

י"ח תמוז תשפ"א
 28 יוני 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0155 תאריך: 27/06/2021 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)	דניאל אטיאס	נאמן יובל פרופסור 9	2286-009	21-0756	1
5	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תשובה התחדשות עירונית בע"מ	בלוך דוד 18	0544-018	21-0614	2
13	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	היקרי אייל	רי"ז 3א		21-0615	3
16	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	בן יוסף ליאור	גבעת כ"ח 12	3625-012	21-0652	4

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0756	תאריך הגשה	06/06/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	נאמן יובל פרופסור 9	שכונה	'תכנית ל
גוש/חלקה	28/6885	תיק בניין	2286-009
מס' תב"ע	תעא/1א1111, 1ע, 1ל, 1ג, 1א1111(21)	שטח המגרש	3478

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יצחקי וילי	רחוב זיבוטינסקי 7, רמת גן 5252007
מבקש	דניאל אטיאס	רחוב דיזנגוף 55, תל אביב - יפו 6433227
בעל זכות בנכס	בן אריה דניאל	רחוב זיבוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	הדר רחל	רחוב זיבוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	מימון שלמה	רחוב זיבוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	חסון אלעד	רחוב זיבוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	הלברכט תמר רחל	רחוב זיבוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	סקגיוו עידו	רחוב זיבוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	הלברכט חנה ענת	רחוב זיבוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	הלברכט יונתן מרדכי	רחוב זיבוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	בוקשפן דוד	רחוב זיבוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	רוזנר אסתר	רחוב זיבוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	שוכמכר איטה	רחוב זיבוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	הורביץ אריה	רחוב זיבוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	בוקשפן בן משה רחל	רחוב זיבוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	פישר יצחק	רחוב זיבוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	בן אריה רחל	רחוב זיבוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	רוזנבלום משה	רחוב זיבוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	גיל ברונשטיין	לא עיר זיבוטינסקי - ר"ג 7, תל אביב - יפו 5252007
בעל זכות בנכס	הורוביץ יצחק	רחוב זיבוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	מתוקי נילי	רחוב זיבוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	הלפרין משה	רחוב זיבוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	פישר רות אן	רחוב זיבוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	לרנר סוזן	רחוב זיבוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	פיליפ קורן	לא עיר זיבוטינסקי - ר"ג 7, תל אביב - יפו 5252007
עורך ראשי	מועלם דניאל	רחוב סירקין 13, גבעתיים 5325007
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב הירקון 67, בני ברק 5120613

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ב-4 דירות הקיימות בקומה 8 ותוספת בנייה ב-2 דירות הגג הקיימות בקומה 9, במבנה המורכב מ-2 אגפים/ביניים נפרדים זהים בני 9 קומות עם דירת גג בכל אגף, מעל קומת עמודים מפולשת המכילה דירת שומר באגף המזרחי, ומעל 2 קומות מרתף משותף, 20 יח"ד בכל אגף, סה"כ 40 יח"ד, כמפורט:</p> <p>- בקומה 8: קירוי וסגירת מרפסת בולטת בשטח של 5.13 מ"ר בכל אגף ב-4 יח"ד הקיימות ב-2 האגפים/ביניים (10.26 מ"ר בכל אגף, סה"כ 20.52 מ"ר ב-2 האגפים).</p> <p>כתוצאה מזה הגדלת שטח מרפסת הגג בכל אגף מ-318.22 מ"ר ל-328.48 מ"ר.</p>

- בקומת הגג: תוספת בנייה של 5.60 מ"ר בכל דירת גג והגדלת השטח כל דירה מ-206.84 מ"ר ל-212.44 מ"ר (במסגרת 65% משטח הגג) בכל אגף.
הערה: הבנייה בוצעה בפועל וכעת מבוקש אישור בדיעבד.

מצב קיים:

בניין מגורים מורכב מ-2 אגפים נפרדים בני 9 קומות עם דירת גג בכל אגף, מעל קומה מפולשת (עם דירת שומר בבניין המזרחי) מעל 2 קומות מרתף, 20 יח"ד בכל אגף, סה"כ 40 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
19-1531	שינויים כלפי היתר מס' 16-0692 מתאריך 5/12/2016 והיתר מס' 19-1187 (להארכת תוקף ההיתר המקורי עד תאריך 1/12/2022), שניתן להקמת 2 ביניים למגורים בני 9 קומות ודירות גג בכ"א, מעל 2 קומות מרתף משותפים, ל-20 יח"ד בכל בניין, סה"כ 40 יח"ד, שנמצא בבניה, כמפורט: - ב-2 המרתפים: הנמכת ריצפת 2 המרתפים ללא שינוי במפלס הכניסה, שנויים פנימיים ושינוי במיקום וגודל העמודים, הסדרת ארונות חשמל עם פתחים בתקרה של כבלי תקשורת (ללא שינויים \ בסידור מקומות החניה המאושרים); - בקומת הקרקע: שינויים פנימיים ובסידור ארונות חשמל ותקשורת; - בקומות 1-8: בכל הקומות שינויים פנימיים; - בקומת הגג: שינויים פנימיים ובחזיתות, ביטול חלק מפרגולה מאושרת ותוספות בניה.	25/4/2021	21-0304
19-1418	הארכת תוקף היתר מס' 16-0692 עד לתאריך 1/12/2022	2019	19-1187
16-0958	הקמת 2 ביניים בני 9 קומות מעל קומת עמודים מפולשת (דירת שומר בבניין המזרחי) ומעל 2 מרתפים משותפים ל-20 יח"ד בכל בניין, סה"כ 40 יח"ד.	5/12/2016	16-0692
	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 61-6-2019-0315 מספר תביעה: 2019-3098 סיום טיפול - חלפה עילה	18/09/2019	תביעות משפטיות

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית משותפת. הבקשה הוגש בחתימת מיופה כוח של חלק מהבעלים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר הבעלים ולא התקבלו התנגדויות.

אגף הנכסים ע"י מירי גלברט 6/6/2021

חלקה 28 בגוש 6685 בבעלות פרטית.

זיקת הנאה נרשמה בטאבו ולכן, אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 1א1111 אזור תכנית ל')

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים עבור 2 הבניינים
	קיים לפי היתר 4110.13 מ"ר (כולל שטח מרפסות שמעבר ל-12 מ"ר שחושב כשטח עיקרי)	120 מ"ר X 34 יח"ד (17 בכל בניין) = 4080 מ"ר <u>50 מ"ר</u> סה"כ 4130 מ"ר	דירת שומר

סטייה	מוצע	מותר	
	מוצע קירוי וסגירת חלק מהמרפסות הנ"ל שחושב בהיתר המקורי וכשטח עיקרי מעבר ל-12 מ"ר המותרים לפי תקנות, 5.13 מ"ר בכל דירה - סה"כ 4-דירות 20.52 מ"ר.	לפי תקנות החוק מותר עד 14 מ"ר לדירה או בממוצע עד 12 מ"ר. לפי היתר המקורי בקומה 8 אושרו - 4 מרפסות בולטות לא מקורות בשטח של 17.13 מ"ר כ"א (12 מ"ר מתוכן חושבו כשטח שירות ו-5.13 מ"ר אושר כשטח עיקרי)	מרפסות בולטות
	4 מ' 6 מ' 10 מ' 7.40 מ'	4 מ' 6 מ' 10 מ' 6 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב נאמן לצד לאחור בין הבניינים
6 יח"ד אושרו במסגרת היתר המקורי כהקלה.	קיים לפי היתר 20 יח"ד בכל בניין - סה"כ 40 יח"ד	17 יח"ד בכל בניין סה"כ 34 יח"ד	מס' יחידות מותר
3 קומות נוספות אושרו במסגרת היתר המקורי כהקלה בהתאם לתכ' העיצוב.	קיימות לפי היתר המקורי 8 קומות מעל קומת עמודים ודירות גג	5 קומות על עמודים ודירות גג	מס' קומות

בנייה על הגג: דירת גג מכח 1ג

סטייה	מוצע	מותר	
	בכל בניין קיימת דירת גג בשטח 206.84 מ"ר + תוספת המוצעת 5.60 מ"ר סה"כ שטח כל דירת גג = 212.44 מ"ר	מדובר ב-2 בניינים זהים עם דירת גג בכ"א. עד 65% מתכסית הגג בכל בניין $328.48 \text{ מ"ר} \times 65\% = 213.51 \text{ מ"ר}$	שטח/תכסית
גובה דירת הגג אושרה כהקלה בהיתר המקורי.	קיים לפי היתר 3.10 מ'	גובה קומה טיפוסית (2.80 מ') ולא יותר מ-3 מ'/	גובה

הערות נוספות:

מדובר בקירוי וסגירת חלק מהמרפסות ב-4 הדירות הקיימות בקומה 8 שחושב בהיתר המקורי כשטח עיקרי מעבר ל-12 מ"ר המותרים לפי התקנות ועל ידי כך הגדלת שטח מרפסת הגג בקומת הגג.
5.13 מ"ר X 4 = 20.52 מ"ר ב-4 הדירות שבקומה 8 לפי זה שטח מרפסת הגג במפלס הגג בכל אגף הוגדל ל-328.48 מ"ר, ולכן ניתן לאשר הגדלת שטח כל דירות הגג במסגרת 65% משטח הגג ל-212.44 מ"ר, כמבוקש.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אלכס ליסנסקי 26/04/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון/נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה לקירוי וסגירת חלק מהמרפסות קיימות ב-4 הדירות הקיימות בקומה 8 (העליונה) על חשבון שטח עיקרי מאושר בהיתר המקורי ועל ידי כך הגדלת שטח מרפסת הגג ותוספת בנייה להגדלת שטח של 2 דירות הגג, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים לתעודת גמר

עמ' 4
2286-009 21-0756 18-01538

קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר לאינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0155-21-1 מתאריך 27/06/2021

לאשר את הבקשה לקירוי וסגירת חלק מהמרפסות קיימות ב-4 הדירות הקיימות בקומה 8 (העליונה) על חשבון שטח עיקרי מאושר בהיתר המקורי ועל ידי כך הגדלת שטח מרפסת הגג ותוספת בנייה להגדלת שטח של 2 דירות הגג, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים לתעודת גמר

קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר לאינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

