לתכנן חלק ממקומות חניה לאופניים גם בקומת הקרקע.

2. בנספח התנועה בכניסה לחניה מתוכננים שינויים גיאומטריים. דרוש לאשר תכנית תנועתית באגף התנועה ולטעון במסמכי תנועה וחניה 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 עגלות ומכלים נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווסף תנאי לקבלת היתר בנושא אוורור מרתפים.

התווסף תנאי בהיתר לנושא חדר שנאים.

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/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.

עץ מספר 9, אראוקריה רמה בקוטר גזע של 56 ס"מ ובערך פיצוי נופי של 17,734 ש"ח יאושר לכריתה משום שהוא צמוד לקו הבניין ולא מתאפשר שימורו.

ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 17734.00 ₪.

יש לנטוע במגרש 7 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 12834.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.

ניתן תנאי בהיתר לדילול נוף וחיתוך שורשים.

ניתן תנאי לקבלת היתר לפרט גדר.

ניתנו תנאים להתחלת עבודה לרשיונות כריתה והצהרת אגרונום.

ניתנו תנאים לגמר לנטיעות ואישור אגרונום.

המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

נדרשים תיקונים בפירי אוורור, מסתור גמל מים, עומק שתילה מעל מרתפים וגדר וקדמית.
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	דרצנה מרגיינטה - לא עץ	4.0	6.0	3.0	כריתה	
2	פיקוס השדירות - לא עץ	3.0	12.0	1.0	כריתה	
3	פיקוס השדירות - לא עץ	3.0	14.0	1.0	כריתה	
4	קליאנדרה אדומת פרי - לא עץ	3.0	8.0	3.0	כריתה	
5	תמר מצוי - לא עץ	1.0	10.0	2.0	כריתה	
6	שסק מלי - לא עץ	4.0	8.0	3.0	כריתה	
7	סייגרוס רומנוזוף	4.0	10.0	3.0	כריתה	
8	עץ פרי מלי - לא עץ	4.0	6.0	3.0	כריתה	
9	אראוקריה רמה	14.0	56.0	6.0	כריתה	17,734
10	ברוש מצוי אופקי	15.0	38.0	4.0	שימור	9,254
11	פלומריה ריחנית	4.0	8.0	3.0	שימור	523

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבנר רוני)

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 22 יח"ד

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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.
2. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
3. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים בהתאם למסומן במסמכי הבקשה להיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0296-20-1 מתאריך 22/10/2020

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 22 יח"ד

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

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.
2. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
3. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים בהתאם למסומן במסמכי הבקשה להיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1166	תאריך הגשה	20/08/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	שבטי ישראל 43	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	215/7024	תיק בניין	3007-041
מס' תב"ע	תעא/2570(1), 9016, 2691, 2570	שטח המגרש	5592.39

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אסכנדרני עדאל	רחוב שבטי ישראל 43, תל אביב - יפו 6809942
מבקש	אסכנדראני רניה	רחוב שבטי ישראל 43, תל אביב - יפו 6809942
בעל זכות בנכס	אסכנדרני עדאל	רחוב שבטי ישראל 43, תל אביב - יפו 6809942
עורך ראשי	סחליה ז'אק	רחוב אבן סינא 72, תל אביב - יפו 68177
מתכנן שלד	שתיי מועאד	רחוב ארלוזורוב 62, תל אביב - יפו 6248831

מהות הבקשה: (נעמה רבן)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבה נוספת של הדירה הקיצונית (המערבית) בקומת הקרקע כולל שינוי מיקום ממ"ד כלפי המאושר בהיתר, אטימת הכניסה לדירה מתוך חדר המדרגות המשותף ואישור כניסה נפרדת לדירה מתוך המרווח הצדדי בנוסף לכניסה קיימת בתוך החצר הקדמית שהוצמדה לדירה על פי היתר באמצעות גדרות הפרדה סביב הדירה וסידור פרגולה מעליה.

