כ״ג סיון תשע״ט
26 יוני 2019

# פרוטוקול

ישיבה : 1-19-0163 תאריך : 23/06/2019 שעה : 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח׳ אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

| | | | |
|---|---|---|---|
| | דורון ספיר, עו״ד | מ״מ ראש העירייה ויו״ר ועדת המשנה לתכנון ובניה | מ״מ יו״ר הוועדה - אופירה יוחנן וולק |
| | אדר׳ הלל הלמן | מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה | מ״מ מהנדס העיר |
| | עו״ד הראלה אברהם-אוזן | המשנה ליועץ המשפטי לעירייה | |
| | עו״ד אילן רוזנבלום | מזכיר ועדת בניין עיר | |
| | עו״ד שרון אלזסר | מרכזת הועדה | |
| | רחלי קריספל | ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה | |

| מס׳ החלטה | מספר בקשה | מספר תיק בניין | כתובת הנכס | שם המבקש | מהות הבקשה | מס׳ דף |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 19-0624 | 0379-005 | אוליפנט 5 | פוגל אלכסנדר | תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | 1 |
| 2 | 19-0230 | 0539-031 | הפרטיזן היהודי 31 | זהבי חיים | תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | 5 |
| 3 | 19-0334 | 3620-010 | אסירי ציון 10 | מורן אוהד | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה | 9 |
| 4 | 19-0662 | 3003-036 | המרד 36 | ויסמן אלכסנדר | ציבורי/תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון) | 13 |

# רשות רישוי

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מספר בקשה** | 19-0624 | | **תאריך הגשה** | 19/05/2019 |
| **מסלול** | **תוספות ושינויים** | **תוספות בניה** | **תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **אוליפנט 5 רחוב כורש 6** | **שכונה** | לב תל-אביב |
| **גוש/חלקה** | 22/7103 | **תיק בניין** | 0379-005 |
| **מס' תב"ע** | גי, 2650ב | **שטח המגרש** | 767 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | פוגל אלכסנדר | רחוב כורש 6, תל אביב - יפו 6522906 |
| בעל זכות בנכס | פוגל אלכסנדר | רחוב כורש 6, תל אביב - יפו 6522906 |
| עורך ראשי | נבון גבריאל | רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504 |
| מתכנן שלד | גוזביץ לאוניד | רחוב החי"ל 24, חיפה 3501433 |

## מהות הבקשה: (יאנה פיצ'וז'קין)

| מהות עבודות בניה |
|---|
| **התקנת פיר מעלית בחלל חדר המדרגות הקיים בין גרמי המדרגות המקוריים באגף הצפוני של בניין לשימור.** |
| * כל הבניין סומן כ"לא שייך לבקשה" מלבד החלק המבוקש. |

## מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף ,המורכב מ-2 אגפים , סה"כ 15 יח"ד.

## ממצאי תיק בניין:

| היתרים רלוונטיים | שנה | תיאור | מסמך |
|---|---|---|---|
| | 30/04/1937 | הקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף וסככה לכביסה על הגג. | 374 |
| | 07/04/1938 | הוספת סככה על הגג. | 1043 |
| | 01/12/1952 | הוספת חדר ומטבח בקומה על הגג. | 643 |

## בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 15 תתי חלקות. המבקש בעל 10 תתי חלקות מתוך 15 וחתום על הבקשה. ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

## התאמה לתקנות:

| | כן | לא | הערות |
|---|---|---|---|
| מפלס כניסה קובעת | * | | |
| חיזוק וחישובים סטטיים | * | | יש לצרף נספח יציבות. |

## הערות נוספות:

1. מבוקשת תוספת מעלית בחלל חדר המדרגות הקיים (באגף הצפוני של הבניין) תוך פירוק ריצפה בקומת הקרקע לצורך חפירת בור למעלית ופירוק תקרת גג לצורך המשך פיר המעלית המוצע.
2. המבנה הוא מבנה לשימור הנכס כלול באזור מגורים ג' שחלה עליו תכנית 2385. הבניין הוא בניין לשימור ולכן כל תוספת בנייה ו/או שיפוץ תינתן בתיאום תכנון עם צוות מבנים לשימור. מחלקת השימור נתנה את המלצתה לאשר את הבקשה ולפי כך אין כל מניע לאשרה.

## חו"ד מכון רישוי רינת ברקוביץ' 03/06/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'
שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

**כיבוי אש**
יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

**גנים ונוף**
עבור תוספת מעלית פנימית אין דרישות.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

**סיכום מכון הרישוי**
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

## חו"ד מחלקת פיקוח: ויקטור זמוירו 31/03/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

## חו"ד נוספות: מבנים לשימור - נדיה חמלניצקי 26/03/2019

שלום, התכנית שהוזנה למערכת, תואמה מול מח' השימור,
להלן חוד מחלקת השימור לבקשה:

25/10/2018
ט"ז חשון תשע"ט

כורש 6 פינת אוליפנט 5 - מבנה לשימור
חו"ד מח' השימור לבקשה להיתר - תוספת מעלית בתוך חדר המדרגות הקיים

במסגרת היתר זה תתווסף מעלית למבנה ותמוקם בתוך פיר זכוכית בחלל חדר המדרגות הקיים בין גרמי המדרגות המקוריים לשימור. פיר המעלית יהיה מקונסטרוקציית פלדה מחופה זכוכית שקופה בהתאם להנחיות המהנדס. ישולב פורטל המעלית בפודסט המדרגות בהתחשב למעקה הקיים בכל קומה בהתאם לפרט.
הכל בתנאי שימור/שיפוץ של חדר המדרגות ופורטל כניסה לבניין לפי הרשימה:
עבודות לביצוע בפועל:
- טיפול בפורטל כניסה מאבן טבעית לפי הנחיות מח' השימור (ניקיון, תיקונים, ליטוש, יישום שכבת סילר להגנה
- הכל לפי הנחיות מח' השימור והשמ"מ)
- החלפת לוחית כתובת לפי הנחיות מח' השימור
- טיפול בדלת כניסה מקורית לפי הנחיות מח' השימור (ניקיון, תיקונים, יישום שכבת לקה שקופה)
- תיקון אינטרקום
- תיקון תאי דואר
- תיקונים וצביעה של מעקות ומאחזים של המדרגות
- טיפול בגדר בגבול מגרש, כולל התקנת פשפש כדוגמת המקורי
- תיעוד צילומי של פרטי חדר המדרגות ופורטל כניסה למבנה לפני ביצוע עבודות.

כל העבודות יתואמו מראש עם מח' השימור ויבוצעו לפי הנחיות מח' השימור והשמ"מ.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו תואם הנחיות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.
יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.
במידה וידרשו, יוצגו פרטים לביצוע לתיאום ואישור עם מח' השימור, לפני הביצוע בשטח.

- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל העבודות ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.
באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים בחדר המדרגות על פי הנחיות האדריכל ובאחריותו.

- חשמל
יש לתאם את מיקום לוח הפעלת המעלית ולסמן את הלוח על פני התכנית. הטמנת כל החוטים והצנרת באופן סמוי. לא יותרו ארונות /תעלות/הנמכת תקרות בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים במבנה.

- טיח וצבע
יבוצעו עבודות תיקוני טיח וצבע בחלל חדר המדרגות בחומרים וגוונים לפי הנחיות צוות שימור ושמ"מ ובהתאם לדוגמאות המאושרות לפני ביצוע.

- פתחים
אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי.

- מערכות טכניות
כל המערכות הטכניות הקשורות להתקנת המעלית ישולבו באופן נסתר כך שלא יפגעו בערכי חדר המדרגות, ובתיאום מראש עם מח' השימור. באחריות האדריכל לתאם ולאשר את התוואי והמיקום לפני ביצוע.

- חדר מדרגות
שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור.
שימור/שיקום/שחזור של פודסטים ומדרגות, מעקות, חיפוי הקירות, גופי תאורה, ריצופים וכל פרט אחר, על פי המקור.
תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח.
הסוואת כל החוטים והצנרת וכל המתקנים הטכניים בצורה נסתרת.
לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלוני כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה.
לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארונות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים מבנה.

- גדר בגבול מגרש
יבוצעו עבודות תיקוני טיח וצבע בגדר בגבול מגרש קדמי בחומרים וגוונים לפי הנחיות צוות שימור ושמ"מ ובהתאם לדוגמאות המאושרות לפני ביצוע.

- מעלית
מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה. פרטים וחומרי גמר - לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

- גג המבנה
לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה.
איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.
- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.
- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.
- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור
נדיה חמלניצקי

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)

**לאשר את הבקשה להתקנת פיר מעלית בחלל חדר המדרגות הקיים בין גרמי המדרגות המקוריים באגף הצפוני של בניין לשימור.**

**בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**
ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור בחוות דעת שניתנה ב-26/03/2019 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

**הערות**
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

## ההחלטה : החלטה מספר 1
**רשות רישוי מספר 0163-19-1 מתאריך 23/06/2019**

**לאשר את הבקשה להתקנת פיר מעלית בחלל חדר המדרגות הקיים בין גרמי המדרגות המקוריים באגף הצפוני של בניין לשימור.**

**בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**
ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור בחוות דעת שניתנה ב-26/03/2019 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

**הערות**
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

# רשות רישוי

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מספר בקשה** | 19-0230 | | **תאריך הגשה** | 05/02/2019 |
| **מסלול** | **תוספות ושינויים** | **תוספות בניה** | **תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **הפרטיזן היהודי 31** | **שכונה** | יד אליהו |
| **גוש/חלקה** | 2/6978 | **תיק בניין** | 0539-031 |
| **מס' תב"ע** | 9040, 87, 3448 | **שטח המגרש** | 198 מ"ר |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | זהבי חיים | רחוב קפלנסקי 6, תל אביב - יפו 6687008 |
| בעל זכות בנכס | זהבי חיים | רחוב קפלנסקי 6, תל אביב - יפו 6687008 |
| בעל זכות בנכס | זהבי הלנה | רחוב קפלנסקי 6, תל אביב - יפו 6687008 |
| עורך ראשי | בן שוהם אדיר | רחוב דרך בן גוריון דוד 38, רמת גן 5257354 |
| מתכנן שלד | אולשבנגבנג יצחק | רחוב הורדים 15, נתניה 4265108 |

**פירוט שטחים**

| תיאור | סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים | | | סך שטחי שירות | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | מבוקש (מ"ר) | % | מותר (מ"ר) | מבוקש (מ"ר) | % | מותר (מ"ר) |
| מעל | 83.66 | 5.83 | | | | |
| מתחת | | | | 49.42 | | |
| סה"כ | 83.66 | 5.83 | | 49.42 | | |

## מהות הבקשה: (מעיין חזן)

**מהות עבודות בניה**

**הרחבת יחידת דיור קיימת בקומת הקרקע בבניין מגורים קיים בן 2 קומות וקומת מרתף בחלקה שטח שירות השייך לדירה בקומת הקרקע עם כניסה נפרדת וחלקה משותפת הכולל סה"כ 2 יחידות דיור הבנוי בקיר משותף עם הבניין במגרש הסמוך, שינויים פנימיים ושינוי בחזיתות הכוללים:**

- **הרחבת הדירה ע"י תוספת בנייה לחזית האחורית מערבית בשטח של כ- 12 מ"ר שטח הדירה לאחר ההרחבה כ- 84 מ"ר.**
- **הריסת תוספת בניה קלה בחזית קדמית מזרחית, שינויים בפתחים בחזיתות המבנה.**
- **הוספת דלת יציאה לחצר בחזית האחורית עם מדרגות חיצוניות קלות והוספת סוכך חשמלי מתקפל בחזית הקדמית.**

**בחצר: קיים מקום חניה אחד בחזית צדדית דרומית בהיתר קודם,**
**קיימים מחסן עץ וסככה בחזית האחורית שלהם לא נמצא היתר.**

## מצב קיים:

בניין בן 2 קומות הבנוי בקיר משותף עם הבניין השכן במגרש הסמוך הכולל 2 יח"ד (יחידת דיור אחת בכל קומה) ומקום חנייה אחד בחזית צדדית דרומית.

## ממצאי תיק בניין:

| היתרים רלוונטיים | שנה | תיאור | מסמך |
|---|---|---|---|
| 6-34 | 1989 | בניין חדש בן 2 קומות וקומת מרתף עם מקלט ומחסן עבור סה"כ 2 | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | | יחידות דיור | |

**בעלויות:**

| |
|---|
| הנכס בבעלות מושע ונעשה פרסום לכך |

**התאמה לתב"ע 3448** | מגורים ב'

| | מותר | קיים + מוצע | סטייה |
|---|---|---|---|
| **שטחים עיקריים** | **139 מ"ר**<br>70% משטח המגרש= 198 מ"ר | **177 מ"ר**<br>כ- 165 מ"ר קיים<br>כ- 12 מ"ר מוצע | 38 מ"ר |
| **תכסית** | **כ- 79 מ"ר**<br>40% משטח המגרש | **כ- 94 מ"ר** | 15 מ"ר |
| **קווי בניין**<br>קדמי לרחוב הפרטיזן היהודי<br>צדדי<br>אחורי | 4 מ'<br>3 מ'<br>5 מ' | 4 מ'<br>3 מ'<br>5.10 מ' | |
| **מס' יחידות מותר**<br>גודל דירה מינימלי יהיה 70 מ"ר (שטח עיקרי) | 2 | 2 | |

**הערות נוספות:**

1. **השטח המותר לבנייה.**
הכללת כל השטח הקיים בבניין בחישוב השטחים, במפרט הבקשה לא חושב שטח המדרגות ולא הוצגו כלל השטחים כולל קומה שנייה.
לפי חישוב ולפי ההיתר המקורי נוצלו כל השטחים המותרים לבנייה, לא ניתן לאשר.
2. **הגדרת מגרש משני בחלקת מושע.**
במפת המדידה המצבית שהוגשה לא צוין מי בעלי המגרש המשני אותו רוצים להגדיר מתוך חלקת מושע מס' 2.

## חו"ד מכון רישוי

**<u>רוני רבנר 24/02/2019</u>**
להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רוני רבנר

לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

**<u>כיבוי אש</u>**
על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

**<u>אצירת אשפה</u>**
אין שינוי במספר יחידות הדיור, לא צפוי שינוי בנפח האשפה.
לא נדרשת חוות דעת בתחנה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

**<u>איכות הסביבה</u>**
התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: גזי קרקע
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

**גנים ונוף**
עץ מספר 1 (זית) במגרש ויעודו לשימור , בליווי אגרונום..
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

**מקלוט**
מבוקשת תוספת של 11 מ"ר ושינויים פנימיים בדירה בקומת הקרקע של בניין דו משפחתי.
מוצג מקלט קיים במרתף.
יש לאשר את הבקשה בהליך של פטור בפיקוד העורף

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

**סיכום מכון הרישוי**
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

**טבלת עצים**

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | זית אירופאי | 6.0 | 40.0 | 4.0 | שימור | 4,823 |

## חו"ד מחלקת פיקוח:

**לב פוטשניקוב 02/05/2019**
תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

## חו"ד נוספות:

**נכסים - מירי גלברט 20/11/2018**
חלקה 2 בגוש 6978 בבעלויות שונות.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מעיין חזן)

**לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:**
1. **שטח הבניין לאחר התוספת חורג בכ-27% מעבר ל-70% המותרים לפי תכנית 3448.**
2. **תכסית הבניין חורג בכ-18% מעבר ל-40% המותרים לפי תכנית 3448.**
3. **שטח המגרש פחות משטח שצוין בתיק המידע ולא נעשה איחוד חלקות עם חלקה 89 כפי שנדרש בתיק המידע.**
4. **המגרש מהווה חלק מחלקת מושע ולא הוצגו מספיק הוכחות על בעלות על כל שטח המגרש.**

**הערה: הודעה נמסרה לעורך הבקשה.**

## ההחלטה : החלטה מספר 2
**רשות רישוי מספר 0163-19-1 מתאריך 23/06/2019**

**לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:**
5. **שטח הבניין לאחר התוספת חורג בכ-27% מעבר ל-70% המותרים לפי תכנית 3448.**
6. **תכסית הבניין חורג בכ-18% מעבר ל-40% המותרים לפי תכנית 3448.**
7. **שטח המגרש פחות משטח שצוין בתיק המידע ולא נעשה איחוד חלקות עם חלקה 89 כפי שנדרש בתיק המידע.**
8. **המגרש מהווה חלק מחלקת מושע ולא הוצגו מספיק הוכחות על בעלות על כל שטח המגרש.**

**הערה: הודעה נמסרה לעורך הבקשה.**

0539-031 19-0230 <ms_meyda>

# רשות רישוי

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **מספר בקשה** | 19-0334 | | **תאריך הגשה** | 25/02/2019 |
| **מסלול** | **תוספות ושינויים** | **תוספות בניה** | **תוספת בניה לפי תכנית הרחבה** | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **אסירי ציון 10 רחוב מבקיעים 1** | **שכונה** | קרית שלום |
| **גוש/חלקה** | 101/6984 | **תיק בניין** | 3620-010 |
| **מס' תב"ע** | | **שטח המגרש** | 498 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---|---|---|
| מבקש | מורן אוהד | רחוב עמק ברכה 42, תל אביב - יפו 6745636 |
| בעל זכות בנכס | מורן אוהד | רחוב עמק ברכה 42, תל אביב - יפו 6745636 |
| בעל זכות בנכס | אגמון הדס | רחוב עמק ברכה 42, תל אביב - יפו 6745636 |
| עורך ראשי | ברעם ארנון | רחוב שמעון בן גמליאל 6, תל אביב - יפו 6802230 |
| מתכנן שלד | נמירובסקי איליה | רחוב בורוכוב 29, רעננה 4343427 |

## מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)

| מהות עבודות בניה |
|---|
| **שינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומת הקרקע (עם ממ"ד) , השלמת בניית הגדר בגבולות המגרש הקדמי והצדדי מול הדירה.** |

## מצב קיים:

בניין פינתי קיים בן 2 קומות, סה"כ 4 יחידות דיור

## בעלויות:

הנכס בבעלות מנהל מקרקעי ישראל והמבקש חוכר מקק"ל. הוגשה תעודת היוון מהמנהל, ולכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב'. לא התקבלו התנגדויות

## התאמה לתב"ע (תכנית 2230 אזור קריית שלום)

| | מותר | מוצע | סטייה |
|---|---|---|---|
| **שטח דירה** | 124.5 מ"ר המהווה 25% משטח המגרש כולל החלק היחסי בחדר המדרגות<br>+ ממ"ד מכוח התקנות. | 86.61 מ"ר<br>+ ממ"ד מכוח התקנות | |
| **קווי בניין** | קדמי לרחוב אסירי ציון - 2.5 מ'<br>קדמי לרחוב המבקיעים -2.5 מ'<br>לצד – 2.0 מ' | כ- 5.00 מ' בנקודה הקרובה<br>כ- 2.60 מ'<br>כ- 3.50 מ' בנקודה הקרובה | |

## התאמה לתקנות:

| | כן | לא | הערות |
|---|---|---|---|
| - גודל חדרים | + | | |
| - רוחב מסדרון/פודסט | + | | |
| - אוורור | | + | לא הוצג פתרון אוורור לחדר שירותים |

| | כן | לא | הערות |
|---|---|---|---|
| **מצללה בחצר:** | | | במסגרת זמן שניתן לתיקון הבקשה הוסרה המצללה הצפונית שחרגה מקו הבניין מעבר למותר, וכמו כן המצללה הדרומית בתחום החצר המשותפת. |
| חיזוק וחישובים סטטיים | | + | לא צורפו חישובים נלווים לתצהיר מהנדס השלד. |

## הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה עם מספר ליקויים כולל שינוי מיקום המדרגות החיצוניות לעלייה לדירת השכן בקומה השנייה וניתן זמן לעורך הבקשה לתיקון המפרט. במפרט המתוקן ( בין השאר) מיקום המדרגות הוחזר למצבו המקורי. חוות הדעת מתייחסת למפרט המתוקן.
2. לא הוצגו פריסת גדרות ומפלסים לגדר החדשה המתוקנת בתחום קו המגרש.
3. מחסן בחזית לרחוב שנבנה ללא היתר מחוץ לקו הבניין המותר ולא נוגע בהרחבה סומן במפרט להריסה.
4. הבקשה כוללת הצגת פתרון לסידור שבילי גישה משותפים בהתאם לנקבע בתקנות התכנית.
5. לפי הנקבע בתקנות התכנית, נדרשת הסכמת בעלי הדירות להרחבה. 2 דירות באגף הסמוך הורחבו באופן דומה ובעלי הדירות נחשבים כמסכימים לצורך העניין.

## חו"ד מכון רישוי

**<u>רינת ברקוביץ' 31/03/2019</u>**
להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'
לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

עדכון בתחנת איכות הסביבה.

**<u>כיבוי אש</u>**
על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

**<u>אצירת אשפה</u>**
מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה.
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

**<u>איכות הסביבה</u>**
אין דרישות.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

**<u>גנים ונוף</u>**
במגרש וקרבתו קיימים 6 עצים / שיחים, מתוכם:
מיקום העצים - מס' 4 מחוץ למגרש ,
השאר במגרש מתוכם מס' 3,5,6 לא מוגנים ,
מס' 5,6 מבוקשים וניתנים לשימור .
לא מבוקש שינוי בגדר הקיימת בקרבת עצים מס' 4-6 .
לסיכום ,
מס' 1,2 מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 1,008 ש"ח .
מס' 4-6 מיועדים לשימור .
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

**<u>מקלוט</u>**
יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

**<u>סיכום מכון הרישוי</u>**

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

**טבלת עצים**

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | דקל קוקוס | 7.0 | 30.0 | 1.0 | כריתה | 504 |
| 2 | דקל קוקוס | 7.0 | 30.0 | 1.0 | כריתה | 504 |
| 3 | עץ הדר | 3.0 | 15.0 | 2.0 | כריתה | 169 |
| 4 | עץ הדר | 3.0 | 10.0 | 2.0 | שימור | |
| 5 | עץ הדר | 3.0 | 15.0 | 2.0 | שימור | |
| 6 | עץ הדר | 3.0 | 10.0 | 2.0 | שימור | |

## חו"ד מחלקת פיקוח:

**<u>סרגיי חנוכייב 26/02/2019</u>**
תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יהונתן הוכמן)

**לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומת הקרקע עם ממ"ד ובניית גדרות בגבולות המגרש סביב הדירה ,**

**בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תיאום תכנון , תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**תנאים להיתר**
1. הצגת פתרון לאוורור כל החדרים בהתאם לנקבע בתקנות.
2. הריסת מחסן בחזית לרחוב לפני הוצאת ההיתר בכפוף לבדיקת מח' הפיקוח לכך.
3. סידור גדרות בגבולות המגרש בלבד והצגת פריסת גדרות עם סימון גובהן בהתאם לנקבע בתקנות וקו קרקע מ-2 צדדים ( עד 1.50 מ') מתן פתרון לאשפה, ומסתור לגמל מים ובלוני גז.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי.
5. הצגת התחייבות לשיפוץ הבניין עם השלמת ההרחבות באגף בהתאם להנחיות חברת ש.מ.מ .

**הערות**
ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה הקיימת או שימוש ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

## ההחלטה : החלטה מספר 3
**רשות רישוי מספר 19-0163-1 מתאריך 23/06/2019**

**לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומת הקרקע עם ממ"ד ובניית גדרות בגבולות המגרש סביב הדירה ,**

**בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תיאום תכנון , תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**תנאים להיתר**
1. הצגת פתרון לאוורור כל החדרים בהתאם לנקבע בתקנות.
2. הריסת מחסן בחזית לרחוב לפני הוצאת ההיתר בכפוף לבדיקת מח' הפיקוח לכך.
3. סידור גדרות בגבולות המגרש בלבד והצגת פריסת גדרות עם סימון גובהן בהתאם לנקבע בתקנות וקו קרקע מ-2

צדדים ( עד 1.50 מ') מתן פתרון לאשפה, ומסתור לגמל מים ובלוני גז.

4. מילוי דרישות מכון הרישוי.
5. הצגת התחייבות לשיפוץ הבניין עם השלמת ההרחבות באגף בהתאם להנחיות חברת ש.מ.מ .

**הערות**

ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה הקיימת או שימוש ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

# רשות רישוי

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **מספר בקשה** | 19-0662 | | | **תאריך הגשה** | 29/05/2019 |
| **מסלול** | **ציבורי/תעסוקה** | **ציבורי** | **תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)** | | |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **כתובת** | **המרד 36 רחוב דון-יחייא שבתי 1** | **שכונה** | נווה צדק |
| **גוש/חלקה** | 24/7003 | **תיק בניין** | 3003-036 |
| **מס' תב"ע** | תעא/2277, צ, 2710, 2615ג | **שטח המגרש** | 8810 |

| **בעל עניין** | **שם** | **כתובת** |
|---|---|---|
| מבקש | ויסמן אלכסנדר | רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201 |
| בעל זכות בנכס | עיריית תל אביב | רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201 |
| עורך ראשי | לייטמן ליאור | שדרות הר ציון 106, תל אביב - יפו 6653461 |
| מתכנן שלד | זכאים שהרם | רחוב יגיע כפיים 21ג, פתח תקווה 4913020 |

**פירוט שטחים**

| **תיאור** | **סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים** | | | **סך שטחי שירות** | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | **מבוקש (מ"ר)** | **%** | **מותר (מ"ר)** | **מבוקש (מ"ר)** | **%** | **מותר (מ"ר)** |
| מעל | 50.56 | 0.57 | | | | |
| מתחת | | | | | | |
| סה"כ | 50.56 | 0.57 | | | | |

## מהות הבקשה: (שמעון גל)

| **מהות עבודות בניה** |
|---|
| **הקמת 3 מבנים יבילים, בני קומה אחת, במקבץ אחד עבור 2 כיתות ספח ומתקן אימונים עבור בית ספר תקומה לתקופה של 3 שנים.**<br>**הפיתוח כולל ריצוף היקפי מסביב למבנים היבילים והתאמות קרקע למצב הקיים.** |

## מצב קיים:

מתחם בית ספר הכולל מבנה בן 3 קומות, 3 מבנים דו קומתיים, 2 מבנים חד קומתיים, מקלט תת קרקעי וגדר היקפית.

## ממצאי תיק בניין:

| היתרים רלוונטיים | שנה | תיאור | מס' רישוי |
|---|---|---|---|
| 15-0642 | 2015 | הקמת תחנת טרנספורמציה | 14-2244ר' |
| 08-0350 | 2008 | קירוי חצר פנימית | 07-1215ר' |
| 4-230756 | 2003 | הקמת פרגולה בחצר | |
| 3-920329 | 1992 | תוספת בניה והוספת קומה שניה | |
| 436 | 1977 | הקמת מקלט תת קרקעי | |
| 5 | 1967 | הקמת אגף חד קומתי | |
| 405 | 1960 | הוספת 2 כיתות | |
| 1123 | 1953 | הקמת מבנה חד קומתי | |

**בעלויות:**

| |
|---|
| **נכסים - מירי גלברט 06/03/2019**<br>חלקה 24 בגוש 7003 בבעלות עיריית ת"א -יפו.<br>**אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.** |

**התאמה לתב"ע צ'** (2615ג- מבני ציבור)

| | מותר | מוצע | הערה |
|---|---|---|---|
| **שטחים**<br>(עיקרי+ שירות) | 35,240 מ"ר (400%) | לפי חישוב עורך הבקשה:<br>6,166.77 מ"ר קיים<br>**50.65 מ"ר מבוקש**<br>6,217.42 מ"ר סה"כ (18%) | |
| **תכסית קרקע** | 5,286 מ"ר (60%) | 3,318.18 מ"ר (18%) | |
| **מס' קומות**<br>**גובה במטרים** | מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות. | מבנה חד קומתי בגובה של 3.45 מ' | |
| **תכנית עיצוב** | אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה. | ללא תכנית עיצוב | ראה הערה מס' 1 |
| **שימושים** | מבני ציבור | כיתות ספח ומתקן אימונים | |

**הערות:**

1. **תכנית צ' מחייבת אישור תכנית עיצוב כתנאי להגשת בקשה. לאור חוות הדעת המשפטית (ראה בהמשך) מכיוון שמדובר בבניה זמנית של מבנים יבילים , שנועדו לשמש באופן זמני עד להקמת מבנה הקבע, לא נדרשת תכנית עיצוב וניתן לאשר את הבקשה.**

## חו"ד מכון רישוי

**תומר ברוורמן 02/06/2019**
להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברוורמן
שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

**כיבוי אש**
יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

**אצירת אשפה**
קיים במערכת אישור מאיר ראובן מתאריך 17/1/19 כי קיים במגרש פתרון אשפה תקין ואין צורך בשינוים או תוספות
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

**איכות הסביבה**
התווספו תנאים בהיתר לנושאים: אקוסטיקה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

**גנים ונוף**
בקרבת הבנייה 2 עצים בוגרים אשר סומנו לשימור.
ניתן תנאי לתחילת עבודות למיגון עצים קיימים.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

**מקלוט**
פטור עבור 3 כיתות ספח בלבד על סמך מיגון תקין.
אישור הוזן למערכת.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

**אדריכלות מכון הרישוי**
ניתן לאשר את התכנית המוצעת
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

**סיכום מכון הרישוי**
המלצה : **להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים**

## חו"ד יועצת משפטית:

**הראלה אברהם-אוזן מ-21.11.2016**
בישיבה שקיימנו היום נבחנה השאלה , האם נדרש לאשר תכנית עיצוב בהתאם להוראת סעיף 6.1 (1) בתכנית צ במקרה של תוספת בניה במגרש של מבנים יבילים , שנועדו לשמש באופן זמני עד להקמת מבנה הקבע.
הכנת תכנית עיצוב אדריכלי כתנאי להוצאת היתר בניה נדרשת כאשר מוצא היתר בניה למבנה קבע ולא למבנה זמני.
במסגרת הבקשה להיתר בניה , שתובא לאישור רשות הרישוי, יש לציין את התקופה המבוקשת עבור המבנה היביל . כמו כן, יש לציין מתי והיכן יוקם מבנה הקבע , שהמבנה הזמני אמור לתת לו פתרון ביניים.
חשוב שהשימוש בהוצאת היתרים למבנים יבילים יעשה במשורה ורק כאשר ישנה כוונה לקדם במקביל את בניית הקבע.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י גל שמעון)

**לאשר את הבקשה להקמת 3 מבנים יבילים, בני קומה אחת, במקבץ אחד עבור 2 כיתות ספח, מתקן אימונים וריצוף היקפי מסביב למבוקש עבור בית ספר התקומה לתקופה של 3 שנים.**

**תנאים להיתר**
1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

**הערות**
ההיתר הינו לשטח עבור מבנים יבילים ואינו כולל שינויים כלשהם ביתרת המגרש.

**תנאים להיתר**
1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

**הערות**
1. ההיתר הינו לשטח עבור מבנים יבילים ואינו כולל שינויים כלשהם ביתרת המגרש.

## ההחלטה : החלטה מספר 4
**רשות רישוי מספר 0163-19-1 מתאריך 23/06/2019**

**לאשר את הבקשה להקמת 3 מבנים יבילים, בני קומה אחת, במקבץ אחד עבור 2 כיתות ספח, מתקן אימונים וריצוף היקפי מסביב למבוקש עבור בית ספר התקומה לתקופה של 3 שנים.**

**תנאים להיתר**
1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

**הערות**
ההיתר הינו לשטח עבור מבנים יבילים ואינו כולל שינויים כלשהם ביתרת המגרש.

3003-036 19-0662 <ms_meyda>