

ט"ז כסלו תשפ"א
02 דצמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0343 תאריך: 01/12/2020 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	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תמא שטרוק 11 תל אביב בע"מ	שטרוק 11	0547-011	20-0236	1
8	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אקו סיטי - אס. אל יזמות ובניה בע"מ	סוקולוב 32	0194-043	20-1454	2

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0236	תאריך הגשה	11/02/2020
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	שטרוק 11	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	265/6217	תיק בניין	0547-011
מס' תב"ע	ע1, מ, ג, 50, 166, 3726א'	שטח המגרש	502

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	תמא שטרוק 11 תל אביב בע"מ	רחוב המרד 29, תל אביב - יפו 6812511
בעל זכות בנכס	גרשט-דגני נילי	רחוב שטרוק 11, תל אביב - יפו 6404211
בעל זכות בנכס	אבא תמר	רחוב שטרוק 11, תל אביב - יפו 6404211
בעל זכות בנכס	רוזנבאום אני-תרז	רחוב שטרוק 11, תל אביב - יפו 6404211
בעל זכות בנכס	בן משה אסף	רחוב פנקס דוד צבי 16, תל אביב - יפו 6266107
בעל זכות בנכס	גולדברג אברהם	רחוב אפטר יעקב 11, תל אביב - יפו 6936211
בעל זכות בנכס	פודלובני אברהם	רחוב שטרוק 11, תל אביב - יפו 6404211
בעל זכות בנכס	פודלובני לאה	רחוב שטרוק 11, תל אביב - יפו 6404211
בעל זכות בנכס	דורפמן אברהם	גינת רמברנדט 7, תל אביב - יפו 6404509
בעל זכות בנכס	בן משה מתן	רחוב פנקס דוד צבי 16, תל אביב - יפו 6266107
עורך ראשי	פנחס דורון	רחוב מיזאן 23א, תל אביב - יפו 6901885
מתכנן שלד	טואג דורון	רחוב מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 6520115
מורשה חתימה מטעם המבקש	אקסלרוד איתי	רחוב המרד 29, תל אביב - יפו 6812511
מורשה חתימה מטעם המבקש	טיבט ירון	רחוב אשל אברהם 14, רמת השרון 4721914

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית), מעל מקלט וחדר הסקה במרתף, עבור 8 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחנייה ומתקנים טכניים, עבור סה"כ 15 יחידות דיור. הכולל:</p> <p>בקומת מרתף 2- חניון קונבנציונלי לרכבים, אופנים ואופנועים, מחסנים.</p> <p>בקומות מרתף 1- חניון קונבנציונלי לרכבים, אופנים ואופנועים.</p> <p>בקומת הקרקע: מבואת כניסה, 2 יחידות דיור עם ממ"ד וחצר מוצמדת, חדר אשפה ונישה לבלוני גז.</p> <p>בקומות 2-6: 2 יח"ד עם ממ"ד, גזוטרסה בחזית הקדמית וגזוטרסה בחזית העורפית בכל קומה, מעברים ומבואות משותפים.</p> <p>בקומה 7 (קומת הגג החלקית התחתונה): 2 יחידות דיור עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית הקדמית וגזוטרסה בחזית האחורית, מעברים ומבואות משותפים.</p> <p>בקומה 8 (קומת הגג החלקית העליונה): 1 יחידת דיור עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית האחורית וגזוטרסה בחזית הקדמית, מעברים ומבואות משותפים.</p> <p>במפלס הגג העליון: מזגן עבור יחידת הדיור בקומת הגג ופאנלים סולאריים לכל יחידות הדיור בבניין.</p> <p>בחצר: רמפת ירידה לחניון מרחוב שטרוק במרווח הצד הדרומי, חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחי הצד ומאחור, חנייה לאופנים, גמל מים בצמוד לגבול המגרש הצפוני.</p>

מצב קיים:

בנין בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט וח. הסקה במרתף עבור 8 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר המקור	בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית), מעל מקלט וח. הסקה במרתף, עבור 8 יחידות דיור.	1959	565
היתר	תוספת מעלית פנימית וח. מכונות למעלית על הגג.	1985	2-53

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 8 חלקות משנה, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א' רובע 4 רחוב לא ראשי לא באזור ההכרזה.

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1959.
- 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.
- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה פעמיים האפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-05/11/2020:

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	2 +6 קומות גג חלקיות	2 +6 קומות גג חלקיות	
תכנית	שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע יהיו על פי תכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע.	בהתאם להוראות התכנית.	
שטחי שרות	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים.	20% מסך השטחים הבנויים.	
קווי בניין קדמי לרחוב שטרק	4.00 מ'.	4.00 מ'.	
לצדדים	3.00 מ'.	3.00 מ'.	
לאחור	5.00 מ'.	5.00 מ'.	
קומת קרקע	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	3.00 מ'.	
קומה מס' 7	3.00 מ' מקו בניין קדמי.	3.00 מ' מקו בניין קדמי.	
קומה מס' 8	נסיגה 3.00 מ' קדמית ו- 2.00 אחורית מקווי הבניין בהתאמה.	בחזית הקדמית: 3.00 מ' מקו בניין קדמי בחזית האחורית: 2.00 מ' מקו בניין אחורי.	
מרפסות קווי בניין למרפסות	הבלטה של 1.60 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	בהתאם להוראות התכנית.	
מרפסות גג	לא יותרו מרפסות גוזזטרה	בהתאם להוראות	

סטייה	מוצע	מותר	
	התכנית. בקומות הטיפוסיות מרפסות בשטח שאינו עולה על 8 מ"ר. ממוצע של 10.33 מ"ר ליחידת דיור.	בהמשך למרפסת גג. עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע לא יעלה על 12 מ"ר.	שטח
	15 יח"ד	19 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	מס' יחידות מותר
			גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו)
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומת קרקע
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומה טיפוסית
	3.30 מ' 4.50 מ'	3.30 מ' 4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון.	קומות גג
	בהתאם להוראות התכנית.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים בבניין שימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	קומת הקרקע
	מוצעת מצללה בקומה 8 המקרה את מרפסת הגג בקומה 7. בנסיגה של 2.00 מ' ממעקה הגג בגובה ברוטו של 3.40 מ'	תותר הקמת מצללה במפלס קומת הגג בצמוד לדירת הגג. המרווח בין המצללה למעקה הגג לא יפחת מ-1.20 מ'. גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות. היתר הבנייה יכלול את ירוט חומרי ופרטי המצללה.	מצללה
0.40 מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר. יתבקש לתיקון כתנאי טכני. לא נראים פרט וחומר המצללה בתכנית ההגשה. בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	מוצע פתרון לכביסה לכל יחידות הדיור בבניין.	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין.	מסתורי כביסה
	מוצעת הצמדת חצרות ליחידות הדיור בקומת הקרקע במרווחי הצד והאחורי. בהתאם להוראות התכנית.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית.	חצרות
	מוצע פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין על הגג העליון.	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	מתקנים סולאריים
	ממוקמים במסתורי הכביסה.	לא ימוקמו על הגג העליון.	דודי מים
	ממוקמים במסתורי הכביסה.	במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	מזגנים
	בהתאם להוראות התכנית.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	התאמה סביבתית

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

סטייה	מוצע	מותר	
-------	------	------	--

סטייה	מוצע	מותר	
	2	4 + 2	קומות
	חניה, מחסנים.	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר) / אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	שימוש
	בהתאם להוראות התכנית.	עד 4 מ' נטו	גובה
	כ-84.26% משטח המגרש	85% לפי תמ"א 34 ותכנית א'3729. מינימום 15% משטח המגרש, שטחים רציפים הממוקמים בחזית המגרש הפונה לרחוב.	תכסית חלחול

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	אוורור של חלקי הבניין
		+	מסתורי כביסה
		+	גדרות ושערים
		+	גובה שערים
		+	חומרי גמר
		+	מפלס הכניסה הקובעת
		+	פיתוח שטח

הערות נוספות:

הוגש מכתב התחייבות קונסטרוקטור כי קירות המרתף יבוצעו ללא עוגנים זמניים.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 10/11/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לאחר תיקון התכנון על ידי עורך הבקשה 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:

15.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

15 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חנייה בנספח תנועה.

מתוכנן:

16 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה, מהם 9 מקומות חנייה ע"י מתקני דו חניון

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

15 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ומחסנים דירתיים במרתף

מרתפי החניה מתוכננים לפי רמת שרות 3 כי נתוני המגרש (אורך ורוחב) לא מאפשרים הסדר חניה במרתפים לפי רמת

שרות 1,2

המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות ומכלים
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווסף תנאי לקבלת היתר בנושא: אוורור מרתפים
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. העצים המבוקשים לכריתה נמצאים מעל או בקרבת המרתף המבוקש. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 16100.00 ₪. יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 12600.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. הוצגו פרטי גדר וקיר תמך קיים כחלק מתכנית הבקשה הראשית הוטען מפרט שימור לעץ 12 שאושר על ידי אגרונום מכון הרישוי. התווספו תנאים בהיתר, להתחלת עבודות ולגמר. המלצה: לאשר את לבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ארכי תמר	4.0	10.0	2.0	כריתה	1,901
2	פיקוס השדירות	3.0	22.0	2.0	כריתה	1,711
3	פיקוס השדירות	3.0	20.0	2.0	כריתה	1,414
4	ארכי תמר	4.0	15.0	2.0	כריתה	1,584
5	קליסטמון תרוג	8.0	22.0	6.0	כריתה	1,235
6	אורן ירושלים	16.0	42.0	10.0	כריתה	3,741
7	ארכי תמר	5.0	10.0	2.0	כריתה	2,138
8	ארכי תמר	5.0	15.0	2.0	כריתה	2,376
9	פיקוס השדירות	5.0	20.0	5.0	שימור	1,414
11	ושינגטוניה חסונה	12.0	35.0	4.0	שימור	4,536
12	פלפלון דמוי אלה	4.0	22.0	5.0	שימור	1,235
13	פלפלון דמוי אלה	4.0	24.0	5.0	שימור	1,470

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית), מעל מקלט וחדר הסקה במרתף, עבור 8 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, עבור סה"כ 15 יחידות דיור.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים 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. הצגת אישור מכון תיעוד לבניה ירוקה כי הבנייה עומדת בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בניה /פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור, להבטחת יציבותם ותקינותם. במקרים של חשש ליציבות עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר.

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 1-20-0343 מתאריך 01/12/2020

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית), מעל מקלט וחדר הסקה במרתף, עבור 8 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, עבור סה"כ 15 יחידות דיור.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

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

תנאים 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.

עמ' 7

0547-011 20-0236 <ms_meyda>

2. הצגת אישור מכון תיעוד לבניה ירוקה כי הבנייה עומדת בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור, להבטחת יציבותם ותקינותם. במקרים של חשש ליציבות עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר.

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

	03/11/2020	תאריך הגשה	20-1454	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	תוספות ושינויים	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	סוקולוב 32 רחוב ז'בוטינסקי 43	כתובת
0194-043	תיק בניין	360/6214	גוש/חלקה
560	שטח המגרש	58, 3616א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727	אקו סיטי - אס.אל יזמות ובניה בע"מ	מבקש
דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101	אתר לאה	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101	שנפ שרה	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101	אברהם יפה	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101	פנחס דייזי	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101	אברהם רמי	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101	יצחייק יחזקאל	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101	כפיר ליטל	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101	דרמן דוד	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101	לוי ניסים	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101	נייגר אריה	בעל זכות בנכס
רחוב ישעיהו 27, תל אביב - יפו 6249424	טולקובסקי אפרת	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101	דרמן אטלה	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101	פוקס ניב גל	בעל זכות בנכס
רחוב גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392	פינצוק ברד	עורך ראשי
רחוב דרך בן גוריון דוד 10, רמת גן 5257338	בן דוד אילן	מתכנן שלד
רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727	בר אילי	מורשה חתימה מטעם המבקש
רחוב ישעיהו 27, תל אביב - יפו 6249424	טולקובסקי אפרת	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>אישור בדיעבד לשינויים כלפי היתר 13-1341 מתאריך 07-01-2014, הבנוי במלואו. לשיפוץ, שינויים, תוספת בניה והוספת 2 קומות (קומה עליונה חלקית), תמורת חיזוק הבניין הקיים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38, בבניין מגורים פינתי בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית (עבור סה"כ לאחר התוספות 14 יח"ד) ומקלט במרתף, כמפורט:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בקומת המרתף: ביטול פתח היציאה הקיים בצפון ותוספת שטח לפתיחת פתח חדש בכיוון מזרח. - בפיתוח: שינוי מקום מדרגות בפיתוח, תוספת רמפה במרווח הקדמי, תוספת מסתורים לבלוני גז, מזגן וכביסה. - בקומת הקרקע: שינויים בחזית דרומית, שינוי מיקום כניסה ליחידת דיור. - בקומות טיפוסיות: תוספת מסתור מזגנים בצמוד שטח מרפסת בחזית המערבית לרח' סוקולוב, תוספת מסתורי כביסה בהבלטה בחזית המזרחית, תוספת מרפסת בחזית מזרחית, תוספת מסתור למזגנים בחזית הצפונית ושינויים בפתחים בחזית הצפונית. - בקומה 4 (קומת התוספת): שינויים בחזיתות, הרחבת מרפסת, תוספת פרגולה למרפסת בחזית המזרחית. - בקומת הגג החלקית: הגדלת שטח הבינוי, שינויים בחזיתות, הגדלת שטח פיר המדרגות, תוספת ג'אקוזי במרפסת

