

כ"ד אב תשפ"א  
02 אוגוסט 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0158 תאריך: 15/07/2021 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	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	גאיא רמברנדט 13 בע"מ	רמברנדט 13	0541-013	21-0654	1
10	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אבו-שנדי דוניא	ירושלים 94	3001-094	21-0619	2

## רשות רישוי

	09/05/2021	תאריך הגשה	21-0654	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	רמברנדט 13	כתובת
0541-013	תיק בניין	541/6217	גוש/חלקה
549	שטח המגרש	תמ"א 34ב/4, תמ"א 38א/3, א, ע1, איי, 3729א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
דרך בגין מנחם 154, תל אביב - יפו 6492107	גאיא רמברנדט 13 בע"מ	מבקש
רחוב רמברנדט 13, תל אביב - יפו 6404517	גרינברג שושנה	בעל זכות בנכס
רחוב רמברנדט 13, תל אביב - יפו 6404517	בן בסט רועי	בעל זכות בנכס
רחוב רמברנדט 13, תל אביב - יפו 6404517	הורוביץ רוני	בעל זכות בנכס
רחוב רמברנדט 13, תל אביב - יפו 6404517	אהרן רן	בעל זכות בנכס
רחוב רמברנדט 13, תל אביב - יפו 6404517	בן בסט יעל	בעל זכות בנכס
רחוב רמברנדט 13, תל אביב - יפו 6404517	בורוביץ תחיה	בעל זכות בנכס
רחוב רמברנדט 13, תל אביב - יפו 6404517	רוזנברג דורית	בעל זכות בנכס
רחוב רמברנדט 13, תל אביב - יפו 6404517	טלמון יונתן	בעל זכות בנכס
רחוב רמברנדט 13, תל אביב - יפו 6404517	בצר שאול	בעל זכות בנכס
רחוב רמברנדט 13, תל אביב - יפו 6404517	בצר- שפירא ענת	בעל זכות בנכס
רחוב רמברנדט 13, תל אביב - יפו 6404517	גל נור נטע	בעל זכות בנכס
ת.ד. 9377, תל אביב - יפו 6109301	בינדרמן ערן	עורך ראשי
רחוב המדע 8, הרצליה 4673342	כצמן אלכסנדר	מתכנן שלד
דרך בגין מנחם 154, תל אביב - יפו 6492107	בר זאב יואב	מורשה חתימה מטעם המבקש
דרך בגין מנחם 154, תל אביב - יפו 6492107	אלון נתן	מורשה חתימה מטעם המבקש

**מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)**

**מהות עבודות בניה**

הריסת בניין קיים בן 3 קומות וח. כביסה על הגג מעל קומת קרקע חלקית עבור 8 יחידות דיור שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 14 יח"ד, הכולל:

- **בקומות המרתף:** 16 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה, מהם 4 מקומות ע"י מתקני דו חניון, 1 מקומות חניה לרכב נכים, 3 מקומות לאופנועים, 6 חניות לאופניים, חדריים טכניים.
- **בקומת קרקע:** מבואת כניסה, חדר אשפה, נישה לבלוני גז, גרעין מזרקות, פיר מעלית, יחידת דיור עם ממ"ד, חצר פרטית במרווח אחורי וצדדי.
- **בקומה 1:** 3 יח"ד הכוללות ממ"ד, מרפסת גזוזטרה ומסתור כביסה לכל אחת.
- **בקומה 2-5:** 2 יח"ד בקומה הכוללות ממ"ד, מרפסת גזוזטרה, מסתור כביסה לכל אחת מהיח"ד בכל קומה.
- **בקומה 6 (גג חלקית תחתונה):** יחידת דיור הכוללת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג בחזית קדמית מקורה חלקית במצללה.
- **בקומה 7 (גג חלקית עליונה):** יחידת דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג בחזית העורפית.
- **גג עליון:** בריכה בשטח גג פרטי הצמודה ליחידת הדיור בקומה 7 גישה במדרגות פנימיות משטח הדירה, ו-12 קולטי שמש בשטח גג משותף, גישה דרך גרעין המדרגות המשותף.
- **בחצר:** פיתוח שטח, חצר משותפת, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, רמפת ירידה למרתפי חניה ממרווח צדי דרומי.

**מצב קיים:**

בניין מגורים בן 3 קומות טיפוסיות, עם חדר כביסה על הגג, מעל קומת קרקע חלקית עבור סה"כ 8 יח"ד.

**ממצאי תיק בניין:**

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בתיק הבניין לא נמצא היתר הבניין המקורי		

**בעלויות:**

לפי הרישום בנסח טאבו הנכס הינו בניין מגורים משותף ל-8 תתי חלקות בבעלות פרטית. הבקשה חתומה על ידי עו"ד שירן בן חיים, מיופה כוחם של כל מבעלי הזכות בנכס. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב ליתרת בעלי הזכות בנכס, ולא התקבלו התנגדויות.

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

- בתיק הבניין לא נמצא היתר הבניין המקורי.
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-23/06/2021:

סטייה	מוצע	מותר	
	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	<b>מספר קומות:</b>
			<b>קווי בניין:</b>
0.48מ' בחריגה מקו בניין קדמי בהתאם לסעיף 4.1.2 ה. (5) בהוראות התכנית. ניתן לאשר.	3.52מ'	4.00 מ'	<b>קדמי</b>
0.23מ' בחריגה מהוראות התכנית. הבלטה ניתן לאשר. ראה הערה מס' 1	צפון 2.77מ' דרום 3.00מ'	צפון 3.00 מ' דרום 3.00 מ'	<b>צדדי</b>
		5.00 מ'	<b>אחורי</b>

<p><b>אך מבוקשת גישה לקרניז הבולט אותה לא ניתן לאשר. ניתן תנאי לתיקון.</b></p>			
	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>שטחי הבנייה המרביים מעל הקרקע במגרש יהיו על פי התכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע על פי תכנית זו.</p>	<p><b>זכויות בנייה: (תכנית נפחית)</b></p>
	<p>בהתאם להוראות התכנית. כ-26%</p>	<p>מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (498~ מ"ר)</p>	<p><b>שטחי שירות:</b></p>
	<p>14 יח"ד</p>	<p>במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 1859/~90 מ"ר = 21 יח"ד</p>	<p><b>צפיפות:</b></p>
	<p>3.30 מ'</p>	<p>3.30 מ' ברוטו</p>	<p><b>גובה קומה:</b></p>
	<p>בהתאם להוראות התכנית.  בהתאם להוראות התכנית.  בהתאם להוראות התכנית. בקומת הקרקע ובמרתף.  בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי  - יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול'  -תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש  -תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי</p>	<p><b>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</b></p>
	<p>3.00 מ'  3.00 מ' בחזית הקדמית 2.00 מ' בחזית האחורית.  4.50 מ'  4.50 מ'</p>	<p>קומה חלקית תחתונה 3.00 מ' - מקו החזית הקדמית  קומה חלקית עליונה 3.00 מ' - מקו החזית הקדמית 2.00 מ' - מקו החזית האחורית  כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'  כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p><b>קומות גג חלקיות:</b>  <b>נסיגות ממעקה הגג</b>  <b>גובה הבניה על הגג</b>  <b>גובה המתקנים הטכניים</b></p>
	<p>בהתאם להוראות התכנית.  עד 12 מ"ר למרפסת בממוצע של 9.25 מ"ר ליח"ד</p>	<p>תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי בשיעור שלא יעלה על 1.60 מ'.  14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 168 מ"ר שטח המרפסות העולה על האמר</p>	<p><b>מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</b>  <b>שטח</b></p>

