

י"ג תמוז תשע"ט
 16 יולי 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0186 תאריך: 03/07/2019 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	
ע"י הלל הלמן	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	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)	לוי יוסף	גרונר דב 19	2208-017	19-0266	1
5	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	הילל אורן	יהונתן 16	0885-016	19-0730	2
8	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שהרבני שי	בני אפרים 275	0801-275	19-0687	3
12	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	פסגות גבעתיים בע"מ	שור משה פרופ' 31	0487-031	18-1255	4
20	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	בניי רובנשטיין בע"מ	שדה יצחק 4	א0054-066	19-0633	5

רשות רישוי

10/02/2019	תאריך הגשה	19-0266	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות ושינויים	מסלול

רמת אביב ג	שכונה	גרונר דב 19	כתובת
2208-017	תיק בניין	705/6628	גוש/חלקה
13857	שטח המגרש	תעא/4,1722, 1, 3902, 3897, 1722	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לוי שנרית שיר	חורשה גרונר דב 19, תל אביב - יפו 69498
מבקש	לוי יוסף	חורשה גרונר דב 19, תל אביב - יפו 69498
בעל זכות בנכס	קורץ מיכל	חורשה גרונר דב 19, תל אביב - יפו 69498
עורך ראשי	טרייסמן אליוט	רחוב טיומקין 15, תל אביב - יפו 66883
מתכנן שלד	גולדהכט גיורא	ת.ד. 412, בית יצחק-שער חפר 4292000

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
				0.07	37.95	מעל
						מתחת
				0.07	37.95	סה"כ

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
שינויים פנימיים בדירה דרום מערבית בקומה העליונה ע"י שינוי מיקום מדרגות פנימיות, הגדלת שטח חדר היציאה לגג, הריסת פרגולה אלומיניום קיימת והקמת פרגולה מעץ, בבניין קיים בצד הדרומי של המגרש, בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף, לסה"כ 32 יח"ד, בנוי בקיר משותף. יצוין שהבניה מוצעת מחומר קל (לא בניה קונבנציונלית – חומר הבניה לא פורט). הבקשה כוללת אישור מצב קיים לגבי בניה שבוצע ללא היתר בתוך חלל המיועד לצנרת קולטי השמש וצירוף שטח זה לחדר היציאה לגג (בניה זהה קיימת בכל 4 חדרי היציאה לגג הקיימים).

הערה: לאור המלצה שלילית של מהנדס הרישוי, בתאריך 4/6/2019 הוגשה תכנית מתוקנת. ההתייחסות בדברפט ניתן לגבי תכנית המתוקנת.

מצב קיים:

על המגרש 7 בניינים בני 8 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומה עמודים מפולשת ומעל מרתף, מהם: 2 בניינים בצד צפוני של המגרש בנויים בקיר משותף (גרונר דב 14-12), 3 הבניינים האמצעים בקירות משותפים (גרונר דב 21,23,25) ו- 2 בניינים בצד הדרומי בקיר משותף (גרונר דב 17-19). הבניין שבנדון הינו הבניין הצפוני בין 2 הבניינים הקיימים בצד הדרומי של המגרש.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בקשה 18-1437	שינויים כלפי היתר 18-0976, טרם נדונה	2018	

בקשה 18-1518	הוספת 32 מרפסות פתוחות ומקורות, מעל עמודים בקומת הקרקע ההיתר מוכן למסירה.	2018	18-0976
	תוספת בניה להגדלת חדר יציאה לגג בגירה דרום- מזרחית בבניין ברח' גרונר דב 17 (בנוי בקיר משותף עם הבניין הנדון)	07/08/2012	12-0061
	בניית פרגולה על מרפסת הגג המוצמד לחדר יציאה לגג קיים בדירה צפון-מערבית בבניין ברח' גרונר דב 17.	06/09/2001	21-0767
	הוספת פרגולה על מרפסת הגג מוצמד לחדר יציאה לגג קיים בדירה צפון מערבית בבניין ברח' גרונר דב 19 (מדובר בבניין שבנדון ובדירה צמודה לדירה הנדונה).	11/06/1996	96-0523
	הוספת פרגולה על מרפסת הגג צמודה לחדר יציאה לגג בדירה הנדונה.	07/07/1994	94-0587
	בניית 8 חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מ-8 הדירות שבקומה עליונה (בבניין הנדון ובניין הבנוי בקיר משותף).	29/03/1992	92-0251

בעלויות:

כל 7 הבניינים במגרש רשומים כבית משותף עם 227 תת חלקות בחלקן בעלות רמ"י וחכירה וחלקן בבעלות פרטית. הבניין הנדון כולל 32 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת מיופה כח של בעלי תת חלקה 61 (המבקשים הינם רשומים בטאבו בהערת אזהרה). נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לכל בעלים בבניין ונדבקו הודעות בשאר הבניינים הקיימים במגרש ולא התקבלו התנגדויות.

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
0.49 מ"ר מעבר למותר. חישוב השטחים שהוצג אינו מכון, לא נערך לפי מידות בקירות חיזונית, ושטח חדר יציאה לגג הקיים לא הוצג בכלל. חלק מהבניה (המבוקשת בדיעבד) מוצעת בשטח המיועד לצנרת קולטי השמש שבגג העליון (לפי היתר המקורי). הפיר הנ"ל מצומצם בפועל בטענת עורך הבקשה מאז בניית הבניין. יצוין שבקומות התחתונות מתחת לפיר המיועד לצנרת, בכל הדירות קיימת מזווה מוצמדת למטבח ובה דוד (רק הקולטים נמצאים על הגג).	כ-40.49 מ"ר	40 מ"ר או 65% (הקטן ביניהן)	שטח/ תכסית
	10 מ' - גובה המתקנים על הגג לפי היתר.	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	גובה ברוטו
	2.57 מ'	גובה קומה טיפוסית (2.60 מ')	גובה נטו
	הבניין לא פונה לחזית קדמית 1.67 מ' / 6.82 מ'	2 מ' לחזית 1.20 מ' לצד/אחורה	נסיגות
לא הוצג תכ" עתידי להרחבת כל חדרי היציאה לגג בבניין הנדון ובבניין הבנוי בקיר משותף בהתאם להרחבה המוצעת בעת.	קיימת גישה מחדר המדרגות הראשי חלק מחדרי היציאה לגג לפי היתר שניתן בשנת 1992 בשטח של 23 מ"ר הוגדלו עד 40 מ"ר.	גישה לשטח משותף התאמה לגגות הקיימים	בינוי

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
שטח הפרגולה כ-22.50 מ"ר. הוגשה הוכחה ששטח הפרגולות מהווה פחות מ-1/3 משטח הגג בהתאם להוראות תב"ע ג1.		+	מצללה על הגג: - שטח המצללה
		+	- נסיגות בגג

הערות נוספות:

הבניה מוצעת מחומר קל ללא פירוט החומר.
חישוב השטחים שהוצג אינו נכון ואינו כולל שטחים הקיימים לפי היתר.
לא ניתן לאשר בניה מעבר ל-40 מ"ר המותרים.

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 21/02/2019

תוכנית (בקובץ אחרי תיקון לפי דרישותינו) תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (חדר יציאה לגג קיים), טרם בנוי.

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

לאשר את הבקשה להגדלת שטח חדר יציאה מוצמד לדירה המערבית בקומה העליונה, ע"י בניה קלה, והקמת פרגולה מעץ על מרפסת הגג, שינויים פנימיים בדירה המערבית בקומה העליונה, בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הקטנת שטח חדר יציאה לגג ל-40 מ"ר ברוטו.
2. רישום חומר הקל ממנו מוצעת הבניה.
3. אישור מכון הרישוי -איכות הבניה לבניה לא קונבנציונלית המוצע.
4. הצגת חתך דרך שטח הבניה המוצעת בדיעבד בפיר המיועד לצנרת של קולטי השמש שבגג העליון.
5. הצגת תכנית עתידית להרחבת חדרי היציאה לגג בבניין הנדון ובניין הסמוך בקיר משותף, לפי הרחבה המוצעת בדירה הנדונה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הריסת כל הבניה הקיימת במרפסת הגג שנבנה ללא היתר בזמן ביצוע עבודות הבניה.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן היתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0186-19-1 מתאריך 03/07/2019

לאשר את הבקשה להגדלת שטח חדר יציאה מוצמד לדירה המערבית בקומה העליונה, ע"י בניה קלה, והקמת פרגולה מעץ על מרפסת הגג, שינויים פנימיים בדירה המערבית בקומה העליונה, בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הקטנת שטח חדר יציאה לגג ל-40 מ"ר ברוטו.
2. רישום חומר הקל ממנו מוצעת הבניה.
3. אישור מכון הרישוי -איכות הבניה לבניה לא קונבנציונלית המוצע.
4. הצגת חתך דרך שטח הבניה המוצעת בדיעבד בפיר המיועד לצנרת של קולטי השמש שבגג העליון.
5. הצגת תכנית עתידית להרחבת חדרי היציאה לגג בבניין הנדון ובניין הסמוך בקיר משותף, לפי הרחבה המוצעת בדירה הנדונה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הריסת כל הבניה הקיימת במרפסת הגג שנבנה ללא היתר בזמן ביצוע עבודות הבניה.

הערות

עמ' 4

2208-017 19-0266 18-01596

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן היתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

רשות רישוי

16/06/2019	תאריך הגשה	19-0730	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

צהלה	שכונה	יהונתן 16	כתובת
0885-016	תיק בניין	347/6335, 301/6335	גוש/חלקה
546	שטח המגרש	תגפפ 333, 1, 1, 1, 958, 2754	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הילל אורן	רחוב יהונתן 16, תל אביב - יפו 6908116
מבקש	הילל שמרית	רחוב יהונתן 16, תל אביב - יפו 6908116
בעל זכות בנכס	הילל אורן	רחוב יהונתן 16, תל אביב - יפו 6908116
בעל זכות בנכס	הילל שמרית	רחוב יהונתן 16, תל אביב - יפו 6908116
עורך ראשי	מלמד רז	רחוב אלוף אלון יגאל 8, הרצליה 4632408
מתכנן שלד	שהרבני ירון	רחוב בצת 51, בת חפר 4284200

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
		28.49			210.20	מעל
		157.00				מתחת
		185.49			210.20	סה"כ

מהות הבקשה: (מוסקוביץ נעמי)

מהות עבודות בניה
שינויים בבניין מגורים קיים בן 2 קומות עם גג רעפים ללא ניצול חלל הגג, מעל מרתף ליח"ד אחת (קוטג') עם בריכת שחיה בחצר האחורית ומוסך חניה ל-2 מקומות חניה במרווח הקדמי, הכוללים:
- שינויים פנימיים ובחזיתות;
- הריסת בריכת שחיה בלתי מקורה הקיימת במרווח האחורי (בשטח של 38 מ"ר) והקמתה מחדש בשטח של כ-65 מ"ר בלתי מקורה, במרווח האחורי.
- הקמת פרגולה מעץ בשטח של כ-35 מ"ר על מרפסת גג הקיימת בקומה שניה.

הערה: הבקשה הוגשה בפעם שניה לאחר שהבקשה הקודמת נסגרה ע"י המבקשים.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 2 קומות עם גג רעפים ללא ניצול חלל הגג, מעל מרתף ליח"ד אחד (קוטג').
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
19-0385	בבקשה זו, בנוסף לשינויים המבוקשים בבקשה הנדונה, הוצג ביטול דירוג בפיתוח השטח הפונה לכיוון שצ"פ ובמקומו מילוי אדמה בכ-2.0 מ', כתוצאה מכך נוצר קיר תומך בגובה של 2.40 מ' ומעליו גדר בטיחותי בגובה 1.10 מ', כך שגדר כלפנש שצ"פ יהיה בגובה 3.50 מ', לאומת הגדר בגובה 1.50 מ' שאושר בהיתר משנת 2008, דבר שלא ניתן היה לאשר. לאור המלצה שלילית של מהנדסת רישוי הבקשה הזו נסגרה ע"י	2019	

	המבקשים.		
	בניה חדשה-בית דירה/קוטג	12/06/2008	08-0343

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של המבקשים והבקשה הוגשה בחתימת בעלי הנכס

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
פיתוח שטח /גדרות		+	דירוג בפיתוח השטח הפונה לכיוון שצ"פ ללא שינוי כלפי ההיתר משנת 2008
בריכות שחיה		+	מוצעת בריכת שחיה בשטח של כ-65 מ"ר, בלתי מקורה במרווח האחורי, עם חדר מכונות תת קרקעי.
פרגולה		+	

הערות נוספות:

- הבקשה אינה כוללת תוספת בניה כל שהיא.
- במפרט חסרים מידות הפרגולה ומידות הבריכה.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 24/06/2019

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

גנים ונוף
=====

מבוקשת בניית בריכה ופיתוח שטח .
הוטען סקר ,
והוקלדה טבלת יעוד העצים לבקשה .
מיפוי יעוד העצים מוצג בתכנית ה 100 .

במגרש ובקרבתו קיימים 7 עצים / שיחים :

=====

מיקום העצים - מס' 100,101 במגרשי השכנים ,
השאר המגרש , מתוכם מס' 75-77 לא מוגנים המבוקשים לכריתה .

לסיכום ,

מס' 55,91,100,101 (4 יח') מיועדים לשימור , מתוכם מס' 55,91 בליווי אגרונום .

שטח החצר כ 250 מ"ר .

ניתנו תנאים בהיתר, תנאי לאיכלוס ותעודת גמר.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי
=====

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :
bniya/login.asp_http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
55	קופיניון אנקרדי	5.0	23.0	4.0	שימור	3,189
75	כרבל לביד- אינו עץ	5.0	14.0	5.0	כריתה	
76	כרבל לביד- אינו עץ	5.0	12.0	3.0	כריתה	
77	כרבל לביד- אינו עץ	5.0	14.0	4.0	כריתה	
91	כסיית האבוב	4.0	20.0	5.0	שימור	1,356
100	אראוקריה רמה	9.0	30.0	3.0	שימור	3,815
101	זית ארופאי	4.0	20.0	3.0	שימור	2,537

חו"ד מחלקת פיקוח:**אהרון מיכאלי 04/11/2019**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

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

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות, הריסת בריכת שחיה קיימת והקמת בריכת שחיה חדשה בלתי מקורה במרווח האחורי והקמת פרגולה מעץ על מרפסת הגג בקומה שניה, בבניין מגורים בן 2 קומות עם גג רעפים (ללא ניצול), מעל מרתף ליח"ד אחת (קוטג') בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. מילוי דרישות ההיתר המקורי מס' 08-0343 מיום 12/6/2008.
2. בעלי ההיתר אחרים לכך שבריכה שחיה תעמוד בכל התקנים והתקנות הרלוונטיים בעת הוצאת היתר.

הערות

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

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 03/07/2019 1-19-0186 מתאריך

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות, הריסת בריכת שחיה קיימת והקמת בריכת שחיה חדשה בלתי מקורה במרווח האחורי והקמת פרגולה מעץ על מרפסת הגג בקומה שניה, בבניין מגורים בן 2 קומות עם גג רעפים (ללא ניצול), מעל מרתף ליח"ד אחת (קוטג') בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. מילוי דרישות ההיתר המקורי מס' 08-0343 מיום 12/6/2008.
2. בעלי ההיתר אחרים לכך שבריכה שחיה תעמוד בכל התקנים והתקנות הרלוונטיים בעת הוצאת היתר.

הערות

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

עמ' 8

0801-275 19-0687 18-01771

רשות רישוי

04/06/2019	תאריך הגשה		19-0687	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	תוספות ושינויים	מסלול

תל ברוך	שכונה	בני אפרים 275 רחוב הרבסט קרול 66	כתובת
0801-275	תיק בניין	158/6792	גוש/חלקה
1740	שטח המגרש	ע1, 2073 א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב קהילת סלוניקי 4, תל אביב - יפו 6951304	רפאל דגנית	מבקש
רחוב הרבסט קרול 6, תל אביב - יפו 6900060	צמח עמוס שמעון	מבקש
רחוב אש שלום 24, תל אביב - יפו 6948323	שהרבני שי	מבקש
רחוב השדות 4, רמת השרון 4704348	רוזנק אורן	מבקש
רחוב שגאל מרק 15, תל אביב - יפו 6967225	שרביט אליהו	מבקש
רחוב השדות 4, רמת השרון 4704348	רוזנק שרית	מבקש
רחוב תמיר שמואל 17, תל אביב - יפו 6963709	מערבי זכר דקלה	מבקש
רחוב אילון פנחס 9, חולון 5845905	בורג נטלי	מבקש
רחוב הרבסט קרול 6, תל אביב - יפו 6900060	מערבי מרדכי	מבקש
רחוב קהילת ורשה 73, תל אביב - יפו 6972164	עובד חיים	מבקש
רחוב דוד אלעזר 8, הוד השרון 4531408	פיקל שלמה	מבקש
רחוב סביונים 61, גני עם 4590500	שווארץ שפרה	מבקש
רחוב דוד אלעזר 8, הוד השרון 4531408	פיקל ריקה	מבקש
רחוב הרבסט קרול 6, תל אביב - יפו 6900060	עייש אילון	מבקש
רחוב הרבסט קרול 6, תל אביב - יפו 6900060	עייש אורלי	מבקש
רחוב קהילת ורשה 73, תל אביב - יפו 6972164	כהן עובד חנה נטלי	מבקש
רחוב בית חורון 11, תל אביב - יפו 6900108	קבוצת אלגר, ייזום ויישום בע"מ	מבקש
רחוב בקר אהרון 8, תל אביב - יפו 6964316	קבוצת אופק נדל"ן בע"מ	מבקש
רחוב קהילת סלוניקי 4, תל אביב - יפו 6951304	רפאל דגנית	בעל זכות בנכס
רחוב הרבסט קרול 6, תל אביב - יפו 6900060	צמח עמוס שמעון	בעל זכות בנכס
רחוב אש שלום 24, תל אביב - יפו 6948323	שהרבני שי	בעל זכות בנכס
רחוב השדות 4, רמת השרון 4704348	רוזנק אורן	בעל זכות בנכס
רחוב שגאל מרק 15, תל אביב - יפו 6967225	שרביט אליהו	בעל זכות בנכס
רחוב השדות 4, רמת השרון 4704348	רוזנק שרית	בעל זכות בנכס
רחוב תמיר שמואל 17, תל אביב - יפו 6963709	מערבי זכר דקלה	בעל זכות בנכס
רחוב אילון פנחס 9, חולון 5845905	בורג נטלי	בעל זכות בנכס
רחוב הרבסט קרול 6, תל אביב - יפו 6900060	מערבי מרדכי	בעל זכות בנכס
רחוב קהילת ורשה 73, תל אביב - יפו 6972164	עובד חיים	בעל זכות בנכס
רחוב דוד אלעזר 8, הוד השרון 4531408	פיקל שלמה	בעל זכות בנכס
רחוב סביונים 61, גני עם 4590500	שווארץ שפרה	בעל זכות בנכס
רחוב דוד אלעזר 8, הוד השרון 4531408	פיקל ריקה	בעל זכות בנכס
רחוב הרבסט קרול 6, תל אביב - יפו 6900060	עייש אילון	בעל זכות בנכס
רחוב הרבסט קרול 6, תל אביב - יפו 6900060	עייש אורלי	בעל זכות בנכס
רחוב קהילת ורשה 73, תל אביב - יפו 6972164	כהן עובד חנה נטלי	בעל זכות בנכס
רחוב בית חורון 11, תל אביב - יפו 6900108	קבוצת אלגר, ייזום ויישום בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב בקר אהרון 8, תל אביב - יפו 6964316	קבוצת אופק נדל"ן בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	בר אורין גידי	עורך ראשי
רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 69512	שילר ערן	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (גן-אור מיזם)

מהות עבודות בניה

שינויים בניין מגורים בן 3 קומות, מעל מרתף משותף, המורכב מ-4 אגפים מחוברים ביניהם באמצעות חדר מדרגות

משותף עם גשר עילי עבור גישה לדירות בקומת השניה, סה"כ 12 יח"ד, הכוללים:

- שינויים פנימיים בכל הדירות במתחם.
- שינויים במעטפת מרתף החנייה מפלס (1-) – מיקום וגודל פתחי שחרור עשן, מרתפי הדירות 1-7; בדירה מס' 7 הריסה ובנייה של קירות המשך לממ"ד בקומת המרתף וקומת קרקע.
- שינויים בפיתוח שטח: מסתור אשפה, פילרים לתשתיות, בלוני גז, גלגלון כיבוי.
- שינויים בחזיתות של 4 אגפי המתחם.
- פתיחת חלון סקיילייט בגג דירה מס' 12 בקומה ב'12.

מצב קיים:

המגרש כולל 4 בניינים בני 2 קומות מעל קומת מרתף, מרתף חנייה.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	שינויים בחזיתות הבניין הכוללים: הגדלת המרפסות בארבעת האגפים, בחזיתות הקדמית לרחוב- הרבסט קרול ורחוב בני אפרים עבור 10 יחידות דיור בלבד (מתוך 12 יח"ד במתחם).	15/07/2018	18-0571
	הקמת בניין מגורים בן 3 קומות, מעל מרתף משותף, המורכב מ-4 אגפים מחוברים ביניהם באמצעות חדר מדרגות משותף עם גשר עילי עבור גישה לדירות בקומת השניה, סה"כ 12 יח"ד.	20/06/2016	160663

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב', ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון / פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
שינויים בתכנון מיסתור אשפה, יקום קיר לנשיאת גלגלון כיבוי, פילרים לתשתיות ובלוני גז.		+	פיתוח שטח / גדרות
		+	חיזוק וחישובים סטטיים

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 23/06/2019

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

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

מבוקשים שינויים בפתרון אצירת האשפה המתוכנן באמצעות: מסתור אשפה נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

מקלוט

מבוקשים שינויים בקירות הממ"דים ובקירות היורדים,
יש לטעון תכנית שינויים מאושרת על ידי פיקוד העורף.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

אפרת גורן 22/05/2019

כשהבקשה תיפתח לבקש את היתר הבניה שאינו סרוק במערכת.

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 15/05/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מידד גן-אור)

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין קיים למגורים בן 3 קומות, מעל מרתף משותף, המורכב מ-4 אגפים מחוברים ביניהם באמצעות חדר מדרגות משותף עם גשר עילי עבור גישה לדירות בקומת השניה, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

יישום הערות מכון הרישוי.

הערות

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0186-19-1 מתאריך 03/07/2019

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין קיים למגורים בן 3 קומות, מעל מרתף משותף, המורכב מ-4 אגפים מחוברים ביניהם באמצעות חדר מדרגות משותף עם גשר עילי עבור גישה לדירות בקומת השניה, כמפורט להלן:

- שינויים פנימיים בכל הדירות במתחם.
- שינויים במעטפת מרתף החנייה מפלס (1-) – מיקום וגודל פתחי שחרור עשן, מרתפי הדירות 1-7; בדירה מס' 7
- שינויים בקירות המשך לממ"ד בקומת המרתף וקומת קרקע.
- שינויים בפיתוח שטח.
- שינויים בחזיתות.
- פתיחת חלון סקיילייט בגג דירה מס' 12.

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

תנאים להיתר

יישום הערות מכון הרישוי.

הערות

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

06/08/2018	תאריך הגשה	18-1255	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה	מסלול
הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	שור משה פרופ' 31 רחוב רמז דוד 35	כתובת
0487-031	תיק בניין	967/6213	גוש/חלקה
764 מ"ר	שטח המגרש	1 ע, 3729 א,	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב בית חורון 6, רמת גן 5246223	פסגות גבעתיים בע"מ	מבקש
רחוב בזל 32, תל אביב - יפו 6274408	מנדלסון פנינה	בעל זכות בנכס
רחוב ארלוזורוב 140, תל אביב - יפו 6209821	אלפנדרי לאון	בעל זכות בנכס
רחוב הרינה 8, נתניה 4272608	מילר סטייסי	בעל זכות בנכס
רחוב הרינה 8, נתניה 4272608	טבציניק וולטר	בעל זכות בנכס
רחוב רמז דוד 35, תל אביב - יפו 6219218	בקר שרון	בעל זכות בנכס
רחוב רמז דוד 35, תל אביב - יפו 6219218	בר אדון רויטל אלי	בעל זכות בנכס
רחוב רמז דוד 35, תל אביב - יפו 6219218	לוי אולמן גילי	בעל זכות בנכס
רחוב רמז דוד 35, תל אביב - יפו 6219218	וגדני ליאת	בעל זכות בנכס
רחוב רמז דוד 35, תל אביב - יפו 6219218	לבנה רן	בעל זכות בנכס
רחוב נמירובר 15, תל אביב - יפו 6971315	וולש סופי דבורה	בעל זכות בנכס
ת.ד. 25220, לוחמי הגיטאות 2280300	בית לוחמי הגיטאות ע"ש יצחק קצנלסון למורשת השואה ו	בעל זכות בנכס
רחוב רמז דוד 35, תל אביב - יפו 6219218	לפשיק הוכמן שרה גיתה	בעל זכות בנכס
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	בר אורין גידי	עורך ראשי
רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235	שילר ערן	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (אדר' מיליס יניב)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים פינתי קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה ובמקומו הקמת בניין מגורים בן 5 קומות ו-2 קומות עליונות חלקיות, מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים. עבור סה"כ: 23 יחידות דיור.

מצב קיים:

בניין מגורים פינתי בן 4 קומות הבנוי בחצאי מפלסים וקומת מרתף עם מקלט עבור 11 יחידות דיור.
--

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין מגורים בן 4 קומות הבנוי בחצאי מפלסים וקומת מרתף עם מקלט עבור 11 יחידות דיור.	1960	427
עבור משרד בקומת הקרקע.	1967	148

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 14 תת חלקות. הבקשה חתומה על ידי עו"ד גיל הירשמן מיופה כוחם של 11 בעלי תת חלקות ולכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 2ב' לא התקבלו התנגדויות.

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

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1960.
- 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.

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	2 + 6 קומות חלקיות (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת).	2 + 6 קומות חלקיות (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת).	
שטחים עיקריים מגרש מעל 750 מ"ר	לפי קווי בניין מותרים ובמסגרת מספר קומות. תכנית מקסימום 50% משטח המגרש.	בהתאם להוראות התכנית.	
שטחי שרות	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים.	692 מ"ר מהווים 26.76% מסך השטחים המבוקשים מעל פני הקרקע.	
קווי בניין קדמי לרחוב שור משה פרופ'	6.00 מ'	6.00 מ'	
קדמי לרחוב רמז דוד	6.00 מ' תותר בליטה של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, פרט לקומת הקרקע וקומת הגג	5.50 מ'	0.50 מ'. ראה הערה מספר 1.
לצדדים	3.00 מ'	3.00 מ'	
נסיגות	3.0 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו- 2.00 מ' בחזית הקדמית הנותרת (מקו הבניין).	קומות מס' 6 + 7 לרחוב שור משה פרופ' כ- 3.00 מ' לרחוב רמז דוד כ- 1.60 מ'	0.40 מ'. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
קומת קרקע	תותר סגירת קומת קרקע למעט רצועה מפולשת ברוחב של יפחת מ- 3.00 מחזית הבניין. בבניין פינתי יותר בינוי בתחום הרצועה המפולשת באורך שלא יעלה על מחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שהרצועה המפולשת תכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.	לרחוב שור משה פרופ' 3.00 מ' לרחוב רמז דוד 3.00 מ' אורך רצועה מפולשת מינימלי: $15.71 + 20.40 = 36.11 / 2 = 18.05$ מוצע: 17.64	0.41 מ'. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
מפלס הכניסה לבניין	עד 0.5 מ' מפני המדרכה לפי הנחיות מרחביות.	בהתאם להוראות התכנית.	
צפיפות מס' יח"ד	28 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר.	23 יח"ד	
גודל דירה בקומת	לא יקטן מ 35 מ"ר.	בהתאם להוראות התכנית.	

מותר	מוצע	סטייה	הקרקע
לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית.	קיימת גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית בחזית דרומית לרחוב פרופסור שור.	לא ניתן לאשר. נדרש תיקון.	חצרות
מפני מפלס עד פני מפלס שמעל. 3.30 מ' מ' 3.30 3.30 מ' מ' 3.30 3.30 מ' מ' 3.30 4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון.	3.30 מ' מ' 3.30 3.30 מ' מ' 3.30 3.30 מ' מ' 3.30 4.40 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון.		גובה קומות ברוטו קומת קרקע קומה טיפוסית קומות גג
הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. לא יותרו מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג. עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	הבלטה של 1.6 מ' מקווי הבניין הקדמיים. בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית.		מרפסות קווי בניין למרפסות מרפסות גג שטח
3.0 מ' כולל גובה הקורה. 1.2 ממעקה מרפסת הגג.	3.65 מ' מ' 3.65	0.65 מ' בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	מצללות גובה נסיגות
כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה ובפתרון למזגנים. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין. עומק מזערי של המסתור יהיה 0.6 מ'.	מסתורי כביסה בכל יחידות הדיור פרט לדירות שפונות לקרן הרחובות הקדמיים. עומק המסתורים 0.6 מ'.	נדרש להציג פתרון/ פרט בתחום המרפסות.	מסתורי כביסה ומזגנים גודל מינימלי לפי קובץ אדריכל העיר
יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין. לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	מוצגים 24 קולטים עבור 23 יחידות דיור. לא הוצג מיקום דודי האגירה.	לא ניתן לבדוק. נדרש להציג.	מתקנים סולאריים מיקום דודי מים
במסתורים ייעודיים או על הגג העליון.	24 מעבי מזגנים בגג העליון.		מזגנים
חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	חזית מזרחית מוצגות ללא הצגת הבניין הסמוך.	לא ניתן לבדוק.	התאמה סביבתית

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

מותר	מוצע	סטייה
------	------	-------

קומות	מותר	מוצע	סטייה
קומות	2 קומות.	2 קומות.	
גובה קומות	4.00 מ' מקסימום מפני הרצפה ועד תחתית התקרה.	3.90 מ'.	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	בקומה העליונה -מבואות ומעברים, חללי שירות כללים, חדר אופניים ועגלות, חנייה. בקומה התחתונה – מאגר מים, חדר משאבות, מבואות ומעברים, חללי שירות כללים, חנייה.	
תכסית	80% משטח המגרש. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש, 85% משטח המגרש = 649 מ"ר.	לפי בדיקה גרפית : -מתוכנן מרתף בתכסית של כ- 644 מ"ר שהם כ-84% משטח המגרש.	

התאמה להנחיות המרחביות ולתקנות:

הערות	לא	כן	
764 מ"ר * 15% = 115 מ"ר. מוצע: 112 מ"ר, המהווים 16% משטח המגרש. רוב שטחי החלחול מתוכננים במרווחים הקדמיים, אך היות ובצמוד למגרש קיימים עצים לשימור יש צורך להתרחק מהם וכתוצאה חלק משטחי החלחול נמצאים גם במרווח הצדדי מערבי.		+	חלחול מי נגר תמ"א 34 15% או יותר שטחים חדירי מים.
בהתאם להנחיות המרחביות עד 0.50 מ'. מוצע 0.50 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית מרחוב רמז.		+	מפלס כניסה קובעת
מוצעות 2 רצועות מגוננת ברוחב גדול מ 2.00 מ' כולל חלחול ו בתי גידול.		+	פיתוח שטח/ בתי גידול
הוגשה פריסת גדרות בקני"מ 1: 00. גדר הקדמית 0.70 מ'. גדרות הצדדים 1.50 מ'.		+	גדרות
הוצג פתרון אוורור לכל חדרי הרחצה והשירותים מתוכננים.		+	אוורור חדרים
עומק מזערי מותר בין המסתור למעקה מרפסת הכביסה : 0.60 מ'. מוצע : 0.60 מ'.		+	מסתורי כביסה
לא הוצג פרטי מצללה ושטחה, פרט בקני"מ 1: 20 – תכנית+חתך, לרבות ציון החומר והמרווחים כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.	+		מצללה
הוצג פתרון למערכת סולארית לכל הדירות המוצעות בבניין.		+	מערכות טכניות על הגג
לא הוצגו דודי אגירה בשטח הדירות/ בתחום מעטפת הבניין.	+		דודי אגירה

הערות נוספות:

- בהתאם להוראות תכנית רובע 4, תתאפשר בניה מעבר לקו בנין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית
לכל גובהה, למעט בקומת הקרקע ובקומת הגג, בכפוף לנסיגה מקו בנין קדמי בשטח זה.
בתכנון המוצע מבוקשת בניה, לרחוב רמז, מעבר לקו בנין קדמי בשיעור של 0.5 מ' ו לא יותר מ 50% מרוחב
החזית לכל גובהה, למעט בקומת הקרקע ובקומת הגג. רוחב החזית כ- 20.40 מ'. רוחב הבנייה המבוקשת מעבר
לקו בניין קדמי כ- 10.44 מ' – יותר מ 50%. לא ניתן לאשר.
- למסמכי הבקשה, במגירה 5400, צורך מסמך אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
- למסמכי הבקשה, במגירה 1700, צורך נספח נגישות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

ח'ד מכון רישוי

מרינה נלקין 10/12/2018

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נלקין מרינה לתשומת לבכם: כאשר תחנה בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" הכוונה היא כי את המסמכים המתוקנים בהתאם לחוות הדעת יש לטעון לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה

=====

דרישת תקן:

24 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

23 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

24 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף ברמת שרות.

1 מקום חניה לרכב נכים בקומת מרתף-1

3 מקומות חניה לאופנועים בקומת מרתף-2

24 מקומות חניה לאופניים בקומת מרתף-1

חסרים:

א. 1 מקום חניה לאופנועים

ב. מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס ובו קביעה של מספר המקומות הנדרשים ואישור לפתרון המוצע.

חוות דעת:

1. תקן חניה לאופנועים הינו 5:1 ולא 10:1, לכן יש לתקן חישוב בטבלת מאזן חניה ולתת מענה למלוא הדרישה.

2. יש לתקן שיפוע התחלתי של רמפת ירידה למרתף ומעברי שיפועים בהתאם עפ"י הנחיות תכנון חניה של משרד התחבורה.

3. יש להציג מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס ובו קביעה של מספר המקומות הנדרשים ואישור לפתרון המוצע.

4. יש לאשר תכנית הסדרי תנועה באגף התנועה ולטעון אל תוך מוצג 1500 סריקה של תכנית פיתוח מאושרת ועליה חתימה של אגף התנועה ואגף הדרכים.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים בהתאם לחוות דעת.

כיבוי אש

=====

דרישה להציג נספח אחרי ועדה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

דרכים

=====

נדרש אישור אגף הדרכים.

יש לטעון אל תוך מוצג 1500 סריקה של תכנית פיתוח מאושרת ועליה חתימה של אגף התנועה ואגף הדרכים.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

=====

נדרש תכנון מפורט בהתאם לאישור גאומטרי של אגף התנועה וביצועה שינויים בתחום הדרך.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אצירת אשפה

=====

מידות חדר אשפה וכמות כלי אצירה עונים לדרישות.

הנדרשות השלמות בהתאם לחוות דעת.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

=====

3 עצים(מס' 1,11,17) מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 3,272 ש"ח.

10 עצים(מס' 3,6,8,9,12-14,18-20) מיועדים לשימור, בליווי אגרונום.

שטח החצר כ 318 מ"ר, חלקה מעל מרתף.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

מקלוט

=====

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף להגשת אישור פיקוד העורף.

אדריכלות מכון הרישוי

=====

נדרש לסמן באופן בולט את פתחי איוורור המרתפים על גבי קומת הקרקע, יש לדאוג כי פתחים אלו יהיו בפנים המגרש ולא ימוקמו סמוך לאיזורים ציבוריים/מדרכות.

בשטילת עצים על מרתף יש לתכנן נפח בית הגידול הבנוי לכל עץ יהיה לפחות 8 מ"ק, עומקו 1 מ' לפחות ושטח הפנים העליון ריבועי ככל האפשר. כמות העצים הבוגרים במגרש, בין אם עצים לשמירה או עצים שיינטעו במגרש, תהיה לפי מפתח של עץ בוגר עבור כל 50 מ"ר של שטח מגרש פנוי.

ברובע 4 יהיה גובה הגדר הגובלת ברחוב עד 0.7 מטרים.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

=====

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי לתמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.

מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.

המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתכולתו.

היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש,

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

=====

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	תמר מצוי	4.0	20.0	4.0	כריתה	1,728
2	שמרופס ננסי	3.0	10.0	4.0	כריתה	1,150
3	פנסית דו נוצתית	4.0	12.0	3.0	שימור	509
4	פיקוס השדירות - לא עץ	3.0	12.0	2.0	כריתה	
5	פיקוס השדירות - לא עץ	3.0	14.0	2.0	כריתה	
6	מיש בונגה	5.0	12.0	3.0	שימור	692
7	דורנטה נאה - לא עץ	4.0	8.0	0.	כריתה	
8	קליסטמון תרוג	3.0	24.0	1.0	שימור	1,764
9	גדם - לא עץ	0.	0.	0.	שימור	
10	אילנטה בלוטית - לא עץ	7.0	8.0	3.0	כריתה	
11	אילנטה בלוטית	12.0	20.0	8.0	כריתה	594
12	פלפלון דמוי אלה - לא עץ	4.0	10.0	3.0	שימור	
13	לא קיים - לא עץ	0.	0.	0.	שימור	
14	פיטוספורום יפני - לא עץ	3.0	8.0	3.0	שימור	
15	דורנטה נאה - לא עץ	5.0	8.0	5.0	כריתה	
16	אילנטה בלוטית - לא עץ	7.0	12.0	4.0	כריתה	
17	אילנטה בלוטית	10.0	24.0	8.0	כריתה	950
18	אילנטה בלוטית - לא עץ	8.0	11.0	4.0	שימור	
19	אילנטה בלוטית - לא עץ	9.0	16.0	5.0	שימור	
20	פלפלון דמוי אלה	4.0	23.0	4.0	שימור	1,623

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' מיליס יניב)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים פינתי קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה ובמקומו הקמת בניין מגורים בן 5 קומות ו-2 קומות עליונות חלקיות, מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים. עבור סה"כ: 23 יחידות דיור.

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

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. הסדרת החלון הפונה לחזית הקדמית, הדרומית כך שלא תתאפשר יציאה לחצר המשותפת.
4. יש להתאים את הנסיגה ל 2.00 מ' המותרים מקו הבניין הקדמי, בחזית המזרחית הפונה לרחוב רמז - בהתאם להוראות תכנית א3729.
5. יש להתאים את הבינוי בתחום הרצועה המפולשת כך שיהיה באורך שלא עולה על מחצית מאורך החזיתות הקדמיות בהתאם להוראות תכנית א3729.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
- שטחים משותפים ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
- המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
3. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הסמוכים.
4. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
5. טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
6. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, בעל ההיתר ימלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או יאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
7. קירות המרתף יבנו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש, אשר אינה כלולה בו.

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 0186-19-1 מתאריך 03/07/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים פינתי קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה ובמקומו הקמת בניין מגורים בן 5 קומות ו-2 קומות עליונות חלקיות, מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים. עבור סה"כ: 23 יחידות דיור.

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

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. הסדרת החלון הפונה לחזית הקדמית, הדרומית כך שלא תתאפשר יציאה לחצר המשותפת.
4. יש להתאים את הנסיגה ל 2.00 מ' המותרים מקו הבניין הקדמי, בחזית המזרחית הפונה לרחוב רמז - בהתאם להוראות תכנית א3729.
5. יש להתאים את הבינוי בתחום הרצועה המפולשת כך שיהיה באורך שלא עולה על מחצית מאורך החזיתות הקדמיות בהתאם להוראות תכנית א3729.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
- שטחים משותפים ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

- המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

2. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
3. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הסמוכים.
4. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
5. טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
6. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, בעל ההיתר ימלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או יאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
7. קירות המרתף יבנו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש, אשר אינה כלולה בו.

רשות רישוי

21/05/2019	תאריך הגשה	19-0633	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות ושינויים	מסלול

מונטיפיורי	שכונה	שדה יצחק 4	כתובת
א0054-066	תיק בניין	46/7077, 45/7077	גוש/חלקה
8,439 מ"ר	שטח המגרש	3319, 3319/1, 4620	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
6522042 יפו 37, תל אביב - דרך בגין מנחם	בנייני רובינשטיין בע"מ	מבקש
4674332 הרצליה 40, רחוב הקדמה	שורק אמנון	בעל זכות בנכס
6522042 יפו 37, תל אביב - דרך בגין מנחם	בנייני רובינשטיין בע"מ	בעל זכות בנכס
5120149 בני ברק 1, רחוב בן גוריון דוד	סיון יוסף	עורך ראשי
6744326 יפו 120, תל אביב - רחוב אלון יגאל	ש. בן אברהם מהנדסים בע"מ	מתכנן שלד

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	53.10	22660.93		109.57	55518.58	מעל
		30813.03			79.09	מתחת
	53.10	53473.96		109.57	55597.67	סה"כ

מהות הבקשה: (גל שמעון)

מהות עבודות בניה
<p>תוספת של 6 קומות בכל אחד משני מגדלי תעסוקה במגרשים A2 ו-C6 ב' במתחם חסן עראפה לפי תב"ע 4555.</p> <p>בשנת 2017 ניתן היתר מס' 17-0074 להקמת 2 מגדלי תעסוקה בני 22 קומות מעל הכניסה הקובעת ועוד קומה טכנית כפולה, מעל 5 קומות מרתף.</p> <p>בשנת 2018, הוגשה ואושרה בקשה מס' 18-1583 לשינויים והוספת 6 קומות בכל אחד מהמגדלים לפי תב"ע 4620 (העברת זכויות משימור). סה"כ לאחר השינוי: 28 קומות מעל הכניסה הקובעת ועוד קומה טכנית כפולה. טרם הוצא היתר.</p> <p>לאחר תוספת קומות המבוקשת כעת יהיה גובה שני המגדלים 34 קומות מעל הכניסה הקובעת ועוד קומה טכנית כפולה.</p>

מצב קיים:

אתר בניה לפי היתר מס' 17-0074 מ-20.6.2017 עבור 2 מגדלים בני 19 קומות מעל 4 קומות מסד ו-5 קומות מרתף.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
15-0713 ר'	2 מגדלים בני 19 קומות מעל 4 קומות מסד ו-5 קומות מרתף	2017	17-0074

15-0013	2015	חפירה ודיפון	13-2023 ר'
---------	------	--------------	------------

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים.

התאמה לתב"ע 4555

מוצע	מותר	
לפי חישוב עורך הבקשה (לכל הפרויקט- קיים ומבוקש)		
עיקרי- 55,518.58 מ"ר	סה"כ- 56,358 מ"ר	שטח עיקרי סה"כ שטח עיקרי (מעל פני הקרקע)
שירות- 22,660.93 מ"ר	סה"כ- 22,543 מ"ר	שטח שירות סה"כ שטח שירות (מעל פני הקרקע)
34 קומות מעל קומת קרקע גבוהה ועוד קומה טכנית כפולה.	34 קומות מעל קומת קרקע גבוהה ועוד קומה טכנית כפולה.	מס' קומות
144.93 מ' מעל הכניסה הקובעת. - ראה הערה מס' 2	148 מ' מעל הכניסה הקובעת	גובה במטרים
ראה הערה מס' 2	תאריך 18.6.2014 מאושרת מ-	תכנית עיצוב

תיאור מצב קיים

- מתחם הפרויקט משתרע על שטח של כ-81 דונם, בין הרחובות- יצחק שדה מצפון, מנחם בגין ממערב, המסגר ממזרח ורחוב חדש בחלק הדרומי המחבר בין בגין למסגר. (מתחם חסן עראפה)
במתחם 14 מגדלים וחניונים פרטיים הממוקמים על דפנות המתחם ופארק פנימי, שטח פרטי פתוח (שפ"פ) עם זיקת הנאה לציבור.

בתת קרקע, כביש היקפי משותף וחניון נוסף לכל המתחם.

המבנה המבוקש, הנמצא על מגרשים A2 ו-C6' בחלק הצפוני של המתחם וגובל ברחוב יצחק שדה, כולל 2 מגדלים בני 22 קומות מעל הכניסה הקובעת ועוד קומה טכנית כפולה מעל 5 קומות מרתף והוצא לו היתר (מס' 0074-17) על בסיס זכויות מתכניות 3319 ו-1 3319.

בהמשך, מקודמת בקשת רישוי מס' 1583-18 להוספת 6 קומות בכל אחד משני המגדלים לפי תכנית תאומק\4620 שהיא תכנית להעברת זכויות מ-4 מבנים לשימור בהגבלות מחמירות. בקשה זו נמצאת בשלב מילוי דרישות לאחר וועדה.

בתום הליך הרישוי לשלב זה, ההיתר יאפשר 28 קומות מעל הכניסה הקובעת ועוד קומה טכנית כפולה.

תכנית 4555 מאפשרת תוספת של 6 קומות נוספות להשלמת הפרויקט ל- 34 קומות מעל קומת כניסה ועוד קומה טכנית כפולה.

הערות:

1. הערה לחישוב שטחים: לפי סיכום פגישה בנושא חישוב מסדרונות בשטחי שירות במגדלי תעסוקה, מ-8.5.2017:

בבקשות להיתר בתכנית חסן עראפה בלבד, ניתן לאשר חישוב שטחים לפיו בכל קומה יישמר היחס בין שטח עיקרי לשטח שירות וניתן לאשר שינויים במיקום המעברים. המעברים יסומנו ללא קירות. (וירטואליים)
יש להוסיף הערה זו (תקנה 27) גם בקומות המבוקשות כעת.

2. בבקשה סומן מתקן ניקוי שקו הגובה העליון שלו הוא מעל לגובה של 148 מ' המותרים לפי תב"ע. העניין הובא לידיעת עורך הבקשה (מריוס סטונסקו) שהבטיח שהעניין יפתר במסגרת הגובה המותר.

3. התכנון הוצג ללא מערכת סולארית אך לאור חוות דעת משפטית (ראה בהמשך) ניתן לפטור את הבקשה מדרישה זו.

4. בבקשה יש חריגה מהמותר בשטחי שירות אך מכיוון שיש יתרת שטח עיקרי הגדולה מהחריגה, ניתן להעביר את ההפרש משטח עיקרי לשטח שירות.

5. לא סומנו מפלסים תחתונים בכל הפירים, הקומות החדשות כוללות הריסות ושינויים ובחישוב שטחים לא מופיע תכנון ברקע, שלא מאפשר בדיקת חישוב השטחים.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 04/06/2019

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

תנועה וחניה

=====

הבקשה כוללת: תוספת 6 קומות משרדים ושינויים מינוריים במרתפי החניה לעומת היתר מס' 17-0074 ללא שינוי מספר מקומות חניה.

חוות דעת:

בשטח 20356 מ"ר של חניון אושרו 745 מקומות חניה תקינים לרכב פרטי ו-3 מקומות חניה לרכב תפעולי. לפי הוראות התב"ע ניתן במגרש הזה לתכנן חניה בשטח של 25207 מ"ר. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

=====

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

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: 2 מכולת דחס וחדרי אצירה זמניים. נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

=====

יש להגיש דו"ח אקוסטי מעודכן לתוספת הקומות. אוורור המרתפים אושר בבקשה הקודמת ואין שינוי בבקשה זו. יש לצרף חתך נקודת הפליטה של הגנרטור על גג המבנה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

מקלוט

=====

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 05/01/2019

התכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם בנוי.

חו"ד משפטית:**עו"ד רוני רכס מ-27.5.2019**

בהמשך לפנייה שהגיעה אלינו (ביחס לבקשה להיתר בבניין תעסוקה ברחוב יצחק שדה 4 ו-6) ושיחתנו המשותפת עם שמעון עשינו לירון רותם ואני חשיבה מחודשת בנושא זה והגענו למסקנה כדלקמן:

1. תקנה 1.07 לתקנות הבקשה להיתר (בקשה להיתר, תנאיו ואגרות), התש"ל-1970 מתייחסת להתקנת מערכות לאספקת מים חמים וקובעת כי מערכת כזאת תותקן במקרים שבהם נדרשת אספקת מים לפי ההל"ת (הוראות למתקני תברואה).
2. בהתאם להל"ת – נקבעו בטבלאות והערות להן סידורי התברואה המינימליים לכל אחד מסוגי הבניינים הקיימים. כאשר על פי טבלה 3.6.3.3 הרי שביחס לבניין משרדים (להבדיל לדוגמא מבניין מגורים), לפי ביאורו בהערות לטבלה, לא מצוין כי יש חובה לספק מים חמים. כך גם במקרה של תחנות דלק וכיו"ב.
3. לפיכך, בכל מקרה בו מגיעה בקשה להיתר לבניין – יש לבחון את הוראות ההל"ת לגבי סידורי התברואה המינימליים ביחס לסוג הבניין, על מנת שהשתת החיוב על מבקש ההיתר תיעשה לפי הוראות ההל"ת.
4. במקרה דנן, בכפוף להוראות ההל"ת כאמור לעיל, ניתן לראות את מבקשת ההיתר כפטורה מהחיוב לאספקת מים חמים בשל העובדה שמדובר בבניין משרדים.

חו"ד אדריכל העיר:**שושנה בר לב מ-15.4.2019**

ממליץ לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית בכפוף להתאמה לתכנית העיצוב המאושרת לא הוצגו שינויים בקומת הקרקע ובפיתוח ברזי כיבוי אש בחזית לרחוב צחק שדה - יש להטמיע בחזית הבניין ולא להבליט מעבר לתחום הבנוי ככל שלא הוצגו שינויים בפיתוח - יש לקדם בהתאם לתכנון שאושר בהיתר קודם כולל תנאים בהיתר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י גל שמעון)

לאשר את הבקשה להוספת 6 קומות משרדים ל-2 מגדלים מעל 5 קומות מרתף, מעל 4 קומות מסד משותף, מעל קומת קרקע גבוהה ו-34 קומות ועוד קומה טכנית כפולה בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה
3. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק
4. הצגת אישור נגישות לכל הבנייה במגרש.
5. הצגת אישור עדכני של חברת החשמל.
6. הצגת אישור רשות תעופה אזרחית.
7. הצגת אישור של החברה המנהלת
8. הוצאת היתר לפי בקשת רישוי 1583-18 לפני או יחד עם ההיתר הנוכחי.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הצגת מפרט לפי תקנה 27 לרישום הערה על שטחי שירות (מעברי מילוט) שלא ניתן לשנותם ללא אישור כדון.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. מילוי כל הדרישות המפורטות בהיתר 17-0074

ההחלטה : החלטה מספר 5

רשות רישוי מספר 03/07/2019 1-19-0186 מתאריך

לאשר את הבקשה להוספת 6 קומות משרדים ל-2 מגדלים מעל 5 קומות מרתף, מעל 4 קומות מסד משותף, מעל קומת קרקע גבוהה ו- 34 קומות ועוד קומה טכנית כפולה בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בניה ירוקה
3. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק
4. הצגת אישור נגישות לכל הבנייה במגרש.
5. הצגת אישור עדכני של חברת החשמל.
6. הצגת אישור רשות תעופה אזרחית.
7. הצגת אישור של החברה המנהלת
8. הוצאת היתר לפי בקשת רישוי 18-1583 לפני או יחד עם ההיתר הנוכחי.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הצגת מפרט לפי תקנה 27 לרישום הערה על שטחי שירות (מעברי מילוט) שלא ניתן לשנותם ללא אישור כדין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. מילוי כל הדרישות המפורטות בהיתר 17-0074