

כ"ה תשרי תש"פ
24 אוקטובר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0282 תאריך: 23/10/2019 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	ע"י מ"מ אופירה יוחנן-וולק	דורון ספיר, עו"ד	
מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	מ"מ מהנדס העיר	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/חפירה ו/או דיפון	אוניברסיטת תל אביב	אוניברסיטת ת"א 146	1314-146	19-1071	1
6	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	יגאל אלמי ושות' בע"מ	שטריקר 3	0494-003	19-1035	2
14	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	חברת נונונו לחמניות בע"מ	הרצל 16	0002-016	19-1074	3

רשות רישוי

מספר בקשה	19-1071	תאריך הגשה	27/08/2019
מסלול	בניה חדשה	חפירה ו/או דיפון	

כתובת	מתחם אוניברסיטת ת"א 146	שכונה	אוניברסיטת ת"א
גוש/חלקה	15/6629	תיק בניין	1314-146
מס' תב"ע	צ, ע1, 2642	שטח המגרש	4325

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אוניברסיטת תל אביב	רחוב לבנון חיים 50, תל אביב - יפו 6997702
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו אגף נכסים	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	גרנות ירון	רחוב כורי 3, חיפה 3304509
מתכנן שלד	קרנן מיכאל	רחוב הפרחים 9, חיפה 3473305

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
<p>הבקשה המוגשת הינה לחפירה ודיפון בלבד במגרש שנמצא בתחום קמפוס אוניברסיטת ת"א ומיועד להקמת בנין חדש בן 4 למכון לנו טכנולוגיה .</p> <p>חפירה ודיפון מוצעת בעומק של 4.90 מ' עם כלונסאות דיפון בעומק של בין 10.95 מ' ל-15.30 מ'. הדיפון מוצע ללא עוגנים.</p> <p>במקביל הוגשה בקשה מס' 19-1070 ר להקמת מבנה חדש בן 4 קומות למכון לנו טכנולוגיה במתחם קמפוס אוניברסיטת ת"א, הבקשה הזו טרם נדונה ברשות הרישוי.</p>

מצב קיים:

<p>מדובר על מגרש הפונה לרחוב קלוזנר אשר בו קיים חניון ציבורי עבור 126 מקומות חנייה- המיועדים להריסה (ראה חו"ד מכון רישוי – תנועה בהמשך).</p> <p>בצד המערבי המגרש גובל עם בניין מדעי החיים תוכנה , בצד הצפוני המגרש גובל עם בניין ביוטכנולוגיה ובצד הדרומי עם בניין ללא ציון ייעוד, בתחום קמפוס אוניברסיטת ת"א.</p>
--

בעלויות:

<p>הנכס בבעלות עיריית תל אביב והבקשה חתומה ע"י אגף הנכסים של העירייה</p> <p>חוות דעת מחלקת נכסים – ע"י מירי גלברט 02/05/2019:</p> <p>חלקה 15 בגוש 6629 בבעלות עיריית ת"א-יפו.</p> <p>-בתאריך 04/03/2015 נחתם חוזה חכירה בין עיריית ת"א-יפו לבין אוניברסיטת ת"א מיום 01/04/2013 ועד ליום 31/03/2062 לצורך הקמת מבני הוראה ומחקר, מעונות סטודנטים וגן בוטני וזואולוגי.</p> <p>לנוכח כך אין מניעה לאשר את הבקשה .</p>
--

התאמה לתב"ע (תכנית ע"א תא/ תעא/צ/ 2642 (3) - בניין לנו טכנולוגיה אוניברסיטת תל אביב שאושרה למתן תוקף)

עומק החפירה:	מותר	מוצע	סטייה
	חפירה עבור קומת קרקע תחתונה, דרישות הבניין ליציבות	חפירה לעומק של 4.90 מ' (33.70) הפתוחה לחזית צפונית ומזרחית	.

	ודיפון לחזית דרומית ומערבית ע"י כלונסאות דיפון בעומק מקסימאלי של 15.90 מ'	מירבית כרוכות בריבוי כלונסאות ובסיסי בטון .	
	קונטור החפירה מוצע בהתאם לתכנית העיצוב המאושרת.	לא הוגדרו קווי בניין	קווי בניין למרתפים :
	לפי חישוב עורך הבקשה : תכנית החפירה המוצעת הינה כ-59.8% ביחס לשטח שהוגדר בתכנית העיצוב.	בהתאם להנחיות המרחביות שנכסנו לתוקף : תכנית המרתף לא תעלה על 85% משטח המגרש.	שטח לחלחול מי נגר :

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 19/09/2019

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

תנועה וחנייה

בבקשה לחפירה ודיפון לא נדרש פתרון חניה- מאושר פטור. המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

מבוקשת חפירה ודיפון בתחום אוניברסיטת ת"א . במגרש ובקרבתו קיימים 84 עצים / שיחים : מיקום העצים - במגרש . מס' 47,48 מיועדים לשימור , בליווי אגרונום . מס' 59-46,49-10-1 (25 יח') מיועדים להעתקה . שאר העצים (57 יח') מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 347,343 ש"ח . ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה : לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור : [asp.http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login)

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס מחליד	7.0	80.0	6.0	העתקה	51,446
2	פיקוס מחליד	8.0	35.0	6.0	העתקה	9,847
3	פיקוס מחליד	8.0	30.0	6.0	העתקה	7,235
4	פיקוס מחליד	8.0	30.0	6.0	העתקה	7,235
5	פיקוס מחליד	9.0	40.0	6.0	העתקה	12,861
6	פיקוס מחליד	9.0	40.0	5.0	העתקה	12,861
7	פיקוס מחליד	9.0	40.0	7.0	העתקה	12,861
8	פיקוס מחליד	9.0	40.0	7.0	העתקה	12,861
9	פיקוס מחליד	8.0	60.0	7.0	העתקה	28,938
10	פיקוס מחליד	8.0	40.0	5.0	העתקה	12,861
11	פיקוס מחליד	8.0	40.0	4.0	כריתה	12,861
12	אלמוגן רחב עלים	9.0	60.0	8.0	כריתה	21,704
13	אלמוגן רחב עלים	9.0	80.0	7.0	כריתה	38,584
14	אלמוגן רחב עלים	9.0	40.0	7.0	כריתה	9,646

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
15	אלמוגן רחב עלים	8.0	45.0	8.0	כריתה	12,208
16	פיקוס מחליד	8.0	40.0	5.0	העתקה	12,861
17	אלמוגן רחב עלים	7.0	40.0	7.0	כריתה	7,235
18	סיסם הודי	5.0	50.0	5.0	כריתה	5,652
19	סיסם הודי	5.0	50.0	5.0	כריתה	5,652
20	סיסם הודי	5.0	50.0	5.0	כריתה	5,652
21	סיסם הודי	5.0	50.0	5.0	כריתה	5,652
22	סיסם הודי	6.0	50.0	6.0	כריתה	5,652
23	סיסם הודי	7.0	50.0	5.0	כריתה	5,652
24	קולאורטריה דו נוצתית	4.0	10.0	4.0	כריתה	100
25	קולאורטריה דו נוצתית	5.0	10.0	4.0	כריתה	100
26	קולאורטריה דו נוצתית	5.0	20.0	4.0	כריתה	402
27	קולאורטריה דו נוצתית	5.0	20.0	4.0	כריתה	402
28	קולאורטריה דו נוצתית	5.0	20.0	4.0	כריתה	402
29	קולאורטריה דו נוצתית	5.0	20.0	4.0	כריתה	402
30	קולאורטריה דו נוצתית	5.0	20.0	4.0	כריתה	402
31	דקל תמר מצוי	10.0	60.0	3.0	כריתה	16,278
32	דקל תמר מצוי	10.0	60.0	3.0	כריתה	16,278
33	דקל תמר מצוי	10.0	60.0	3.0	כריתה	16,278
34	דקל תמר מצוי	10.0	60.0	3.0	כריתה	16,278
35	דקל תמר מצוי	10.0	60.0	3.0	כריתה	16,278
36	דקל תמר מצוי	10.0	60.0	3.0	כריתה	16,278
37	דקל תמר מצוי	10.0	60.0	3.0	כריתה	16,278
38	דקל תמר מצוי	5.0	30.0	3.0	כריתה	4,069
39	דקל תמר מצוי	7.0	30.0	3.0	כריתה	4,069
40	דקל תמר מצוי	6.0	30.0	3.0	כריתה	4,069
41	אלמוגן רחב עלים	9.0	70.0	8.0	כריתה	29,541
42	אלמוגן רחב עלים	8.0	50.0	6.0	כריתה	15,072
43	אלמוגן רחב עלים	7.0	40.0	5.0	כריתה	9,646
44	פיקוס מחליד	8.0	40.0	8.0	העתקה	12,861
45	פיקוס מחליד	8.0	40.0	8.0	העתקה	12,861
46	פיקוס מחליד	8.0	85.0	8.0	העתקה	58,077
47	פיקוס מחליד	8.0	70.0	8.0	שימור	39,388
48	פיקוס מחליד	8.0	50.0	8.0	שימור	20,096
49	פיקוס מחליד	8.0	40.0	7.0	העתקה	12,861
50	פיקוס מחליד	8.0	50.0	7.0	העתקה	20,096
51	פיקוס מחליד	8.0	40.0	7.0	העתקה	12,861
52	פיקוס מחליד	8.0	55.0	7.0	העתקה	24,316
53	פיקוס מחליד	8.0	40.0	8.0	העתקה	12,861
54	פיקוס מחליד	8.0	50.0	8.0	העתקה	20,096
55	פיקוס מחליד	8.0	50.0	8.0	העתקה	20,096
56	פיקוס מחליד	9.0	80.0	8.0	העתקה	51,446
57	פיקוס מחליד	9.0	50.0	8.0	העתקה	20,096
58	פיקוס מחליד	9.0	50.0	8.0	העתקה	20,096
59	פיקוס מחליד	9.0	50.0	8.0	העתקה	20,096
60	דקל תמר מצוי	10.0	30.0	3.0	כריתה	4,069
61	דקל תמר מצוי	10.0	30.0	3.0	כריתה	4,069
62	דקל תמר מצוי	10.0	30.0	3.0	כריתה	4,069
63	דקל תמר מצוי	10.0	30.0	3.0	כריתה	4,069
64	דקל תמר מצוי	10.0	30.0	3.0	כריתה	4,069
65	אלמוגן רחב עלים	6.0	30.0	4.0	כריתה	2,713
66	אלמוגן רחב עלים	5.0	30.0	4.0	כריתה	2,713
67	אלמוגן רחב עלים	3.0	20.0	3.0	כריתה	603
68	קולאורטריה דו נוצתית	4.0	20.0	2.0	כריתה	201

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
69	קולאורטריה דו נוצתית	3.0	15.0	2.0	כריתה	113
70	קולאורטריה דו נוצתית	3.0	15.0	2.0	כריתה	113
71	קולאורטריה דו נוצתית	3.0	15.0	2.0	כריתה	113
72	קולאורטריה דו נוצתית	3.0	15.0	2.0	כריתה	113
73	קולאורטריה דו נוצתית	3.0	15.0	2.0	כריתה	113
74	קולאורטריה דו נוצתית	3.0	15.0	2.0	כריתה	113
75	סיסם הודי	5.0	20.0	3.0	כריתה	301
76	קולאורטריה דו נוצתית	3.0	15.0	2.0	כריתה	113
77	קולאורטריה דו נוצתית	3.0	15.0	2.0	כריתה	113
78	קולאורטריה דו נוצתית	3.0	15.0	2.0	כריתה	113
79	קולאורטריה דו נוצתית	3.0	15.0	2.0	כריתה	113
80	קולאורטריה דו נוצתית	3.0	15.0	2.0	כריתה	113
81	קולאורטריה דו נוצתית	3.0	15.0	2.0	כריתה	113
82	קולאורטריה דו נוצתית	3.0	15.0	2.0	כריתה	113
83	קולאורטריה דו נוצתית	3.0	15.0	2.0	כריתה	113
84	קולאורטריה דו נוצתית	3.0	15.0	2.0	כריתה	113

חו"ד נוספות:

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין 19/09/2019
בבקשה לחפירה ודיפון לא נדרש פתרון חניה-מאושר פטור.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

1. לאשר הריסת מגרש חניה עבור 126 מ"ח על קרקעיים.
2. לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון בתחום המגרש בעומק של 4.90 מ' וכלונסאות דיפון בעומק של בין 10.95 מ' ל-15.30 מ', עבור מכון לננו טכנולוגיה במתחם קמפוס אוניברסיטת תל אביב.

בתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מתן התחייבות ממבקש ההיתר, שבמידה והבורות שנחפרו אינם תואמים למאושר בהיתר הבנייה שיונפק לפרויקט, או כי עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון או כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, המבקש מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.

החלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0282 מתאריך 23/10/2019

3. לאשר הריסת מגרש חניה עבור 126 מ"ח על קרקעיים.
4. לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון בתחום המגרש בעומק של 4.90 מ' וכלונסאות דיפון בעומק של בין 10.95 מ' ל-15.30 מ', עבור מכון לננו טכנולוגיה במתחם קמפוס אוניברסיטת תל אביב.

תנאים להיתר

מתן התחייבות ממבקש ההיתר, שבמידה והבורות שנחפרו אינם תואמים למאושר בהיתר הבנייה שיונפק לפרויקט, או כי עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון או כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, המבקש מתחייב למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או לאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.

עמ' 5

1314-146 19-1071 <ms_meyda>

רשות רישוי

13/08/2019	תאריך הגשה	19-1035	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	שטריקר 3	כתובת
0494-003	תיק בניין	940/6212	גוש/חלקה
653	שטח המגרש	ע1, 3729א	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יגאל אלמי ושות' בע"מ	ת.ד. 174, פארק תעשיות חבל מודי 7319900
בעל זכות בנכס	בר עליזה	רחוב לב העיר 12, מודיעין-מכבים-רעות 7177811
בעל זכות בנכס	גרוסמן יצחק	רחוב כהן יעקב 17, רמת גן 5265017
בעל זכות בנכס	הרמן גיורא	רחוב שטריקר 3, תל אביב - יפו 6200603
בעל זכות בנכס	שטנדל אורי	רחוב ניר דוד 25, ראשון לציון 7528844
בעל זכות בנכס	פרי עדה	שדרות סמאטס 4, תל אביב - יפו 6200916
בעל זכות בנכס	רונס חניטה	רחוב שטריקר 3, תל אביב - יפו 6200603
בעל זכות בנכס	גרוסמן זהבה	רחוב כהן יעקב 17, רמת גן 5265017
בעל זכות בנכס	כהן רבקה	רחוב לוע הארי 52, יבנה 8150641
בעל זכות בנכס	פקט יעל	רחוב שטריקר 3, תל אביב - יפו 6200603
בעל זכות בנכס	פקט דן אלכסנדר	רחוב שטריקר 3, תל אביב - יפו 6200603
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שילר ערן	חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 69512

מהות הבקשה: (אדר' שמואל זלצר)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומקלט במרתף, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד, המכיל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בקומות המרתף: חניית רכבים וחניות אופניים, מחסנים, חדרי טכניים. - בקומת הקרקע: חניות אופניים, מבואת כניסה, גרעין מדרגות, פיר מעלית, חדר אשפה, 3 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית מוצמדת בחזית צדדית ואחורית. - בקומות 1, 2, 3, 4, 5: 2 יח"ד עם ממ"ד, גוזזתרה לחזית קדמית ועורפית ומסתורי כביסה לחזית צד לכל אחת, 1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה לחזית צד, בכל קומה. - קומה 2: 3 יח"ד עם ממ"ד, גוזזתרה ומסתור כביסה לחזית צד. - קומת גג חלקית (6): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג וגוזזתרה, 1 יח"ד עם ממ"ד וגוזזתרה. - קומת גג חלקית (7): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג וגוזזתרה. - מתקנים טכניים על גג עליון. <p>בחצר: פיתוח שטח, שבילים, נטיעות, רמפת ירידה למרתפי החנייה, בגבולות המגרש – גדרות.</p>

מצב קיים:

<p>בניין מגורים (המיועד להריסה) בן 3 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת חלקית, מקלט בקומת מרתף וחדר כביסה על הגג עבור סה"כ 8 יח"ד.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי.	היתר לבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית, מקלט במרתף וחדר כביסה על הגג עבור סה"כ 8 יח"ד.	1950	1028

בעלויות:

לפי הנסח טאבו, הנכס רשום כבית משותף בעל 8 חלקות משנה והבקשה חתומה ע"י בעלי הזכות בנכס. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1969.
- 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:
	3.30 מ' ברוטו - בהתאם.	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה: גובה בנין:
	בהתאם.	גובהו הכולל של הבניין ממפלס הכניסה לא יעלה על סכום גבהי הקומות המותר ובנוסף מעקה גג עליון (~27.5 מ')	
	21 יח"ד בהתאם.	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90. ~2440/90 מ"ר = 27 יח"ד	צפיפות:
	מ"ר, בהתאם.	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים. 488 מ"ר	שטחי שירות:
	4.00 מ' בק"ק בהתאם. ביתר הקומות בהתאם.	4.00 מ'	קווי בניין: קדמי לרחוב שטריקר
	3.00 מ' בהתאם.	3.00 מ'	צדדי צפוני
	3.00 מ' בהתאם.	3.00 מ'	צדדי דרומי
	5.00 מ' בהתאם.	5.00 מ'	אחורי
			מרפסות:

		וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין : - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	
	בהתאם.	לכל יחיד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית. ביחיד הפונות לחזית הקדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.	מסתורי כביסה
	בהתאם.	הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר ותוצמד ככול הניתן לדופן הצדית של המגרש.	חניה

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

מס' קומות:	מוצק	מותר	סטייה
2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים	2 קומות.		
גובה קומות:	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	4.92 מ' / 3.61 מ' בהתאם. 2.70 מ'.	בחלק המזרחי של המרתף נראה גובה העולה על המותר, אך הגובה הינו לצורך רמפת ירידה לחניה, לפיכך ניתן לאשר.
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 = 555 מ"ר.	83% לפי מדידה גרפית .	

הערות נוספות:

- סיכום פגישה מ-03.10.2019 :
 - בהמשך לתיאומים קודמים ולהערות שנמסרו לעורך הבקשה ע"י בוחנת הרישוי הילה גל :
א. בהתאם לתיק המידע שנמסר למבקשים נדרש תיאום לפני ועדה מול מי אביבים לעניין קו ביוב העובר בקרבת הפרויקט, לרבות הרחקת הבנייה המתוכננת 1.5 מ' מקו הביוב.
 - נכון לרגע זה טרם בוצע תיאום כנ"ל. עם זאת, התכנון המבוקש מתרחק 1.26 מ' מגבול המגרש הקדמי.
 - לפי תיקון 101 לחוק הבקשה תיפלט אוטומטית מהמערכת בעוד יומיים עקב אי-סגירת התחנה הנ"ל.
 - עורך הבקשה עודכן בשיחה טלפונית כי הבקשה תשובץ עם המלצה חיובית לרשות הרישוי, בתנאי שהתיאום מול מי אביבים לא ידרוש את שינוי התכנון המבוקש. יודגש בהמלצת הרישוי כי במקרה שהתכנון ישתנה עקב התיאום מול מי אביבים, לעניין קו הביוב הנ"ל, ההמלצה החיובית תבוטל לאלתר.
 - סיכום פגישה זה נמסר לעורך הבקשה.

2. התאמה להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית ולתקנות התכנון והבניה :
- לפי תכנית הקומות, מבוקשים מסתורי כביסה בחזית צדדית בקומות 1,3-5 במידות אשר לא תואמות את הנדרש בהנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית, ואילו בקומה 2 מבוקש מסתור כביסה במידות אחרות ובאופן אשר אינו רציף ואחיד לכל החזית כנדרש.
- מבוקש חלחול מי נגר אשר רובו במרווח הצדי בניגוד להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית, יחד עם זאת, לאחר בחינה, נראה כי במרווח הצד קיימים מספר עצים לשימור, לפיכך ניתן לאשר את החלחול במרווח הצד.
3. לא הוצג תצהיר מתכנן שלד לעמידות הבניין בעומסים הנדרשים (נספח 9).

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 11/09/2019

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

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 28.2.19

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 21 יחידות דיור (11 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 10 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)

דרישת התקן :

25 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

21 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

26 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) במרתפי חניה, מהם 8 מקומות חניה ע"י מתקני דו חניון

5 מקומות חניה לאופנועים

25 מקומות חניה לאופניים

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת

בנספח תנועה חסר חתך המרתפים ומפרט טכני של מתקני החניה דרוש להשלים המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

דרכים

המבנה מתוכנן על פי מפלסים קיימים.
המלצה : לאשר את הבקשה

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

לא נדרש דבר.
המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות תיקונים נדרשים : יש לציין תיקונים במידה וישנם נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אוורור מרתפים, אקוסטיקה
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
הוטען אישורו של חיים גבריאל מאגף שפ"ע לקליטת העצים המבוקשים להעתקה בשטח ציבורי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/העתקה של עצים, כמפורט בטבלה זו.
תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך חליפי של 72,365 ש"ח (הסכום הוא עבור
כל העצים גם יחד).
הערך החליפי ימומש בנטיעות בתוך המגרש.

אם לא ניתן לממש את נטיעת כל הערך החליפי במגרש - תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בעיר בתיאום עם אגף
שפ"ע ולשם כך על בעל ההיתר לפנות מיוזמתו למחלקת גנים ונוף באגף לשיפור פני עיר ולתאם זאת עמם.

שטח פנוי במגרש על פי הצהרת עורך הבקשה : 328 מ"ר. יש לנטוע 3 עצים בוגרים חדשים בקוטר גזע של לפחות 10 ס"מ.
נתנו כל התנאים הרלוונטיים לשמירה על העצים ובניה בסביבתם.

המלצה : לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה
המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

לא ניתן לבצע מתקן או עמדת חניה זו בשטח הגינון ובקרבת עץ לשתילה- נדרש לתכנן במיקום חדש.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף 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	פיקוס קדוש	15.0	44.0	8.0	כריתה	11,915
2	פיקוס קדוש	12.0	50.0	7.0	כריתה	15,386
3	קתרוסית מרובעת	5.0	34.0	2.0	כריתה	3,485
4	ברוש מצוי אופקי	18.0	24.0	4.0	שימור	5,788
5	ברוש מצוי אופקי	15.0	20.0	3.0	שימור	3,215
6	ברוש מצוי אופקי	11.0	16.0	3.0	שימור	2,572
7	ברוש מצוי אופקי	19.0	23.0	3.0	שימור	5,315
8	אזדרכת מצויה	11.0	20.0	5.0	כריתה	528
9	ברוש מצוי אופקי	21.0	39.0	5.0	כריתה	13,755
10	ברוש מצוי אופקי	17.0	33.0	4.0	כריתה	10,942
11	הדר לימון	4.0	5.0	2.0	כריתה	131
12	אורן קנרי	19.0	31.0	4.0	כריתה	8,449
13	תות לבן	7.0	34.0	7.0	כריתה	4,065
14	מייש גשר הזיו	9.0	10.0	4.0	כריתה	961
15	הדר קלמנטינה	6.0	10.0	4.0	כריתה	735
16	ברוש מצוי צריפי	16.0	17.0	1.0	כריתה	2,904
17	זית אירופי	9.0	29.0	4.0	העתקה	6,655
18	זית אירופי	5.0	20.0	6.0	העתקה	3,165

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
19	פיקוס הגומי	18.0	58.0	10.0	כריתה	3,840
22	אזדרכת מצויה	7.0	23.0	2.0	שימור	465
23	דקל קוקוס	5.0	12.0	3.0	שימור	3,840
24	מייש גשר הזיו	6.0	18.0	5.0	שימור	2,767
25	פיקוס קדוש	6.0	22.0	3.0	שימור	2,128
26	קליסטמון הנצרים	6.0	19.0	5.0	שימור	1,904
27	מייש גשר הזיו	5.0	7.0	3.0	כריתה	418

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' שמואל זלצר)

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומקלט במרתף, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד, המכיל:

- בקומות המרתף: חנית רכבים וחניות אופניים, מחסנים, חדרי טכניים.
 - בקומת הקרקע: חניות אופניים, מבואת כניסה, גרעין מדרגות, פיר מעלית, חדר אשפה, 3 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית מוצמדת בחזית צדדית ואחורית.
 - בקומות 1,2,3,4,5: 2 יח"ד עם ממ"ד, גזוזטרה לחזית קדמית ועורפית ומסתורי כביסה לחזית צד לכל אחת, 1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה לחזית צד, בכל קומה.
 - קומה 2: 3 יח"ד עם ממ"ד, גזוזטרה ומסתור כביסה לחזית צד.
 - קומת גג חלקית (6): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג וגזוזטרה, 1 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה.
 - קומת גג חלקית (7): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג וגזוזטרה.
 - מתקנים טכניים על גג עליון.
- בחצר: פיתוח שטח, שבילים, נטיעות, רמפת ירידה למרתפי החנייה, בגבולות המגרש – גדרות.

2. החלטת רשות רישוי מותנית באישור מי אביבים לתכנון המבנה הנוכחי. במקרה שתכנון המבנה ישתנה עקב התיאום מול מי אביבים, לעניין קו הביוב המצוין בתיק המידע, החלטת רשות הרישוי בטלה.

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 אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
4. התאמת כלל מסתורי כביסה להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.

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.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0282-19-1 מתאריך 23/10/2019

1. לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים הכולל 3 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומקלט במרתף, שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור 21 יח"ד, המכיל:
- בקומות המרתף: חנית רכבים וחניות אופניים, מחסנים, חדרי טכניים.

- בקומת הקרקע: חניות אופניים, מבואת כניסה, גרעין מדרגות, פיר מעלית, חדר אשפה, 3 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית מוצמדת בחזית צדדית ואחורית.
 - בקומות 1,3,4,5: 2 יח"ד עם ממ"ד, גזוזטרה לחזית קדמית ועורפית ומסתורי כביסה לחזית צד לכל אחת, 1 יח"ד עם ממ"ד ומסתור כביסה לחזית צד, בכל קומה.
 - קומה 2: 3 יח"ד עם ממ"ד, גזוזטרה ומסתור כביסה לחזית צד.
 - קומת גג חלקית (6): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג וגזוזטרה, 1 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה.
 - קומת גג חלקית (7): 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג וגזוזטרה.
 - מתקנים טכניים על גג עליון.
- בחצר: פיתוח שטח, שבילים, נטיעות, רמפת ירידה למרתפי החנייה, בגבולות המגרש – גדרות.

2. החלטת רשות רישוי מותנית באישור מי אביבים לתכנון המבנה הנוכחי. במקרה שתכנון המבנה ישתנה עקב התיאום מול מי אביבים, לעניין קו הביוב המצוין בתיק המידע, החלטת רשות הרישוי בטלה.

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 אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים
4. התאמת כלל מסתורי כביסה להנחיות המרחביות/מדוניות הועדה המקומית.

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

28/08/2019	תאריך הגשה	19-1074	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות בניה	תוספות ושינויים

לב תל-אביב	שכונה	הרצל 16	כתובת
0002-016	תיק בניין	14/6923	גוש/חלקה
814	שטח המגרש	1200, 2650, 44	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חברת נונונו לחמניות בע"מ	רחוב נחלת בנימין 66, תל אביב - יפו 6515412
בעל זכות בנכס	נכסי פנסק א.י בע"מ	רחוב לילינבלום 24, תל אביב - יפו 6513217
עורך ראשי	ז'בגורסקי אלקסנדר	רחוב שבתאי 17, תל אביב - יפו 67635
מתכנן שלד	ז'בגורסקי אלקסנדר	רחוב שבתאי 17, תל אביב - יפו 67635

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'ו/קין)

מהות עבודות בניה
אישור בדיעבד להתקנת ארובה בחזית הצדדית הדרומית במבנה קיים בן 4 קומות המוגדר כמבנה לשימור עבור בית אוכל. * כל הבניין למעט בית העסק בו מבוקשת הארובה סומן כ"לא שייך לבקשה".

מצב קיים:

בניין קיים למגורים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית) המוגדר כמבנה לשימור לפי תכנית 2560 ב'. מבדיקה מול מחלקת הפיקוח הארובה המבוקשת קיימת בפועל ועל כך יצא צו הריסה מנהלי.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	לא נמצא היתר מקורי לבניין הנדון.		
543	שינויים פנימיים בבניין בן 3 קומות וקומה ד' חלקית .	19/12/1960	
14-0729	הריסת ארובה במרווח הצפוני והקמת ארובה חדשה בחצר הפנימית עבור בית אוכל, בבניין לשימור (דופן מזרחית).	28/07/2014	
62-2-2018-0274	צו הריסה מנהלי לארובה הקיימת ללא היתר בחזית הדרומית.	16/07/2019	תביעות משפטיות

בעלויות:

הנכס בבעלות חברה נכסי פנסק א.י. בע"מ והבקשה חתומה ע"י נציג החברה . לא התקבלו התנגדויות.

התאמות:

הערות	לא	כן	
2.03 מ' מקו הבניין לכיוון המרווח הצדדי בניגוד לנקבע בתקנות חוק התכנון ובנייה (לעומת ההבלטה המותרת עד 0.6 מ' מקו הבניין). לא סומן ע"ג המפרט, אך מבדיקה גרפית עולה כי הארובה בגובה כ- 3.7 מ' מעל פני הקרקע.	*	*	ארובה: בליטה עד 0.6 מ' מקו הבניין. גובה מעל פני הקרקע

הערות נוספות:

הבקשה הוגשה בצורה שאינה מאפשרת את בדיקתה: ללא הצגת המבנה בו מבוקשת הארובה בצורה ברורה, ללא סימון כל המידות ומפלסים הרלוונטיים, קיימת אי התאמה בין תנוחות וחזיתות לעניין כניסה לבית העסק, לא הוצגו כל החזיתות הרלוונטיות, ללא סימון שער מתכת בחזית לרחוב במרווח הדרומי הצדדי.

חו"ד נוספות: מבנים לשימור - מנור בר טוב 28/04/2019

הרצל 16 - תיאום ארובה בעסק
מאושר בתיאום מוקדם מול מחמד אבו שחאדה
אין התנגדות מחלקת שימור למבוקש

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

לא לאשר את הבקשה להתקנת ארובה בדיעבד בחזית הצדדית הדרומית במבנה קיים בן 4 קומות המוגדר כמבנה לשימור עבור בית אוכל, שכן:

- מדובר בארובה הבולטת כ- 2 מ' לכיוון המרווח הצדדי ונוגדת את תקנות חוק התכנון ובניה לעניין בליטת הארובה המותרת.
- הבקשה הוגשה בצורה שאינה מאפשרת את בדיקתה: ללא הצגת המבנה בו מבוקשת הארובה בצורה ברורה, ללא סימון כל המידות ומפלסים הרלוונטיים, קיימת אי התאמה בין תנוחות וחזיתות לעניין כניסה לבית העסק, לא הוצגו כל החזיתות הרלוונטיות, ללא סימון שער מתכת בחזית לרחוב במרווח הדרומי הצדדי.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 19-0282-1 מתאריך 23/10/2019

לא לאשר את הבקשה להתקנת ארובה בדיעבד בחזית הצדדית הדרומית במבנה קיים בן 4 קומות המוגדר כמבנה לשימור עבור בית אוכל, שכן:

- מדובר בארובה הבולטת כ- 2 מ' לכיוון המרווח הצדדי ונוגדת את תקנות חוק התכנון ובניה לעניין בליטת הארובה המותרת.
- הבקשה הוגשה בצורה שאינה מאפשרת את בדיקתה: ללא הצגת המבנה בו מבוקשת הארובה בצורה ברורה, ללא סימון כל המידות ומפלסים הרלוונטיים, קיימת אי התאמה בין תנוחות וחזיתות לעניין כניסה לבית העסק, לא הוצגו כל החזיתות הרלוונטיות, ללא סימון שער מתכת בחזית לרחוב במרווח הדרומי הצדדי.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.