

י"ח חשון תשפ"א
05 נובמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0304 תאריך: 04/11/2020 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	אדר' 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	גהזאיל (גזיאל) יורם	בוגרשוב 34	0026-034	20-1178	1
5	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ברקוביץ סיון	מוסנזון בן-ציון דר' 7	0486-007	20-1231	2

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1178	תאריך הגשה	23/08/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	בוגרשוב 34	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	102/6907	תיק בניין	0026-034
מס' תב"ע	1855, 2363	שטח המגרש	332.28

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גהזאיל (גזיאל) יורם	חוף בוגרשוב 34, תל אביב - יפו 6334225
בעל זכות בנכס	גהזאיל (גזיאל) יורם	חוף בוגרשוב 34, תל אביב - יפו 6334225
עורך ראשי	זייטומירסקי יבגני	רחוב חרושת 11, רמת השרון 4702513
מתכנן שלד	זייטומירסקי יבגני	רחוב חרושת 11, רמת השרון 4702513

מהות הבקשה: (אדר' אברהם אריאל)

מהות עבודות בניה
הקמת פיר מעלית פנימי הכולל תחנת עצירה בכל קומה, בתחום שטח גרעין המדרגות של בניין מגורים קיים בן 4 קומות, מרתף וקומת גג חלקית.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות, מרתף וקומת גג חלקית.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הקמת בניין בן 3 קומות, קומת ביניים, קומת גג חלקית ומקלט במרתף.	01.08.1960	208
היתר	שינויים במקלט והוספת מחסן במרתף.	01.08.1960	210
היתר	תוספת חדרים לדירה קיימת בקומת גג.	26.06.1966	241
היתר	בניה ללא תוספת שטח-ארובה לעסק	05/03/2013	13-0056

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בעל 13 חלקות משנה וחתומה ע"י הבעלים של 1 מהם, ולכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36' והתקבלו התנגדויות מצד בעלי נכסים נוספים בבניין.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2710 למגרש ברחוב ראשי באזור ההכרזה)

סטייה	מוצע	מותר	הוראות בינוי/תכנית עיצוב
	בהתאם למותר	גובה מבנה מגדל המעלית לא יעלה על גובה הבניין אליו הוא מוצמד, אלא בגובה החלק הנחוץ למיקום מתקן ההפעלה למעלית. בכל מקרה לא יבלוט מבנה מגדל המעלית ביותר מ- 3.40 מ' מעל המבנה אליו הוא מוצמד.	
	תחנת עצירה בכל קומה, בהתאם למותר.	תותר הקמת מעלית במבנים בעלי 3 קומות או יותר ללא תוספת בניה בתנאי שיותקנו	תחנות עצירה

מותר	מוצע	סטייה
לפחות שתי תחנות עצירה.		

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מידותיו הפנימיות של תא מעלית הן 1.05 מ' x 0.94 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.		+	תא מעלית
רוחב פרוזדור של כ- 0.90 מ' מול המעלית בקומות הטיפוסיות ניתן לאישור מכיוון שמיקום המעלית המוצעת בצמוד לחדר המדרגות הוא המיקום האופטימלי ביותר.		+	רוחב פרוזדור
רוחב מינימלי של המדרגות 0.74 מ' בניגוד לתקנות. לא ניתן לאשר.	+		רוחב מדרגות
הוצעה רפפה בשטח של 0.49 מ"ר לאורור הפיר מבלי שסומן בתכניות ומבלי להציג את מידותיו וגובהו מהרצפה. יידרש כתנאי טכני להראות מידות רפפה בתנחות התכנית, החתכים והחזיתות כולל גובהו מהרצפה.	+		אורור מעלית
הוגשה הצהרת מהנדס לתוספת המעלית המבוקשת.		+	חישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. חסרות חתימות שכנים על גבי טופס הבקשה להיתר. יש לציין שקיימות חתימות שכנים על גבי טופס נפרד שהוגש יחד עם הבקשה הזו. סה"כ, החלק היחסי ברכוש המשותף של בעלי החלקות המסכימים לבקשה הוא 73.30%. יש להשלים את החתימות בגוף הבקשה כנדרש. יתבקש בתנאי טכני.
2. מיקום המעלית המוצעת במרכז ובצמוד למדרגות הבניין.
3. מיקום ארון פיקוד למעלית המוצעת בחלקת הגג המשותף בקומת הגג.
4. נבנתה במה בקומת המרתף בגובה 1.50 מ' למעלית, לצורך התאמת התכנון למעלית והוצגה הצהרת מהנדס לבניה.
5. מפרט הבקשה הוגש ללא נספח תכנון המעלית וללא ציון סוג המעלית וכמות נוסעים.
6. מפרט הבקשה אינו מציין את מפרט חומרי המעלית לאישור.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אדם אורית	רחוב פטאי יוסף 14, תל אביב - יפו 6997332	בעלי תת-חלקה 7
2. ברנע רחל	רחוב צה"ל 37, קרית אונו 5545130	
3. רון הדר	רחוב שד הנשיא 169, חיפה 3464334	
4. צמח טל	רחוב אלחנן יצחק 22, תל אביב - יפו 6515210	בעלי תת-חלקה 8
5. צמח צידוניה	רחוב מוריץ דניאל 34, תל אביב - יפו 6934558	
6. צמח שביט אסנת	רחוב הזית 6, אלישיב 4288500	

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדויות הוגשו על-ידי הבעלים של 2 חלקות משנה בבניין.

עיקרי ההתנגדויות מבעלי הנכסים בחלקת משנה 7 בבניין נושא הבקשה:

1. בבית המשותף קיימים לא פחות מ- 22 בעלי נכסים. למען הסדר הטוב, אנחנו מבקשים ראשית לתקן נתון זה בבקשה שהוגשה.

2. הבקשה כוללת שינויים מהותיים ברכוש המשותף ועל תפעול הבית המשותף, ללא שניתנה האפשרות להשפיע או להציע חלופות, היות ולא שותפנו בתהליך התכנון. בנוסף, לא נקבע הסכם מסודר בין השכנים המסדיר את העניין הכספי, התפעולי, והתחזוקה של המעלית.
3. חסרים או לוקים בחסר נתונים של גודל תא מעלית, רוחב מדרגות ורוחב הפרוזדור הסופיים בבקשה שהוגשה.
4. לנוכח הנתונים החסרים אנו מבקשים לצרף תכנית מדידה המאשרת שהבניין אינו נחשב "בניין גבוה".
5. בגלל מיקום דירתנו, ובגלל סיבות נוספות, אנחנו מתכוונים להשתמש אך ורק בגרמי המדרגות לצורך הגעה לדירתנו ולכל חלקים ברכוש המשותף.
6. תגרם לנו פגיעה קשה ומהותית בהתייחס לשימוש ולבטיחות חדר המדרגות.
7. איננו פוסלים עקרונית אפשרות לתוספת מעלית. זאת אך ורק שיובטח לנו כי כל הדרישות שבתקנות התכנון והבניה יכולות להתקיים ונהיה שותפים להחלטות האדריכליות.

עיקרי ההתנגדויות מבלי הנכסים בחלקת משנה 8 בבניין נושא הבקשה:

1. הקמת מעלית פנימית תפגע באופן משמעותי במדרגות הבניין.
2. הצרת רוחב המדרגות שמשמשות את הקומות התחתונות ל-80 ס"מ הוא בניגוד לתקנות הבנייה.
3. הדירה שלנו ממוקמת בקומת פרטר ולא תהנה מן המעלית המתוכננת.

התייחסות להתנגדויות:

מתנגדים חלקת משנה 7:	
1.	מבחינת רישוי, ההסתכלות הינה על מספר תתי חלקות המופיעות בנסח הטאבו.
2.	לעניין התכנון- ניתן היה לעיין בפרסומים, ולראיה ה- 73.30% הסכמות השכנים. לנושאים קניינים יש לפנות לערכאות המתאימות.
3.	מבדיקה גרפית של הבקשה עולה כי המידות המבוקשות לרוחב המדרגות מנוגד לתקנות התכנון והבניה.
4.	בניין גבוה הינו הגדרה מתקנות התכנון והבניה שהוראותיה הם – "בנין שבו הפרש הגובה בין מפלס הכניסה הקובעת לבנין לבין מפלס הכניסה לקומה הגבוהה ביותר המיועדת לאכלוס, שהכניסה אליה דרך חדר מדרגות משותף, עולה על 13 מטרים." בהתאם לתכנון שהוצג גובה מפלס הקומה הגבוהה ביותר לאכלוס הינו 12.31 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. במקרה זה המידע במדידה הוא מספק.
5.	לקבל את ההתנגדות
6.	
7.	
מתנגדים חלקת משנה 8:	
8.	לקבל את ההתנגדות
9.	(כמו סעיף 3)
10.	לקבל את ההתנגדות

חוו"ד מכון רישוי

חוו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמורין 28/04/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

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

לא לאשר שכן רוחב המדרגות נטו, מהקיר למעקה, קטן מהנדרש בתקנות התכנון והבניה. לקבל את ההתנגדויות בנוגע לרוחב המדרגות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

עמ' 4
0026-034 20-1178 <ms_meyda>

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-20-0304 מתאריך 04/11/2020

לא לאשר שכן רוחב המדרגות נטו, מהקיר למעקה, קטן מהנדרש בתקנות התכנון והבניה.
לקבל את ההתנגדויות בנוגע לרוחב המדרגות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1231	תאריך הגשה	02/09/2020
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')

כתובת	מוסנזון בן-ציון דר' 7	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	74/6213	תיק בניין	0486-007
מס' תב"ע	ע1, 50, 3729א	שטח המגרש	563 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ברקוביץ סיון	רחוב ברק 6, קיסריה 3079419
מבקש	סיון בע"מ 38	רחוב ברק 6, קיסריה 3079419
בעל זכות בנכס	לוי מדי	רחוב מוסנזון בן-ציון דר' 7, תל אביב - יפו 6296507
בעל זכות בנכס	מרקדו רות	רחוב מוסנזון בן-ציון דר' 7, תל אביב - יפו 6296507
בעל זכות בנכס	שפיגל בתיה	רחוב מוסנזון בן-ציון דר' 7, תל אביב - יפו 6296507
בעל זכות בנכס	שרפסקי דביר	רחוב מוסנזון בן-ציון דר' 7, תל אביב - יפו 6296507
בעל זכות בנכס	שרפסקי אורלי	רחוב מוסנזון בן-ציון דר' 7, תל אביב - יפו 6296507
בעל זכות בנכס	רובין נדב	רחוב מוסנזון בן-ציון דר' 7, תל אביב - יפו 6296507
בעל זכות בנכס	רם נמרוד	רחוב מוסנזון בן-ציון דר' 7, תל אביב - יפו 6296507
בעל זכות בנכס	נימן רחל	רחוב מוסנזון בן-ציון דר' 7, תל אביב - יפו 6296507
בעל זכות בנכס	שטוב חנה יהודית	רחוב מבצע קדש 34, תל אביב - יפו 6998806
בעל זכות בנכס	שטוב אלכסנדר רפאל	רחוב מוסנזון בן-ציון דר' 7, תל אביב - יפו 6296507
עורך ראשי	וסרמן אוהד	רחוב חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 6744122
מתכנן שלד	אברהם בזיני	רחוב זיבוטינסקי 43, קרית מלאכי 8305172
מורשה חתימה מטעם המבקש	בכנר צפריר	רחוב ברק 6, קיסריה 3079419

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 16 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ב-2 קומות המרתף - 16 מקומות חניה, 1 חנית נכים, 16 חניות לאופניים, חניות לאופנועים, 3 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות, חדר טרפו וכול'. • בקומת הקרקע - לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז, חדר עגלות ו-2 דירות גן עם חצר פרטית וממ"ד. • בקומות 1-5 - בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה, בקומה העליונה מרפסת גזוזטרה קדמית ומעליה פרגולה. • בקומה 6 (חלקית תחתונה) - 2 דירות עם ממ"ד, לדירה הקדמית מרפסת גג ומעליה פרגולה ולדירה העורפית מרפסת גזוזטרה ומעליה פרגולה. • בקומה 7 (חלקית עליונה) - 2 דירות עם ממ"ד, לדירה העורפית מרפסת גג ומעליה פרגולה. • 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, מעלית ופירי תשתיות משותפים.

- בחצר - פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצר פרטית, משטחים מרוצפים, חניות לאופניים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית. סה"כ: 7 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
959	30.3.1948	לבניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית, עבור 7 יחידות דיור

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 8 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "סיון 38 בע"מ" באמצעות מורשי החתימה מטעמה (סיון ברקוביץ וצפריר בכנר) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם בעלי הזכויות בנכס חתומים עו"ד לרנר סס, עו"ד אהרוני אורן, עו"ד טלמון יהודה בהתאם לייפוי כוח לתכנון שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם לתמ"א 38 שנחתם. נשלחו הודעות לפי תקנה 336 לבעלי הזכות שאינם חתומים ולא התקבלו התנגדויות

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1948
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית, גרסה 1 מתאריך 17.7.2020

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6	2 + 6	2 + 6	
קווי בניין:			
קדמי	6.00 מ'	6.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)			
	תכנית התחומה בקווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר (למעט הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומות הגג החלקיות)	בהתאם למותר	
שטחי שירות:			
	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (374 מ"ר)	בהתאם למותר	
צפיפות:			
	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 1871/90 מ"ר = 21 יח"ד	16 יחידות דיור	
גובה קומה:			
	3.30 מ' ברוטו	3.30 מ'	
בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:			
	- בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	בהתאם למותר	
	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים	בהתאם למותר	

	<p>בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה בכפוף לתיקונים מתוכננת חצר פרטית לדירת הקרקע במרווח הצדדי והאחורי</p>	<p>טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש</p> <p>תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי</p>	
			<p>קומות גג חלקיות:</p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות</p> <p>2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה</p> <p>גובה הבניה על הגג</p> <p>כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'</p> <p>גובה המתקנים הטכניים</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>
			<p>מרפסות:</p> <p>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</p> <p>שטח</p> <p>עיצוב המרפסות</p> <p>עד 1.60 מ'</p> <p>14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 192 מ"ר</p> <p>לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>חומרי גמר מרפסות אחיד</p>
			<p>מרפסות גג:</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות</p>
			<p>מזגנים:</p> <p>מתוכננים מעבי מזגנים לכל הדירות על גג עליון</p> <p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>
			<p>מסתורי כביסה:</p> <p>עיצוב המסתורים</p> <p>מתוכננים מסתורי כביסה לכל הדירות בבניין</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 מרחביות - עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'</p> <p>פרט המסתור יהיה אחיד בכל הבניין</p>
			<p>מצללות שטח:</p> <p>מתוכננות מצללות מעל מרפסות גזוזטרה עליונות קדמיות ואחוריות ומעל מרפסת גג קדמית ואחורית בקומות הגג החלקיות, בהתאם לשטח המותר</p> <p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה - 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר</p>

<p>0.33 מ', ירשם כתנאי טכני</p> <p>*יש להציג פרט פרגולה</p>	<p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>3.33 מ'</p> <p>לא הוצג פרט פרגולה</p>	<p>ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/חדר היציאה לגג</p> <p>1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות</p> <p>המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה</p>	<p>בינוי ומיקום</p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה</p> <p>מרווחי קורות המצללה</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 הדרומי בצמוד לגבול המגרש.</p> <p>*תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי בכפוף לתיקונים - 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. *כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה</p>	<p>חניה:</p>
	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי ייכתב כתנאי בהיתר, לתעודת גמר</p> <p>-בהתאם לנדרש</p> <p>-יוגש לבדיקה סופית</p>	<p>-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281</p> <p>-אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה)</p> <p>-נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	<p>הוראות נוספות למתן היתר:</p>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות:
<p>תקרת המרתף בחתך ב-ב בולטת בכ- 0.10 מ' מעל מפלס הכניסה הקובעת, לא ניתן לאשר כך, ירשם כתנאי טכני</p>	<p>גובה קומת המרתף העליונה עולה נקודתית על הגובה של עד 4.0 מ' באזור רמפת ירידה לחניון, ניתן לאשר</p>	<p>2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו</p>	גובה קומות:
	<p>16 חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'</p>	<p>חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים</p>	שימושים:
	מוצעים 3 מחסנים דירתיים	מחסן דירתי כמספר יח"ד בבניין	מחסנים דירתיים:

	בשטח של עד 12 מ"ר עבור כל מחסן	ולא יעלה על 12 מ"ר	
	מוצע כ- 86 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15% משטח המגרש. שטחי חלחול מחולקים בין המרווח הקדמי והאחורי בתוואי שמירה על עצים לשימור	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 478.5 מ"ר = א3729 (15% שטח מחלחל = 84.5 מ"ר)	תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
יש להציג גדר קדמית בחתכים/ חזיתות בהתאם לגובה המותר, תנאי טכני		+	גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
הזת פתח הכנסת ציוד חדר טראפו מתחום המרווח הקדמי, תנאי טכני		+	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' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
מוצע בחזית הקדמית והאחורית טיח בגוון שחור כחומר הגמר העיקרי ובחזיתות הצד טיח בגוון בהיר. לא ניתן לאשר כך ויש לתכנן כך שחומר הגמר העיקרי יהיה בגוון בהיר בכל הבניין, ירשם כתנאי טכני -יש להציג הדמיה כנדרש	+		חומרי גמר הבניין -חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר בסוגי גימור שונים/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים. - יותר שימוש בחיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות בחזית
הרחקת נישות ב- 1.0 מ' מהגדר הקדמית, ירשם כתנאי טכני	+	+	מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
מתוכננות 13 מערכות סולריות עבור 16 יח"ד הצגת מערכות סולריות כמספר יחידות הדיור או לחילופין הצגת חוות דעת יועץ לפתרון המוצע שמספק את כל יחידות הדיור, ירשם כתנאי טכני	+		מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
מתוכננים בתחום מסתורי כביסה		+	דוודים דוודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות/ מסתורים

חוו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 14/10/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

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 8 קומות ובהן 16 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר.

דרישת התקן:

- 16 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לרכב נכים
- 3 מקומות חניה לאופנועים
- 16 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 16 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף על פי רמת שירות.
 - 1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 2- באישור מורשה נגישות אבי ורשבסקי.
 - 2 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף.
 - 16 מקומות חניה לאופניים- 5 מקומות בקומת קרקע+ 8 מקומות בחדר אופניים משותף במרתף 1- + 3 מקומות במחסנים דירתיים.
- מתכנן תנועה בז'רנו דוד.

חסרים:

- 1 מקום חניה לאופנועים.

חוות דעת:

1. תקן חניה לאופנועים הינו 5: 1 ולא 10: 1, לכן דרישה ל-3 מקומות חניה לאופנועים ולא ל-2 מקומות. יש לתקן את החישוב בטבלת מאזן חניה ולהציג פתרון בהתאם לדרישה.
 2. שיפוע התחלתי של רמפת ירידה למרתף נוגד הנחיות תכנון חניה, פרק ד' של משרד התחבורה- יש לתקן שיפוע התחלתי ומעברי שיפועים ברמפה בהתאם להנחיות של משרד התחבורה.
- 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
נדרשו כמה תיקונים, 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: חדר טרפו וגנרטור.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

חוות דעת נכתבה בבקשה קודמת שמספרה 20-0702:
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
שורת הברושים הצמודה לגבול מגרש דרומי, אושרה לכריתה, מאחר ומיקום הכניסה לחניה וקיר הדיפון בין בקשה זו
לחלקה השכנה (מוסנוז 5) משותף ומוכתב ע"י תיק המידע.
ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 48,641 ₪.
יש לנטוע במגרש 6 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 44,441 ₪ יגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבניה לצורך
פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.
חוות הדעת נשארת בעינה כדי לשמור על רצף ההנחיות של מכון הרישוי.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת בנושא שטח גינון וחלחול, נטיעת עצים ועוד.
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://gism.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	תות שחור	8.0	27.0	6.0	כריתה	3,846
3	פלפלון דמוי-אלה	8.0	30.0	8.0	כריתה	1,356
4	ברוש מצוי	17.0	32.0	2.0	כריתה	6,559
5	ברוש מצוי	20.0	40.0	4.0	כריתה	12,811
6	ברוש מצוי	20.0	38.0	2.0	כריתה	9,250
7	ברוש מצוי	20.0	32.0	3.0	כריתה	6,559
8	קליסטמון מינים שונים	10.0	25.0	5.0	שימור	2,826
9	פלפלון דמוי-אלה	8.0	40.0	8.0	שימור	2,412
10	פלפלון דמוי-אלה	8.0	35.0	4.0	שימור	1,846
11	פלפלון דמוי-אלה	10.0	24.0	10.0	שימור	1,302
12	פיקוס בנימינה	12.0	20.0	7.0	כריתה	1,809
13	פלפלון דמוי אלה	6.0	19.0	8.0	כריתה	725
14	פיקוס השדרות	4.0	22.0	1.5	כריתה	2,736
15	פיקוס השדרות	4.0	23.0	2.0	כריתה	2,990

חו"ד נוספות:

תאום הנדסי - אילנית הדסי 27/08/2020
אין עוגנים בהתאם לתוכנית ראשית

נכסים - מירי גלברט 26/08/2020
חלקה 74 בגוש 6213 בבעלות פרטית.

- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף הכוללים: 16 מקומות חניה, 1 חנית נכים, 16 חניות לאופניים, חניות לאופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.

סה"כ: יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 16 יחידות דיור.

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

תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע
4. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים כמפורט באישורם שינתן.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0304-20-1 מתאריך 04/11/2020

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף הכוללים: 16 מקומות חניה, 1 חנית נכים, 16 חניות לאופניים, חניות לאופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.

סה"כ: יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 16 יחידות דיור.

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

תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע
4. מילוי דרישות מחלקת ביוב ומי אביבים כמפורט באישורם שינתן.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה