

ט"ז חשוון תש"פ
14 נובמבר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0309 תאריך: 13/11/2019 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי

דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	ע"י מ"מ, עו"ד ליאור שפירא
עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
אדרי' מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ"מ מהנדס העיר
עו"ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר	
עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס' דף	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה	שם המבקש	מהות הבקשה
1	0290-012	19-0891	1	סגל רן	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
9	3623-003	19-1221	2	חדד ברק	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0891	תאריך הגשה	17/07/2019
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה תמ"א 38	

כתובת	ברנשטיין אדוארד 12	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	195/6902, 47/6902	תיק בניין	0290-012
מס' תב"ע	58, 3616 א', ע'1.	שטח המגרש	449

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סגל רן	רחוב יוחנן הסנדלר 3, תל אביב - יפו 6382739
בעל זכות בנכס	סגל שושנה	רחוב ברנשטיין אדוארד 12, תל אביב - יפו 6340812
בעל זכות בנכס	סגל רן	רחוב יוחנן הסנדלר 3, תל אביב - יפו 6382739
בעל זכות בנכס	יצחקי נעה	רחוב סירני אנצו 7, גבעתיים 5324107
בעל זכות בנכס	דינסטג ראיין	רחוב יבנה 31, תל אביב - יפו 6579206
עורך ראשי	סקר אדר	רחוב לבונטין 18, תל אביב - יפו 6511207
מתכנן שלד	בהריר מאיר	רחוב בני דן 14, תל אביב - יפו 6226007

מהות הבקשה: (עידו קויפמן)

מהות עבודות בניה

הריסת בניין קיים למגורים (הבנוי ב-2 חלקות סמוכות העוברות הליך של איחוד), בן 2 קומות וקומת גג חלקית שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ: 13 יח"ד.

- במרתף עליון: חלקי מרתף בשימוש חדר משחקים עם ממ"ד צמודים לדירה המבוקשת בקומת הקרקע.
- במרתף עליון ותחתון: חדרים טכניים וחניה המופעלת ע"י מתקן חניה אוטומטי בעומק של 7.35 מ' עבור 15 מקומות חניה עם גישה למתקן מרחוב ברנשטיין אדוארד באמצעות מעלית רכב הממוקמת במרווח צדדי צפוני.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישה בבלוני גז, חדר אופניים משותף עבור 10 זוגות אופניים, יחידת דיור אחת עם חצר צמודה בעורף ובצדי המגרש.
- בקומה 1: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה מקורות ופתוחות בחזית קדמית ועורפית.
- בקומה 2-4 (בכל קומה): 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה מקורות ופתוחות בחזית קדמית ועורפית. (בקומה 4: פרגולות מבטון ואלומיניום מעל מרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית)
- בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות לדירת הגג בחזית קדמית ועורפית ופרגולות מבטון ואלומיניום מעל מרפסות הגג.
- על הגג העליון: גנראטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית (למעט בקומות המרתף) מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
- בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות, חצרות אנגליות, גדרות בגבולות המגרש, 4 מקומות חניה לאופניים ו-3 מקומות חניה לאופנועים, גדרות הפרדה פנימיות ופירים לשחרור עשן, נישה למערכת מים בצמוד לגדר צדדית דרומית.

מצב קיים:

בניין קיים למגורים (הבנוי ב-2 חלקות סמוכות: מס' 47 ו-195), בן 2 קומות וקומת גג חלקית המכיל 4 יח"ד – מבוקש להריסה.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
887	1931	היתר מקורי: הקמת בניין מגורים, בן קומה אחת המכיל 1 יח"ד.

הוספת מרתף למבנה .	1931	1208
שינוי קומת מרתף לקומת קרקע הוספת יחידת דיור חדשה בקומה ושינוי קומה א' לקומה ב' הכולל הגדלת שטח גזוזטרה. סה"כ 2 יח"ד.	1939	365
הוספת קומה אחת בעורף המבנה עבור יחידת דיור אחת, סה"כ 3 יח"ד.	1947	145
הוספת חדר מדרגות ושינויים במחיצות בדירה עורפית בקומה א'.	1947	420
הוספת דירה בקומת הגג (שלישית), סה"כ בבנין 4 יח"ד.	1961	665

בעלויות:

- לפי רישום בנסח טאבו מדובר בבנין משותף הממוקם על 2 חלקות (חלקה מס': 47 ו-195 המשותפות לאותם בעלי נכס) המכיל 7 חלקות משנה.
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י ליטל אג'אגיני, אחראית הסדרי קרקע.
- מפרט הבקשה חתום באמצעות מיופה כוחם של כל בעלי הזכויות וכן ע"י נציג מבקש הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכניות: 58, 3616 א' ברחוב לא ראשי בתחום אזור ההכרזה)

- ההיתר המקורי משנת 1931.
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.
ב-24/09/2019 נערכה פגישה יזומה עם עורך הבקשה בה נמסרו לו ההערות לבקשה וסוכם כי יגיש תכנית מתוקנת בהתאם להערות הנ"ל. עורך הבקשה תיקן את מרבית הליקויים במפרט הבקשה בהתאם להנחיות שנמסרו לו ואין בתיקונים הנ"ל שינוי מהותי ביחס למוצג ביחס למפרט הבקשה המקורי.
להלן ממצאי בדיקת התכנית המתוקנת כמפורט:

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
5 קומות + קומת גג חלקית	5 קומות + קומת גג חלקית	5 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי מערבי לרחוב אדוארד ברנשטיין:	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ') תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובה, למעט בקומת הקרקע ובקומת הגג, בכפוף לנסיגה מקו בנין קדמי בשטח זהה.	3.00 מ' בקומת הקרקע ו- 2.50 מ' בקומות טיפוסיות (1-4) באורך עד 50% מרוחב החזית המתוכננת בהתאם להוראות התכנית.	
לצד צפון:	2.50 מ'	2.50 מ'	
לצד דרום:	2.50 מ'	2.50 מ'	
לאחור:	4.50 מ'	4.50 מ'	
זכויות בנייה קומה טיפוסית:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר. בהתאם להוראות התכנית.	
שטחי שירות:	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	33% לפי חישוב עורך הבקשה.	
צפיפות:	15 יח"ד לפי 1173.60 מ"ר (שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין ב-5 קומות וקומה עליונה חלקית) לפי מקדם 80.	13 יח"ד	
רצועה מפולשת:	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב של 3.00 מ'.	בהתאם להוראות התכנית.	
שימושים בקומת הקרקע:	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	בהתאם להוראות התכנית.	
גובה קומה: בין רצפות:	עד 3.30 מ'	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	

	<p>לפי מדידה גרפית : 65% בהתאם למותר.</p> <p>4.50 מ' מ' 2.27</p> <p>4.50 מ' – גובה מעקה גג עליון ו- 4.90 מ' עבור גנראטור.</p> <p>מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים על הגג באמצעות גרעין המדרגת המשותף של הבניין.</p>	<p>תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין.</p> <p>נסיגה מחזית קדמית של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר.</p> <p>נסיגה מחזית אחורית של 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר.</p> <p>עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון למעט הגבהה נקודתית עבור מתקנים טכניים ומבנה מעלית על הגג עד 5.00 מ'.</p> <p>הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.</p>	<p>קומת גג חלקית: <u>תכסית:</u></p> <p><u>נסיגות ממעקה הגג:</u> <u>לחזית קדמית:</u></p> <p><u>לאחור:</u></p> <p><u>גובה הבנייה ברוטו,</u> <u>כולל מתקנים:</u></p> <p><u>בינוי:</u></p>
	<p>1.85 מ' ממעקה גג קדמי 1.20 מ' ממעקה גג עורפי</p> <p>3.00 מ' בחזית קדמית ועורפית.</p>	<p>לא יפחת מ- 1.20 מ'</p> <p>גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' גובה כולל גובה הקורות העליונות.</p>	<p>מצללה על הגג: נסיגות בגג:</p> <p>גובה:</p>
	<p>עד 1.60 מ' מ' 1.60</p> <p>עד 1.60 מ' בהתאם למותר.</p> <p>מוצע שטח מרפסות של 107.20 מ"ר) בממוצע של 8.24 מ"ר.</p> <p>מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.</p>	<p>עד 1.60 מ' מ' 1.60</p> <p>עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.</p> <p>סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (156 מ"ר)</p> <p>לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.</p>	<p>מרפסות: <u>קו בניין קדמי לרחוב</u> <u>אדוארד ברנשטיין:</u></p> <p><u>קו בניין אחורי:</u></p> <p><u>שטח:</u></p> <p><u>ממוצע שטח:</u></p> <p><u>הוראות בינוי:</u></p>
	<p>מגורים</p>	<p>מגורים</p>	<p>שימושים:</p>
	<p>מוצע פתרון מיזוג על גג עליון בהתאם למותר (ר' גם התייחסות בהמשך בהתאמות)</p>	<p>יתוכנו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון 	<p>מזגנים:</p>
	<p>הוצג פתרון למסתורי כביסה עבור כל הדירות המתוכננות בחזית אחורית ובחזיתות צד בהתאם למותר.</p>	<p>לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.</p>	<p>מסתורי כביסה:</p>
	<p>בהתאם להנחיות העיצוב.</p> <p>בהתאם להנחיות העיצוב.</p>	<p>בחזית הפונה לרחוב תישמר רצועה מפולשת.</p> <p>החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא</p>	<p>התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לבניה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו- 4:</p> <p>קומת הקרקע:</p> <p>גוף הבניין:</p> <p>חלוקת המסה הבנויה:</p>

		חלוקה לתתי-מסה.	מישור הבנוי בחזית :
בהתאם להנחיות העיצוב.	בהתאם להנחיות העיצוב.	החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית.	גובה קומות :
בהתאם להנחיות העיצוב.	בהתאם להנחיות העיצוב.	גובה הקומות יהיה זהה.	קומת גג:
בהתאם להנחיות העיצוב.	בהתאם להנחיות העיצוב.	הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.	מישור הבנוי בגגות :
בהתאם להנחיות העיצוב.	בהתאם להנחיות העיצוב.	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	בינוי מעקות הגג :
בהתאם להנחיות העיצוב.	בהתאם להנחיות העיצוב.	הפתחים יהיו אורטוגונליים.	פתחים:
בהתאם להנחיות העיצוב.	בהתאם להנחיות העיצוב.	המרפסות בחזית לרחוב לא יעלו על 2/3 מאורך החזית.	מרפסות:
בהתאם להנחיות העיצוב.	בהתאם להנחיות העיצוב.	המרפסות הפונות לחזית ימוקמו אחת מעל השנייה.	
מוצעות מעקות בפרזול בהתאם להנחיות העיצוב.	מוצעות מעקות בפרזול בהתאם להנחיות העיצוב.	לא יותרו מעקות זכוכית במעקות מרפסות.	
בהתאם להנחיות העיצוב.	בהתאם להנחיות העיצוב.	המישור הבנוי בחזית הפונה לרחוב יהיה בגמר טיח בגוון בהיר אחיד.	חומרי גמר:

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1, 3616א'):

קומות :	מותר	מוצע	סטייה
קומות :	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	2 קומות	
גובה קומות:	4.00 מ' נטו (ב-2 קומות עליונות)	עד 3.20 מ' עד 2.60 מ'	
שימוש:	חניה, שטחים נלווים משותפים, מחסנים דירתיים, שטחים טכניים, חדר משחקים.	במרתף עליון: חניה, חדר ריכוז מונים וחלקי מרתף צמודים לדירת מגורים בקומת הקרקע בשימוש חדר משחקים עם ממ"ד. במרתף תחתון: חניה, מאגר מים וחדר משאבות.	
שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע.	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	
גישה לשטח נלווה	גישה תתאפשר משטח הדירה בלבד.	גישה לשטח נלווה מוצע ע"י מדרגות פנימיות בהתאם למותר.	
תכסית :	80% משטח המגרש- לפי הוראות תוכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים.	לפי חישוב עורך: 144 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 33% משטח המגרש המאוחד - 432.9 מ"ר (לאחר הפקעה).	

התאמות:

הערות	לא	כן	
		*	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אזור
במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש, לפי גובה גדר בגבול מגרש קדמי הינו עד 0.70 מ' בהתאם למותר בהנחיות מרחביות / מדיניות וגובה גדרות בגבולות המגרש הצדדיים והעורפי הינו עד 1.50 מ' בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה.		*	גדרות:
בקומות הטיפוסיות מוצעים מסתורי כביסה בעומק מינימלי של 0.60 מ' כנדרש בהנחיות מרחביות / מדיניות הוועדה.		*	מסתורים:
מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר עבור כל יחידות הדירור המתוכננות בבניין.		*	מזגנים:
תוכננו 12 מתקנים סולאריים לכל 13 יח"ד בניגוד למותר בתקנות.	*		מתקנים סולאריים:
מוצעות חצרות אנגליות (במרווח עורפי וצדדי צפוני) ברוחב ובשטח המותרים לפי הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		*	חצרות אנגליות:
הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד בתחום מסתורי כביסה בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		*	דודי אגירה:
מוצעת מצללה מעל מרפסת גג קדמית ששטחה כ- 28 מ"ר ומצללה מעל מרפסת גג עורפית ששטחה כ- 12 מ"ר- הכל בהתאם למותר לפני תקנות התכנון והבניה.		*	מצללה על הגג: - שטח המצללה: - פרט וחומר:
הוצג פרט וחומר בהתאם למותר.		*	
גובה מפלס הכניסה המבוקש = 19.95 מ' גבוה ב- 0.25 מ' ממפלס המדרכה הקרובה.		*	מפלס כניסה קובעת:

הערות נוספות:

- הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים לציבוריים.
- הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 לבנייה ירוקה מטעם חבי' "גריין צ'יק בע"מ – בדיקה והתעדה לתקן בניה ירוקה" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3616א'.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 30/10/2019

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

תנועה וחנייה 30.10.19

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 29.10.19

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 13 יחידות דיור (12 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 1 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

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

3 מקומות חניה לאופנועים

13 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

15 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) במתקן חניה אוטומטי

3 מקומות חניה לאופנועים

13 מקומות חניה לאופניים

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת:

לצורך שיפור התמרון ושדה ראה ביציאה מהחניה מומלץ להרחיב פתח כניסה לחניה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

כיבוי אש

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

דרכים

המבנה מתוכנן 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: מחדר אשפה עם מכלים ועגלות
תיקונים נדרשים: בדלתות וצינורות הגנה.
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווסף תנאי לקבלת היתר בנושא אקוסטיקה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו 7 עצים.
עץ מספר 5 בתוך המגרש מאושר לכריתה.
שאר העצים, מספר 1-4, 6-7, במגרשי שכנים מאושרים לשימור.
ישתלו במגרש 4 עצים בוגרים חדשים.

ניתן תנאי בהיתר לדילול נוף וחיתוך שורשים.
ניתנו תנאים לגמר לאישור אגרונום ליציבות העצים ונטיעות.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

נדרשים תיקונים בבתי הגידול לעצים, שבילי כניסה וגדרות.
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור 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: להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור 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	אזדרכת מצויה	10.0	35.0	4.0	שימור	3,100
2	איקליפטוס המקור	12.0	75.1	4.0	שימור	11,850
3	תות לבן	5.0	40.0	2.0	שימור	2,700
4	אזדרכת מצויה	7.0	20.0	2.0	שימור	500
5	אזדרכת מצויה	7.0	15.0	3.0	כריתה	300
6	תבטיה הרדופית	6.0	15.0	3.0	שימור	400
7	תבטיה הרדופית	6.0	10.0	3.0	שימור	150

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 2 קומות וקומת גג חלקית שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 13 יח"ד.

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

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון קלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
3. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי תהום, במידה ושאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין, אי פיצול חלקי מרתף המוצמדים לדירה בקומת הקרקע ואי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

התחייבויות להוצאת היתר

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון קלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
3. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי תהום, במידה ושאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין, אי פיצול חלקי מרתף המוצמדים לדירה בקומת הקרקע ואי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים למגורים, בן 2 קומות וקומת גג חלקית שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 13 יח"ד.

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

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורים בהתאם.
2. הצגת פתרון ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון קלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
3. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין, אי פיצול חלקי מרתף המוצמדים לדירה בקומת הקרקע ואי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

רשות רישוי

07/10/2019	תאריך הגשה	19-1221	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	תוספות ושינויים

קרית שלום	שכונה	ניל"י 3	כתובת
3623-003	תיק בניין	123/6984	גוש/חלקה
500	שטח המגרש	2230, 2691, 3, 06/21, 3578, 503	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חדד ברק	רחוב ניל"י 3, תל אביב - יפו 6680014
בעל זכות בנכס	מ.מ.י	רחוב הצבי 15, ירושלים 9438622
עורך ראשי	הורביץ דבורה	רחוב חובבי ציון 61, תל אביב - יפו 63346
מתכנן שלד	איגור פינקלשטיין	רחוב קציעה 1, צור הדסה 9987500

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	72.55	2.08	125.00		
מתחת					
סה"כ	72.55	2.08	125.00		

מהות הבקשה: (סרגיי חנוכיב)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה.

מצב קיים:

על המגרש בניין 2 קומות ובנייה חלקית על הגג באגף המערבי, סה"כ 4 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הרחבת בנייה של השכן בקומת הקרקע מתחת לדירת המבקש	1988	5-034
היתר	הרחבת דירה של השכן בדירה המערבית בקומה שנייה.	1993	930633
היתר	הרחבת דירה של השכן בדירה המערבית בקומת הקרקע (טרם מומש).	30/06/2019	

בעלויות:

הנכס בבעלות מנהל מקרקעי ישראל ויש טופס אישור לתוספת הבנייה מהמנהל, כמו כן הבקשה חתומה ע"י 3 חוכרים.

התאמה לתב"ע (תכנית 2230 אזור קריית שלום)

שטח	מותר	מוצע	סטייה
125 מ"ר (במסגרת 25% משטח	72.55 מ"ר.	ההרחבה מוצעת לכיוון חזית ולעורף	לא ניתן פתרון

מותר	מוצע	סטייה
דירה	הדירה ע"י סידור קירווי חלקי מעל מרפסת גג . השטח המוצע להרחבה עולה על 12 מ"ר בניגוד לנכתב בתוכן הבקשה ולא ניתן פתרון מיגון.	מיגון בגין הרחבה מעל 12 מ"ר.
קווי בניין	2.7 מ' קדמי לרחוב ניל"י- 2.5 מ' לצד- 2.0 מ' לאחור 4.55 מ'	נוגדת את הנקבע בתב"ע ובטיפוס לעניין סידור הרחבה בצורה אחידה שאינה משתלבת עם הרחבות קיימות בבניין .

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן
בנייה במרווחים/בליטות		
- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט		+
מרפסת		+
פיתוח שטח /גדרות	+	
הגדר בחזית הקדמית חורגת לתחום הדרך. הגדר בחזית האחורית חורגת לתחום המגרש השכן.	+	
חיזוק וחישובים סטטיים	+	
לא הוגש תצהיר וחישובים נלווים.	+	

הערות נוספות:

1. הוגשה ללא מתן פתרון לפיתוח השטח ושבילים משותפים לגישה לבניין בניגוד להוראות התוכנית.
2. לפי המסומן בחתך ב-ב הבקשה מהווה פירוק גגון קיים מעל דירת השכן וסידור קירווי בטון במקומו שמהווה תוספת שטח לדירת השכן שלא מצא כל ביטוי במפרט ובחישוב השטחים.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 07/11/2019

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

איכות הסביבה

אין התראות בנושא זיהום קרקע בכתובת זו, לא נדרש תאום איכה"ס. המלצה: פטור

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. קיימים 3 עצים וכולם לשימור, כמפורט בטבלה זו. המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

תוספת שטח של 11.37 מ"ר, לא הוצג פתרון מיגון. ניתן לאשר פטור ללא הצגת פתרון מיגון כלל עד 12 מ"ר תוספת שטח עיקרי. יש לאשר את הבקשה בהליך של פטור בפיקוד העורף

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	אבוקדו אמריקני	2.5	6.0	1.2	שימור	350
2	הדר לימון	3.0	15.0	2.5	שימור	500
3	הדר תפוז	6.0	25.0	4.5	שימור	3,500

חו"ד מחלקת פיקוח:

רומן זייץ 22/07/2019

ביקרנו מתאים למצאיות - תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

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

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה שכן:

1. כוללת הרחבה בשטח מעל 12 מ"ר אך לא ניתן פתרון מיגון כמקובל. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
2. מהווה פירוק גגון קיים מעל דירת השכן וסידור קירוי בטון במקומו שגורם לתוספת שטח עבור דירת השכן שלא מצא כל ביטוי במפרט ובחישוב השטחים.
3. נוגדת את הנקבע בתב"ע ובטיפוס לעניין סידור הרחבה בצורה אחידה ואינה משתלבת עם הרחבות קיימות בבניין.
4. נוגדת את הנקבע בתקנות התכנית והוגשה ללא תכנית פיתוח השטח וסידור שבילים משותפים, ללא התייחסות לגדר בחזית הקדמית שנבנתה ללא היתר בחריגה לתחום הדרך.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-19-0309 מתאריך 13/11/2019

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה שכן:

5. כוללת הרחבה בשטח מעל 12 מ"ר אך לא ניתן פתרון מיגון כמקובל. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
6. מהווה פירוק גגון קיים מעל דירת השכן וסידור קירוי בטון במקומו שגורם לתוספת שטח עבור דירת השכן שלא מצא כל ביטוי במפרט ובחישוב השטחים.
7. נוגדת את הנקבע בתב"ע ובטיפוס לעניין סידור הרחבה בצורה אחידה ואינה משתלבת עם הרחבות קיימות בבניין.
8. נוגדת את הנקבע בתקנות התכנית והוגשה ללא תכנית פיתוח השטח וסידור שבילים משותפים, ללא התייחסות לגדר בחזית הקדמית שנבנתה ללא היתר בחריגה לתחום הדרך.