רשות רישוי

	28/04/2021	תאריך הגשה	21-0614	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	בלוך דוד 18	כתובת
0544-018	תיק בניין	60/6217	גוש/חלקה
535	שטח המגרש	תמ"א 3/38, א, 1ע, איי, 679, 3729א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב שד בן גוריון 2, נתניה 4227231	תשובה התחדשות עירונית בע"מ	מבקש
רחוב פנקס דוד צבי 44, תל אביב - יפו 6226108	בורוביץ איתמר	בעל זכות בנכס
רחוב בלוך דוד 18, תל אביב - יפו 6416124	יודקא אודליה	בעל זכות בנכס
רחוב הנביאים 21, תל אביב - יפו 64356	מסר יואב	עורך ראשי
רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235	שילר ערן	מתכנן שלד
רחוב שד בן גוריון 2, נתניה 4227231	תשובה רמי	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וח. כביסה על הגג עבור 8 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 15 יחידות דיור. הבניין המבוקש מכיל:</p> <p>בקומות מרתף 2, -1: חניון קונבנציונלי עבור 18 מכוניות, 15 אופניים ו-2 אופנועים, מחסנים דירתיים, שטח נלווה ליחידת דיור בקומת הקרקע עם חצר אנגלית וחללים טכניים משותפים. כניסה באמצעות מעלית חניה אוטומטית. בקומה 1- ממוקם ששטח לחדר טרפו עתידי.</p> <p>בקומת הקרקע: 2 יחידות דיור בקומה- 1 יח"ד המפלס העליון של יחידת דיור עם ממ"ד וחצר מוצמדת, 1 יח"ד המפלס התחתון ליחידת דיור עם חצר מוצמדת, ממ"ק- ח. אופניים, חללים טכניים משותפים.</p> <p>בקומה 1: 3 יחידות דיור בקומה- 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה בחזית הקדמית. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה בחזית האחורית ו- 1 יח"ד המפלס העליון ליחידת הדיור מקומת הקרקע.</p> <p>בקומות 2-5: 2 יחידות דיור בכל קומה, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה בחזית הקדמית, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה בחזית העורפית, מעברים ומבואות משותפים. בקומה 5 הגזוזטרה בחזית הקדמית מקורה בפרגולה.</p> <p>בקומה 6, קומת הגג החלקית התחתונה: 2 יחידות דיור בקומה. 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה בפרגולה בחזית הקדמית ו- 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית. מעברים ומבואות משותפים</p> <p>בקומה 7, קומת הגג החלקית העליונה: יחידת דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג בחזית העורפית. במפלס הגג העליון: בריכה בשטח גג פרטי מוצמד ליחידת הדיור בקומה 7, ושטח גג משותף ובו מתקנים טכניים משותפים. גישה לגג מגרעין המדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>בחצר: חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחים צדדים ואחורי, פילר חשמל, פתחי אוורור בצמוד לגבול המגרש הצדדי המזרחי, נישה למד מים בצמוד לגדר הצד הצדדית המערבית. מעלית חניה אוטומטית בתחום קווי הבניין בשטח הרצועה המפולשת.</p>

מצב קיים:

בניין בית בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט במרתף על הגג עבור 8 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

שנה	תיאור	היתרים רלוונטיים
1957	בניין בית בן 3 קומות קומת עמודים מקלט במרתף וחדר כביסה על הגג עבור 8 יח"ד	585

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 8 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "תשובה התחדשות עירונית בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה. וכן, בשם בעלי הזכויות בנכס חתום ע"י שניים מבעלים שהם יציגות בהתאם לייפוי כוח חתום ע"י כל הבעלים.

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

- היתר המקור משנת 1957
- 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 אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-07.06.21:

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	
שטחים	בקומה טיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים, למעט 2 קומות עליונות הבנויות בנסיגה וקומת קרקע חלקית.	בהתאם להוראות התכנית.	
שטחי שרות	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים.	בהתאם להוראות התכנית.	
קווי בניין קדמי לרחוב בלוך	4.00 מ'.	4.00 מ'	
לצד	3.00 מ'	3.00 מ'	
לאחור	5.00 מ'	5.00 מ'	
קומת קרקע	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	בהתאם להוראות התכנית.	
קומה מס' 6	3.00 מ' מקו חזית קדמי.	3.00 מ'	
קומה מס' 7	נסיגה 3.00 מ' קדמית ו-2.00 אחורית מקווי החזית בהתאמה.	קדמית: 2.98 מ' אחורית: 2.00 מ'	
מרפסות קווי בניין למרפסות	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	חזית קדמית 1.57 מ' חזית אחורית 1.60 מ'	
מרפסות גג	לא יותרו מרפסות גוזזטרה בהמשך למרפסת גג.	בהתאם להוראות התכנית.	

