

כ"ח חשוון תש"פ
26 נובמבר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0314 תאריך: 20/11/2019 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	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סידס עידן	מנורה 28א	0881-028א	19-1140	1
5	ציבורי/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	אוניברסיטת תל אביב	אוניברסיטת ת"א 146	1314-146	19-1070	2
11	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אלעד ישראל מגורים בע"מ	הרב ניסים 7	1315-007	19-1229	3
14	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	כהן קלס דוד	המשלטים 3	3609-003	19-1267	4

רשות רישוי

15/09/2019	תאריך הגשה	19-1140	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

נאות אפקה ב	שכונה	מנורה 28 בני אפרים 266	כתובת
א0881-028	תיק בניין	1070/6625	גוש/חלקה
966	שטח המגרש	1610, 234, 2754	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב מנורה 28, תל אביב - יפו 6941625	סידס עידן	מבקש
רחוב מנורה 28, תל אביב - יפו 6941625	סידס עידן	בעל זכות בנכס
רחוב אוסישקין 37, רמת השרון 4721041	בהר אליהו	עורך ראשי
רחוב הרב מוהליבר שמואל 11, פתח תקווה 4959032	פרטוש עודד	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
הקמת בריכת שחייה לא מקורה בשטח של 30.60 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי, בחצר צדדי מזרחי המוצמד ליח"ד הדרומית הקיימת במגרש (בת 2 קומות עם גג רעפים ללא ניצול עבור יח"ד אחת - קוטג'), בנוי בקיר משותף חלקי עם המבנה הקיים במגרש הגובל לצד הדרומי. בנוסף הבקשה כוללת: הריסת מחסן קיים בחצר האחורית והקמת 2 פרגולות מחומר כל, אחד בחצר האחורית ושנייה במרווח הצדדי-דרומי.

הערה: הבקשה שהוגשה כללה מספר דברים לא ברורים כמו מיקום חדר מכונות בריכה, ודברים שלא ניתן לאשר כמו הבלטת פרגולה עד גבולות המחגר ומעבר ל-40% מחוץ לקווי הבניין, לכן ניתן לעורך הבקשה להגיש תכנית מתוקנת וההתייחסות דרפט הינה לתכנית זו.

מצב קיים:

מדובר במגרש פינתי – לכיוון צפון פונה לרח' בני אפרים ולכיוון המערבי לרח' מנורה. על המגרש קיימים 3 קוטגים- 2 קוטגים בקיר משותף בחלק הצפוני של המגרש וקוטג' נפרד (שבנדון) בחלק הדרומי.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
09-0062	תוספת בניה, הוספת קומה א' עם גג רעפים ללא ניצול, ביח"ד הנדונה הסדרת 2 מקומות חניה בלתי מקורים זה אחר זה במרווח הצדדי, פרגול מעץ במרווח הקדמי, גדר בגבול מגרש קדמי, פתוח שטח ונטיעות.	11/04/2010	10-0114

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 3 בעלים. הבקשה הוגשה בחתימת בעלת יח"ד הדרומית, הנדונה. לפי מפה טופוגרפית נעשה חלוקה פנימית בין בעלים, ללא רישום בטאבו, לפי זה ניתן ההיתר בשנת 2010 ליח"ד הנדונה. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר בעלי החלקה ולשכנים הגובלים ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2754 בריכת שחיה בבתיים פרטיים)

מיקום	מותר	מוצע	סטייה
מיקום	הקמת בריכת שחיה בכל תחום המגרש כולל קו בניין 0 מ' לפי הנחיות מרחביות לא ניתן לאשר בריכת במרווח הקדמי.	הבריכה מוצעת בחצר צדדי מזרחי, במרחק של בין 0.80 מ' ל-1.27 מגבול המגרש.	לא הוצגו פרטי הבריכה, לא סומן גדר בטוחות סביב הבריכה.
שטח		30.60 מ"ר	
תקנים תכנים		חדר מכונות תת קרקעי	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
פרגולה אחד בשטח 35.70 מ"ר <u>פרגולה שניה בשטח 4.24 מ"ר</u> סה"כ 39.94 מ"ר		+	מצללה בחצר : - שטח המצללה (מותר עד 50 מ"ר או 1/4 משטח החצר לפי הגדול שביניהם)
שתי הפרגולות מוצעות מחוץ לקו הבניין הצדדי מזרחי עד 40% מחוץ לקו הבניין.		+	- קווי בניין (מותר עד 40% מחוץ לקו הבניין)
אין התאמה בין מידות הרשומות בתנוחת הקומה לבין המידות בחתכים ופרטי הפרגולה.			
לא צוין חומר הפרגולה, בפרט שהוצג העמודים מוצעים בחיפוי אבן, דבר שלא ניתן לאשר.	+		חומר הפרגולה (מותר מחומר קל בלבד)

