

ט"ו סיון תשפ"א
26 מאי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0123 תאריך: 26/05/2021 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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	טל טובול ענת	חנקין 2	0565-002	21-0497	1
7	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קפיטל פלטינום בצלאל בע"מ	בצלאל 29	0679-029	21-0498	2

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0497	תאריך הגשה	12/04/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	חנקין 2 רחוב שרת משה 43	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	499/6213	תיק בניין	0565-002
מס' תב"ע	תמ"א/1, בי, 50, 428, 3729, א, 1342	שטח המגרש	925

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	טל טובול ענת	רחוב בן יהודה 44, הרצליה 4680446
בעל זכות בנכס	טל טובול ענת	רחוב בן יהודה 44, הרצליה 4680446
עורך ראשי	נבון גבריאל	רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	פנט שמואל	רחוב הויסמנס קמיל 21, נתניה 4222221

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספת בנייה בקומה העליונה (קומה ד) בדירה הצפונית מערבית, בבניין מגורים בן 4 קומות עם חדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, הכוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> קומה ד: שינויים פנימיים בדירה לרבות הריסת מדרגות פנימיות שאושרו בהיתר ובמקומם הסדרת מדרגות חדשות, המחברות את הדירה למפלסה העליון שבקומת הגג. קומת הגג: הריסת חדר יציאה לגג קיים, ובניית חדר יציאה לגג חדש בשטח גדול יותר ביחס למאושר בהיתר והקמת פרגולה ממתכת בצמוד לחדר היציאה לגג. סך שטח חדר היציאה לגג לאחר התוספת כ- 40 מ"ר, תוספת מעבי מזגנים. קומת גג עליון: ביטול פתח אוורור והעברתו מעל תקרת חדר מהדרגות, תוספת מערכת סולארית.

מצב קיים:

בניין בן 5 קומות כולל קומת עמודים ו-2 חדרי יציאה לגג מעל מקלט בקומה התחתונה עבור 12 יח"ד
--

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין בן 5 קומות קומת עמודים ומקלט בקומה התחתונה המכיל: בקומה אי-כניסה ותא מעלית, ח. הסקה, ביתן פחי אשפה, שטח מיועד לחנייה ל-10 מכוניות, שטח פתוח וגדר. בקומות ב', ג', ד', ה'- 2 דירות בנות 3.5 חדרים וח"ד, דירה בת 2.5 חדרים וח"ש ותא מעלית בכל קומה. חדר מכוונות למעלית על הגג.	1968	166
הוספת 2 חדרי יציאה לגג	1970	1073
חדר יציאה על הגג (ביחידה הדרום מערבית) בשטח של 23 מ"ר עם מדרגות פנימיות מתוך הדירה שמתחת בבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת.	1982	2/3

תביעות משפטיות	22/08/2000	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 42-9-2000-0070 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט
----------------	------------	---

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 13 תת חלקות, הבקשה חתומה ע"י בעל החלקה נשואת הבקשה לה הצמדה של שטח הגג נשוא הבקשה נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - בניין פינתי ברחוב שאינו ראשי, מחוץ לאזור ההכרזה-

סטייה	מוצע	מותר	
	מבוקש חדר על הגג בשטח של כ-40מ"ר בתכנית של 44% משטח הגג.	40 מ"ר או 65% משטח הגג, לפי הקטן מבניהם.	בניית חדר יציאה לגג: שטח/ תכנית: (בניה בשלבים)
	2.80מ' נטו 3.10מ'	גובה חדר כגובה קומה טיפוסית בבניין (2.80מ' נטו) ולא יעלה על 3.00 מ' 4.50 מ' גובה מרבי כולל מעקה גג עליון ו- 5.00 מ' כולל מתקנים טכניים ומעלית על הגג העליון (בבנייה עם גג שטוח)	גובה:
	2.00מ' בחזית הצד הצפונית 3.10מ' בחזית המערבית לרח' חנקין	במגרש פינתי: 3.00 מ' בחזית קדמית 2.00 מ' בחזית הקדמית הנוספת 0.00 מ' לצדדים	נסיגות מקו החזית:
	בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 19מ"ר. בצמוד לחדר היציאה לגג. 2.01מ' ממעקה הצד הצפוני 2.40מ' ממעקה הקדמי המערבי. 3.00מ' בהתאם להוראות התכנית. מצללה ממותכת. בהתאם להוראות התכנית.	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר בצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג 1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות לא תותר בנית קירות לפרגולה לפי הנחיות מרחביות יותרו מצללות מבטון/ מתכת/ עץ בהתאם להנחיות המרחביות- המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה.	מצללות על הגג: שטח: מיקום: נסיגות ממעקה הגג: גובה: בינוי: חומרי גמר: מרווחי קורות המצללה:
			מבנים ומתקנים