	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>לעיל יחושב כשטח עיקרי מתוך סך השטחים המותרים.</p> <p>-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>-חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p><b>עיצוב המרפסות</b></p>
	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	<p><b>מזגנים:</b></p>
	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות</p> <p>בהתאם להוראות.</p>	<p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין.</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ' -פיתרון רציף ואחיד לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר</p>	<p><b>מסתורי כביסה:</b></p> <p><b>עיצוב המסתורים</b></p>
<p><b>0.10 מ' בחריגה מהוראות התכנית. ניתן תנאי לתיקון.</b></p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>3.10 מ'</p> <p>בהתאם להנחיות מרחביות.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול</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>לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה</p> <p>פירוט חומרי ופרטי המצללה.</p>	<p><b>מצללות שטח</b></p> <p><b>בינוי ומיקום</b></p> <p><b>נסיונות ממעקה הגג</b></p> <p><b>גובה</b></p> <p><b>מרווחי קורות המצללה</b></p>
	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>מוצגים על הגג העליון 12 פנלים סולאריים עבור 14 יח"ד בבניין צורפה חוות דעת של יועץ אינסטלציה מה-14/06/2021 כי המבוקש מספק את צרכי הבניין כולו.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.</p> <p>תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות.</p> <p>גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו.</p> <p>מיקום הבריכה יהיה בנסיגה</p>	<p><b>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</b></p> <p><b>בריכת שחיה</b></p>

	בהתאם להוראות התכנית. לא מבוקש מעקה לבריכה.	שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג. יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	
	בהתאם להוראות התכנית.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא מוקם בתחום המגרש.	<b>חניה:</b>
	-הוגש אישור מקדמי. בהתאם לנדרש. יוגש לבדיקה סופית.	-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 - אישור גישות המבנה (נספח + טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	<b>הוראות נוספות למתן היתר:</b>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	<b>מס' קומות:</b>
	קומה 1 - : 3.91 מ' קומה 2 - : 3.50 מ'	2 קומות עליונות-עד 4.00 מ' נטו	<b>גובה קומות:</b>
	חנייה, מחסנים דירתיים, חדר אופניים, מתקנים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	<b>שימושים:</b>
	85% 15% שטח מחלחל כולו במרווח הקדמי.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית = א3729 466.65 מ"ר תכסית מרתף מותרת (15% שטח מחלחל = 82.35 מ"ר)	<b>תכסית:</b>

**התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:**

הערות	לא	כן	
		+	<b>מפלס הכניסה הקובעת</b> -עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
מוצעת גדר לרחוב בגובה 1.46 מ' בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. ניתן תנאי לתיקון	+		<b>גדרות ושערים</b> -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ'  -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	<b>פיתוח שטח</b> -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
<b>חומרי גמר הבניין</b> חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית.		+	
חומר הגמר העיקרי לבניין הינו בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה אך בקומות הגג העליונות מוצע חומר גמר אשר אינו עומד בכך. ניתן תנאי לתיקון.		+	בחזית הבניין הפונה לרחוב יש לשמור על יחס בין הפתחים לבין חלקי החזית הבנויה שלא יפחת מכ-1/4 ולא יעלה על כ-3/4 משטח החזית
<b>מתקני תשתית וטכניים</b> -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.		+	
מוצע גמל מים בדופן המגרש הדרומית בצמוד לקו המגרש לרחוב ללא הרחקה של 1.00 מ'. ניתן תנאי לתיקון.	+	+	
<b>מערכות סולריות</b> מערכת סולריות לכל יח"ד		+	
מוצגים על הגג העליון 12 פנלים סולאריים עבור 14 יח"ד בבניין צורפה חוות דעת של יועץ אינסטלציה מה-14/06/2021 כי המבוקש מספק את צרכי הבניין כולו.		+	
		+	<b>דוודים</b> דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

**הערות נוספות:**

1. מבוקש קרניז דקורטיבי המשכי למרפסת הגזוזטרה בקומות 1-5 בהבלטה של 0.23 מ' מקו בניין צדדי צפוני. ניתן  
לאשר מתוקף תקנות התכנון והבניה <בנייה במרווחים> בליטות המותרות מבניין סעיף 4.03 מותרת הבלטת כרכוב  
0.75 מ' מקו בניין צדדי.

**חו"ד מכון רישוי****גלית בלס 06/06/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס

**תנועה וחניה**

חוות דעת לתכנית אדריכלית מ - 18.4.21  
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 14 יחידות דיור ( 8 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 6 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)  
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.  
דרישת התקן :

16 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

14 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן

16 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה , מהם 4 מקומות ע"י מתקני דו חניון

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

3 מקומות חניה לאופנועים במרתף

14 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובחדר אופניים במרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

המלצה: לאשר את הבקשה

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות  
התאמת פתרון האשפה להנחיות מרחביות תיבדק לתעודת גמר  
המלצה: לאשר את הבקשה

### גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים 6 עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי:  
עץ 5 אינו מוגן, מאושר לכריתה.  
עץ 6 במגרש שכן, לשימור.  
עץ 4, ברוש מצוי, בערך 11,844 ש"ח מאושר לכריתה - מצוי על רמפת כניסה מתוכננת לחניון.  
עצים 1-3 בערך 25,789 ש"ח לשימור.  
מוצגים בתכנית בתי גידול מעל מרתפים בחזית המגרש (3 עצים לשימור + 2 לשתילה).  
יש לכלול בתכנית פרט גדר המאפשר את שימורם (ראו בתנאי להגשה).  
במגרש שטח לא מקורה של 264 מ"ר יש להציג 5 עצים (שימור + נטיעה)  
ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 11,844 ₪.  
יש לנטוע במגרש 2 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.  
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 10,444 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.  
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.  
המלצה: לאשר את הבקשה

### אדריכלות מכון הרישוי

תכנון מאושר לתחנה  
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 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>

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיגלון עלי-מימוסה	13.0	50.0	12.5	שימור	18,840
2	קליסטמון מינים שונים	10.0	24.0	4.0	שימור	2,604
3	קליסטמון מינים שונים	10.0	31.0	4.0	שימור	4,345
4	ברוש מצוי	25.0	43.0	5.0	כריתה	11,844
5	הדר הפומלו	3.0	8.0	3.0	כריתה	
6	אזדרכת מצויה	12.0	39.0	8.0	שימור	4,298

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות וח. כביסה על הגג מעל קומת קרקע חלקית עבור 8 יחידות דיור  
שחיזקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף,  
עבור סה"כ 14 יח"ד.

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

#### **תנאים למתן היתר**

תאום 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. בעל היתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
4. יבוצע מיגון לעצים לשימור לפני תחילת העבודות, לא תבוצע חפירה בקרבת העצים.
5. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מהבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

#### **תנאים להתחלת עבודות**

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל היתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.

#### **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. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
4. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.

#### **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 1**

**רשות רישוי מספר 0158-21-1 מתאריך 15/07/2021**

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 3 קומות וח. כביסה על הגג מעל קומת קרקע חלקית עבור 8 יחידות דיור שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 14 יח"ד.

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

#### **תנאים למתן היתר**

תאום 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. בעל היתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.

עמ' 9

0541-013 21-0654 <ms\_meyda>

4. יבוצע מיגון לעצים לשימור לפני תחילת העבודות, לא תבוצע חפירה בקרבת העצים.
5. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מהבניין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

#### **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. אישור של אחד הגורמים שאושרו ע"י רשות המים להשפלת מי תהום.

#### **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. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
4. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
5. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

#### **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	21-0619	תאריך הגשה	29/04/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	שדרות ירושלים 94	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	117/7024	תיק בניין	3001-094
מס' תב"ע	ע1, ג, 9016, 2570	שטח המגרש	962

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אבו-שנדי דוניא	רחוב דונולו הרופא 4, תל אביב - יפו 6805704
בעל זכות בנכס	אבו-שנדי דוניא	רחוב דונולו הרופא 4, תל אביב - יפו 6805704
עורך ראשי	סטולבוב סרגיי	רחוב דיזנגוף 61, נתניה 4243811
מתכנן שלד	בנדרסקי רוברט	שדרות ששת הימים 11, תל אביב - יפו 6729509

### מהות הבקשה: (נעמה רבן)

<b>מהות עבודות בניה</b>
שינויים ותוספת שטח לדירה האמצעית בקומה הרביעית (העליונה) והקמת בנייה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירה עם מדרגות פנימיות ממנה ופרגולות מעל מרפסות גג סמוכות.

### מצב קיים:

בניין למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 4 קומות, עבור 12 יח"ד.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניית בניין בן 4 קומות עם מקלט בקומת המרתף. בקומת קרקע- 7 חנויות ושטח המיועד לחניה. בקומה השנייה והשלישית- 4 דירות ובקומה הרביעית (הנדונה) - 3 דירות. הדירות בבניין אושרו עם מרפסות מקורות בחזית ובעורף הדירות וזאת למעט הדירות בקומה העליונה (הנדונה) שאושרה כקומה חלקית עם מרפסת גג בעורף הדירות וגזוזטראות מקורות בחזית.	1968	822
	תוספת שטח לדירה הדרומית קיצונית בקומה הרביעית ע"י סגירת מרפסת הגג לכיוון החזית האחורית. סגירת המרפסת אושרה בדומה למבוקש בדירה הנדונה בכך שבשני המקרים מדובר בתוספת שטח ע"י סגירת מרפסת הגג במלואה בקונטור הדירות שבאותו האגף.  *במסגרת ההיתר כל המרפסות לאורך החזית לרחוב כולל המרפסת בדירה הנדונה סומנו כחלק אינטגרלי מהדירות עם קירות בגג בטון במפלס הקומה העליונה.	1976	731
	בקשה שנדחתה ברשות הרישוי לשינויים ותוספת שטח לדירה האמצעית בקומה הרביעית (העליונה) והקמת בניה חלקית על הגג מעליה כמפלס העליון של הדירה, שכן: 1. כוללת הגדלת שטח הדירה והקמת בניה חלקית על הגג מעליה כמפלס העליון של הדירה, אך הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות על בסיס המידע התכנוני שהתבקש ונמסר עבור תוספת בניה על הגג בלבד. <b>בבקשה</b>	2020	בקשה לרשות הרישוי שנדחתה מס' 20-1149

	<p><b>הנדונה מהות הבקשה תואמת למבוקש בתיק המידע.</b></p> <p>2. הוגשה ללא התייחסות לנקבע בתכנית התקפה מס' 2570 שקובעת הוראות הבינוי, הגובה המותר ומגבלות לבניה חלקית על הגג מתוך סל הזכויות המותרות. <b>הבנייה על הגג מוצעת בהתאם לתכנית 2570.</b></p> <p>3. הוגשה בניגוד למדיניות עיצוב יפו לעניין הצגת בניה עתידית בנכס כולו תוך מימוש מלוא הזכויות המותרות שמאפשר בחינת אופן השתלבות התוספת המוצעת עם העתידית בנכס. <b>הוגשה תכנית גג עתידית כהוכחה לכך שהבקשה לא מהווה פגיעה באפשרות שאר הדירות בקומה העליונה להרחבתן תוך מימוש מלוא הזכויות.</b></p>		
--	--	--	--

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף וכל בעלי הדירות בנכס חתומים על גבי טופס הבקשה.
---

**התאמה לתב"ע (תכנית 2570 אזור מגורים ד)**

סטייה	מוצע	מותר	
-	מוצעת הרחבת הדירה לכיוון החזית האחורית, בשטח מרפסת הגג המוצמדת לדירה, צירוף שטח המרפסת לכיוון הרחוב ובנייה על הגג מכוח תכנית 2570, סה"כ מוצעת תוספת של כ-77 מ"ר.	230% משטח המגרש עבור הבינוי בנכס כולו המהווים 2212.6 מ"ר. עפ"י ההוכחה שהוצגה במפרט הבקשה: השטח היחסי של תת החלקה הנדונה הינו 36/533. השטח הקיים בהיתר- 1006.33 מ"ר ולכן יתרת השטח לניצול ע"י הדירה הנדונה הינה: 81.47.	<b>שטחים</b>
-	ההרחבה מוצעת בתוך קווי הבניין המותרים וללא חריגה מקונטור הבניין הקיים.	לכיוון החזית לרחוב- 0 מ'. לצדדים- 2.4 מ'. לאחור- 4 מ'.	<b>קווי בניין</b>
-	גובה הבניין מהנקודה הנמוכה על ציר הדרך הוא 14.38 מ'. הבנייה על הגג מוצעת בגובה של 3 מ' ומעקה גג בגובה 1.1 מ'.	לא יעלה על 3 מ' מעל גובה הבניין המקסימלי המותר שהינו 16 מ' מהנקודה הנמוכה על ציר הדרך הסמוכה למבנה. גובה מעקה הגג- עד 1.3 מ'.	<b>גובה בנייה על הגג</b>
-	מוצעת בניה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירה הנדונה בשטח של 41.53 מ'. בנוסף, הוצגה במפרט תכנית בנייה עתידית על הגג תוך ניצול מלוא הזכויות המותרות ובשטח שאינו עולה על 50% משטח הגג לאחר הרחבת כל הדירות בקומה העליונה.	לא יעלה על 50% משטח הגג. שטח הגג ממדידה גרפית: כ-328 מ'.	<b>שטח הבנייה על הגג</b>
-	4.20 מ' כלפי החזית הפונה לרחוב וללא חריגה משאר הקירות החיצוניים.	2.5 מ' לפחות מהקיר החיצוני של הבית לאורך חזיתו לרחוב ולא יחרוג מהקיר החיצוני של הבית ביתר החזיתות.	<b>נסיגות בבנייה על הגג</b>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אורור
		+	<b>מצללה בחצר/על הגג:</b>
		+	- שטח המצללה
		+	- קווי בניין/נסיגות בגג
לא הוצגו חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מתכנן השלד.	+		חיזוק וחישובים סטטיים

**הערות נוספות:**

לא הוצג פתרון לגישה משותפת לגג העליון מעל התוספת ולא הוצגה מערכת סולרית. כמו כן, חתך ב-ב אינו תואם לתנחת הקומה לעניין הצגת חלקי הקירות להריסה (בגבול עם המרפסת). ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה וניתן

עמ' 12

3001-094 21-0619 <ms\_meyda>

זמן להשלמת המפרט אשר הוגש בשנית עם התיקונים הדרושים לרבות התאמה בין חתך ב-ב לתנוחת הקומה, מתקנים טכניים על הגג העליון הצגת פתרון לגישה משותפת לגג העליון ע"י סולם מתוך חדר המדרגות המשותף לקומת הגג וסולם נוסף לעליה לגג העליון מעל התוספת.

### **חו"ד מכון רישוי**

**רן אבן שושן 24/06/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן-שושן

### **גנים ונוף**

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

### **אדריכלות מכון הרישוי**

המלצה: לאשר את הבקשה

### **מיגון**

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).

### **חו"ד מחלקת פיקוח:**

**עידן ענב 28/04/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

## **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)**

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח לדירה האמצעית בקומה הרביעית (העליונה) והקמת בנייה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירה עם מדרגות פנימיות ממנה ופרגולות מעל מרפסות גג סמוכות

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 בבניין 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 בבניין כולו להנחת דעת חברת שמ"מ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה: החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 0158-21-1 מתאריך 15/07/2021**

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח לדירה האמצעית בקומה הרביעית (העליונה) והקמת בנייה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירה עם מדרגות פנימיות ממנה ופרגולות מעל מרפסות גג סמוכות

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

עמ' 13  
3001-094 21-0619 <ms\_meyda>

רעידת אדמה.

2. הגשת התחייבות להשתתפות בשיפוץ הבניין עם השלמת ההרחבות בבניין 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 בבניין כולו להנחת דעת חברת שמ"מ.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**