

לי תשרי תש"פ
29 אוקטובר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0286 תאריך: 28/10/2019 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

מ"מ ע"י עו"ד ליאור שפירא	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/בנייה חדשה תמ"א 38	אקו סיטי אס אל יזמות ובנייה בע"מ	ברנדיס 8	0500-008	19-0099	1
9	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	בר און אבישג	חידושי הרי"ם 6	3433-006	19-0981	2
12	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	קואינוב ברוך	שז"ר זלמן 8	3704-008	19-1127	3

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0099	תאריך הגשה	17/01/2019
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה תמ"א 38	

כתובת	ברנדיס 8	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	933/6212	תיק בניין	0500-008
מס' תב"ע	50, 1ע, 3729א	שטח המגרש	632 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקוסיטי יזמות ובניה בע"מ	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727
בעל זכות בנכס	גיל קופליס	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שטיינברג חיים אריה	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 17 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none">ב-2 קומות המרתף- 22 מקומות חניה (כולל חניית נכים), חניות לאופניים ואופנועים, 12 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.בקומת הקרקע- לובי כניסה, חדר אשפה, 5 מחסנים דירתיים ודירת גן עם ממ"ד וחצר פרטית.בקומות 1-2- בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה לדירות הצפונית והמערבית.בקומות 3-5- בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.בקומה 6 (גג חלקית)- 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית הקדמית ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית.בקומה 7 (גג חלקית)- 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת שקועה לדירה הקדמית ומרפסת גג בחזית האחורית עם פרגולה מעליה.על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצר פרטית, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית עבור 7 יחידות דיור ומקלט בקומת הקרקע.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
64	20.4.1950	לבניין בית בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית עבור 7 יח"ד ומקלט בקרקע.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 7 תתי חלקות, כולן בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומים החברה המבקשת

"אקוסיטי יזמות ובניה בע"מ" באמצעות אחד ממורשיי החתימה מטעמה (רשף דוד) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום, וכן, ע"י עו"ד גיל קופליס בשם כל בעלי הזכויות בנכס בהתאם לייפוי כוח תכנוני בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1950
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה בהתאם לתכנית מתוקנת, גרסה 4, מתאריך 18.9.19.

מספר קומות:	מוצא	מותר	סטייה
2 + 6	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	
קווי בניין:			
קדמי לרחוב ברנדיס (לפי תכנית 50)	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	בהתאם למותר	תכנית התחומה בקווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר (למעט הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומות הגג החלקיות)	
שטחי שירות:	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (419 מ"ר)	
צפיפות:	17 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2099/90 מ"ר = 23 יח"ד	
גובה קומה:	בהתאם למותר	3.30 מ' ברוטו	
בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:	מוצע בינוי חלקי בהתאם לתכנית המותרת לבניה ורצועה מפולשת של 3.00 מ' תוכנן חדר אשפה ונישה לבלוני גז בתחום הבניין בהתאם לנדרש בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה מוצמדות חצר פרטית במרווח האחורי ליח"ד שבקומת הקרקע	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי -בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים ובניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול' -תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש -תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
קומות גג חלקיות:			
נסיגות ממעקה הגג	3.00 מ'	3.00 מ' - לחזית קדמית ב-2 קומות הגג החלקיות	
	2.00 מ'	2.00 מ' - לחזית אחורית בקומת הגג החלקית העליונה	

	4.50 מ' 4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים
	בהתאם למותר	1.60 מ'	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי
	בהתאם למותר	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 204 מ"ר	שטח
	בהתאם למותר	לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	עיצוב המרפסות
	בהתאם למותר	-חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם למותר	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובליטות	מרפסות גג:
	17 מעבי מזגנים בהתאם למספר יח"ד המוצעות	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:
	מוצעים לכל הדירות מסתורי כביסה, למעט לדירה המזרחית בקומת הגג העליונה לה מוצע מיקום לתליית כביסה במרפסת הגג האחורית	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	מסתורי כביסה:
	בהתאם למותר	בהתאם למדיניות הועדה המקומית- גודל – עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'	עיצוב המסתורים
	בהתאם למותר	חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין	
	מוצעת מצללה מעל מרפסת גג אחורית בקומת הגג החלקית העליונה, בהתאם למותר	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	מצללות : שטח
	בהתאם למותר	ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	בינוי ומיקום
0.40 מ'	0.80	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	נסיגות ממעקה הגג
0.30 מ'	3.30 מ'	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	גובה
*הצגת פרט פרגולה	לא הוצג פרט פרגולה בהתאם	בהתאם למדיניות הועדה המקומית - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	מרווחי קורות המצללה

<p>*הצגת מיקום דוד לדירת הקרקע</p>	<p>מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין. 17 מערכות סולריות בהתאם למותר למעט מיקום דוד שמש לדירת הקרקע</p>	<p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים *מערכות סולריות כמספר יח"ד בבניין (לפי תקנות התכנון והבניה) *דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ מסתורים ולא על גג עליון (לפי מדיניות אדריכל העיר)</p>	<p>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה מערכות סולריות</p>
	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצדדי דרומי בצמוד לגבול המגרש. *תכנון חניה מאושר בכפוף לתיקונים ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי- ראה חוות דעת בהמשך.</p>	<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש. *כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה</p>	<p>חניה:</p>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות:
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	גובה קומות:
	חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים ו- 12 מחסנים דירתיים (5 מחסנים מתוכננים בקומת הקרקע)	חניה/ מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	מוצע כ- 95 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15% משטח המגרש. שטחי החלחול מחולקים בין המרווח הקדמי לאחורי בתוואי שתילה של עצים חדשים ותוך שמירה על עצים לשימור בצמוד לגבולות המגרש.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 = 537.2 מ"ר (15% שטח מחלחל = 94.8 מ"ר)	תכסית:

הערות נוספות:

1. במסגרת מסמכי הבקשה הוגשו המסמכים הבאים:
 - נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט.
 - במסגרת הבקשה מתוכננים התקנת עוגני קרקע זמניים לחלקות הגובלות למגרש הנדון אך לא לכיוון הרחוב/ שטחי ציבור ומופיעים בתנוחות קומות המרתף במפרט הבקשה כנדרש. הוגש תצהיר של מתכנן השלד על אי שימוש בעוגני קרקע לכיוון רחוב ברנדיס.
 - טרם נשלחו הודעות ליידוע השכנים הגובלים לעניין העוגנים והנ"ל יבוצע במקביל לשיבוץ הבקשה לרשות הרישוי.
 - אישור נגישות המבנה להיתר (נספח נגישות וטופס נלווה).

עמ' 5

0500-008 19-0099 <ms_meyda>

- אישור התקשרות מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 המכיל את הניקוד הניתן לו (65 נק') המספיקות לו לקבלת תקן בניה ירוקה בהמשך עם סיום הביצוע. יש להציג לאחר ועדה אישור מקדמי שלב א עם פרטי הפרויקט המקנים לו את הנקודות לעמידה בתקן.

חו"ד מכון רישוי:

גלית בלס 20/01/2019:

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".

תנועה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 8.8.2019

הבקשה כוללת: מבנה מגורים חדש עם 17 יחידות דיור (7 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 10 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

22 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים)

4 מקומות חניה לאופנועים

17 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

23 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים)

4 מקומות חניה לאופנועים

17 מקומות חניה לאופניים

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת

לצורך שיפור שדה ראיה יש להרחיב כניסה לרמפה ע"י קיטום הקיר 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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

תיקונים נדרשים: השלמת נתונים נדרשים לחדר אשפה + מיגון דרך גישה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים.

התווספו תנאים בהיתר לנושאים: אקוסטיקה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובקרבתו קיימים 14 עצים / שיחים :
מיקום העצים - מס' 15-12 במדרכה הציבורית
מס' 1,2,3,5,6,8,22 במגרשים השכנים (מס' 6 יבש) ,
השאר במגרש (3 יח') .
העצים לשימור מס' 3,8 נטועים בקרבת גבול המגרש .

לסיכום ,
מס' 1,2,4,7,21 (5 יח') מיועדים לכריתה , תמורת מס' 4,7,21 ישתלו עצים בערך של 17,061 ש"ח במגרש , ובהסכמת
השכנים תמורת מס'
1,2 ישתלו עצים בערך של 2,199 ש"ח במגרשם .
מס' 3,5,6,8,12-15,22 (9 יח') מיועדים לשימור , בליווי אגרונום .
שטח החצר כ 341 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 לתיקונים

אדריכלות מכון הרישוי

יש לציין- מיקום יציאת אוורור למרתפים ומפלסי גדרות בתכנית.
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 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	מייש גשר הזיו	6.0	8.0	4.0	כריתה	547
2	הדר לימון	6.0	17.0	5.0	כריתה	1,652
3	סיסם הודי	17.0	37.0	8.0	שימור	9,629
4	מייש גשר הזיו	14.0	34.0	9.0	כריתה	11,107
5	ברוש מצוי אופקי	3.0	21.0	3.0	שימור	9,043
6	סיסם הודי	8.0	45.0	5.0	שימור	
7	מייש גשר הזיו	9.0	24.0	5.0	כריתה	4,305
8	זית אירופי	6.0	40.0	7.0	שימור	14,469
12	סיגלון חד עלים	4.0	6.0	2.0	שימור	362
13	סיגלון חד עלים	5.0	15.0	5.0	שימור	2,035
14	סיגלון חד עלים	5.0	7.0	2.0	שימור	345
15	סיגלון חד עלים	8.0	28.0	6.0	שימור	6,302
21	סיסם הודי	5.0	25.0	7.0	כריתה	1,649
22	פיקוס קדוש	7.0	13.0	3.0	שימור	149

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 02/10/2019
חלקה 933 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים , במידה ושיטת הביסוס תשתנה יש לחזור ולקבל את אישור אגף הנכסים.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' חן קורלנדסקי)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 22 מקומות חניה (כולל חנית נכים), חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקני שירות משותפים. סה"כ: יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 17 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 אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות תכנית א.3729.
3. התאמת המצללה מעל מרפסת גג אחורית לעניין גובה ונסיגה ממעקה גג וכן, הצגת פרט פרגולה, בהתאם להוראות תכנית א.3729.

תנאים בהיתר

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. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, בהתאם להוראות תמ"א 34.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0286 מתאריך 28/10/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 22 מקומות חניה (כולל חנית נכים), חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקני שירות משותפים. סה"כ: יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 17 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 אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות תכנית א.3729.
3. התאמת המצללה מעל מרפסת גג אחורית לעניין גובה ונסיגה ממעקה גג וכן, הצגת פרט פרגולה, בהתאם להוראות תכנית א.3729.

תנאים בהיתר

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. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, בהתאם להוראות תמ"א 34.

רשות רישוי

04/08/2019	תאריך הגשה	19-0981	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות ושניונים	מסלול

צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	חידושי הרי"ם 6 רחוב הרבי מקוטוב 5	כתובת
3433-006	תיק בניין	139/7045	גוש/חלקה
498	שטח המגרש	ע, ג, 2563, 2691	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224	קלימקר עמוס	מבקש
רחוב המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224	בר און אבישג	מבקש
רחוב המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224	קלימקר עמוס	בעל זכות בנכס
רחוב המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224	בר און אבישג	בעל זכות בנכס
רחוב סמטת מנשה 4, רמת גן 5230356	שפירא רפאל	עורך ראשי
רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188	רוזנבאום גיל	מתכנן שלד

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)	
	3.21	16.00		6.10	107.84	מעל
						מתחת
	3.21	16.00		6.10	107.84	סה"כ

מהות הבקשה: (סרגיי חנוכיב)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת הדירה המערבית בקומת הקרקע ע"י הריסת מרבית הקירות ובנייתם מחדש (כולל ממ"ד). כמו כן הבקשה כוללת שינויים במדרגות חיצוניות לעליה לדירת השכן בקומה השנייה והבקשה להרחבת דירתו הוגשה במקביל.

מצב קיים:

על המגרש בניין קיים בן 2 קומות, עבור 4 דירות.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הרחבת דירת השכן בקומת הקרקע באגף הסמוך.	25.04.2012	12-1078
היתר	תוספת בניה-סגירת מרפסת בדירת השכן מלמעלה.	27.04.2014	14-0022
היתר	תוספת בניה-הרחבת הדירה העליונה המזרחית במגרש.	01.04.2014	14-0154
הגשה מקוונת	הרחבת הדירה של השכן מהדירה העליונה	2019	12791

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף. הבקשה חתומה על ידי כל בעלי הנכס.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2563 אזור צהלון)

סטייה	מוצע	מותר	
-	כ- 108 מ"ר (לא כולל ממ"ד)	110 מ"ר (לא כולל ממ"ד)	שטחים עיקריים
-	כ- 6.3 מ' לחידושי הרי"ם. הבקשה כוללת שינויי במדרגות חיצוניות לעליה לדירת השכן בקומה השנייה לכיוון רחוב זה בתחום המותר להרחבה מופיעות באופן זהה בבקשה מקוונת של השכן מלמעלה. כ- 4 מ' הרבי מקוטוב. 0 מ'	4 מ' 4 מ' 0 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב חידושי הרי"ם לרחוב הרבי מקוטוב לצד

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
			בנייה במרווחים/בליטות
לא ניתן פתרון אוורור לחדר האמבטיה בהתאם לנקבע בתקנות	+	+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
הגדרות החורגות מגבולות המגרש לתחום הרחוב מסומנות במפרט להריסה. קיימות גדרות נוספות חורגות לכיוון הרחוב והבקשה הוגשה ללא התייחסות לגדרות הנ"ל שלא סומנו להריסה ולא צויין האם בבעלות המבקש.	+		פיתוח שטח /גדרות
		+	מפלס כניסה קובעת
		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

הבקשה לא תואמת אופן הבינוי המאושר עבור 2 דירות באגף המזרחי. אולם בשלב זה במקביל הוגשו 2 בקשות להרחבת הדירה הנדונה ודירת השכן מעליה (הגשה מקוונת 12791) בצורה ובאופן דומה ומשתלב עם הקיים באזור.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 08/08/2019

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

אצירת אשפה

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש אין עצים, קיימים 2 עצים במגרשים השכנים לשימור שאינם מוגדרים כעץ בוגר. ניתנו תנאים בהיתר לנטיעות. המלצה: לאשר את הבקשה

מקלט

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

סרגיי חנוכיב 05/05/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

נכסים - מירי גלברט 02/07/2019

חלקה 139 בגוש 7045 בבעלות פרטית.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י סרגיי חנוכיב)

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המערבית בקומת הקרקע,
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי, הצגת חתכים רלוונטים והתאמה בין תנחות הקומות חתכים וחזיתות.
2. הגשת התחייבות מהמבקש לשיפוץ הבניין לפי ההנחיות חברת שמ"מ.
3. הצגת תצהיר מהמבקש בגין שייכות הגדרות החורגות לתחום הרחוב והריסתן במידה ושייכות למבקש.
4. הגשת תצהירי מהנדס השלד בצירוף חישובים הנלווים לגבי מסוגלות הבניין לשאת בעומסים והתאמתו לתקן ישראלי 413 כנגד רעדת אדמה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. שיפוץ הבניין להנחת דעת חב' שמ"מ בעת השלמת ההרחבות באגף כולו.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 19-0286-1 מתאריך 28/10/2019

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המערבית בקומת הקרקע,
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי, הצגת חתכים רלוונטים והתאמה בין תנחות הקומות חתכים וחזיתות.
2. הגשת התחייבות מהמבקש לשיפוץ הבניין לפי ההנחיות חברת שמ"מ.
3. הצגת תצהיר מהמבקש בגין שייכות הגדרות החורגות לתחום הרחוב והריסתן במידה ושייכות למבקש.
4. הגשת תצהירי מהנדס השלד בצירוף חישובים הנלווים לגבי מסוגלות הבניין לשאת בעומסים והתאמתו לתקן ישראלי 413 כנגד רעדת אדמה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. שיפוץ הבניין להנחת דעת חב' שמ"מ בעת השלמת ההרחבות באגף כולו.

רשות רישוי

09/09/2019	תאריך הגשה	19-1127	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות בניה	תוספות ושינויים

נוה עופר	שכונה	שז"ר זלמן 8 רחוב דקל 2	כתובת
3704-008	תיק בניין	33/6991	גוש/חלקה
1202	שטח המגרש	ע1, ג1, 882, 3/05/4, 2710, 2691, 1990, 1134	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קואינוב ברוך	רחוב שז"ר זלמן 8, תל אביב - יפו 6810708
בעל זכות בנכס	קואינוב ברוך	רחוב שז"ר זלמן 8, תל אביב - יפו 6810708
עורך ראשי	סגל אפרת	רחוב יוניצימן 21, תל אביב - יפו 6936027
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)

מהות עבודות בניה
שינויים בדירה העורפית (צפון-מזרחית) בקומת הקרקע ובמרתף הצמוד לה ביחס למאושר בהיתר 17-1085, הכוללים: שינויים פנימיים והגדלת שטח הדירה, שינוי מקום מדרגות פנימיות לירידה למרתף והגדלת שטחו מעבר לקונטור הדירה.

מצב קיים:

במגרש קיים בניין למגורים בן 5 קומות עם קומת קרקע חלקית ומקלט, סך הכל 14 יחידות דיור. כאשר החלו עבודות החפירה והשיפוץ עבור הדירה הנדונה בקומת הקרקע ובמרתף הסמוך.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית עם מקלט בקומת הקרקע, סה"כ 14 יח"ד.	1963	
	שינויים פנימיים והרחבת הדירה הנדונה לרבות הוספת ממ"ד וחפירת מרתף חלקי בהתאם לקונטור ההרחבה עם מדרגות פנימיות.	2018	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בבעלות משותפת של בעלים פרטיים ורשות הפיתוח, וחתומה ע"י המבקשים. נשלחו הודעות לשאר הבעלים שלא חתמו ולא התקבלו התנגדויות.
--

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

סטייה	מוצע	מותר	קומות	שימוש
-	1	2	קומות	שימוש
התכנון מאפשר שימוש בשטח המרתף למטרה העיקרית אך הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך והשטח לא חושב בהתאם	לא סומן יעוד המרתף והתכנון כולל ריבוי חצרות אנגליות המאפשר שימוש למטרה העיקרית והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך בניגוד להוראות תכנית ע1. אציין כי במסגרת ההיתר הקודם והבקשה הנוכחית, שטח הדירה לאחר ההרחבה מגיע ל-106.68 מ"ר ותואם	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל		

סטייה	מוצע	מותר	
במניין השטחים המותרים בתכנית הראשית (2603). תכנון דומה לא מאושר בבקשה קודמת.	את הנקבע בתכנית של עד 110 מ"ר או ניצול תחום ההרחבה, כלומר הבקשה כוללת מימוש מלוא הזכויות להרחבה ולא ניתן להוסיף השטחים מעבר לכך והתכנון כאמור מהווה הגדלת השטחים מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת. כמו כן שטח חצרות אנגליות לא תואם את הנקבע בהנחיות מרחביות של 10 מ"ר לחזית לרבות החצרות לכיוון החזית הפנימית (כ-10.63 מ"ר).	מקצוע חפשי/ חדר משחקים	
	המרתף המבוקש מוצע בחריגה מקונטור הבניין ללא הצדקה תכנונית, כאשר התוספת הנדונה כולה מחוץ לקונטור דירת המבקש ובתחום השטח המשותף – בניגוד להוראות תכנית ע1.	לפי קונטור הבניין / 80%	תכסית

הערות לבקשה:

הבקשה כוללת הגדלת שטח הדירה על-ידי תוספת של כ-3.0 מ"ר בסמוך למדרגות פנימיות מחוץ לתחום המותר להרחבה והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך. התכנון מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת והצמדתה לדירה (שטחי החצר שנוצרה בין קירות הדירה והמקלט) ללא כל הצדקה תכנונית לכך. כמו כן התכנון מאפשר פיצול הדירה.

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

הבקשה להרחבת יחידת דיור קיימת אינה דורשת התייחסות תנועה. המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

רומן זייץ 16/06/2019

בקרו תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: בניית מרתף ויסודות.

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

לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה בקומת הקרקע ובמרתף מעבר למאושרים בהיתר, שכן:

- התכנון כולל הרחבת הדירה מעבר לתחום המותר להרחבה בניגוד להוראות התכנית ומהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת והצמדתה לדירה ללא כל הצדקה תכנונית לכך.
- התכנון מאפשר שימוש בשטח המרתף למטרה העיקרית וגורם להגדלת הזכויות מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת.
- נוגדת הנחיות מרחביות לעניין שטח החצרות אנגליות.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה בקומת הקרקע ובמרתף מעבר למאושרים בהיתר, שכן:

- התכנון כולל הרחבת הדירה מעבר לתחום המותר להרחבה בניגוד להוראות התכנית ומהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת והצמדתה לדירה ללא כל הצדקה תכנונית לכך.
- התכנון מאפשר שימוש בשטח המרתף למטרה העיקרית וגורם להגדלת הזכויות מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת.
- נוגדת הנחיות מרחביות לעניין שטח החצרות אנגליות.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.