סטייה	מוצע	מותר	
	ללא שינוי מהיתר	הבטחת גישה לשטחים המשותפים ודרכם לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין.	טכניים על הגג: בינוי- שטחים משותפים:
	המבוקש בצמוד לחדר היציאה הקיים על הגג ליחידת הדיור הדרום מערבית עפ"י היתר 2/3 משנת 1982 בהתאם להוראות התכנית.	חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים בגג. בקשה לבנייה של חלק מחדרי היציאה לגג תכלול פריסה סכמתית של יתר חדרי היציאה לגג- תכנית בינוי ועיצוב עתידי לכל הגג	הוראות עיצוב:

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	אורור
		+	מערכות סולריות:
		+	דודי שמש:
		+	מצללה בחצר/על הגג:
		+	- שטח המצללה
		+	- קווי בניין/נסיגות בגג

הערות נוספות:

- מיגון- הוגש נספח מיגון שהפתרון המוצע בו הינו מקלט קיים בקומת הקרקע של הבניין.
- הוגש תצהיר של מהנדס השלד בעניין עמידות המבנה בעומסים בנוגע לתוספת והשינויים המבוקשים, עמידות המבנה ברעידות אדמה לפי ת"י 413 והתייחסות בנספח לתצהיר שאין צורך להוסיף רכיבי חיזוק לבניין הקיים. בנוסף, יש צורך להגיש חישובים סטטיים.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 09/05/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

מרחבים מוגנים

קיים מקלט במרתף.
יש לשפץ את המקלט ולהגיש את אישור פיקוד העורף לפטור.
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:

<https://www5.tel-aviv.gov.il/RishuyBniyaToshav/LicensingRequestPages/LicensingRequestLogin.aspx>

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 02/01/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בקומה העליונה (קומה ד) בדירה הצפונית מערבית, בבניין מגורים בן 4 קומות עם חדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, הכוללים:
1. קומה ד: שינויים פנימיים בדירה לרבות הריסת מדרגות פנימיות שאושרו בהיתר ובמקומם הסדרת מדרגות חדשות, המחברות את הדירה למפלסה העליון שבקומת הגג.
 2. קומת הגג: הריסת חדר יציאה לגג קיים, ובניית חדר יציאה לגג חדש בשטח גדול יותר ביחס למאוסר בהיתר והקמת פרגולה ממתכת בצמוד לחדר היציאה לגג. סך שטח חדר היציאה לגג לאחר התוספת כ- 40 מ"ר, תוספת מעבי מזגנים.
 3. קומת גג עליון: ביטול פתח אוורור והעברתו מעל תקרת חדר מהדרגות, תוספת מערכת סולארית.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים

תנאים לתעודת גמר

1. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 22/11/2020 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
 2. השלמת 9 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
- פרוק כל החוטים והצינורות ע"ג קירות חוץ והתקנתם בתשתיות תת קרקעיות ובתוך הבניין בהיקף דירת המבקש.
- שיחזור כל הפתחים המקוריים (לרבות חלונות ודלתות) וסגירת כל הפתחים המאולתרים בהיקף דירת המבקש.
- פרוק מזגנים וצנרת מזגנים והעתקתם למקום נסתר מאושר בהיקף דירת המבקש.
- ארגז לתריס גלילה לא יבלוט ממישור הקיר.
- סורגים יהיו אחידים שקועים פנימה למישור הקיר לפי פרט מאושר.
- פרוק חלקי מבנה מאולתרים בשטחי המבקש.
- פרוק גגונים מאולתרים, פרוק גמר אסבסט, יבותע על פי הנחיות הוועדה לאבק מזיק שבמשרד לאיכות הסביבה.
- תיקון כל המפגעים שיגרמו כתוצאה מתוספת הבנייה.
- התאמת התוספות החדשות למבנה הקיים לפי פרטים מאושרים מראש.
- *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
- **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. מס' טלפון: 03-5611497-5611294