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 04/11/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

גנים ונוף

במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כמו כן עורך הבקשה טען אישור אגף שפ"ע של מר חיים גבריאל להעתקת עץ במגרש. כדי להקים את המבנה יש להעתיק את העץ, כמפורט בטבלה זו. על פי חוות דעת של אגרונום מכון הרישוי ניתן להעתיק את העץ למיקום המוצע.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, דילול נוף, חיתוך שורשים וליווי אגרונום להעתקה. ניתן תנאי להתחלת עבודה לרשיון העתקה. 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:

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	זית	3.0	99.0	2.2	העתקה	
2	זית	3.5	97.0	2.3	שימור	

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	זית	3.5	100.0	2.2	שימור	
4	זית	2.5	135.0	1.5	שימור	
5	זית	3.5	64.0	2.5	שימור	
6	אראוקריה	4.5	100.0	2.9	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 28/10/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (מבנה קיים בחצר אחורית), טרם בנוי.

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

לאשר את הבקשה להריסת מחסן קיים בחצר, הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח של כ-30 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בחצר צדיית מזרחית והקמת 2 פרגולות מעץ, עבור בניין בן 2 קומות עם גג רעפים ללא ניצול חללו עבור יח"ד אחת (קוטג') בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הריסת המחסן הקיים לפני הוצאת היתר באישור מח' פיקוח על הבניה על כך.
2. תיקון רישום מידות הפרגולות והתאמה בין המידות הרשומות בתנוחת הקומות למידות הרשומות בחתכים ופרטים.
3. בניית פרגולות כולל עמודי התמיכה מחומר קל, הצגת פרטים בק"מ 1:50.
4. הצגת פרטי בריכת השחיה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

בעלי ההיתר אחראים לכך שבריכת השחיה וחדר מכונות יעמדו בכל התקנות והתנאים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

הערות

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

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 19-0314-1 מתאריך 20/11/2019

לאשר את הבקשה להריסת מחסן קיים בחצר, הקמת בריכת שחיה לא מקורה בשטח של כ-30 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בחצר צדיית מזרחית והקמת 2 פרגולות מעץ, עבור בניין בן 2 קומות עם גג רעפים ללא ניצול חללו עבור יח"ד אחת (קוטג') בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הריסת המחסן הקיים לפני הוצאת היתר באישור מח' פיקוח על הבניה על כך.
2. תיקון רישום מידות הפרגולות והתאמה בין המידות הרשומות בתנוחת הקומות למידות הרשומות בחתכים ופרטים.
3. בניית פרגולות כולל עמודי התמיכה מחומר קל, הצגת פרטים בק"מ 1:50.
4. הצגת פרטי בריכת השחיה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

בעלי ההיתר אחראים לכך שבריכת השחיה וחדר מכונות יעמדו בכל התקנות והתנאים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

הערות

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

עמ' 4

0881-028 19-1140 <ms_meyda>

רשות רישוי

מספר בקשה	19-1070	תאריך הגשה	27/08/2019
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

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 מ"ר מתוך 474,000 מ"ר

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

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה

- הקמת בנין חדש למכון לננו טכנולוגיה במתחם קמפוס אוניברסיטת ת"א. המבנה ממוקם בצדו המזרחי של הקמפוס, ממזרח פונה לבית התפוצות ולכיכר איינשטיין. המבנה המבוקש נמצא באיזור מבני ציבור אשר חלה עליו תכנית 2642 "קמפוס (המסומן בתשריט בצבע חום) במתחם האוניברסיטת ת"א, במגרש א' ששטחו לענין חישוב זכויות 474,000 מ"ר הבניין המבוקש מתוכנן לפי תב"ע 2642 החלה על המקום ותוכנית צ' ומשתלב בתוכנית האב של האוניברסיטה. יש לציין שדרישות בניין ה"ננו" ליציבות מירבית של הציוד במעבדות, כרוכה בריבוי כלונסאות ובסיסי בטון אשר לא מאפשרות חניה בקומת הקרקע התחתונה. הבנין הינו בן 4 קומות וכולל:
- לכל גובהו של הבניין: גרעין חדר מדרגות ומעלית בפניה הדרום מערבית של הבניין וגרעין מדרגות ומעלית בפניה הצפון מזרחית של המבנה.
 - קומת קרקע תחתונה (במפלס -4.35): חלל אטום עבור בסיסי בטון לציוד, מחסן כללי, מחסן חומרים כימיים, חדרי טכניים, חדרי חשמל, חדר אשפה, חדר פסולת כימית, חדר פסולת ביולוגית, רציף טעינה עם משווא גובה הפונה לחצר לוגיסטית עם גישה ע"י רמפה בגבול המגרש הדרומי, חדר נקי עבור מכונות, חללים אטומים עם מילוי קרקע טבעית, חדר גזים, חדר תקשורת, חדר גנרטור וחדר טראפו.
 - בקומת הקרקע העליונה (במפלס +0.00): מעבדות חדרי נקיים, מרכז מבקרים וחדרים טכניים. הכניסה לקומה הינה דרך מבואת כניסה בחלל אטריום תלת קומתי עם גשרון שירות במפלס +3.00 מ', שהינו שקוף כלפי הקמפוס.
 - בקומה ראשונה (במפלס +6.20): ממ"ק, מעבדות, חדרי חוקרים, משרדים, חדרי שירותים ומקלחות, פירים רחבים לציוד ומטבחון.
 - בקומה שניה (במפלס +10.70): ממ"ק, מעבדות, חדרי חוקרים, משרדים, חדרי שירותים ומקלחות, חלל לשימוש עתידי.
 - בקומת הגג (במפלס +15.20): גג טכני כאשר המתקנים הטכניים מוסתרים ע"י מעטפת של אלמנטי הצללה בצדדים ומעל ע"י מערך פאנלים פוטוולטאים.
 - פיתוח שטח, מדרכות, שבילים וגינות. הנ"ל מבוקש בהתאם לתוכנית עיצוב ופיתוח תא/תעא/צ/2642(3).

הערה:

הוגשה בקשה במקביל מספר 19-1071 לחפירה ודיפון, הבקשה טרם נידונה בועדה.

מצב קיים:

מדובר במגרש אשר ברובו ריק ובחלקו יושב על מגרש חניה ציבורי של מתחם האוניברסיטה המבוקש להריסה בבקשה מקבילה לדיפון וחפירה מספר 19-1071.

ממצאי תיק בניין:

מספר בקשה	תיאור	שנה	מספר היתר
19-1071	היתר עבור הריסת מגרש חניה ודיפון וחפירה עבור הבניין הנדון. הבקשה אושרה ברשות רישוי אך טרם הוצא היתר.	27/08/2019	
	במגרש הנדון 1/א הוצאו היתרים לבניינים שונים במהלך השנים.		

בעלויות:

הנכס בבעלות עיריית תל אביב:
חוות דעת מחלקת נכסים - מירי גלברט 02/05/2019
חלקה 15 בגוש 6629 בבעלות עיריית ת"א-יפו.

ביום 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.
לנוכח כך אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע 2642 (אוסרה ב 2003), צ' (אוסרה ב 2017), תא/תעא/צ/2642(3) מתאריך 18/06/18 - אזור אוניברסיטת תל אביב, (רמת-אביב) - בתוך מגרש א1 ע"פ תבע 2642 שבשטח 474,000 מ"ר

סטייה	מוצע	מותר	
1,1173,159.7 מ"ר נותרו לניצול עתידי. יש להציג טבלת שטחים מסכמת ע"ג הדף הראשון של ההגשה.		$474,000 \times 300\% = 1,422,000$ מ"ר אושר בהיתרים קודמים במגרש: 245,539.5 מ"ר נותרו לניצול: 1,176,460.5 מ"ר	שטחים עיקריים (צ' - תא שטח א1 524,906 מ"ר)
	3300.87 מ"ר	$474,000 \times 100\% = 474,000$ מ"ר קיים בהיתר: 148,265.85 מ"ר נותר לניצול: 325,734.15 מ"ר	שטחי שרות סה"כ 400% (כול עיקרי ושירות) משטח המגרש
321,917.15 מ"ר שנותרו לניצול עתידי. יש להציג טבלת שטחים מסכמת ע"ג הדף הראשון של ההגשה.	3817 מ"ר (מתוכס כ 171.54 מ"ר עבור ממ"קים)		קווי בניין (ע"פ תוכנית מפורטת 2642 וע"פ תוכנית עיצוב 2642(3))
	בהתאם למותר	בהתאם לתוכנית העיצוב -	

סטייה	מוצע	מותר	
	26.17 מ' לרחוב (קלאוזנר)	כל הבניה נמצאת בתחום הקו הכחול של התוכנית הראשית ואינו גובל בקו הכחול שלה.	ניתן יהיה להקים בניין עד קו בניין 0 במסגרת תוכנית הפיתוח והעיצוב
- 178,456.6 מ"ר שנתרו לניצול עתידי. יש להציג טבלת שטחים מסכמת ע"ג הדף הראשון של ההגשה		60% X 474,000 מ"ר = <u>284,400 מ"ר</u> <u>קיים בהיתר ע"פ היתרים קודמים:</u> 101,719.4 מ"ר <u>נותרו לניצול:</u> <u>182,280 מ"ר</u>	תכנית קרקע לפי "צ"
	<u>3,824 מ"ר</u>		תמהיל
	מבנה ציבור – מעבדות משרדים וכיתות	מבנה ציבור – כיתות , משרדים מעבדות	
(קומת קרקע תחתונה , קומת קרקע , קומה א , קומה ב וגג טכני)	(כולל קומה תחתונה אשר בחלקה בולטת מעל פני הקרקע) + גג טכני	בהתאם לתוכנית העיצוב : 4 קומות (כולל קומה תחתונה אשר בחלקה בולטת מעל פני הקרקע) + גג טכני	מספר קומות ע"פ צ' – גובה המבנה יקבע ע"פ אישור ועדה מקומית לאחר המלצת מהנדס העיר ולא יותר מ 2 קומות מעל בניינים סמוכים. ע"פ 2642 – ניתן לבנות עד 6 קומות
	בהתאם למותר : קרקע תחתונה : 4.35 מ' קרקע: 6.20 מ' קומה א: 4.50 מ' קומה ב: 4.50 מ' גג טכני : 6.10 מ'	בהתאם לתוכנית העיצוב : קרקע תחתונה : 4.35 מ' קרקע: 6.20 מ' קומה א: 4.50 מ' קומה ב: 4.50 מ' גג טכני : 6.10 מ' גובה אבסולוטי : גובה המבנה יקבע ע"פ אישור ועדה מקומית לאחר המלצת מהנדס העיר ולא יעלה על 40 מ'	גובה במטרים
	גובה אבסולוטי : 25.65 מטר		
	מבנה ציבור	מבנה ציבור	שימושים
	בהתאם למותר	מעטפת הבניין עשויה קירות מסך ופאנלים עשויים מ "אלוקובונד" המוגנים ע"י אלמנטי הצללה היקפיים. פתחים לאורור החדרים הטכניים בקומת הקרקע התחתונה מכוסים ע"י לוגים אופקיים. החזיתות מאופיינות בקצב של אלמנטי הצללה עשויים פלדה לכל גובה המבנה	הוראות תכנית עיצוב חומרים הצללה וסגירת חורף
- יש להציג פרט עקרוני ע"ג	בהתאם למותר		

סטייה	מוצע	מותר	
<p>הבקשה.</p> <p>- מבוקשת הסתרה של המערכות בהתאם לתוכנית העיצוב .</p> <p>- יש להציג תכנון עקרוני בהתאם לתוכנית העיצוב.</p>	<p>לא הוצג שילוט</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>לא הוצגה תאורה אדריכלית</p> <p>בהתאם לתוכנית עיצוב</p>	<p>ובהיקפו , המתלכדים לכדי פרגולה על גג המבנה.</p> <p>השילוט יתבצע בתיאום עם אדריכל השילוט העירוני וועדת השילוט העירונית.</p> <p>המתקנים הטכניים על גג המבנה ירוכזו במרכזו של הגג ויוסותרו במעטפת אסטטית של אלמנטי הצללה העולים מעל לגובה קומת הגג הטכני ומתלכדים לכדי פרגולה המקיפה את היקף הגג.</p> <p>מעטפת אקוסטית ואסתטית של לוחות "אלוקובונד" רפלקטיביים מסביב למערך הציוד הטכני.</p> <p>כלפי מעלה יוסתרו המתקנים הטכניים מתחת למערך פאנלים פוטוולטאים.</p> <p>התאורה האדריכלית תתבסס על הדגשת הקווים האופקיים של המבנה מחד והדגשתם של אלמנטי הצללה מאידך , ללא שימוש בתאורת הצפה כללית על המבנה.</p> <p>אלמנטי הצללה העולים מעל לגובה קומת הגג הטכני ומתלכדים לכדי פרגולה המקיפה את היקף הגג בהתאם לתוכנית עיצוב</p>	<p>שילוט</p> <p>חזית חמישית</p> <p>תאורה אדריכלית</p> <p>פרגולה</p>
	ראה חו"ד מכון רישוי	ראה חו"ד מכון רישוי	התאמה לנספח תנועה/חניה
<p>- יש לטען למערכת אישור יועץ נגישות.</p>	בהתאם למותר	<p>המבנה נגיש במלואו ע"פ תקן. הכניסה המרכזית למבנה נגישה לאנשים בעלי מוגבלויות על ידי רמפה מתונה , ובחנויות בסמוך למבנה ממזרח יוקצו מקומות חניה לבעלי מוגבלויות.</p>	נגישות
		בהתאם לתוכנית העיצוב : חדר גנרטור וחדר טראפו	מערכות מתקנים טכניים

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם למותר	ימוקמו במפלס קרקע תחתונה מערבית למבנה לצמצום העברת רעידות לציווד רגיש.	והנדסיים:
	בהתאם למותר	ימוקמו על גג הבניין ויוסרתו ע"י מסתור אקוסטי	מערכות מיזוג אוויר:
	בהתאם למותר (ראה חו"ד מכון רישוי – אשפה)	בתאום עם מתקני האוניברסיטה , בקומת הקרקע התחתונה ימוקמו שלושה חדרי אצירת אשפה : כללית , כימית וביולוגית.	אשפה:
	בהתאם לתוכנית העיצוב וללא שינויים.	בהתאמה לתוכנית העיצוב , שינויים לא מהותיים בפיתוח הסביבתי או בעיצוב המבנים יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו ולא יחייבו חזרה לוועדה המקומית.	פיתוח סביבתי:

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 25/09/2019

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 וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 19.9.19

הבקשה כוללת : מבנה חדש למחקר וחינוך אוניברסיטאי באזור אוניברסיטה במתחם 2

חוות דעת

בניין ננוטכנולוגיה החדש מבטל 126 מקומות החניה הקיימים במתחם

בהתאם לטבלת מאזן החניה לאחר ביטול מקומות החניה עדיין קיים עודף מקומות החניה לעומת הנדרשים על פי נספח חניה

לתכנית בניין עיר מסי 2642 (אוניברסיטת ת"א)

המלצה : לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לנספח

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדרי אשפה

פינוי אשפה על ידי האוניברסיטה למכולת דחס בבניין שכן.

תכניות פתרון האשפה בחתימה אצל אחראי תכנון כלי אצירת אשפה מר מאיר ראובן.

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אקוסטיקה

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

חוות דעת גנים ונוף ניתנה בהיתר דיפון וחפירה בבקשת רישוי 19-1071 בהמלצה לתת היתר.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה
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

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

לאשר את הבקשה להקמת מבנה חדש למכון לננו טכנולוגיה באוניברסיטת ת"א בן 4 קומות ומתוכנן בהתאם לתב"ע
2642 ותוכנית צ' ומשתלב בתוכנית האב של האוניברסיטה.

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

תנאים להיתר

1. הוספת תוכנית תאורה בהתאם להנחיות תוכנית העיצוב.
2. אישור יועץ נגישות לפרויקט.
3. הצגת טבלת שטחים מסכמת לגבי שטחים בנויים לאחר תוספת הבניה המוצעת ע"ג הבקשה.
4. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובטיחות של מבנים והנכסים הגובלים.

החלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 19-0314-1 מתאריך 20/11/2019

לאשר את הבקשה להקמת מבנה חדש למכון לננו טכנולוגיה באוניברסיטת ת"א בן 4 קומות ומתוכנן בהתאם לתב"ע
2642 ותוכנית צ' ומשתלב בתוכנית האב של האוניברסיטה.

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

תנאים להיתר

1. הוספת תוכנית תאורה בהתאם להנחיות תוכנית העיצוב.
2. אישור יועץ נגישות לפרויקט.
3. הצגת טבלת שטחים מסכמת לגבי שטחים בנויים לאחר תוספת הבניה המוצעת ע"ג הבקשה.
4. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובטיחות של מבנים והנכסים הגובלים.

רשות רישוי

22/10/2019	תאריך הגשה	19-1229	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

כתובת	הרב ניסים 7	שכונה	בבלי
גוש/חלקה	42/6107	תיק בניין	1315-007
מס' תב"ע	ע1, 1770א	שטח המגרש	5926

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ	רחוב גבורי ישראל 7, נתניה 4250407
מבקש	אלעד ישראל מגורים בע"מ	רחוב גבורי ישראל 7, נתניה 4250407
בעל זכות בנכס	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ	רחוב גבורי ישראל 7, נתניה 4250407
בעל זכות בנכס	אלעד ישראל מגורים בע"מ	רחוב גבורי ישראל 7, נתניה 4250407
עורך ראשי	נאור גל	רחוב גבורי ישראל 7, נתניה 4250407
מתכנן שלד	קרגולה טומי	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה

שינויים כלפי היתר 18-0630 מתאריך 29/07/19 אותו טרם החלו לבנות, במקום קיימת חפירה עם דיפון, לשינויים בחלוקות הפנים במרתפי החניה והמחסנים, ביטול 3 יחידות דיור כתוצאה מאיחוד דירות והרחבת 8 יחידות דיור בקומות 8, 10, 18, 20, שינויי פנים בדירות בקומות השונות, שינויים בממ"דים, שינויים בגובה הקומות, שינויים בתוואי וגובה המדרגות ושינויים בחזיתות במגדל בן 44 קומות, 177 יח"ד דיור. סה"כ לאחר שינויים 174 יח"ד.

מצב קיים:

טרם החלו לבנות. במקום קיימת חפירה עם דיפון. עבור מגדל בן 44 קומות, 177 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
18-0630	2019	הקמת המגדל השני (מגרש מס' 2) במתחם "בבלי דקל" למגורים בן 44 קומות, 177 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף המתוכננים בחלקם גם תחת מגרש 1.

בעלויות:

הנכס בבעלות חברת א.מ.ת.ש השקעות בע"מ והבקשה חתומה ע"י נציג החברה.

הערות נוספות:

1. הבקשה לא נבדקה בדיקה מרחבית שכן:

א. הבקשה הוגשה על סמך תיק מידע שאינו תואם את המבוקש בבקשה. מהות תיק המידע שיצא בתאריך 19/10/2017 הינו עבור "שינוי תצורת קירות עמודים ומחסנים ב-3 קומות המרתף. הבניין כבר נבנה מדובר בשינויים בתוך תחום הבניה (בתוך המרתפים שנבנו על פי ההיתר) ואילו חוות דעת הפיקות שניתנה בתאריך 30/09/2019 בשטח "טרם החלו לבנות. במקום קיימת חפירה עם דיפון." במפרט הבקשה מוצהר כי הבקשה הינה עבור "ביטול 3 יחידות דיור והרחבת 8 יחידות דיור בקומות 8, 10, 18, 20" ואילו בתכנית הראשית שהוגשה בבקשה נראים שינויים רבים המבוקשים שאינם מצוינים בתיק המידע או במפרט הבקשה, הכוללים:

שינויי במקומות החניה לרבות שינוי בהסדר מקומות לנכים, איחוד דירות, שינוי שטחים וכדומה. כתוצאה מתיק המידע שמהותו ברוב רובו לא תואמת את המבוקש בבקשה לא נדרשו המסמכים הרלוונטיים לסדיקות מכון הרישוי והבקשה לא עברה ביקורת תכן תקינה.

ב. הבקשה כפי שהוגשה נערכה בצורה שמקשה על בדיקתה שכן:

- שכבות עולות על שכבות ומסתירות.
- נראה כי תנוחת קומות אינה חופפת.
- טקסט מוסתר על ידי שטחי צבע.
- מידות עולות על מפלסים, עולות על טקסטים ולא ניתנות לקריאה.

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 07/03/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם החלו לבנות. במקום קיימת חפירה עם דיפון.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לא לאשר את הבקשה מבלי לבצע בדיקה מרחבית שכן:

א. הבקשה הוגשה על סמך תיק מידע שאינו תואם את המבוקש בבקשה. מהות תיק המידע שיצא בתאריך 19/10/2017 הינו עבור "שינוי תצורת קירות עמודים ומחסנים ב-3 קומות המרתף. הבניין כבר נבנה מדובר בשינויים בתוך תחום הבניה (בתוך המרתפים שנבנו על פי ההיתר) ואילו חוות דעת הפיקות שניתנה בתאריך 30/09/2019 בשטח " טרם החלו לבנות. במקום קיימת חפירה עם דיפון. " במפרט הבקשה מוצהר כי הבקשה הינה עבור "ביטול 3 יחידות דיור והרחבת 8 יחידות דיור בקומות 8, 10, 18, 20" ואילו בתכנית הראשית שהוגשה בבקשה נראים שינויים רבים המבוקשים שאינם מצוינים בתיק המידע או במפרט הבקשה, הכוללים: שינויי במקומות החניה לרבות שינוי בהסדר מקומות לנכים, איחוד דירות, שינוי שטחים וכדומה. כתוצאה מתיק המידע שמהותו ברוב רובו לא תואמת את המבוקש בבקשה לא נדרשו המסמכים הרלוונטיים לסדיקות מכון הרישוי והבקשה לא עברה ביקורת תכן תקינה.

ב. הבקשה כפי שהוגשה נערכה בצורה שמקשה על בדיקתה שכן:

- שכבות עולות על שכבות ומסתירות.
- נראה כי תנוחת קומות אינה חופפת.
- טקסט מוסתר על ידי שטחי צבע.
- מידות עולות על מפלסים, עולות על טקסטים ולא ניתנות לקריאה.

הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 19-0314-1 מתאריך 20/11/2019

לא לאשר את הבקשה מבלי לבצע בדיקה מרחבית שכן:

א. הבקשה הוגשה על סמך תיק מידע שאינו תואם את המבוקש בבקשה. מהות תיק המידע שיצא בתאריך 19/10/2017 הינו עבור "שינוי תצורת קירות עמודים ומחסנים ב-3 קומות המרתף. הבניין כבר נבנה מדובר בשינויים בתוך תחום הבניה (בתוך המרתפים שנבנו על פי ההיתר) ואילו חוות דעת הפיקות שניתנה בתאריך 30/09/2019 בשטח " טרם החלו לבנות. במקום קיימת חפירה עם דיפון. " במפרט הבקשה מוצהר כי הבקשה הינה עבור "ביטול 3 יחידות דיור והרחבת 8 יחידות דיור בקומות 8, 10, 18, 20" ואילו בתכנית הראשית שהוגשה בבקשה נראים שינויים רבים המבוקשים שאינם מצוינים בתיק המידע או במפרט הבקשה, הכוללים: שינויי במקומות החניה לרבות שינוי בהסדר מקומות לנכים, איחוד דירות, שינוי שטחים וכדומה. כתוצאה מתיק המידע שמהותו ברוב רובו לא תואמת את המבוקש בבקשה לא נדרשו המסמכים הרלוונטיים לסדיקות מכון הרישוי והבקשה לא עברה ביקורת תכן תקינה.

ב. הבקשה כפי שהוגשה נערכה בצורה שמקשה על בדיקתה שכן:

- שכבות עולות על שכבות ומסתירות.
- נראה כי תנוחת קומות אינה חופפת.
- טקסט מוסתר על ידי שטחי צבע.
- מידות עולות על מפלסים, עולות על טקסטים ולא ניתנות לקריאה.

הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

עמ' 13

1315-007 19-1229 <ms_meyda>

רשות רישוי

מספר בקשה	19-1267	תאריך הגשה	31/10/2019
מסלול	תוספות בניה ושנויים	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	

כתובת	המשלטים 3	שכונה	קרית שלום
גוש/חלקה	46/6984	תיק בניין	3609-003
מס' תב"ע	ע1, 874, 2691, 2230	שטח המגרש	541

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	כהן קלס דוד	רחוב נטור, נטור 1291500
מבקש	כהן קלס גבריאל	רחוב עאזר אדיל 6, תל אביב - יפו 6804354
בעל זכות בנכס	כהן קלס דוד	רחוב נטור, נטור 1291500
בעל זכות בנכס	כהן קלס גבריאל	רחוב עאזר אדיל 6, תל אביב - יפו 6804354
עורך ראשי	בטאן אורן	רחוב המעגל 19, רמת גן 5247205
מתכנן שלד	פרטוש עודד	רחוב יפה נוף 78, פתח תקווה 4921652

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	2.20	17.07	135.25	7.73	131.05	מעל
				9.53	51.57	מתחת
	2.20	17.07	135.25	17.26	182.62	סה"כ

מהות הבקשה: (סרגיי חנוכיב)

מהות עבודות בניה
הרחבת הדירה הדרומית בקומת הקרקע (כולל ממ"ד) וחפירת מרתף חלקי עם מדרגות פנימיות מהדירה.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 2 קומות, עבור 4 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הריסת 2 דירות באגף הצפוני ובנייתן מחדש בצורה מורחבת, חפירת מרתף עבור הדירה בקומת הקרקע והקמת חדר יציאה לגג עבור הדירה בקומה העליונה.	10/11/2016	16-0795

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, 2 תתי חלקות בבעלות פרטית 21 בבעלות קק"ל. הבקשה חתומה ע"י הבעלים והחוכרים. נשלחו הודעות לזכאים (רשות מקרקעי ישראל) על פי 36 ב ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2230 אזור קריית שלום)

מותר	מוצע	סטייה

סטייה	מוצע	מותר	
כ-1 מ"ר מעבר למותר ללא התאמת אופן הבינוי למאושר בבניין ונקבע בטיפוס לרבות הבלטת ההרחבה לתחום המעבר המשותף ללא שמירת פרופורציות של החצר החיצונית.	הדירה מוצעת בשטח של כ-136.2 מ"ר + ממ"ד (לאחר הכללת כל השטחים המקורים בחישוב בהתאם לנקבע בתקנות). אופן הבינוי לא מתאים למאושר באגף השני וסותר את הטיפוס מאחר וכולל הרחבה בחריגה לתחום המעבר המשותף בכניסה לבניין ולא בהמשך לקו של חדר המדרגות.	135.25 מ"ר (במסגרת 25% משטח המגרש כולל חלק יחסי בחדר המדרגות) + ממ"ד מכוח התקנות לכלל דירה.	שטח דירה
כ-0.05 מ' מעבר למותר, אך הוגשה ללא התייחסות לכך. 1.55 מ' מעבר למותר ובניגוד להוראות תכנית 3578 .	כ-2.45 מ' 2.0 מ' 3.0 מ' על פי תוכנת 3578 ניתן לבנות בקו בניין של 3 מ' מגבול מגרש במגרשים בהם לא ניתן לממש תוספת בניה בהתאם לזכויות המוקנות בתוכנית 2230 כתוצאה ממרווחים בין קווי המגרש לקווי הבניין.	קדמי לרחוב המשלטים 2.5 מ'. לצד 2 מ' לאחור 4.55 מ'	קווי בניין

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

סטייה	מוצע	מותר	
-	1	2	קומות
יש לציין שימוש	לא צוין שימוש, התכנון המוצע עם מטבח נוסף, מספר כניסות לדירה ומיקום מדרגות פנימיות מאפשר שימוש למטרה העיקרית אך השטח לא חושב בהתאם וכן מהווה תשתית לפיצול הדירה בעתיד.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
-	51.5 מ"ר	לפי קונטור הבניין כ 137 מ"ר	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
			בנייה במרווחים/בליטות
לשירותים הצמודים לחדר המדרגות לא הוצג פתרון אורור.	+	+	- גודל חדריים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אורור
במפרט הבקשה מופיע גדר החורגת לכיוון המגרש הסמוך ממערב והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך, לא סומנה להריסה ולא צוין האם בבעלות המבקש. הבקשה מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת לשם סידור כניסה לדירה מתוך שטח החצר הסמוכה ולא מתוך חדר המדרגות המשותף כפי שקיים. הבקשה לא כוללת פתרון לסידור שבילים משותפים בתוך המגרש ברוחב מקובל, אלא הקצאת חלקי שטח החצר לטובת מעבר משותף עם בניין השכן אך לא הוצגה הסכמת בעלי דירות בבניין השכן לכך.	+		פיתוח שטח /גדרות

הערות	לא	כן	
חיזוק וחישובים סטטיים	+		לא הוגשו חישובים נלווים.

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה ללא פתרון לפיתוח השטח כולל סימון שבילים משותפים לגישה לבניין כמקובל באזור.
2. מוצעות 2 כניסות לדירה כמו כן, מוצעים 2 מטבחים, הפתרון התכנוני מהווה תשתית לפיצול הדירה בעתיד.
3. הבקשה כוללת הנמכת רצפת הדירה כך שמגיע לגובה נטו של 2.90 מ' שלא בהתאם לקיים בקומה השנייה והנחיות מרחביות.

חו"ד מכון רישוי

חו"ד מחלקת פיקוח:

רומן זייץ 23/07/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות פרת שלא סימנו גדרות רשת ובד בצד מערבי.

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

- לא לאשר את הבקשה להריסת מרבית הדירה בקומת הקרקע באגף הדרומי, והקמתה מחדש בצורה מורחבת עם קומת מרתף וממ"ד בשל:
1. נוגדת הוראות התב"ע ותכנית 3578 לעניין הבניה בחריגה מקו הבניין האחורי המותר. תיקון המפרט יהווה שינו מהותי בתכנון.
 2. הוגשה בניגוד להוראות התכנית ללא התאמת אופן הבינוי למאושר בבניין ונקבע בטיפוס לרבות הבלטת ההרחבה לתחום המעבר המשותף ללא שמירת פרופורציות של החצר החיצונית.
 3. הוגשה בניגוד להוראות התכנית: ללא פתרון לפיתוח השטח לרבות סימון שבילים משותפים ברוחב מינימלי (1.10 מ' לפחות) בתחום המגרש לגישה לבניין.
 4. כוללת הנמכת רצפת הדירה שלא בהתאם לקיים בקומה השנייה ובניגוד להנחיות מרחביות והתכנון מהווה הכנת תשתית לפיצול הדירות בעתיד בניגוד לצפיפות המותרת.

ההחלטה: החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 1-19-0314 מתאריך 20/11/2019

- לא לאשר את הבקשה להריסת מרבית הדירה בקומת הקרקע באגף הדרומי, והקמתה מחדש בצורה מורחבת עם קומת מרתף וממ"ד בשל:
5. נוגדת הוראות התב"ע ותכנית 3578 לעניין הבניה בחריגה מקו הבניין האחורי המותר. תיקון המפרט יהווה שינו מהותי בתכנון.
 6. הוגשה בניגוד להוראות התכנית ללא התאמת אופן הבינוי למאושר בבניין ונקבע בטיפוס לרבות הבלטת ההרחבה לתחום המעבר המשותף ללא שמירת פרופורציות של החצר החיצונית.
 7. הוגשה בניגוד להוראות התכנית: ללא פתרון לפיתוח השטח לרבות סימון שבילים משותפים ברוחב מינימלי (1.10 מ' לפחות) בתחום המגרש לגישה לבניין.
 8. כוללת הנמכת רצפת הדירה שלא בהתאם לקיים בקומה השנייה ובניגוד להנחיות מרחביות והתכנון מהווה הכנת תשתית לפיצול הדירות בעתיד בניגוד לצפיפות המותרת.

עמ' 17
3609-003 19-1267 <ms_meyda>