הגג, שינויים בפרגולה המקרה את מרפסת הגג.
- בקומת הגג העליון: שינויים בשטח פיר המדרגות.
- בכל קומות הבניין: הגבהת גובה הקומות מהמאושר בהיתר.

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור 14 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	1950	554
בניין בן 4 קומות (כולל קומת קרקע) מעל מקלט במרתף וחדר כביסה על הגג, עבור 11 יח"ד שיפוץ, שינויים, תוספת בניה והוספת 2 קומות (קומה עליונה חלקית), תמורת חיזוק הבניין הקיים בפני רעידות אדמה מכח תמ"א 38, בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית (המכיל 11 יח"ד) ומקלט במרתף, כמפורט:	2014	13-1341
א. בקומת הקרקע: תוספת בניה לדירה הדרומית, סידור לובי כניסה, סידור 3 מקומות חניה במרווח צדדי- צפוני מהם 2 ע"י מתקן דו-חניון ואחד על קרקעי, מסתור אשפה משוב הגדר.		
ב. בכל הקומות:		
- בנית קונסטרוקציה חיצונית בכל גובה הבניין.		
- הוספת מרפסות מקורות ופתוחות בחזית ל-2 הרחובות ובחזית צדדית – מזרחית.		
- חיזוק חדר המדרגות ע"י קיר בטון פנימי.		
- פיר עבור מעלית פנימית בתוך חלל חדר המדרגות, עם תחנות עצירה בכל הקומות כולל מפלס הגג.		
ג. על הגג הקיים:		
- הוספת 2 קומות חדשות (קומה עליונה חלקית) עבור 3 יח"ד - 2 יח"ד בנות 3 חד' עם ממ"ד וחדרי שרות כ"א ואחת דופלקס בשתי מפלסים, בת 4 חדרים עם ממ"ד, חדרי שרות, מרפסות גג ופרגולות.		
ד. על הגג העליון מערכת סולרית, הגישה דרך פתח בגג מחדר המדרגות הראשי.		
ה. בחצר: שטחים מרוצפים וגינון.		
פתרון עבור 0.3 מקום חניה החסר ניתן ע"י השתתפות בקרן חניה.		

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 12 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל הבעלים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו/לא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3616א' אזור רובע 3 רחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה.

סטייה	מוצע	מותר	
קומה 3 : 0.30מ' בחריגה מהוראות התכנית בשל תקרת טרנספורמציה הנחוצה לחיזוק הבניין. ניתן לאשר.	הגבהת קומות התוספת מהמאושר בהיתר ל- גובה קומה 3 : 3.70מ' גובה קומות הגג : 3.35מ'	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ'. מאושר בהיתר: (גובה קומה 3 : 3.43מ', גובה קומת הגג : 3.27מ')	<u>גובה קומה (בין רצפות):</u>
3 מ"ר למרפסת בקומות הקיימות. בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	מבוקשת הגדלת שטח המרפסות בקומות הטיפוסיות וקומת התוספת בחזית הקדמית לרחוב סוקולוב בכ-3 מ"ר מהמאושר	עד 14 מ"ר ליח"ד למרפסת הבולטת מקו הבניין ובלבד שסך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין (168 מ"ר).	<u>מרפסות:</u> <u>שטח:</u>

סטייה	מוצע	מותר	
ממוצע שטח המרפסות ליחידת דיור בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	בהיתר לשטח של 17 מ"ר ליח"ד. בממוצע של 13.42 מ"ר ליח"ד		
	בהתאם להוראות התכנית.	השטח התחום בין הנסיגות ממעקה הגג, לא כולל מרפסות ובלטות.	בנייה על הגג שטח ותכנית
	3.39 מ'	3.00 מ'	לרחוב סוקולוב
	2.25 מ'	1.20 מ'	לרחוב ז'בוטינסקי
	4.50 מ'	4.50 מ' למעקה הגג ההיקפי עם הגבהה נקודתית במרכז הגג למתקנים טכניים עד 5.00 מ'.	גובה בנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים
0.50 מ' בחריגה מהוראות התכנית בחזית לרח' ז'בוטינסקי. לא ניתן לאשר. ראה הערה מס' 2	1.37 מ' בחזית לרחוב סוקולוב 0.70 מ' בחזית לרח' ז'בוטינסקי.	1.20 מ' 3.00 מ'	מצללה נסיגה ממעקה הגג גובה מרצפת המרפסת כולל הקורה.
בחריגה מהוראות התכנית אך לפי שאושר בהיתר מס' 1341-13. ניתן לאשר.	מוצעים מסתורי כביסה ליחידות הדיור בקומות הקיימות בהבלטה ממישור חזיתות הצד המזרחית והצפונית בהתאם להוראות התכנית. לא נראה מיקום מסתורי הכביסה ליחידות הדיור החדשות בקומות התוספת.	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת למעט חזית קדמית, בכפוף לפתרון אחיד ורציף לאורך כל הבניין.	מסתורי כביסה: בקומות התוספת ובקומות הקיימות כולל בקומות הקרקע:
תוספת השטח ופרט המעקה בניגוד להוראות התכנית. ראה הערה מס' 1.	מוצעת התקנת מזגנים במסתורים ייעודיים בחזיתות הצד המזרחית והצפונית. מוצע מסתור מזגנים בחזית הקדמית לרח' ז'בוטינסקי בתוספת לשטח המרפסות ועם מעקה מסבכת ברזל.	בתוספות בנייה תותר התקנת מזגנים על הגג העליון, בנוסף תותר התקנת מזגנים על גבי החזיתות צדדיות ואחוריות בחלקים שאינם נצפים מהרחוב, במסתורים אחידים. במקרה של ניתן יהיה להתקין מזגנים בהתאם להוראות סעיף זה תותר התקנתם בתחום מרפסות בחזית הקדמית ובתנאי שהמעקה יהיה אטום בשטח התקנת המזגן.	מזגנים

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

סטייה	מוצע	מותר	קומות
		1	2
	חניה ומקלט.	חניה/ מחסנים דירתיים/	שימוש

מותר	מוצע	סטייה
אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים		
תכסית	11.15%	לפי קונטור הבניין 80%

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצעת מצללה מעל מרפסת גג קדמית ששטחה כ- 46 מ"ר בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה.		+	מצללה על הגג: - שטח המצללה
תותר בליטה של עד 40% מקו הבניין (1.20 מ'). מוצעת מצללה שאינה בולטת מקו הבניין.		+	מצללה בקומה העליונה (קומה 5) -בליטות
		+	מרפסות וגזוזטראות -אורך המרפסות/גזוזטראות -עיצוב אחיד של המרפסות
מוצעים דודי אגירה על הגג העליון בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. על פי המאושר בהיתר מס' 13-1341. לא נראה מיקום דודי האגירה עבור כל יחידות הדירור בבניין.	+		דודי אגירה
		+	גדרות
מוצעות מדרגות ורמפה לגישה לבניין במרווח הקדמי מחוץ לקוי הבניין. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. לא ניתן לאשר.	+		פיתוח שטח
מפלס הכניסה הקובעת גבוה ב-0.25 מ' מהמפלס המאושר בהיתר מס' 13-1341 ובחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.	+		מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

- בתכנית ההגשה מסומנים מסתורים למזגנים בשטח המרפסת בחזית הקדמית לרחוב סוקולוב מחופה במעקה סבכה מברזל. במגרשי פינה ניתן לשלב מסתור לכביסה ומזגנים במרפסות, אך במקרה הנ"ל מבוקשת הגדלת מרפסת קיימת ומאושרת בהיתרים קודמים בדירות הפינתיות, כך ששטחה שמעבר לקוי הבניין המותרים מעל 14 מ"ר המותרים לפי תב"ע למרפסות בולטות (מוצע כ-17 מ"ר) ופרט המסתור אינו תואם להוראות התכנית גם הוא. לא ניתן לאשר.
- מוצעת פרגולה בבניה קלה המחפה את מרפסת הגג בקומת הגג העליון בנסיגה החורגת מהנסיגה המינימלית על פי הוראות התכנית. על גבי התכנית מסומן כי פרגולה זו היא על פי המאושר בהיתר מס' 13-1341. נבדק ונמצא כי אין הדבר נכון, והפרגולה אשר אושרה בהיתר אושרה בנסיגה של 1.20 מ' לחזית ברחוב ז'בוטינסקי.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 19/11/2020

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

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

אדריכלות מכון הרישוי

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:
ויקטוריה ולודרסקי 31/08/2020
תוכנית (אחרי תיקון לפי דרישותינו) תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' רוני רבנר)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

1. מבוקש אישור בדיעבד להגדלת שטח המרפסות בקומות הטיפוסיות וקומת התוספת בחזית הקדמית לרחוב סוקולוב מהמאוסר בהיתר לשטח של 17 מ"ר ליח"ד. 3 מ"ר בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
2. מבוקש אישור בדיעבד להגדלת שטח המרפסות בממוצע ליחידת דיור הגדול מהממוצע המרבי על פי הוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
3. מבוקש אישור בדיעבד לפרגולה בבניה קלה המחפה את מרפסת הגג בקומת הגג העליון אשר נבנתה בנסיגה החורגת מהנסיגה המינימלית על פי הוראות התכנית. על גבי התכנית מסומן כי פרגולה זו היא על פי המאוסר בהיתר 13-1341. נבדק ונמצא כי אין הדבר נכון, והפרגולה אשר אושרה בהיתר אושרה בנסיגה של 1.20 מ' לחזית ברחוב ז'בוטינסקי.
4. מבוקש אישור בדיעבד למסתור מזגנים בחזית הקדמית לרח' ז'בוטינסקי בתוספת לשטח המרפסות ועם מעקה מסבכת ברזל. תוספת השטח ופרט המעקה בניגוד להוראות התכנית. על גבי התכנית מצוין כי הדבר על פי תאום עם מחלקת הרישוי. לא צורך הסיכום למסמכי הבקשה ולא נמצא סיכום שכזה במערכת המקוונת. לא ניתן לאשר.
5. מבוקש אישור בדיעבד לשינוי מיקום רמפה לגישה לבניין במרווח הקדמי מחוץ לקוי הבניין מהמאוסר בהיתר, אשר פוגע בפיתוח. לא ניתן לאשר.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 01/12/2020 מתאריך 1-20-0343

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

1. מבוקש אישור בדיעבד להגדלת שטח המרפסות בקומות הטיפוסיות וקומת התוספת בחזית הקדמית לרחוב סוקולוב מהמאוסר בהיתר לשטח של 17 מ"ר ליח"ד. 3 מ"ר בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
2. מבוקש אישור בדיעבד להגדלת שטח המרפסות בממוצע ליחידת דיור הגדול מהממוצע המרבי על פי הוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
3. מבוקש אישור בדיעבד לפרגולה בבניה קלה המחפה את מרפסת הגג בקומת הגג העליון אשר נבנתה בנסיגה החורגת מהנסיגה המינימלית על פי הוראות התכנית. על גבי התכנית מסומן כי פרגולה זו היא על פי המאוסר בהיתר 13-1341. נבדק ונמצא כי אין הדבר נכון, והפרגולה אשר אושרה בהיתר אושרה בנסיגה של 1.20 מ' לחזית ברחוב ז'בוטינסקי.
4. מבוקש אישור בדיעבד למסתור מזגנים בחזית הקדמית לרח' ז'בוטינסקי בתוספת לשטח המרפסות ועם מעקה מסבכת ברזל. תוספת השטח ופרט המעקה בניגוד להוראות התכנית. על גבי התכנית מצוין כי הדבר על פי תאום עם מחלקת הרישוי. לא צורך הסיכום למסמכי הבקשה ולא נמצא סיכום שכזה במערכת המקוונת. לא ניתן לאשר.
5. מבוקש אישור בדיעבד לשינוי מיקום רמפה לגישה לבניין במרווח הקדמי מחוץ לקוי הבניין מהמאוסר בהיתר, אשר פוגע בפיתוח. לא ניתן לאשר.