מצב קיים:

בניין טורי עם 2 כניסות, בן 3 קומות וקומת מרתף חלקית הכולל 12 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
הרחבת 2 דירות באגף הנדון (כולל דירת המבקש) עם ממ"ד בכל דירה, חפירת מרתפים מתחת להרחבה עם מדרגות מתוך הדירות והקמת גדר בלוקים בחזית לכיוון רחוב שבטי ישראל תוך הצמדת שטח החצר לדירה הנדונה. במסגרת ההיתר הנ"ל רשמה ההערה: ההיתר כפוף לתנאי התחייבות המבקשים מתאריך 19.10.2009, כי ידוע להם שההיתר אינו מהווה אישור להגדלת הצפיפות או פיצול הדירות, או חלקי משנה ליחידות משנה ובאם יפר תנאי זה, תהיה הועדה המקומית זכאית לנקוט בכל האמצעים, לרבות התניית ההיתר או ביטולו ומתחייבים שלא לפצל בעתיד את היחיד, לרבות רישום חלקים מהדירה כחלקים נפרדים בלשכת רישום המקרקעין או ביצוע עבודות באופן שיש בו כדי לפצל אותם ו/או להגדיל את צפיפות המגורים בחלקה. במסגרת ההיתר חלקי החצר בחזית לרחוב הוצמדו לדירה באמצעות גדרות בלוקים עם כניסה נפרדת בנוסף לקיימת מתוך חדר המדרגות המשותף שבמסגרת הבקשה הנדונה סומנה לאטימה.	2011	11-0393
הרחבת שתי הדירות הקיצוניות לכיוון הרחוב במגרש הסמוך בכתובת שבטי ישראל 41 באופן הדומה להרחבה המוצעת בבקשה הנדונה.	2011	11-0703
הקמת גדרות בלוקים בגובה 1.50 מ' סביב החצרות הסמוכות לשתי דירות הקרקע באגף העורפי מזרחי. וסידור גרם מדרגות חיצוני לכניסה לדירות מהחצרות.	2014	14-0754

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בו 12 תתי חלקות והמבקש הינו הבעלים של חלקה מספר 1. לכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2570 אזור מגורים ה')

סטייה	מוצע	מותר	
-	כ-85 מ"ר + 12 מ"ר ממ"ד.	110 מ"ר + ממ"ד	שטחים
-	במסגרת התחום המותר להרחבה ובהתאם לקו הרחבות המאושר בשאר הדירות בבניין. מסומנת מרפסת בעומק 1.16 מ' הבנויה וסגורה בפועל בהיתר, בחריגה מקו הבניין הקדמי ובהתאם למאושר לשאר הדירות באגף ובדירות קרקע במגרשים סמוכים.	כמסומן בתשריטת תחום מותר להרחבה	קווי בניין

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מרפסת סגורה במרווח הקדמי- המאושרת בהיתר		+	בנייה במרווחים/בליטות
גודל החדר המוצע לכיוון החזית הצפונית קטן מהמותר על-פי התקנות.	+	+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אורור
קיימת גדר בנויה בהיתר המהווה הצמדת חלק החצר שלכיוון הרחוב לדירה הנדונה.		+	פיתוח שטח /גדרות
לא הוגשו חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד.	+		חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

- הבקשה הנדונה כוללת סידור של 2 כניסות נפרדות לדירה מתוך החצרות: כניסה אחת דרך החצר הקדמית שהוצמדה ואושרה בהיתר הקודם עם שער כניסה לחצר מהשביל, וכניסה נוספת מתוך המרווח הצדדי דרך חצר נוספת שמוצמדת לדירה במרווח הצדדי. כניסה זו מוצעת בסמוך למדרגות הירידה למרתף הפנימיות. שתי החצרות המוצמדות לדירה נפרדות זו מזו ולכל חצר גישה נפרדת מתוך הדירה. אופן חלוקת החצר הסמוכה לדירה לרבות חלקי החצר הקדמית והצדדית עם כניסות נפרדות לכל אחת מהווה הכנת תשתית לפיצול הדירה. אציין כי בתכנית פיתוח השטח שאושרה בהיתרים הקודמים להרחבות בבניין, אושרה כניסה נפרדת לדירות בקומת הקרקע מתוך החצר הצדדית כאשר במקרה של הדירה הנדונה הוצמדה לדירה גם חצר נפרדת במרווח הקדמי.
- הבקשה כוללת אישור בדיעבד לסידור פרגולה במרפסת הדרומית כלפי הרחוב בניגוד להנחיות המרחביות שקובעות כי במרפסת שאינה בגג תותר פרגולה במרפסת עליונה בלבד וכי לא תותר פרגולה כלפי הרחוב בקומת הקרקע.
- מסתור הכביסה והמזגן פונה לכיוון הרחוב בניגוד להנחיות המרחביות אך בהתאם למאושר בדירה דומה (הקיצונית לכיוון הרחוב) במגרש הסמוך.
- במפת המדידה שאושרה בתיק המידע מסומנת גדר עץ בחזית הצדדית הדרומית המצמידה את חלק החצר לדירה כפי שמאושר בדירות השכנות, אולם במפת המדידה שהוגשה במפרט הבקשה לא מסומנת גדר זו. בשל חוסר ההתאמה בין מפות המדידה לא ניתן לבחון אם הגדר קיימת כדין.
- בקשה קודמה סורבה בין השאר כי כללה סידור גדר המצמידה לדירה חלק מהחצר המשותפת בחזית הצדדית הדרומית ובכך היוותה שימוש פרטי בשטח המשותף ללא הסכמות בעלי העניין לכך.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 02/09/2020

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".

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

יש להציג את פתרון האשפה הקיים והוא ייבחן לאחר ועדה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה
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:

עידן ענב 07/02/2020

תוכנית אינה תואמת מצב בשטח מראה החזית לא מדויק.
קיימת בניה נוספת שלא סומנה -

כאשר רחוב שבטי ישראל נמצא משמאלי:
חזית צפונית - 1. יש לסמן את בלוני הגז
חזית מזרחית- תקינה

חזית דרומית - 1. יש לסמן פרגולה נוספת משמאל לכיתוב "הרחבה בעתיד..." 2. יש לסמן פרגולה מעל המדרגות

אולג כושצ'ר

ביקרנו במקום, דירה סגורה ונעולה, מבחוץ אין סימנים לחלוקת דירה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הקיצונית בכניסה המערבית בקומת הקרקע (כולל ממ"ד),
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. סידור כניסה אחת בלבד לדירה מתוך שטח החצר הסמוכה על מנת למנוע את פיצולה ואטימת כניסות נוספות.
2. סימון הפרגולה בחזית לרחוב לפירוק.
3. השלמת תכנית פיתוח השטח עם סימון שבילים משותפים לגישה לבניין.
4. הצגת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד.
5. התחייבות לשיפוץ המבנה להנחת דעת מהנדס העיר וחברת שמ"מ.
6. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. רישום הערה לפי תקנה 27 בתקנות המקרקעין בדבר אי פיצול הדירה.
2. הריסת הפרגולה במרפסת הדרומית הנוגדת את ההנחיות המרחביות כתנאי לתחילת עבודה.
3. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
4. ביצוע שיפוץ הבניין להנחת דעת חב' שמ"מ עם השלמת הרחבת האגף כולו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0296 מתאריך 22/10/2020

**לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הקיצונית בכניסה המערבית בקומת הקרקע (כולל ממ"ד),
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

תנאים למתן היתר

1. סידור כניסה אחת בלבד לדירה מתוך שטח החצר הסמוכה על מנת למנוע את פיצולה ואטימת כניסות נוספות.
2. סימון הפרגולה בחזית לרחוב לפירוק.
3. השלמת תכנית פיתוח השטח עם סימון שבילים משותפים לגישה לבניין.
4. הצגת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד.
5. התחייבות לשיפוץ המבנה להנחת דעת מהנדס העיר וחברת שמ"מ.
6. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. רישום הערה לפי תקנה 27 בתקנות המקרקעין בדבר אי פיצול הדירה.
2. הריסת הפרגולה במרפסת הדרומית הנוגדת את ההנחיות המרחביות כתנאי לתחילת עבודה.
3. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
4. ביצוע שיפוץ הבניין להנחת דעת חב' שמ"מ עם השלמת הרחבת האגף כולו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1204	תאריך הגשה	27/08/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	בלבן מאיר 7	שכונה	שפירא
גוש/חלקה	80/6974	תיק בניין	3576-007
מס' תב"ע	ע1, ג1, 9026, 590, 2691, 2408	שטח המגרש	510 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אתר ירון	רחוב בלבן מאיר 7, תל אביב - יפו 6687626
בעל זכות בנכס	אתר ירון	רחוב בלבן מאיר 7, תל אביב - יפו 6687626
עורך ראשי	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723
מתכנן שלד	בנדרסקי רוברט	חורשה צוקרמן אנטק 14, תל אביב - יפו

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	148.36	18.84	10.70	2.10	
מתחת					
סה"כ	148.36	18.84	10.70	2.10	

מהות הבקשה: (אירינה בנדר)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה (כולל ממ"ד) בהמשך לקונטור הדירה המורחבת מתחתיה ובניית חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולה מעץ מעל מרפסת גג (בחזית האחורית ובחזית הקדמית), שינויים בפיתוח השטח ובגדרות.

מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה למגורים בן 2 קומות, סה"כ 4 יח"ד
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הרחבת הדירה המערבית (האגף השכן) בקומה השנייה	1973	140
היתר	הרחבת הדירה המזרחית (באגף הנדון) בקומת הקרקע כולל ממ"ד	2003	4-230456
היתר	שינויים בדירה בקומת הקרקע באגף המזרחי (הנדון) סידור גדר בחזית הקדמית מזרחית הפונה לרחוב בלבן מאיר בגובה 1.5 מ'	2015	15-0547

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 4 תתי חלקות בבעלות פרטית הבקשה חתומה על ידי בעלי הדירה ולבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות בהתאם לתקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2408 אזור שפירא)

סטייה	מוצע	מותר	
	כ-104 מ"ר לשטח העיקרי + ממ"ד	110 מ"ר לשטח העיקרי + תוספת שטחי שרות על פי החלטת הועדה.	שטח דירה
	2.2 מ'	קדמי 2.0 מ'	קווי בניין
	2.1 מ'	לצד (המזרח) - 2.0 מ'	
	5.0 מ'	לאחור - 4.5 מ'	

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג לפי ג1

סטייה	מוצע	מותר	
-	40 מ"ר	40 מ"ר	שטח
-	כ-4.30 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	גובה
-	כ-3.5 מ' 1.2 מ' כ-5.0 מ'	2.0 מ' לחזית 1.2 מ' לצד 1.2 מ' אחור	נסיגות

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		+	מצללה בחצר/על הגג:
		+	- שטח המצללה
		+	- קווי בניין/נסיגות בגג
הוגשה ללא התייחסות לבנייה ארעית הקיימת במגרש. אציין שמדובר בהרחבה האחרונה במגרש אך הבקשה הוגשה ללא התייחסות לגדר, סככה, ומחסן בתחום החצר המשותפת והריסתם (במידה ושייכים למבקש).	-		פיתוח שטח /גדרות
		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. בבניין הורחבו 3 דירות (כולל הנדונה) בצורה דומה ובעלי הדירה נחשבים כמסכימים להרחבה.
2. הגג לא צמוד בטאבו לדירת המבקש והבקשה הוגשה בהסכמה פוזיטיבית של 75% מבעלי העניין לנושא בניית חדרי יציאה לגג המשותף המוצמד לדירה.

חוו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 08/09/2020

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".

גנים ונוף

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

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה: לאשר את הבקשה בכפוף להגשת אישור פיקוד העורף.

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 30/06/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אירינה בנדר)

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה (כולל ממ"ד) ובניית חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולה מעץ מעל מרפסת הגג.

בתיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הגשת תצהיר המבקש חתום ע"י עורך דין המתתיחס לשייכות הגדרות, הסככה ומחסן בתחום החצר המשותפת וסימונם להריסה (במידה ושייכים למבקש).
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.
3. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם הנחיית חב' שמ"מ

תנאים בהיתר

1. ביצוע עבודות שיפוץ בהתאם להנחיות חברת שמ"מ.
2. רישום חדר יציאה לגג בספר המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה.
3. ההיתר ניתן בהסתמך על אישור מהנדס והצגת חישובים סטטים בהתאם.
4. הריסת גדרות, סככה ומחסן בתחום החצר המשותפת במידה ושייכים למבקש.
5. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש, אלא מתייחס לאישור הבניה השייכת למבקש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-20-0296 מתאריך 22/10/2020

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה (כולל ממ"ד) ובניית חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולה מעץ מעל מרפסת הגג.

בתיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הגשת תצהיר המבקש חתום ע"י עורך דין המתתיחס לשייכות הגדרות, הסככה ומחסן בתחום החצר המשותפת וסימונם להריסה (במידה ושייכים למבקש).
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.

3. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין בהתאם הנחיית חב' שמ"מ

תנאים בהיתר

1. ביצוע עבודות שיפוץ בהתאם להנחיות חברת שמ"מ.
2. רישום חדר יציאה לגג בספר המקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה .
3. ההיתר ניתן בהסתמך על אישור מהנדס והצגת חישובים סטטים בהתאם.
4. הריסת גדרות, סככה ומחסן בתחום החצר המשותפת במידה ושייכים למבקש.
5. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש, אלא מתייחס לאישור הבניה השייכת למבקש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה