

ל' אב תשפ"א
08 אוגוסט 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0193 תאריך: 04/08/2021 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	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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	משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ	זכרון יעקב 16	0570-016	21-0837	1
10	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	זריק בשיר	עבודת ישראל 22	3213-022	21-0815	2

רשות רישוי

	21/06/2021	תאריך הגשה	21-0837	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	זכרון יעקב 16	כתובת
0570-016	תיק בניין	835/6213	גוש/חלקה
756	שטח המגרש	תמ"א 38/3, א, 1, ע, סי-די, א3729	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
6618356 יפו - תל אביב - יפו בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356	משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ	מבקש
6492105 יפו - תל אביב - יפו בגין מנחם 150, תל אביב - יפו 6492105	גרוס צביה	בעל זכות בנכס
6492105 יפו - תל אביב - יפו בגין מנחם 150, תל אביב - יפו 6492105	ברגרפרוינד אסף	בעל זכות בנכס
6492105 יפו - תל אביב - יפו בגין מנחם 150, תל אביב - יפו 6492105	שטרנברג יצחק	בעל זכות בנכס
6492105 יפו - תל אביב - יפו בגין מנחם 150, תל אביב - יפו 6492105	גלעזר דורון	בעל זכות בנכס
6492105 יפו - תל אביב - יפו בגין מנחם 150, תל אביב - יפו 6492105	פיקליני דורון	בעל זכות בנכס
6492105 יפו - תל אביב - יפו בגין מנחם 150, תל אביב - יפו 6492105	ניסימוב אלחנן טל	בעל זכות בנכס
6492105 יפו - תל אביב - יפו בגין מנחם 150, תל אביב - יפו 6492105	גרוס רו	בעל זכות בנכס
6492105 יפו - תל אביב - יפו בגין מנחם 150, תל אביב - יפו 6492105	ברנדט דוד	בעל זכות בנכס
6492105 יפו - תל אביב - יפו בגין מנחם 150, תל אביב - יפו 6492105	ג'קוב הלן לואיז	בעל זכות בנכס
6492105 יפו - תל אביב - יפו בגין מנחם 150, תל אביב - יפו 6492105	אמוילס יוג'ינה	בעל זכות בנכס
6492105 יפו - תל אביב - יפו בגין מנחם 150, תל אביב - יפו 6492105	טקס ליאון ברנרד	בעל זכות בנכס
68116 יפו - תל אביב - יפו רחוב דיצה 1, תל אביב - יפו 68116	זית שחף	עורך ראשי
5252247 רמת גן - תל אביב - יפו רחוב תובל 40, רמת גן 5252247	רימון צדיק מהנדסים בע"מ	מתכנן שלד
6618356 יפו - תל אביב - יפו בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356	עמרם ערן	מורשה חתימה מטעם המבקש
6618356 יפו - תל אביב - יפו בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356	לוטן יעל	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 12 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות, ומעל 3 קומות מרתף עבור 26 יח"ד, הכולל:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>ב-3 קומות המרתף</u>: חניה לרכב פרטי וחנית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 17 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים לרבות חדר טרפו ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וכול'. 2. <u>בקומת הקרקע</u>: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר עגלות ואופניים, 4 יחידות דיור בקומה. 3 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר פרטית ו-1 יח"ד עם ממ"ד. 3. <u>בקומה 1</u>: 3 יח"ד בקומה עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה. 4. <u>בקומה 2</u>: 5 יח"ד בקומה. 2 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה ו-3 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה. 5. <u>בקומות 3-5</u>: 3 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד, מסתור כביסה ו מרפסת גזוזטרה לכל דירה מרפסות הגזוזטרה

- בחזית הקדמית בקומה 5 מקורות במצללה.
6. בקומה 6 (חלקית תחתונה): 3 יח"ד בקומה, 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג בחזית הקדמית מקורה חלקית במצללה, ויח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית.
 7. בקומה 7 (חלקית עליונה): 2 יח"ד בקומה, עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג בחזית האחורית מקורות חלקית במצללה.
 8. על הגג העליון: שטח גג פרטי ליחידת הדיור בקומה 7 עם גישה במדרגות עליה פרטיות משטח הדירה. מערכות סולאריות, גנרטור והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין בשטח גג משותף.
 9. בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעליות ומתקני תשתית משותפים.
 10. בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.
- הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות לרבות שטחי ציבור.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 12 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
596	1959	בניין מגורים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 12 יח"ד
11-1036	2011	פיר עבור מעלית פנימית עם גשרי מעבר אל רצפות הקומות, עם תחנות עצירה בכל הקומות (פרט לקומת המרתף). חדר מכונות המעלית במרתף.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף ובו 12 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "משולם לוינשטיין הנדסה וקבלנות בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה. וכן, בשם 10 מ-12 בעלי הזכויות, להם 82.80% זכויות בנכס חתום עו"ד אורן ארדמן בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכויות בנכס שאינם חתומים וכן, הודעות ליידוע החלקות הגובלות לעניין התקנת עוגני קרקע זמניים ולא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1959
- 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- 22/07/2021:

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6	2 + 6	2 + 6	
קווי בניין:			
קדמי	6.00 מ'	5.50 מ'	0.50 מ' בחריגה מקו בניין קדמי בהתאם לסעיף 4.1.2 ה. (5) בהוראות התכנית. ניתן לאשר.
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)			
	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) $756 \text{ מ}^2 \times 0.5 = 378 \text{ מ}^2$	תכסית הקומה בהתאם להוראות התכנית.	

	בהתאם להוראות התכנית.	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים	שטחי שירות:
	26 יח"ד	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 32 יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ'3	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	בהתאם להוראות התכנית.	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:
	בהתאם להוראות התכנית.	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי	
	בהתאם להוראות התכנית.	-תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	3.00 מ'3	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות	קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג
	2.00 מ'2	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	
	4.50 מ'4	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	גובה הבניה על הגג
	4.50 מ'4	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
	1.60 מ'1	1.60 מ'	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח
	עד 12 מ"ר למרפסת בממוצע של 5.23 מ"ר ליח"ד.	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין	עיצוב המרפסות
	בהתאם להוראות התכנית.	-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) -חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם להוראות התכנית.	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גוזזטרה ובלטות	מרפסות גג:
	בהתאם להוראות התכנית.	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:
	בהתאם להוראות התכנית.	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	מסתורי כביסה:

	בהתאם למדיניות אדריכל העיר בהתאם למדיניות אדריכל העיר.	בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	עיצוב המסתורים
	בחזית הקדמית : 1.20 מ' בחזית האחורית : 1.20 מ' 3.00 מ'	נסיגה ממעקה הגג לא תפחת מ 1.20 מ' גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' גובה כולל גובה הקורות העליונות. פירוט חומרי ופרטי מצללה	מצללה על הגג:
	בהתאם להוראות התכנית.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים.	מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה
	- הוגש אישור התקשרות מקדמי בהתאם לנדרש - יוגש לבדיקה סופית	- אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 (אישור התקשרות מקדמי לפני ועדה + אישור מקדמי שלב א עם פרטי הפרויקט המקנים לו את הניקוד המספיק לקבלת תקן בניה ירוקה עם סיום הביצוע) - אישור נגישות המבנה (נספח + טופס נלווה) - נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	הוראות נוספות למתן היתר:

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות:
קומה 1 - 0.79 מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר. ניתן תנאי לתיקון או לחילופיו הצגת חו"ד יועץ מוסמך בתחום שהנ"ל נדרש לצורך תפקוד הבניין.	קומה 1 - : 4.79 מ' קומה 2 - : 3.46 מ' קומה 3 - : 2.13 מ'	2 קומות עליונות - 4.00 מ' נטו קומות תחתונות - 3.50 מ' נטו	גובה קומות:
	חניה, מחסנים דירתיים, חדר טראפז, מתקנים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	בהתאם להוראות התכנית.	בקומות המרתף התחתונות תותר הקמת מחסנים ובלבד ששטחן לא יעלה על 5% משטח אותה קומה	שטח מחסנים

	85%	85% לפי תמ"א 34 ותכנית א3729	תכסית:
ניתן לאשר לשם שימור העצים.	15% מחולק בין חזית המגרש, חזית הצד והמרווח האחורי בשל עצים לשימור.	15% רובו בחזית המגרש	חלחול:
	מוצעים עוגנים זמניים, נשלחו הודעות על פי הוראות החוק, לא התקבלו התנגדויות. בוצע תיאום מוקדם אל מול נכסים. נוספו תנאים.	בהתאם לסעיף 63 (8) לחוק תותר התקנת עוגני קרקע זמניים.	עוגנים

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	אורור
		+	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 וברחוב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותר 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
		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית. 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
מבוקש שחרור עשן מרתפים בדופן חניית אופניים החוסם את מרווח הצד הדרומי. ניתן תנאי טכני לתיקון בחו"ד מכון הרישוי	+		מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האורור לכיוון פנים המגרש.
		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 28/07/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

תנועה וחניה

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית שצורפה לבקשה במערכת מקוונת ביום 22/07/2021 :
הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 26 יחידות דיור (16 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-10 יח"ד מעל 120 מ"ר).
דרישת התקן:

30 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

26 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.
מתוכנן:

30 מקומות חניה לרכב פרטי ב-3 קומות מרתף,

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף-1 באישור מורשה נגישות ענבר ינאי לוי,

5 מקומות חניה לאופנועים ב-3 קומות מרתף,

26 מקומות חניה לאופניים-7 מ"ח בפיתוח קומת קרקע+ 19 מ"ח ב-3 קומות מרתף, מהם 11 מ"ח במחסנים דירתיים
בשטח 6 מ"ר כ"א.

מתכנן תנועה אריה פלנר.

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת לשלב תעודת הגמר.

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 מבוקש לכרות במגרש את עצים מספר 1, 2, 11.

עץ 1 נמצא בקו בניית מרפסות. עץ 2 ו-11 סמוכים לנייה ואינם מספיק בכדי לשמרם על חשבון הבנייה.

כן מבוקש לכרות במגרש השכן את העצים 6 ו-12 שכן לא ניתן לשמרם בסמיכות כזו לבנייה התת קרקעית המבוקשת.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 10386 ₪.

יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 5486 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך
נטיעת עצים ברחבי העיר.

מבוקשת כריתה של עץ מס' 6 ו-12 במגרש השכן לצורך הבנייה.

על מבקש ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל
לאחר קבלת הרישיון.

נוסף תנאי לתחילת עבודות.

יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) בתי גידול מעל המרתף העליון. התכנון יהיה בהתאם לקובץ הנחיות מרחביות
בנושא עצים (פרק 05 תכנון בתי גידול)

יש לכלול בתכנית הראשית (מוצג 100) תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור 3, 4, 13.

שטח לא מקורה במגרש/חלקה: 382.00 כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה: 8

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

נכתבו תנאים טכניים בחוות הדעת.

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).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ושינגטוניה חסונה	11.0	54.0	3.0	כריתה	5,280
2	פלפלון דמוי אלה	7.0	24.0	6.0	כריתה	1,302
3	מייש בונגה	13.0	44.0	13.0	שימור	8,754

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	קתרוסית מרובעת	11.0	35.0	11.0	שימור	5,077
5	וושנינגטוניה חסונה	12.0	25.0	3.0	שימור	4,320
6	שסק יפני	7.0	19.0	4.0	כריתה	1,360
11	אזדרכת מצויה	6.0	35.0	5.0	כריתה	1,154
12	דק פרי מכוף	5.0	39.0	5.0	כריתה	1,290
13	סיגלון חד עלים	11.0	26.0	9.0	שימור	5,094

חוות דעת נוספות:

נכסים - מירי גלברט 10/03/2021

חלקה 835 בגוש 6213 בבעלות פרטית.
התקבל כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי לתחילת עבודות:
הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

תאום הנדסי - אילנית הדסי 01/03/2021

יש עוגנים - בוצע הליך תיאום הנדסי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 12 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות, ומעל 3 קומות מרתף עבור 26 יח"ד

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הגשת חישובים סטטיים
3. יש לצמצם רוחב הכניסות והשבילים במגרש לרוחב המינימלי בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ולהרחיב רצועת הגינון ככל הניתן.
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפי"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.

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. רמת הקרינה מחדר הטראפ תהה על פי דין.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפי"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10386 ש.
6. פתרון החניה שבמבנה הוא ברמת שירות 2 ורישום זה על גבי ההיתר הנו בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

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 כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
3. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף ולהוציא רישיון עבודה
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>
5. אושרה כריתה של עץ מספר 6 ו-12 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

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. 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0193-21-1 מתאריך 04/08/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 12 יח"ד שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ו-2 קומות גג חלקיות, ומעל 3 קומות מרתף עבור 26 יח"ד

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הגשת חישובים סטטיים
3. יש לצמצם רוחב הכניסות והשבילים במגרש לרוחב המינימלי בהתאם לתקנות התכנון והבנייה ולהרחיב רצועת הגינון ככל הניתן.
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.

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. רמת הקרינה מחדר הטראפו תהה על פי דין.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 10386 ש.
6. פתרון החניה שבמבנה הוא ברמת שירות 2 ורישום זה על גבי ההיתר הנו בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

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 כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
3. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף ולהוציא רישיון עבודה
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>
5. אושרה כריתה של עץ מספר 6 ו-12 במגרש השכן לצורך הבניה. על בעל ההיתר להסדיר מול בעלי הזכויות שבשטחם נמצא העץ הוצאת רישיון כריתה עבור העץ ואת כריתתו בפועל לאחר קבלת הרישיון ולהציג:
 1. רישיון כריתה לעץ
 2. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

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

עמ' 9

0570-016 21-0837 20-00835

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. 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.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0815	תאריך הגשה	14/06/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	עבודת ישראל 22 רחוב עבודת ישראל 24	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	222/7047	תיק בניין	3213-022
מס' תב"ע	2563	שטח המגרש	1154

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	זריק בשיר	רחוב עבודת ישראל 22, תל אביב - יפו 6808816
בעל זכות בנכס	זריק בשיר	רחוב עבודת ישראל 22, תל אביב - יפו 6808816
עורך ראשי	סוהיל זריק	רחוב עיילבון 110, עיילבון 1697200
מתכנן שלד	כמאל זריק	רחוב שטרן יאיר 27, חיפה 3547527

מהות הבקשה: (נעמה רבן)

מהות עבודות בניה שינויים בדירת הדופלקס (הקיצונית) בקומת הקרקע והשנייה באגף המערבי, הכוללים: שינויים בחלוקת הדירה ותוספת שטח ע"י סגירת חלל עובר, בשטח של כ-12 מ"ר, בין המפלסים בתוך הדירה ושינוי מיקום המדרגות הפנימיות המקשרות בין המפלסים בדירה. השינויים הנ"ל בוצעו בפועל בסטייה להיתר.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, עם 3 אגפים, עבור סה"כ 15 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

היתר	שנה	תיאור
06-0368	2006	הקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף עבור 15 יח"ד ב-3 אגפים עם 2 חדרי מדרגות משותפים בין האגפים. בקומת הקרקע- 4 יחידות דיור וביניהן: המפלס תחתון של דירת דופלקס (הדירה הנדונה).
12-0234	2012	שינויים ותוספת שטח בבניין הנ"ל (בבניה) למגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג. במסגרת ההיתר נוצלו כל הזכויות המותרות לרבות השטחים העיקריים.

תביעות משפטיות	24/04/2018	בקשת כניסה למקרקעין מספר תיק: 64-2-2018-0081 מספר תביעה: 1 ממתין לדיון
	28/02/2021	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 64-2-2018-0081 מספר תביעה: 2 יצא צו

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י המבקש שהוא אחד מבעלי הנכס הרשום. לכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2563 אזור מגורים ב)

מותר	מוצע	סטייה
------	------	-------

סטייה	מוצע	מותר	שטח עיקרי
הבקשה מהווה הגדלת שטח הדירה בכ-12 מ"ר ע"י סגירת חלל עובר בגדר סטייה ניכרת.	הבקשה מהווה הגדלת הזכויות מעבר למותרות שכן במסגרת ההיתר נוצלו מלוא הזכויות לשטחים העיקריים והבקשה מהווה הגדלת שטח הדירה בכ-12 מ"ר ע"י סגירת חלל עובר שבוצעה בפועל בניגוד להיתר ובגינה יצא צו הריסה ובגדר סטייה ניכרת.	100% משטח המגרש שמהווה 1154 מ"ר	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אזורר
לא הוצגו חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מתכנן שלד.	+		חיזוק וחישובים סטטיים

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 22/06/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס

גנים ונוף

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

אדריכלות מכון הרישוי

תוספת מ"ר בקומה ראשונה.
אין דרישות לתחנה.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכנן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

רומן זייץ 25/10/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו קיימת תביע משפטית מס' 0081-2-2018-64 לכול בניה הנ"ל.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

לא לאשר את הבקשה לתוספת שטח בדירת הדופלקס (הקיצונית) בקומת הקרקע והשנייה באגף המערבי, שבוצעה בפועל בסטייה מהיתר, שכן:

- כוללת תוספת שטח מעבר למותר לשטחים העיקריים אשר נוצלו במלואן במסגרת ההיתר והבקשה מהווה סטייה ניכרת.

הערה: טיוטת חוות דעת מה"ע נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0193-21-1 מתאריך 04/08/2021

לא לאשר את הבקשה לתוספת שטח בדירת הדופלקס (הקיצונית) בקומת הקרקע והשנייה באגף המערבי, שבוצעה בפועל בסטייה מהיתר, שכן:

- כוללת תוספת שטח מעבר למותר לשטחים העיקריים אשר נוצלו במלואן במסגרת ההיתר והבקשה מהווה סטייה ניכרת.

עמ' 12
3213-022 21-0815 <ms_meyda>

הערה: טיוטת חוות דעת מה"ע נשלחה לעורך הבקשה