סטייה	מוצע	מותר	
	עד 14.00 מ"ר לגזוזטרה בממוצע של כ-10 מ"ר ליח"ד	עד 14 מ"ר למרפסת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	שטח
	15 יח"ד	21 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	מס' יחידות מותר
			גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו) קומת קרקע קומה טיפוסית קומות גג
	3.30 מ' 3.30 מ' 3.30 מ' 4.50 מ' 4.80 מ'	3.30 מ' 3.30 מ' 3.30 מ' 4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון. 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. בהתאם להוראות התכנית.	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין. עומק מזערי של המסתור יהיה 0.60 מ'. אורך מינימלי 2.00 מ'.	מסתורי כביסה גודל מינימלי לפי מדיניות אדריכל העיר
	בהתאם להוראות התכנית.	עד 0.5 מ' מפני המדרכה לפי הנחיות מרחביות.	מפלס הכניסה לבניין
	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' בהתאם להוראות התכנית.	3.0 מ' כולל גובה הקורה. 1.2 ממעקה קדמי ואחורי של מרפסת הגג.	מצללות גובה נסיגות
	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית.	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין. לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	מתקנים סולאריים מיקום דודי מים
	בהתאם להוראות התכנית.	במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	מזגנים
	בהתאם להוראות התכנית.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2	התאמה סביבתית

סטייה	מוצע	מותר	
		בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	
	מוצעת בריכה על הגג העיון בתחום גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור בקומה 7.	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות.	בריכת שחייה
	בהתאם להוראות התכנית.	גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו.	
	בהתאם להוראות התכנית.	מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג.	
	לא מבוקש מעקה לבריכה.	יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	

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:
	קומת מרתף 1 : -4.19 מ' קומת מרתף 2 : -2.90 מ'	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	גובה קומות:
	חנייה, מתקנים טכניים, שטח נלווה ליחידת הדיור בקומת הקרקע, מחסנים דירתיים.	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	כ-83% משטח המגרש.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א	תכסית:

התאמה לתקנות ולמדיניות אדריכל העיר:

הערות	לא	כן	
		+	אזור
		+	מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
		+	גדרות ושערים -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	פיתוח שטח -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' + מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותר שטח גינון זה עומק שתילה לבתי גידול לעצים

הערות	לא	כן	
		+	מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
שטח החלחול מוצע במרווח הקדמי ובמרווח האחורי של הבניין. מרבית השטח במרווח האחורי בשל עצים לשימור והצורך להתרחק מהם לשימורם. ניתן לאשר.		+	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.
		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה בצורה שמקשה על בדיקה שכן:
 - חסרות מידות.
 - חסרים מפלסים.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 15/06/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אפרת גורן בשם נדב פרסקו:

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 6.6.21 ותכנית אדריכלית מ - 14.6.21
הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 15 יחידות דיור (13 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:

- 15.66 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לרכב נכים
- 2 מקומות חניה לאופנועים
- 15 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

- 17 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי
 - 1 מקום חניה לרכב נכים במתקן
 - 2 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע
 - 15 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים בקומת קרקע ובמחסנים במרתף
- הוגש נספח תנועה, מתכנן עאדל בשארה

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים ועגלות
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/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
עץ מספר 10 במדרכה ממוקם בכניסה לחניון. מאושר לכריתה על ידי אגרונום מכון הרישוי.
שאר העצים המבוקשים לכריתה נמצאים בצמידות לדיפון מתוכנן.
העצים לשימור יהיו בליווי אגרונום.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 13496.20 ₪.
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 11396.20 ₪ 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

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	סיגלון חד עלים	6.0	30.0	1.0	שימור	6,786
2	סיגלון חד עלים	10.0	50.0	7.0	שימור	25,133
3	סיגלון חד עלים	10.0	60.0	7.0	שימור	36,191
4	פלפלון דמוי אלה	9.0	40.0	6.0	כריתה	7,841
5	סיגלון חד עלים	6.0	25.0	4.0	כריתה	2,827
6	פלפלון דמוי אלה	6.0	40.0	5.0	שימור	5,881
7	סיגלון חד עלים	9.0	20.0	6.0	שימור	1,810
8	פלפלון דמוי אלה	6.0	15.0	3.0	שימור	
9	סיגלון חד עלים	10.0	50.0	8.0	שימור	15,080
10	סיגלון חד עלים	4.0	15.0	2.0	כריתה	2,827
11	תמר מצוי	8.0	40.0	6.0	שימור	5,376

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וח. כביסה על הגג עבור 8 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 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

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. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
 4. רמת הקרינה מחדר הטרפו תהה על פי דין.
 5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
 6. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
- תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13496.20 ₪.

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. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. 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

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
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. 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
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וח. כביסה על הגג עבור 8 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 15 יחידות דיור.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מוכן 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.
3. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
4. רמת הקרינה מחדר הטרפו תהה על פי דין.
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
6. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
6. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 13496.20 ₪.

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. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
4. 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
3. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
4. 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
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 3 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
6. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0615	תאריך הגשה	29/04/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	רי"ז 3א רחוב רי"ז 3	שכונה	נוה ברבור, כפר שלם מערב
גוש/חלקה	59/7204	תיק בניין	
מס' תב"ע	ג1, 1909, 3/06/30	שטח המגרש	262

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	היקרי אייל	רחוב רי"ז 3, תל אביב - יפו 6765398
בעל זכות בנכס	היקרי אייל	רחוב רי"ז 3, תל אביב - יפו 6765398
בעל זכות בנכס	היקרי גלית	רחוב רי"ז 3, תל אביב - יפו 6765398
עורך ראשי	שלסקי מאיר	רחוב חורגין 6, רמת גן 52356
מתכנן שלד	שפירא דניאל	רחוב התומר 5, חולון 5835224

מהות הבקשה: (מרינה בוז'קר)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספת בניה בבניין קיים בן שתי קומות עם עליית גג, הכוללים: <ul style="list-style-type: none">- פירוק חלק הצפוני של פרגולת בטון משותפת בהיתר ובניית קיר משותף בהמשך לקיים בחזית האחורית, תוספת שטח כ-10 מ"ר בקומות הקרקע בחזית האחורית ובאזור כניסה לבניין,- תוספת שטח כ-32 מ"ר במרפסת הגג בקומה השנייה בחזית האחורית, עם גג רעפים מעליה,- סידור חצר אנגלית בחזית הצדדית-צפונית,- שינויים פנימיים בחזיתות.
בחצר מבקשים פירוק פרגולה קיימת ללא היתר במרווח האחורי, והקמת פרגולה מפלדה וגדר הפרדה בין המבנה הנדון למבנה השכן.

מצב קיים:

על המגרש בין שני רחובות מקבילים רי"ז ואלנקווה מבנה קיים בקיר משותף עם מבנה השכן (שני קוטג'ים צמודים). ההיתר המקורי ניתן לשני המבנים במגרש בנייה אחד. לפי מפת המדידה כעת מדובר ב-2 חלקות נפרדות. המבנה הנדון הוצג באות "A" בהיתר.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	ניתן היתר להקמת שני קוטג'ים בקיר משותף (דו-משפחתי) מ, בני 2 קומות וחלל בתוך גג רעפים, מעל מקלט במרתף (קוטג').	1989	6-125 6-124

בעלויות:

הנכס (חלקה 59 בגוש 7204) בבעלות פרטית של המבקשים והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום. הבקשה כוללת שינויים הקשורים למבנה השכן בקיר המשותף, ולא נשלחה הודעה לבעלים לפי תקנה 36ב'. בתאריך 16.06.2021 הוגשה הסכמת בעל הקוטג' הדרומי בקיר משותף ל:

- פירוק מחצית של פרגולה מבטון משותפת בחזית האחורית,
- סידור כניסה לחדר שירותים ממבנה הנדון לעומת מצב מוצע בתכנית הבקשה עם כניסה אליו ממבנה השכן,
- בניית קיר משותף בהמשך לקיים.

התאמה לתב"ע (תכנית 1909 אזור מגורים מיוחד שכונה מ-מבנן 1, שכונת כפר שלם)

סטייה	מוצע	מותר	262 מ"ר
	205 מ"ר	כ-220 מ"ר	שטחים עיקריים לפי תכנית 1909 : סה"כ
	4 מ' / 3 מ' / 0 מ' / 5 מ'	4 מ' / 3 מ' / 0 מ' / 5 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב לצד הצפוני לצד הדרומי לאחור
	2 קומות	2 קומות	מס' קומות
	עד 9 מ'	עד 9 מ'	גובה מכח תכ' 1909
	49% לא מבוקש	40-50% עד 15 מ'	שיפוע גג רעפים גובה עליית גג

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	- גודל חדרים
		X	- אוורור
		X	מצללה בחצר/על הגג: - שטח המצללה

הערות נוספות:

1. לעורך הבקשה נמסרו הודעות על ליקויים בתכנית 100 ו-150. התקבל מפרט מתוקן מ-16.06.2021. לפי המפרט הבקשה כוללת סידור חללים נוספים (ללא גישה) בתוך גגות רעפים חדשים בהמשך לגגות הקיימים. לפי המפרט המתוקן החללים החדשים עם רצפות לא לדריכה הוצגו כחללים שלא בשימוש, בהתאם לקיים.
2. המבנה נמצא בתחום רדיוס מגן ג' סביב באר מים בסמוך למבנה אשר בניה בתוכו מחייבת אישור משרד הבריאות לאחר הועדה - לצורך הוצאת היתר בנייה.

חוו"ד מכון רישוי

נדב בר 07/06/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

מרחבים מוגנים

נטען אישור פיקוד העורף לתכנון החדרים המוזקים. בדקתי וראיתי כי האישור תואם לתכנית ההגשה. 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).
הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

חו"ד מחלקת פיקוח :

לב פוטשניקוב 28/02/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י מרינה בוז'קר)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה לבניין קיים בן 2 קומות עם יח"ד דיור אחת (קוטג' דו-משפחתי),
בתנאי אישור משרד הבריאות לכל בנייה חדשה בתחום רדיוס מגן ג' סביב באר מים בסמוך למבנה,
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים להתחלת עבודות

להרוס את כל הבניה החורגת הקיימת בסביבת המגרש הכוללת בין היתר סככה \ מצללה .

תנאים לתעודת גמר

השלמת ביצוע המיגון

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0155-21-1 מתאריך 27/06/2021

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה לבניין קיים בן 2 קומות עם יח"ד דיור אחת (קוטג' דו-משפחתי),
בתנאי אישור משרד הבריאות לכל בנייה חדשה בתחום רדיוס מגן ג' סביב באר מים בסמוך למבנה,
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים להתחלת עבודות

להרוס את כל הבניה החורגת הקיימת בסביבת המגרש הכוללת בין היתר סככה \ מצללה .

תנאים לתעודת גמר

השלמת ביצוע המיגון

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0652	תאריך הגשה	09/05/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	גבעת כ"ח 12	שכונה	קרית שלום
גוש/חלקה	94/6984	תיק בניין	3625-012
מס' תב"ע	2230, 2691, 3,06/21, 3578, 503	שטח המגרש	549

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בן יוסף ורון מיטל	רחוב גבעת כ"ח 12, תל אביב - יפו 6680002
מבקש	בן יוסף ליאור	רחוב גבעת כ"ח 12, תל אביב - יפו 6680002
בעל זכות בנכס	ר.מ.י ר.מ.י	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	מידד אמנון	רחוב צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439
מתכנן שלד	מידד אמנון	רחוב צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439

מהות הבקשה: (נעמה רבן)

מהות עבודות בניה
הריסת הדירה המערבית בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת (כולל ממ"ד), אטימת הכניסה הקיימת בחזית הצדדית ופתיחת כניסה חדשה לדירה בחזית האחורית מתוך החצר.

מצב קיים:

בניין בן שתי קומות וחדר יציאה לגג, עבור 4 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתר	שנה	תיאור
09-0386	2009	שינויים בדירה הנדונה והרחבתה לכיוון הרחוב.
19-0337	2019	שינויים והרחבת הדירה באגף הסמוך בקומה השנייה כולל ממ"ד, מעל עמודים ומעטפת מעבר לקונטור דירת השכן בקומת הקרקע והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המבקשים ושאר החוכרים של כל הדירות בנכס חתומים על גבי הבקשה. מצורפת לבקשה תעודת היוון.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2230 אזור קריית שלום)

סטייה	מוצע	מותר	שטחים
-	122.7 מ"ר לרבות החלק היחסי מחדר המדרגות + ממ"ד.	125.75 מ"ר (המהווים 25% משטח המגרש) + החלק היחסי מחדר המדרגות + ממ"ד מכוח התקנות.	
-	קדמי- 2.5 מ' צדדי- 2 מ' אחורי- 4.55 מ'	קדמי לרחוב גבעת כ"ח- 2.5 מ' צדדי- 2 מ' אחורי 4.55 מ'	קווי בניין

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
			בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- אורור
הבקשה כוללת סידור גדרות בגבולות המגרש, בתוך תחום המגרש באגף הנדון בלבד ופירוק שער קיים בכניסה למגרש מהרחוב. במפרט הבקשה מוצע פתרון לאצירת אשפה בניצב לגבול המגרש הקדמי ובמקביל לגבול המגרש הצדדי. השביל בסמוך לפתרון האשפה הוצג ברוחב 0.9 מ'. לאחר שניתן לעורך הבקשה זמן לתיקונים הוצג שביל ברוחב המקובל של לפחות 1.1 מ'. בנוסף, מסומן מחסן בשטח החצר המשותפת בסמוך לדירה הנדונה שסומן כ"לא שייך לבקשה ולא בבעלות המבקש".		+	פיתוח שטח /גדרות
הוגש תצהיר מהנדס שלד ללא חישובים סטטיים נלווים.	+		חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

הבקשה כוללת אטימת הכניסה הקיימת בחזית הצדדית בסמוך למדרגות העלייה לדירה בקומה השנייה, ופתיחת כניסה חדשה לדירה בחזית האחורית מתוך החצר.

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 20/05/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

אדריכלות מכון הרישוי

תכנון מאושר לתחנה 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). הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

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:

אולג כושצ'ר 09/02/2020

ביקרנו במקום, תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

לאשר את הבקשה להריסת הדירה המערבית בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת (כולל ממ"ד), אטימת הכניסה הקיימת בחזית הצדדית ופתיחת כניסה חדשה לדירה בחזית האחורית מתוך החצר.

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

תנאים למתן היתר

1. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
2. הגשת התחייבות להשתתפות בשיפוץ הבניין עם השלמת ההרחבות באגף כולו, להנחת דעת חברת שמ"מ.

תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. השתתפות בשיפוץ הבניין עם השלמת ההרחבות באגף כולו להנחת דעת חברת שמ"מ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 0155-21-1 מתאריך 27/06/2021

לאשר את הבקשה להריסת הדירה המערבית בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת (כולל ממ"ד), אטימת הכניסה הקיימת בחזית הצדדית ופתיחת כניסה חדשה לדירה בחזית האחורית מתוך החצר.

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

תנאים למתן היתר

1. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
2. הגשת התחייבות להשתתפות בשיפוץ הבניין עם השלמת ההרחבות באגף כולו, להנחת דעת חברת שמ"מ.

תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. השתתפות בשיפוץ הבניין עם השלמת ההרחבות באגף כולו להנחת דעת חברת שמ"מ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

לאשר את הבקשה להריסת הדירה המערבית בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת (כולל ממ"ד), אטימת הכניסה הקיימת בחזית הצדדית ופתיחת כניסה חדשה לדירה בחזית האחורית מתוך החצר.

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

תנאים למתן היתר

1. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
2. הגשת התחייבות להשתתפות בשיפוץ הבניין עם השלמת ההרחבות באגף כולו, להנחת דעת חברת שמ"מ.

תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. השתתפות בשיפוץ הבניין עם השלמת ההרחבות באגף כולו להנחת דעת חברת שמ"מ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמור) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.
ההחלטה התקבלה פה אחד.