

כ"ג אלול תשע"ט
23 ספטמבר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0260 תאריך: 22/09/2019 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	
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 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	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	מטרופוליס (פ.א.א) 2011 יזמות אורבנית בע"מ	מרשל לואי 41א		19-0376	1
10	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סוליימנוב רוזה	אהלי יעקב 13	3752-013	18-1741	2
13	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	חגיגי יצחק	בגין מנחם 158	0054-158	18-1093	3

עמ' 1
19-0376 <ms_meyda>

רשות רישוי

07/03/2019	תאריך הגשה	19-0376	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	מרשל לואי 41 שדרות סמאטס 18	כתובת
	תיק בניין	1111/6212	גוש/חלקה
1029	שטח המגרש	ע1, 3729 א'	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261	מטרופוליס (פ.א.א) 2011 יזמות אורבנית בע"מ	מבקש
שדרות סמאטס 11, תל אביב - יפו 6200923	ארליך הדסה הילדה	בעל זכות בנכס
רחוב אלעזר 20, אלעזר 9094200	(באמצעות יורש נחמן כהנא) מרים כהנא	בעל זכות בנכס
רחוב ביאליק 123, רמת גן 5252315	ברבש דוד מאיר	בעל זכות בנכס
רחוב העצמאות 45, פתח תקווה 4937945	ברבש עמוס	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 41, תל אביב - יפו 6200902	לוי מיכאל	בעל זכות בנכס
ת.ד. 30845, הבונים 3084500	(באמצעות יורשת זהבה שלו) מרים כהנא	בעל זכות בנכס
רחוב אוליפנט 4, ירושלים 9223105	(באמצעות יורש ציפורה כהנא) מרים כהנא	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 41, תל אביב - יפו 6200902	שלימוביץ בורשטיין תמר	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 41, תל אביב - יפו 6200902	סרור עופר	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 41, תל אביב - יפו 6200902	סרור ננה	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 41, תל אביב - יפו 6200902	בורשטיין דרור	בעל זכות בנכס
רחוב הדקל 12, גמזו 7313000	דיאמנט יפעת	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 41, תל אביב - יפו 6200902	אלון רשף חגית	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 41, תל אביב - יפו 6200902	רשף אילון	בעל זכות בנכס
רחוב עמיאל 13, תל אביב - יפו 6226334	סקלסקי גל	בעל זכות בנכס
רחוב שער הים 26, הרצליה 4660626	סהר אסף	בעל זכות בנכס
רחוב שער הים 26, הרצליה 4660626	סהר נועה	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 41, תל אביב - יפו 6200902	קלוזנר ענת (רחל)	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 41, תל אביב - יפו 6200902	פורת יהונתן	בעל זכות בנכס
רחוב הבילויים 7, רמת גן 5229707	ברבש גדעון	בעל זכות בנכס
רחוב ספיר אליהו 8, תל אביב - יפו 6435908	ברגמן רחל	בעל זכות בנכס
רחוב הרא"ה 123, רמת גן 5240182	ברבש יהושוע	בעל זכות בנכס
רחוב האלון 62, גמזו 7313000	דיאמנט מרדכי	בעל זכות בנכס
רחוב אידלזון אברהם 7, ירושלים 9766507	לוי ניסים	בעל זכות בנכס
ת.ד. 1886, רמת השרון 4711702	גרמן מיכאל	בעל זכות בנכס
רחוב עמיאל 13, תל אביב - יפו 6226334	סקלסקי לינדה	בעל זכות בנכס
גינת מרשל לואי 41, תל אביב - יפו 6200904	ישורון אלון	בעל זכות בנכס
רחוב מרשל לואי 41, תל אביב - יפו 6200902	רוזן קלייר	בעל זכות בנכס
רחוב שרעבי 6, תל אביב - יפו 6514752	קימל אשכולות מיכל	עורך ראשי
חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 69512	שילר ערן	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה

- הריסת מבנה קיים בעל 2 כניסות נפרדות, הכולל 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת חלקית וקומת מרתף, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
- הקמת בניין מגורים חדש בעל 2 אגפים נפרדים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 3 קומות מרתף, 35 מקומות חניה לרכב פרטי, 7 מקומות חניה לאופנועים, 32 מקומות חניה לאופניים, עבור 32 יח"ד, המכיל:
 - בקומת מרתף 3- : חדר מאגר מים ומשאבות.
 - בקומות המרתף עליונות : חנית רכבים וחניות אופניים, מחסנים, חדרי טכניים.
 - בקומת הקרקע: רמפת ירידה למרתפי החניה, 2 מבואות כניסה, 2 גרעיני מדרגות, 2 פירי מעלית, 2 חדרי אשפה, 4 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית מוצמדת במרווח הצדי והקדמי.

- בקומות 1-5: 4 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה במרווח הקדמי לכל אחת בכל קומה.
 - קומות 6-7 גג חלקיות: 4 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג ומצללות לכל אחת.
 - מתקנים טכניים על גג עליון.
- בחצר: נישת גז, פיתוח שטח, שבילים, נטיעות, רמפת ירידה למרתפי החנייה, מקומות חניה לאופניים, בגבולות המגרש – גדרות.

מצב קיים:

על המגרש בניין מגורים גדול בן 2 כניסות נפרדות בפינת רחובות: סמאטס ומרשל לואי, בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית, מקלט במרתף וחדר כביסה על הגג עבור סה"כ 15 יח"ד (3 יח"ד בקומת קרקע, 4 יח"ד בכל קומה טיפוסית). לבניין ניתן היתר בשנת 1950.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי	היתר לבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים עבור סה"כ 15 יח"ד (4 יח"ד בקומות הטיפוסיות ו-3 יחד בקרקע) עם גדר, מקלט במרתף, חדר כביסה על הגג.	1950	631

בעלויות:

לפי הנסח טאבו, הנכס רשום כבית משותף בעל 15 חלקות משנה והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של חלק מבעלי הזכות בנכס. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - רחוב לא ראשי, מחוץ לתחום אזור ההכרזה, מגרש פינתי גדול.

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1950.
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

סטייה	מוצע	מותר	
	2 + 6 קומות גג חלקיות.	2 + 6 קומות גג חלקיות.	מספר קומות:
	~510 מ"ר לפי מדידה גרפית, בהתאם.	תכסית עד 50% משטח המגרש (1630 מ"ר = 514.5 מ"ר)	זכויות בנייה (תכנית נפחית):
0.20 מ'.	3.30 מ' ברוטו בהתאם. 3.50 מ' ~ בקומת גג חלקית עליונה- לא בהתאם.	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה: גובה בנין:
	27.60 מ' בהתאם.	גובהו הכולל של הבניין ממפלס הכניסה לא יעלה על סכום גבהי הקומות המותר ובנוסף מעקה גג עליון (~27.6 מ')	צפיפות:
	32 יח"ד בהתאם.	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 . ~3400/90 מ"ר = 42 יח"ד	שטחי שירות:
	577 מ"ר, בהתאם.	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים. 500 מ"ר	קווי בניין: קדמי לרחוב לואי
	4.00 מ' בהתאם.	4.00 מ'	

	<p>4.00 מ' בהתאם.</p> <p>3.00 מ' בהתאם.</p> <p>3.00 מ' בהתאם.</p>	<p>4.00 מ'</p> <p>3.00 מ'</p> <p>3.00 מ'</p>	<p>מרשל</p> <p>קדמי לרחוב סמאסט</p> <p>צדי 1</p> <p>צדי 2</p>
	<p>1.60 מ' בהתאם.</p> <p>גזוזטראות עד 14 מ"ר, סה"כ שטחי מרפסות 275 מ"ר- בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p>	<p>הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.</p> <p>עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר (המהווים סה"כ 384 מ"ר). שטח מרפסות העולה על האמור לעיל יחושב כשטח עיקרי.</p> <p>לא יותרו מרפסות לסירוגין</p>	<p>מרפסות:</p> <p>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</p> <p>שטח</p>
<p>ביח"ד הפונות לחזית קדמית לרחוב לואי מרשל מבוקשות ויטרינות, לא ניתן לאשר הצמדת חצר קדמית ויציאה אליה מהיח"ד.</p>	<p>23.5 מ' אורך רצועה מפולשת בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> <p>לא בהתאם.</p>	<p>בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות (22.5 מ')</p> <p>בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים.</p> <p>בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים.</p> <p>תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת קרקע במרווחים צדיים ואחורי.</p>	<p>בינוי בקומת הקרקע:</p>

	<p>קדמי לרחוב סמאטס – 3.00 מ' - בהתאם.</p> <p>קדמי לרחוב לואי מרשל - 2.00 מ' - בהתאם.</p> <p>4.50 מ' בהתאם.</p> <p>בהתאם למותר .</p>	<p>קומות הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו-2.00 מ' בחזית הקדמית הנותרת.</p> <p>כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ'</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p>קומת גג חלקית:</p> <p>נסיגות</p> <p>גובה הבניה על הגג</p> <p>גובה המתקנים הטכניים</p>
<p>לא הוצגו מעבים - לא ניתן לאשר.</p>	<p>לא בהתאם.</p>	<p>יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין :</p> <p>- בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון</p>	<p>מזגנים</p>
<p>יש לסמן פתרון עבור מסתורי כביסה לכלל היח"ד בקרקע ובקומות הגג החלקיות.</p>	<p>בהתאם.</p>	<p>לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. ביח"ד הפונות לחזית הקדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.</p>	<p>מסתורי כביסה</p>
	<p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> <p>לא פורטו חומרי ופרטי המצללה.</p>	<p>נסיגה ממעקה הגג של 1.20 מ'. בקומת גג ליהודה מכבי</p> <p>גובה הכולל לא יעלה על 3.00 מ'.</p> <p>פירוט חומרי ופרטי מצללה.</p>	<p>מצללות</p>
	<p>מבוקשת רמפת ירידה למרתפי החניה מפינת המגרש הדרום- מזרחית- בהתאם.</p>	<p>הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר ותוצמד ככול הניתן לדופן הצדית של המגרש.</p>	<p>חניה</p>

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

מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות: 2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים	3 קומות.	
גובה קומות: 2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו	עד 4.30 מ' לא בהתאם. 3.25 מ' בהתאם.	
שימושים: חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חופשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניה, מחסנים, וחדרים טכניים	
תכסית: 85% משטח המגרש = 874 מ"ר	84% לפי מדידה גרפית 870 מ"ר- בהתאם.	

הערות נוספות:

- התאמה להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית ולתקנות התכנון והבניה:
 - גובה הגדר הפונה לרחוב לוואי מרשל לדרום עולה על 0.70 מ' בניגוד להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
 - יש לצמצם את השבילים כך שתיוצר רצועת גינון רחבה יותר בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
 - מבוקשים 15% שטחי חלחול אשר ממוקמים בחציים במרווח הצדי וחציים במרווח הקדמי, לאחר בחינה נראה כי קיים עץ לשימור במגרש השכן במרווח הצדי אשר דורש שמירת רדיוס מרחק ממנו ולא מאפשר למקם את כל החלחול מקדימה ולמקם את המרתף באזור הצדי, לפיכך ניתן לאשר את הנ"ל.
 - נישת בלוני הגז ממוקמת מחוץ לקווי בניין בניגוד להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
- נדרשים תיקונים טכניים:
 - לא סומנו מפלסים בקומת הקרקע לרבות גובה גדרות בפיתוח השטח.
 - שטחי המרפסות המבוקשים בתכנית אינם תואמים לגיליון חישובי השטחים.
 - לפי חזית מזרחית קיר רמפת הירידה לחניון יוצא מקו מגרש.
 - שמות הרחובות בחתך א-א אינו תואם.
- לא הוצג תצהיר מתכנן שלד לעמידות הבניין בעומסים הנדרשים (נספח 9).

חו"ד מכון רישוי**גלית בלס 27/03/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה

3.1.19 חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב-

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 32 יחידות דיור (30 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

35 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 2 מקומות חניה לרכב נכים)

7 מקומות חניה לאופנועים

32 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

35 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 2 מקומות חניה לרכב נכים) במרתפי חניה, המתוכננים לפי רמת שרות 2

7 מקומות חניה לאופנועים

32 מקומות חניה לאופניים

הוגש נספח תנועה, מתכנן עמוס אביניר

חוות דעת :

- יש לתקן מספר יחידות דיור בטבלת מאזן החניה לאופנועים ואופניים בנספח תנועה
- יש להוסיף מידות במרתפי חניה (אורך חניות, רוחב מעבר) ולבדוק ביטול מחסנים במעברים

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

דרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

לא נדרש דבר.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : שני חדרי אשפה עם עגלות תיקונים נדרשים : יש לשנות יעודים : 2 עגלות 1100 ליטר ירוקות, עגלה 1100 ליטר כחולה ומיכל 360 ליטר כתום. יש לתכנן את חדרי האשפה לפי דרישות ההנחיות המרחביות. נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה. המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

הזון סקר אגרונום, טבלת עצים ומיפוי תואמים :

קיימים 22 עצים במגרש : 18 מבוקשים לכריתה, מתוכם 14 מוגנים.

3 לשימור

1 להעסקה

יש לשתול עצים בערך של 113,971 ש"ח , מתוכם לפחות 9 יח' במגרש.

עצים שלא ניתן לשתול במגרשים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות מכון הרישוי

תכנית פיתוח : יש להציג מתקני עזר קיימים ומתוכננים : בלוני גז/ צובר, יציאת אוורור למרתפים, מפלסי גדרות. נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.

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.

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 :

http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	3.0	20.0	2.0	כריתה	2,261

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	פיקוס השדרות	3.0	23.0	2.0	כריתה	2,990
3	פיקוס קדוש	12.0	32.0	11.0	כריתה	6,302
4	פיקוס קדוש	10.0	50.0	10.0	כריתה	17,584
5	קליסטמון הנצרים	10.0	34.0	6.0	כריתה	6,098
6	תמר מצוי	5.0	5.0	5.0	כריתה	
7	פיקוס השדרות	10.0	40.0	6.0	כריתה	9,043
8	פיקוס השדרות	10.0	41.0	6.0	כריתה	9,501
9	פיקוס קדוש	11.0	49.0	7.0	כריתה	16,888
10	ושינגטוניה חסונה	7.0	21.0	3.0	כריתה	6,132
11	פיקוס קדוש	10.0	32.0	6.0	כריתה	5,762
12	ברוש גדול פירות	11.0	19.0	2.0	כריתה	998
13	זית אירופי	8.0	39.0	7.0	העתקה	13,755
14	פלפלון דמוי אלה	8.0	50.0	10.0	כריתה	14,287
15	פיקוס קדוש	7.0	16.0	8.0	כריתה	1,576
16	זית אירופי	3.0	10.0	3.0	כריתה	904
17	אזדרכת מצויה	7.0	16.0	6.0	כריתה	563
18	פיקוס חלוד	16.0	47.0	11.0	שימור	20,809
19	אזדרכת מצויה	6.0	28.0	8.0	כריתה	345
20	פיקוס השדרות	12.0	47.0	12.0	שימור	18,728
21	אקליפטוס המקור	12.0	34.0	5.0	שימור	8,494
22	פלפלון דמוי אלה	7.0	23.0	5.0	כריתה	3,023

חוו"ד מחלקת פיקוח:

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת חלקית וקומת מרתף, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בעל 2 אגפים נפרדים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, 35 מקומות חניה לרכב פרטי, 7 מקומות חניה לאופנועים, 32 מקומות חניה לאופניים, עבור 32 יח"ד.

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

תנאים להיתר

- יש לעמוד בכלל דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
- מיקום נישת בלוני הגז במסגרת קווי בניין בהתאם להוראות התב"ע.
- הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
- הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
- הנמכת גובה קומת הגג החלקית העליונה בהתאם להוראות התב"ע.
- ביטול ויטרינות בחזית קדמית, יאושרו חלונות בלבד ביח"ד הנ"ל, בהתאם להוראות התב"ע.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
- קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
- לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

תנאים להיתר

1. יש לעמוד בכלל דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. מיקום נישת בלוני הגז במסגרת קווי בניין בהתאם להוראות התב"ע.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
4. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
5. הנמכת גובה קומת הגג החלקית העליונה בהתאם להוראות התב"ע.
6. ביטול ויטרינות בחזית קדמית, יאושרו חלונות בלבד ביח"ד הנ"ל, בהתאם להוראות התב"ע.

התחייבויות להוצאת היתר

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

הערות

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 19-0260-1 מתאריך 22/09/2019

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת חלקית וקומת מרתף, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בעל 2 אגפים נפרדים, בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, 35 מקומות חניה לרכב פרטי, 7 מקומות חניה לאופנועים, 32 מקומות חניה לאופניים, עבור 32 יח"ד.

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

תנאים להיתר

1. יש לעמוד בכלל דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. מיקום נישת בלוני הגז במסגרת קווי בניין בהתאם להוראות התב"ע.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
4. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
5. הנמכת גובה קומת הגג החלקית העליונה בהתאם להוראות התב"ע.
6. ביטול ויטרינות בחזית קדמית, יאושרו חלונות בלבד ביח"ד הנ"ל, בהתאם להוראות התב"ע.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

רשות רישוי

02/12/2018	תאריך הגשה	18-1741	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	מסלול
		תוספות ושינויים	

נוה עופר	שכונה	אהלי יעקב 13	כתובת
3752-013	תיק בניין	62/6992	גוש/חלקה
2375	שטח המגרש	2161, 2603, א2603, 2691, 3/05/12, 9061	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב אהלי יעקב 13, תל אביב - יפו 6819214	טורוסיאן ישראל	מבקש
רחוב אהלי יעקב 13, תל אביב - יפו 6819214	סוליימנוב רוזה	מבקש
רחוב אהלי יעקב 13, תל אביב - יפו 6819214	סוליימנוב ארתור	מבקש
רחוב אהלי יעקב 13, תל אביב - יפו 6819214	טורוסיאן מרינה	מבקש
רחוב אהלי יעקב 13, תל אביב - יפו 6819214	טורוסיאן ישראל	בעל זכות בנכס
רחוב אהלי יעקב 13, תל אביב - יפו 6819214	סוליימנוב רוזה	בעל זכות בנכס
רחוב אהלי יעקב 13, תל אביב - יפו 6819214	סוליימנוב ארתור	בעל זכות בנכס
רחוב אהלי יעקב 13, תל אביב - יפו 6819214	טורוסיאן מרינה	בעל זכות בנכס
דרך קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו 6653608	זאורוב אברהם	עורך ראשי
דרך קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו 6653608	זאורוב אברהם	מתכנן שלד
רחוב אבן סינא 72, תל-אביב - יפו 6817759	סחליה ז'אק	עורך בקשה משני

מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת 2 דירות ב-2 הקומות העליונות (השמינית והתשיעית) בהתאם לקונטור המאושר עבור הרחבת הדירות בקומות התחתונות. הרחבת הדירות הנדונות משלימה את הרחבת האגף הדרום מערבי במלואו. *במקביל הוגשה בקשה נפרדת להרחבת הדירה בקומה השישית באגף הנדון תוך השלמת המעטפת שאושרה עבור הדירה במסגרת היתר להרחבת שאר הדירות באגף.

מצב קיים:

בניין קיים למגורים בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת כולל מקלט בקומת הקרקע סה"כ 32 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
250832	הרחבת דירות באגף הנדון בקומות 2,4,5 עם מעטפת בקומה השלישית ובניית גזוזטראות בסמוך לדירות שהורחבו.	2005	היתר
13-1134	הרחבת הדירה הדרומית בקומה השנייה באגף הנדון כולל גזוזטרה בסמוך להרחבה המבוקשת.	2013	היתר
18-0130	הרחבת הדירה הדרומית בקומה השביעית באגף הנדון מעל מעטפת בקומה השישית, כולל גזוזטרה ובהתאם לקונטור ההרחבות שאושרו.	2018	היתר

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף והבקשה חתומה על-ידי הבעלים, לכל בעלי הזכות שלא חתמו נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2603, אזור מגורים מיוחד)

סטייה	מוצע	מותר	
	כ-103 מ"ר, ללא ממ"ד בהתאם למאושר בשאר הדירות ובבניין קיים מקלט. הדירה מוצעת עם מרפסת בתחום ההרחבה בשטח של 11 מ"ר בהתאם למאושר בשאר הדירות.	110 מ"ר	שטח הדירה
	בתחום המותר להרחבה + 10% חריגה מרוחב ההרחבה המסומן בתשריט, שניתן לאשר מכוח התכנית, וזאת בהתאם למאושר בשאר הדירות באגף.	בגבולות תחום ההרחבה המותר לפי התשריט + חריגה בשיעור של עד 10% מרוחב ההרחבה המסומן בתשריט.	תחום מותר להרחבה

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא	
	+		- גודל חדרים - רוחב מסדרון - אוורור
לא הוצג פתרון אוורור לכל חלקי הדירה בניגוד לתקנות.		+	

הערות נוספות:

- במסגרת תיק המידע נמסר על-ידי אגף הנכסים כי קיימת גדר החורגת לתחום השצ"פ הסמוך ונדרש חתימת המבקש על התחייבות מול אגף הנכסים לאי-התנגדות להריסתה בעתיד במידה ויידרש על-ידי העיריה.

חוו"ד מכון רישוי

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס 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".

כיבוי אש

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

מקלט

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

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

חוו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 12/09/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

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

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 2 דירות באגף הדרום מערבי בקומות השמינית והתשיעית מעל קומת העמודים כולל בניית מרפסות, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון והשלמת המפרט בתאום מהנדס הרישוי.
2. הצגת החישובים הנלווים לתצהיר מהנדס השלד המהווה חלק בלתי נפרד מההיתר מאחר והמבנה כולל תוספת בנייה.

3. הצגת פתרון ברור לאוורור עבור כל חלקי הדירה לפי הנקבע בתקנות.
4. סימון חומרי הגמר בתוספת הבנייה בהתאם לקיים.
5. השלמת דרישות מכון הרישוי.
6. הגשת התחייבות לביצוע השיפוץ להנחת דעת מהנדס העיר וחברת שמ"מ.
7. קבלת אישור מאגף הנכסים להוצאת ההיתר לרבות התחייבות המבקש לגבי הריסת הגדר בתחום השצ"פ במידה ויידרש על-ידי העירייה ללא דרישת פיצויים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

השלמת עבודות השיפוץ להנחת דעת חברת שמ"מ.

הערות

ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניין קיים ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

התחייבויות להוצאת היתר

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 19-0260-1 מתאריך 22/09/2019

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 2 דירות באגף הדרום מערבי בקומות השמינית והתשיעית מעל קומת העמודים כולל בניית מרפסות, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון והשלמת המפרט בתאום מהנדס הרישוי.
2. הצגת החישובים הנלווים לתצהיר מהנדס השלד המהווה חלק בלתי נפרד מההיתר מאחר והמבנה כולל תוספת בנייה.
3. הצגת פתרון ברור לאוורור עבור כל חלקי הדירה לפי הנקבע בתקנות.
4. סימון חומרי הגמר בתוספת הבנייה בהתאם לקיים.
5. השלמת דרישות מכון הרישוי.
6. הגשת התחייבות לביצוע השיפוץ להנחת דעת מהנדס העיר וחברת שמ"מ.
7. קבלת אישור מאגף הנכסים להוצאת ההיתר לרבות התחייבות המבקש לגבי הריסת הגדר בתחום השצ"פ במידה ויידרש על-ידי העירייה ללא דרישת פיצויים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

השלמת עבודות השיפוץ להנחת דעת חברת שמ"מ.

הערות

ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניין קיים ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

רשות רישוי

09/07/2018	תאריך הגשה	18-1093	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

מונטיפיורי	שכונה	דרך בגין מנחם 158	כתובת
0054-158	תיק בניין	404/6110	גוש/חלקה
	שטח המגרש	תעא/2712, 1ע, 2712	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עוה"ד חגי' יצחק	רחוב האשל 114, הרצליה 4664436
בעל זכות בנכס	עוה"ד חגי' יצחק	רחוב האשל 114, הרצליה 4664436
עורך ראשי	סיון יוסף	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
מתכנן שלד	דוד ישראל	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			מבוקש (מ"ר)
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
						מעל
		26174.35				מתחת
		26174.35				סה"כ

מהות הבקשה: (ישי נגר)

מהות עבודות בניה
<p>השלמת הבנייה בקומות המרתף שנבנו על פי היתר 13-0710 ואישור בדיעבד לשינויים שבוצעו תוך כדאי ביצוע בקירות הדיפון ושינויים נוספים, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שינויים בקונטור מקירות דיפון דרומי וצפוני, שינויים בעמודים קונסטרוקטיביים, שינויים בחלוקת השטחים במחסנים דירתיים וחדרים טכניים, ביטול פיר מדרגות (בגרעין בניין מזרחי), ללא שינוי מספר מקומות חניה. - בקומת מרתף 3- עד קומת כניסה: הוספת פירי מעליות ללובי משרדים. - בקומת מרתף 1- : הגדלת חדרי טרפו, תוספת שטח למבואות בשני גרעיני המבנים, הוספת פירי מדרגות לקומת כניסה, הוספת לובי גרם מדרגות ופיר מעלית למבנה העירוני.

מצב קיים:

2 נבנים מגדלי מגורים בנין 1- בן 44 קומות, בנין 2- 38 בן קומות, מעל מבנה מסד בן 5 קומות. לפי היתר מס' 13-0710 למרתפים והיתר מס' 16-0179 לבניה על קרקעית.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניה חדשה-בניה בשלבים-חפירה ודיפון	30/04/2012	12-0353
	בניה חדשה-בניה בשלבים-הקמת 5 קומות מרתף לחניה	11/08/2013	13-0710
	הקמת 2 מגדלי מגורים בנין 1- בן 44 קומות, בנין 2- 38 בן קומות, מעל 5 קומות מסד הכוללים גני ילדים, משרדים, ברכיה וחללים טכניים. ומעל 5 קומות מרתף לחניה.	07/04/2016	16-0179

	הארכת תוקף להיתר מס' 13-0710 בשנתיים נוספות עד לתאריך 05/08/2018	11/12/2016	16-1127
	הארכת תוקף להיתר מס' 16-0179 עד לתאריך 06/04/2022	11/06/2019	19-0539

בעלויות:

הנכס בבעלות עיריית תל אביב והבקשה חתומה ע"י אגף נכסים של העירייה

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה מבלי להתייחס לשינויים בחדרי טרפו ולקח זמן רב עד לקבלת אישור חברת חשמל לשינויים המבוקשים שעודכנו בתאריך 26/02/2019. לאחר קבלת אישור חברת חשמל ניתנה אפשרות לעורך הבקשה לבצע תיקונים בהתאם וגרסה מעודכנת הוטענה **במערכת**.
2. פג תוקף ההיתר להקמת מרתפים אך עבודות הבנייה טרם הסתיימו, מבוקשים שינויים בקומות המרתף תוך שינויים בחלוקת השטחים ביחס למאושר בהיתר המקורי.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 06/09/2018

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי נדב פרסקו

תנועה

שינויים המבוקשים במרתפים לעומת היתר מס' 13-0710 (בקשה מס' 12-1967) אינם משנים מספר מקומות חניה. מתוכננים 637 מקומות חניה תקינים כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לנספח

אצירת אשפה

לא צפוי שינוי בנפח האשפה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 18/07/2018

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה

חו"ד נוספות:

נכסים - ענת נקל 08/02/2018

עיריית תל אביב יפו (להלן: "העירייה") הינה בעלים של חלקה 404 (לשעבר חלק מחלקות 380 ו-381) בגוש 6110 (להלן: "חלקת העירייה").

על חלק מחלקת העירייה וחלקות נוספות חלה תב"ע 2712 שקבעה מגרש ליעוד מע"ר, שצ"פ, דרך תת קרקעית ודרכים.

במסגרת הסכם 00424-5-2008 מיום 23.3.2008 החכירה העירייה את זכויותיה במגרש המע"ר וכן את מרתפי החניה מתחת לשצ"פ ולדרך התת קרקעית (להלן: המוחכר") לאחים אלה בע"מ (להלן: "האחים אלה"). האחים אלה מכרו את זכויותיהם במוחכר וכיום בעלי הזכויות במוחכר הינם קמי קמיאל ואחרים ע"י הנאמנים עו"ד צחי חגיגי ועו"ד אמיר עמר (להלן: היזמים").

במסגרת בקשת היזמים להקטנת יח"ד בממכר החליטה הועדה המקומית ביום 17.3.2010 על הקטנת שטח יח"ד ל-65 מ"ר וכן כי היזמים יעמידו לעירייה שטחים ציבוריים בנויים.

בהתאם לכך, חתמו המבקשים על הסכם להקמת שטח ציבורי בנוי של 400 מ"ר עיקרי, 274 מ"ר שטחי שירות, ו-261 מ"ר שטחי חצר/גג/מרפסות לגני ילדים. בנוסף, פנו היזמים לעירייה בבקשה להחכיר להם את מרתפי החניה מתחת לדרך המערבית ובהתאם נחתם הסכם החכרה ביום 05.03.2017.

יש לציין כי המבקשים הפקידו ערבות בנקאית בסך של 300,000 כערובה להתחייבות לעבודות המרתפים מתחת לדרך המערבית.

כמו כן המבקשים חתמו על כתב התחייבות להסדרת קירוי חצר גן הילדים למניעה מנפילת חפצים ממרפסות המגורים בהתאם לחוזר מנכ"ל משרד החינוך מ-2013, לדרישות מינהל החינוך ואישור אדריכל העיר וביצועו בפועל ע"ח המבקשים.

וכן המבקש חתם על כתב התחייבות לפינוי העוגנים בגמר העבודות והופקדה ערבות בנקאית בסך של 30,000 דולר.

הבקשה הינה עבור שינויים במחסנים וחדרים טכניים ללא שינוי מספר מקומות חניה מהיתר קיים במרתפי החניה ואינה מתייחסת לשינויים עבור גני הילדים והסדרת הקירוי בחצר.

לנוכח האמור אין מניעה לאשר הבקשה עבור השינויים הנל בלבד ובכפוף לכתבי ההתחייבות שהועברו לאגף הנכסים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ישי נגר)

לאשר את הבקשה להשלמת הבנייה בקומות המרתף שנבנו על פי היתר 13-0710 ואישור בדיעבד לשינויים שבוצעו תוך כדאי ביצוע.

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

תנאים להיתר
מילוי דרישות מכון הרישוי.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. ההיתר יהיה כפוף לתנאים בהיתרים קודמים.

ההחלטה : החלטה מספר 3
רשות רישוי מספר 1-19-0260 מתאריך 22/09/2019

לאשר את הבקשה להשלמת הבנייה בקומות המרתף שנבנו על פי היתר 13-0710 ואישור בדיעבד לשינויים שבוצעו תוך כדאי ביצוע.

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

תנאים להיתר
מילוי דרישות מכון הרישוי.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. ההיתר יהיה כפוף לתנאים בהיתרים קודמים.