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים

תנאים לתעודת גמר

1. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 22/11/2020 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
 2. השלמת 9 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
- פרוק כל החוטים והצינורות ע"ג קירות חוץ והתקנתם בתשתיות תת קרקעיות ובתוך הבניין בהיקף דירת המבקש.
- שיחזור כל הפתחים המקוריים (לרבות חלונות ודלתות) וסגירת כל הפתחים המאולתרים בהיקף דירת המבקש.
- פרוק מזגנים וצנרת מזגנים והעתקתם למקום נסתר מאושר בהיקף דירת המבקש.
- ארגז לתריס גלילה לא יבלוט ממישור הקיר.
- סורגים יהיו אחידים שקועים פנימה למישור הקיר לפי פרט מאושר.
- פרוק חלקי מבנה מאולתרים בשטחי המבקש.
- פרוק גגונים מאולתרים, פרוק גמר אסבסט, יבוע על פי הנחיות הוועדה לאבק מזיק שבמשרד לאיכות הסביבה.
- תיקון כל המפגעים שיגרמו כתוצאה מתוספת הבנייה.
- התאמת התוספות החדשות למבנה הקיים לפי פרטים מאושרים מראש.
- *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
- **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. מס' טלפון: 03-5611497-5611294

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0123-21-1 מתאריך 26/05/2021

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בקומה העליונה (קומה ד) בדירה הצפונית מערבית, בבניין מגורים בן 4 קומות עם חדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, הכוללים:
4. קומה ד: שינויים פנימיים בדירה לרבות הריסת מדרגות פנימיות שאושרו בהיתר ובמקומם הסדרת מדרגות חדשות, המחברות את הדירה למפלסה העליון שבקומת הגג.
5. קומת הגג: הריסת חדר יציאה לגג קיים, ובניית חדר יציאה לגג חדש בשטח גדול יותר ביחס למאושר בהיתר והקמת פרגולה ממתכת בצמוד לחדר היציאה לגג. סך שטח חדר היציאה לגג לאחר התוספת כ- 40 מ"ר, תוספת מעבי מזגנים.
6. קומת גג עליון: ביטול פתח אוורור והעברתו מעל תקרת חדר מהדרגות, תוספת מערכת סולארית.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים

תנאים לתעודת גמר

1. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 22/11/2020 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
2. השלמת 9 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
- פרוק כל החוטים והצינורות ע"ג קירות חוץ והתקנתם בתשתיות תת קרקעיות ובתוך הבניין בהיקף דירת המבקש.
- שיחזור כל הפתחים המקוריים (לרבות חלונות ודלתות) וסגירת כל הפתחים המאולתרים בהיקף דירת המבקש.
- פרוק מזגנים וצנרת מזגנים והעתקתם למקום נסתר מאושר בהיקף דירת המבקש.
- ארגז לתריס גלילה לא יבלוט ממישור הקיר.
- סורגים יהיו אחידים שקועים פנימה למישור הקיר לפי פרט מאושר.
- פרוק חלקי מבנה מאולתרים בשטחי המבקש.
- פרוק גגונים מאולתרים, פרוק גמר אסבסט, יבותע על פי הנחיות הוועדה לאבק מזיק שבמשרד לאיכות הסביבה.
- תיקון כל המפגעים שיגרמו כתוצאה מתוספת הבנייה.
-התאמת התוספות החדשות למבנה הקיים לפי פרטים מאושרים מראש.
*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות. מסי' טלפון : 03-5611497-5611294

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

	12/04/2021	תאריך הגשה	21-0498	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	בצלאל 29	כתובת
0679-029	תיק בניין	419/6217, 291/6217	גוש/חלקה
511	שטח המגרש	תמ"א 38/3, ע1, 166, 3729א	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קפיטל פלטינום בצלאל בע"מ	רחוב אלון יגאל 2, תל אביב - יפו 6772602
בעל זכות בנכס	מדינת ישראל	רחוב בצלאל 29, תל אביב - יפו 6468329
בעל זכות בנכס	רוזנפלד יהודה	רחוב בצלאל 29, תל אביב - יפו 6468329
בעל זכות בנכס	רוזנפלד יונה	רחוב בצלאל 29, תל אביב - יפו 6468329
בעל זכות בנכס	הירשער אליעזר	רחוב בצלאל 8, תל אביב - יפו 6468308
בעל זכות בנכס	המר אלון	רחוב בצלאל 29, תל אביב - יפו 6468329
בעל זכות בנכס	דייטש אילת	רחוב בצלאל 29, תל אביב - יפו 6468329
בעל זכות בנכס	עצמון ברק אליעזר	רחוב בצלאל 29, תל אביב - יפו 6468329
בעל זכות בנכס	קסטלנואובו גילה	רחוב בצלאל 29, תל אביב - יפו 6468329
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
בעל זכות בנכס	קרמר רחל	רחוב בצלאל 29, תל אביב - יפו 6468329
בעל זכות בנכס	קלינה ישראל	רחוב בצלאל 29, תל אביב - יפו 6468329
בעל זכות בנכס	הירשער דורית	רחוב בצלאל 29, תל אביב - יפו 6468329
עורך ראשי	וסרמן אוהד	רחוב חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 6744122
מתכנן שלד	נדן זכריה	רחוב הוז דב 19, תל אביב - יפו 6341612
מורשה חתימה מטעם המבקש	גורפיין גיל	רחוב הפרחים 13, רמת השרון 4723127
מורשה חתימה מטעם המבקש	אברהמי אילן	רחוב מצדה 4, רמת גן 5223504

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות, ת. כביסה על הגג ומקלט במרתף עבור 10 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 19 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' בצלאל 31 (בקשה מקוונת מס' 21-0253 בבדיקה מרחבית לאחר אישור ברשות הרישוי), עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במרווחי הצד בחופפים בין שני המגרשים מכיוון רח' בצלאל.</p> <p style="text-align: right;">הבניין המבוקש מכיל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>בקומות מרתף 3, 2, 1</u>:- חניון קונבנציונלי עבור 43 מקומות חניה ל-2 בנינים גובלים, מחסנים דירתיים וחללים טכניים משותפים. 2. <u>בקומת הקרקע</u>: 2 יחידות דיור, עם ממ"ד וחצר מוצמדת לכל דירה, חללים טכניים משותפים.

3. **בקומה 1:** 2 יחידות דיור בקומה, 1 יח"ד ממ"ד ו-2 מרפסות גזזטרה בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזזטרה בחזית העורפית, מעברים ומבואות משותפים.
4. **בקומות 2-5:** 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזזטרה לכל דירה, מעברים ומבואות משותפים, בקומה 5 הגזזטרה בחזית הקדמית מקורות בפרגולה.
5. **בקומה 6:** 2 יחידות דיור בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית הקדמית מקורה חלקית בפרגולה, ו-1 יח"ד עם ממ"ד וגזזטרה בחזית העורפית מקורה בפרגולה.
6. **בקומה 7:** יחידת דיור עם ממ"ד מרפסת גג בחזית העורפית מקורה חלקית בפרגולה.
7. **במפלס הגג העליון:** מתקנים טכניים משותפים.
8. **בחצר:** חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחים צדדים ואחורי, נישה למד מים בדופן הרמפה בצמוד לגדר הצד הצפונית.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 4 קומות, ח. כביסה על הגג ומקלט במרתף עבור 10 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע), ח. כביסה על הגג ומקלט במרתף עבור 10 יח"ד	1950	812
תוספת מעלית פנימית בתוך פיר המדרגות הקיים וחדר מכונות מעלית על הגג.	1996	3-960124
עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 42-9-1995-0388 מספר תביעה: 1 ממתין לדיון	28/02/1996	תביעות משפטיות
עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 42-9-1995-0375 מספר תביעה: 1 ממתין לדיון	28/02/1996	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 10 חלקות משנה, הבקשה חתומה ע"י 9 מהבעלים להם 90.50% מהרכוש המשותף. לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 3729א' למגרש ברחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה)

- היתר המקור משנת 1950
- 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.

סטייה	מוצע	מותר	
	6+2 חלקיות	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	מספר קומות
	בהתאם להוראות התכנית.	בקומה טיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים, למעט 2 קומות עליונות הבנויות בנסיגה וקומת קרקע חלקית.	שטחים - קומה טיפוסית
	בהתאם להוראות התכנית.	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים.	שטחי שרות
	4.00 מ'.	4.00 מ'.	קווי בניין קדמי לרחוב בצלאל
	3.00 מ'.	3.00 מ'.	לצד

סטייה	מוצע	מותר	
	5.00 מ' בהתאם להוראות התכנית.	5.00 מ' רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	לאחור
	5.00 מ' בהתאם להוראות התכנית.	3.00 מ' מקו חזית קדמי.	קומת קרקע
	5.00 מ' בהתאם להוראות התכנית.	נסיגה 3.00 מ' קדמית ו- 2.00 אחורית מקווי החזית בהתאמה.	קומה מס' 6
	1.60 מ' בהתאם להוראות התכנית.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	קומה מס' 7
	14 מ"ר למרפסת.	לא יותרו מרפסות גוזזטרה בהמשך למרפסת גג.	מרפסות קווי בניין למרפסות
	בממוצע של 10.33 מ"ר.	עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	מרפסות גג
	19 יח"ד	20 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	שטח
			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'	3.30 מ'	קומות גג
	4.50 מ'	4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון.	
	4.50 מ'	5.00 מ' יאושר עבור פיר מעלית ומדרגות בלבד.	
	בהתאם להוראות התכנית.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשרות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	קומת קרקע
	בהתאם להוראות התכנית.	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה ובפתרון למזגנים. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין.	מסתורי כביסה ומזגנים
	בהתאם למדיניות אדריכל העיר.	עומק מזערי של המסתור יהיה 0.60 מ'. אורך מינימלי 2.00 מ'.	גודל מינימלי לפי מדיניות אדריכל העיר
	בהתאם להוראות התכנית.	עד 0.5 מ' מפני המדרכה לפי הנחיות מרחביות.	מפלס הכניסה לבניין

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם להוראות התכנית.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית. בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד.	חצרות
	3.00 מ'	3.0 מ' כולל גובה הקורה.	מצללות גובה
	1.20 מ'	1.2 ממעקה קדמי ואחורי של מרפסת הגג.	נסיגות
	בהתאם להוראות התכנית.	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	מתקנים סולאריים
	בהתאם להוראות התכנית.	לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	מיקום דודי מים
	בהתאם להוראות התכנית.	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	
	3 קומות חנייה	2 + 4 עבור חנייה	קומות
	בהתאם להוראות התכנית.	2 קומות עליונות : עד 4.00 מ' קומות תחתונות : 3.50 מ' (מרצפת מרתף עד תקרה).	גובה
	חניה, מחסנים דירתיים, חללים טכניים. בקומה 3 - מחסנים בשטח של כ- 4.50% משטח הקומה	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר), משרד לבעל מקצוע חופשי/ חדר משחקים. תותר הקמת מחסנים בקומות המרתף התחתונות ובתנאי ששטחם בכל קומה לא יעלה על 5% משטח הקומה.	שימוש
	תכסית המרתף המבוקש בשתי החלקות יחד היא 888.55 מ"ר, המהווים כ- 85% משטח המגרשים.	80% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א'.	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	מצללות
		+	פיתוח שטח
		+	אזורר
מוצעות גדרות בגובה הגבוה מהגובה המרבי על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה. ניתן תנאי לתיקון.	+		גדרות
שטח החלחול מוצע במרווח הקדמי בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		+	חומרי גמר

הערות נוספות:

מבוקש חניון משותף לחלקה הנדונה בבקשה זו ולחלקה 411 (רח' בצלאל 31). הכניסה למרתף המשותף תהיה מרווחי הצד החופפים של המגרשים מרח' בצלאל, נדרש רישום זיקת הנאה לטובת המגרש הגובל לשימוש במרתף וגם הוצב תני לקבלת היתר כי ההיתרים יוצאו בו-זמני.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברוורמן 06/05/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברוורמן

תנועה וחניה

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 19 יחידות דיור (17 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

19.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

19 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

20 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 43 מקומות חניה המתוכננים במרתף חניה המשותף ל - 2 מגרשים (גוש 6217, חלקות 291,411)

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

4 מקומות חניה לאופנועים במרתף

19 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות ומיכל

המלצה : לאשר את הבקשה

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 / שימור של עצים כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 9,095 ₪.

יש לנטוע במגרש 10 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 2,095 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

בקשה עם מרתף משותף עם המגרש ברחוב בצלאל 31 (אושר בוועדה).

אושר מבחינת אדריכלות הפיתוח.

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

בקרת תכנ תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה). יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :

<https://www5.tel-aviv.gov.il/RishuyBniyaToshav/LicensingRequestPages/LicensingRequestLogin.aspx>

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלומריה ריחנית	5.0	25.0	4.0	כריתה	1,531
2	הדר הלימון	5.0	9.0	3.0	כריתה	
3	פלפלון דמוי-אלה	5.0	27.0	3.0	כריתה	1,099
4	פלומריה ריחנית	5.0	27.0	3.0	כריתה	3,571
5	ברוש גדול-פירות	6.0	24.0	2.0	כריתה	2,894
6	שסק יפני	6.0	16.0	3.0	כריתה	
7	פלפלון דמוי-אלה	10.0	65.0	15.0	שימור	9,552
9	שיטת עלי-ערבה	6.0	11.0	4.0	כריתה	
10	פלפלון דמוי-אלה	6.0	10.0	2.0	שימור	301

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות, ח. כניסה על הגג ומקלט במרתף עבור 10 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 19 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' בצלאל 31 (בקשה מקוונת מס' 21-0253 בבדיקה מרחבית לאחר אישור ברשות הרישוי), עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במרווחי הצד בחופפים בין שני המגרשים מכיוון רח' בצלאל.

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

תנאים למתן היתר

- יש להנמיך גובה מעקה הגג העליון.
- תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
- ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' ולחלקה 411 (רח' בצלאל 31), איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.

תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
- דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9,095 נט.
- ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

- קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
- לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
- * ישנם תשתיות תת"ק מאור בתחום המגרש.
- * יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר: אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)
- הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
- הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

- אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון

2. 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
 - ג. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן ברחוב בצלאל 31
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. רישום בפועל של זיקת הנאה החדדית למרתפים עם בצלאל 31
5. רישום סופי בטאבו
6. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0123-21-1 מתאריך 26/05/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות, ח. כביסה על הגג ומקלט במרתף עבור 10 יח"ד שחיזוקו נדרש בפני ועידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף עבור 19 יחידות דיור. המרתף מבוקש במשותף עם המרתף בבניין ברח' בצלאל 31 (בקשה מקוונת מס' 21-0253 בבדיקה מרחבית לאחר אישור ברשות הרישוי), עם כניסה משותפת לשני המגרשים המוצעת במרווחי הצד בחופפים בין שני המגרשים מכיוון רח' בצלאל.

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

תנאים למתן היתר

1. יש להנמיך גובה מעקה הגג העליון.
2. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי
3. ההיתרים לבקשה זו ולבקשה ברח' ולחלקה 411 (רח' בצלאל 31), איתה מבוקש המרתף המשותף, ייצאו בו-זמנית.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 9,095 ש.ח.
5. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. * לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.
4. * ישנם תשתיות תת"ק מאור בתחום המגרש.
5. * יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il, טל: 03-7240662. (תחילת עבודות, מהנדס רישוי, מותנה)
5. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

6. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון
2. 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
 - ג. רישום זיקת הנאה עבור השטחים המשותפים עם הבניין השכן ברחוב בצלאל 31
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. רישום בפועל של זיקת הנאה הדדית למרתפים עם בצלאל 31
5. רישום סופי בטאבו
6. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
7. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 10 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
8. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

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

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה