

ה' כסלו תש"פ  
03 דצמבר 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0324 תאריך: 27/11/2019 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	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	גינדי תמ"א 38 בע"מ	כהנשטם 4	1117-004	19-1204	1
8	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	רם-מוגרב-ארדיטי 18 בע"מ	שילה 4	0675-002	19-1246	2

## רשות רישוי

06/10/2019	תאריך הגשה	19-1204	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	כהנשטם 4	כתובת
1117-004	תיק בניין	697/6213	גוש/חלקה
722	שטח המגרש	ע1, בי, 50, 203, 3729 א'	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גינדי תמ"א 38 בע"מ	רחוב החשמונאים 100, תל אביב - יפו 6713317
בעל זכות בנכס	גודלבסקי אלכסנדר	רחוב כהנשטם 4, תל אביב - יפו 6219304
עורך ראשי	פרדו יניב	רחוב הרצל 119, תל אביב - יפו 6655518
מתכנן שלד	פיטרמן גרשון	רחוב יוחנן הסנדלר 4, כפר סבא 4442604

### מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים חלקית), מקלט במרתף וחדר כביסה על הגג, עבור 12 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 3 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, עבור סה"כ 23 יחידות דיור. כניסה לחניה באמצעות רמפה מרחוב כהנשטם.

### מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים חלקית), מקלט במרתף וחדר כביסה על הגג, עבור 12 יחידות דיור
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
349	1957	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים, מקלט במרתף וח. כביסה על הגג עבור סה"כ 12 יחיד

### בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת ל-12 בעלים, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים פרט לתתי חלקות מס' 3 ו-10. לכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.
---

### התאמה לתב"ע (תכנית א' למגרש ברחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה)

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1957
- 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.
- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמתה לתוכניות התקיפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגירסה מתוקנת מ-19.11.19.

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
2 +6 קומות גג חלקיות	2 +6 קומות גג חלקיות	2+6 קומות גג חלקיות	

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם להוראות התכנית.	בקומה טיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים, למעט 2 קומות עליונות הבנויות בנסיגה וקומת קרקע חלקית.	<b>שטחים עיקריים</b> - קומה טיפוסית - סה"כ
	בהתאם להוראות התכנית.	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים.	<b>שטחי שרות</b>
	6.00 מ'י	6.00 מ'י	<b>קווי בניין</b> קדמי לרחוב כהנשטם
	3.00 מ'י	3.00 מ'י	לצדדים
	5.00 מ'י	5.00 מ'י	לאחור
	3.00 מ'י	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	קומת קרקע
	3.00 מ'י	3.00 מ'י מקו חזית הבניין הקדמית.	קומה מס' 6
	3.00 מ'י קדמית 3.00 מ'י אחורית	נסיגה 3.00 מ'י קדמית ו- 2.00 אחורית מקווי הבניין בהתאמה.	קומה מס' 7
	בהתאם להוראות התכנית.	הבלטה של 1.60 מ'י מקו בניין קדמי ואחורי.	<b>מרפסות</b> קווי בניין למרפסות
	בהתאם להוראות התכנית.	לא יותרו מרפסות גוזזטרה בהמשך למרפסת גג.	מרפסות גג
	עד 10 מ"ר ליחידת דיור. ממוצע של 6.9 מ"ר ליח"ד.	עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	שטח
	23 יח"ד	29 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	<b>מס' יחידות מותר</b>
	3.30 מ'י	3.30 מ'י	<b>גובה במטרים</b> (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו)
	3.30 מ'י	3.30 מ'י	קומת קרקע
	3.30 מ'י	3.30 מ'י	קומה טיפוסית
	3.30 מ'י 4.40 מ'י	3.30 מ'י 4.50 מ'י כולל מתקנים טכניים על הגג העליון.	קומות גג
<b>יש להראות פתרון הכביסה לכל יחידות הדיור בבניין.</b>	מוצע פתרון הכביסה ל-18 יח"ד מבין 23 יח"ד בבניין (פרט ליח"ד בקומת הקרקע ויח"ד בקומת הגג העליונה).	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין.	<b>מסתורי כביסה</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	עומק מזערי של המסתור	גודל מינימלי לפי קובץ

סטייה	מוצע	מותר	
		יהיה 0.6 מ'.	אדריכל העיר
	בהתאם להוראות התכנית.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל דיירי הבניין: מבואות כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. טחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	<b>שימושים בקומת הקרקע</b>
	מוצעת הצמדת חצרות ליחידות הדיור בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והמרווח האחורי.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית.	<b>חצרות</b>
0.30 מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	3.30 מ' 1.45 מ'	3.00 מ' כולל גובה הקורה. 1.20 ממעקה מרפסת הגג.	<b>מצללות גובה נסיגות</b>
יש להראות את מיקום דודי המים עבור כל יחידות הדיור בבניין.	מוצעים פנלים סולאריים עבור כל יחידות הדיור בבניין על הגג העליון. מוצעים 21 דודי מים עבור 23 יחידות דיור במבואות הקומתיות.	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין. לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	<b>מתקנים סולאריים</b>  מיקום דודי מים
	מוצעים מזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין על הגג העליון.	במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	<b>מזגנים</b>
לא ניתן לבדיקה, לא ניתן לאשר.	חזיתות הבניין לא הוצגו על רקע 2 הבניינים הסמוכים.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	<b>התאמה סביבתית</b>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3	4 + 2	<b>קומות</b>
	קומה 1: - 3.75 מ' קומה 2: - 2.84 מ' קומה 3: - 3.11 מ'	2 קומות מרתף עליונות: 4.00 מ' נטו קומות מרתף תחתונות: 3.50 מ'	<b>גובה</b>
	<u>קומה 1</u> : - חניות, חדר טרנספורמציה, שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע, מחסנים דירתיים בשטח של עד 5 מ"ר, חדר עגלות ואופניים. <u>קומה 2</u> : - חניות, חדר משאבות, מחסנים דירתיים בשטח של עד 5 מ"ר. <u>קומה 3</u> : - חניות, מחסנים דירתיים בשטח של עד 7 מ"ר.	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר)/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.  בקומות המרתף התחתונות תותר בניין מחסנים בתנאי ששטחם לא יעלה על 5% משטח אותה הקומה.	<b>שימוש</b>

סטייה	מוצע	מותר	שטח
	מוצע שטח של כ-49מ"ר (על פי מדידה גרפית) בקומת המרתף המוצמד ליח"ד בדומת הקרקע ששטחה כ-75מ"ר (על פי מדידה גרפית)	שטח המרתף המוצמד לדירת הקרקע לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.	שטח נלווה ליח"ד
	מוצע שטח של כ- 4.9% (כ-14 מ"ר) למחסנים דירתיים בקומה 3- ששטחה כ-288מ"ר.	שטח המחסנים לא יעלה על 5% משטח הקומה.	שטח מחסנים בקומת מרתף 3-
	כ-83% (כ- 598 מ"ר )	80% 85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א'.	תכנית
	17%	מינימום 15% משטח המגרש, שטחים רציפים הממוקמים בחזית המגרש הפונה לרחוב.	חלוח

#### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצעים חדרי שירותים ורחצה ללא אוורור טבעי ולא נראה פתרון האוורור עבורם.	+		אוורור של חלקי הבניין
פריסת הגדרות שהוצגה חסרה, חסרות מידות, חסרים מפלסים, חסר ציון חומר.	+		גדרות
		+	מפלס הכניסה הקובעת
		+	מתקנים טכניים
		+	פיתוח שטח

#### הערות נוספות:

1. חישוב השטחים שהוגש לבקשה שגוי שכן אין התאמה בין תאי השטחים שנמדדו לבין התכניות.

#### חו"ד מכון רישוי

#### נדב פרסקו 21/11/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לאחר תיקון חוות דעת דרכים ועדכון התכנית על ידי עורך הבקשה.  
שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

#### תנועה וחניה

דרישת התקן:

24 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

24 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה, מהם 10 מקומות ע"י מתקני דו חניון

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

המלצה: לאשר את הבקשה

#### **כיבוי אש**

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

#### **זרכים**

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

#### **עבודות עירייה בתחום תנועה וזרכים**

לא נדרש דבר.  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### **אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות ומכלים  
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### **איכות הסביבה**

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים  
התווספו תנאים בהיתר לנושאים: אקוסטיקה וחדר טרפו  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### **גנים ונוף**

במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.  
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 22,188 ש"ח (הסכום הוא עבור כל העצים גם יחד).  
שטח פנוי במגרש על פי הצהרת עורך הבקשה: 429 מ"ר. יש לטעת 7 עצים חדשים בוגרים בקוטר 10 ס"מ לפחות בתחום המגרש.  
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, דילול נוף וחיתוך שורשים.  
ניתן תנאי להתחלת עבודה לקבלת רשיונות כריתה.  
ניתנו תנאים לגמר לאישור יציבות העצים ונטיעות.  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### **מקלוט**

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

#### **אדריכלות מכון הרישוי**

נדרשים תיקונים בגדר קדמית, מסתורי מערכות ופיר אוורור חניון.  
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.  
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](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס בנימינה <i>Ficus benjamina</i>	3.0	25.0	1.0	שימור	765
2	<i>Syagrus romanzoffiana</i> 'סייגרס רומנזהוף	10.0	25.0	0.	כריתה	2,304
3	<i>Celtis australis</i> מיש דרומי	10.0	40.0	7.0	כריתה	8,139
4	<i>Schinus terebinthifolius raddi</i> פלפלון דמוי אלה	7.0	15.0	3.0	כריתה	184
5	<i>Schinus terebinthifolius raddi</i> פלפלון דמוי אלה	6.0	50.0	5.0	כריתה	2,041
6	<i>Phoenix dactylifera</i> תמר מצוי	12.0	40.0	0.	כריתה	2,808
7	<i>Schinus terebinthifolius raddi</i> פלפלון דמוי אלה	8.0	50.0	5.0	כריתה	4,592
8	<i>Syagrus romanzoffiana</i> 'סייגרס רומנזהוף	10.0	25.0	0.	כריתה	2,304
9	פיקוס בנימינה <i>Ficus benjamina</i>	3.0	25.0	1.0	שימור	765

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבנר רוני)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים חלקית), מקלט במרתף וחדר כביסה על הגג, עבור 12 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 3 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, עבור סה"כ 23 יחידות דיור. כניסה לחניה באמצעות רמפה מרחוב כהנשטם.

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.

#### 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. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

#### 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.

#### 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. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה

וויגרים, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.  
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

**ההחלטה : החלטה מספר 1**  
**רשות רישוי מספר 1-19-0324 מתאריך 27/11/2019**

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים חלקית), מקלט במרתף וחדר כביסה על הגג, עבור 12 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 3 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, עבור סה"כ 23 יחידות דיור. כניסה לחניה באמצעות רמפה מרחוב כהנשטם.

**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.

**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 ויגרים והחזרת המצב לקדמותו.
4. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וויגרים, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

## רשות רישוי

מספר בקשה	19-1246	תאריך הגשה	27/10/2019
מסלול	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	שילה 4 רחוב מודיליאני 2	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	185/6217	תיק בניין	0675-002
מס' תב"ע	3729 א', ע'1, 50	שטח המגרש	650

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רם-מוגרבי-ארדיטי 18 בע"מ	רחוב דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233
בעל זכות בנכס	מירון אלי	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	ארז חוה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	טנצר רמה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	גלילי יעל	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	רום יעקב	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	רום רבקה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	מושיוף עופר	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	בן יקר אביה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	אדלר עומרי	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	סיטון דוד	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	לונר דני	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	וגנר טובי יעל	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	וגנר עפר יוליוס	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	אדלר לי	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	חיות אסתר	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	סיטון שארל	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	סיטון שלמה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	סיטון יוסף	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	מאירי צבי	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
עורך ראשי	זית שחף	רחוב דיצה 1, תל אביב - יפו 68116
מתכנן שלד	שטיינברג חיים	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822

### מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע), מקלט במרתף וחדר כביסה על הגג עבור 11 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור. הבניין המבוקש מכיל:</p> <p>בקומות המרתף: חניות, חללים טכניים.</p> <p>בקומת הקרקע: יחידת דיור עם ממ"ד, ויחידת דיור עם ממ"ד וחצר מוצמדת, חללים טכניים משותפים.</p> <p>בקומות 1-5: 3 יחידות דיור בכל קומה עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה, מעברים ומבואות משותפים.</p> <p>בקומה 6: 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל יחידה, ומרפסות גג.</p> <p>בקומה 7: יחידת דיור עם ממ"ד ומרפסת גג.</p> <p>במפלס הגג העליון: שטח גג פרטי המוצמד לדירה בקומה העליונה, שטח גג למערכות טכניות ובו גנרטור.</p>

**בחצר: רמפת ירידה לחניון מרחוב מודליאני, חצר קדמית משותפת, חצר מוצמדת לדירה במרווח הצד דרומי ומזרחי.  
סה"כ בניין בן 8 קומות מעל 2 קומות מרתף עבור: 21 יח"ד.**

### מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), מקלט בקומת מרתף וח. כביסה על הגג עבור 11 יחידות דיור.

### ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים, מקלט במרתף וח. כביסה על הגג עבור סה"כ 11 יח"ד	1951	1270
שימוש חורג ממגורים למרפאה בקומת הקרקע.	990	4/127
בניית מעלית בתוך פיר ח. מדרגות קיים וח. מכונות למעלית על הגג העליון.	1996	3/961145

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 11 תת-חלקות, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים. נשלחו הודעות לפי תקנה 336. לעניין עוגנים זמניים ולא התקבלו התנגדויות.

### התאמה לתב"ע (תכנית 3729א' למגרש בפינת רחובות שאינם ראשיים מחוץ לאזור ההכרזה)

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1951.
- 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.
- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-19/11/2019:

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	6+2 קומות גג חלקיות	6+2 קומות גג חלקיות	
שטחים עיקריים - קומה טיפוסית - סה"כ	שטחי הבניה המרביים מעל הקרקע יהיו על פי תכנית התחומה בין קווי הבניין, מספר הקומות, תכנית הבנייה המותרת על הגג והוראות הבנייה בקומת הקרקע.	בהתאם להוראות התכנית.	
קווי בניין קדמי לרחוב שילה	4.00 מ'	3.50 מ'	
קדמי לרחוב מודליאני	4.00 מ'	3.60 מ'	
לצדדים	3.00 מ'	3.00 מ'	
קומת הגג החלקית	קומת הגג יבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מאחת החזיתות הקדמיות ו-2.00 מ' מהחזית הקדמית הנותרת.	מוצעת בניה מעבר לקו בניין לשתי החזיתות בשיעור של עד 0.50 מ' עד 50% מרוחב החזיתות ובהתאם לנסיגה בשטח זהה. בהתאם להוראות התכנית.  לרח' מודליאני: 2.00 מ' לרח' שילה: 3.00 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>מוצעת רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקווי הבניין הקדמיים. אורך החזית המפולשת הינה 46.7% מאורך החזיתות.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>מוצעת הצמדת חצר ליחידת הדיור בקומת הקרקע בחזית הצד הדרומית והמזרחית.</p>	<p>- רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.</p> <p>- אורך החזית המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.</p> <p>בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים בבניין. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.</p> <p>לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית.</p> <p>בחזית קדמית יאושרו חלונות בלבד.</p>	<p><b>קומת קרקע:</b> רצועה מפולשת</p> <p>מתקנים טכניים</p> <p>חצרות</p>
	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>עד 13.84 מ"ר ליחידת דיור. בממוצע של 8.94 מ"ר.</p>	<p>הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.</p> <p>לא יותרו מרפסות גוזזטרה בהמשך למרפסת גג.</p> <p>עד 14 מ"ר ליחיד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר ליחידת דיור.</p>	<p><b>מרפסות</b> קווי בניין למרפסות</p> <p>מרפסות גג</p> <p>שטח</p>
	21 יח"ד	30 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	<b>מס' יחידות מותר</b>
	<p>3.30 מ'</p> <p>3.30 מ'</p> <p>3.30 מ'</p> <p>4.50 מ'</p> <p>4.50 מ'</p>	<p>3.30 מ'</p> <p>3.30 מ'</p> <p>3.30 מ'</p> <p>4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון.</p> <p>5.00 מ' יאושר עבור פיר מעלית ומדרגות בלבד.</p>	<p><b>גובה במטרים</b> (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו)</p> <p>קומת קרקע</p> <p>קומה טיפוסית</p> <p>קומות גג</p>
<p><b>יש לצרף פרט פתרון הכביסה בתחום המרפסת בתכנית הראשית.</b></p>	<p>מוצעים מסתורי כביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין. עבור הדירות הפינתיות מוצע פתרון</p>	<p>כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין.</p>	<p><b>מסתורי כביסה</b></p>

סטייה	מוצע	מותר	
	כביסה בתחום שטח המרפסת. לא צורף פרט.		
	מוצעים פאנלים סולאריים עבור כל יחידות הדיור בבניין על הגג העליון.	יוצג פתרון סולארי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	<b>מתקנים סולאריים</b>
	נראה מיקום דודי האגירה עבור כל יחידות הדיור בבניין.	לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	<b>מיקום דודי מים</b>
	מוצעים מעבי מזגנים על הגג העליון ובתחום מסתורי הכביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין.	כל יחיד תחויב בפתרון למזגנים במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	<b>מזגנים</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	<b>התאמה סביבתית</b>

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

סטייה	מוצע	מותר	
		2 קומות.	<b>קומות</b> 4 + 2
	קומה 1: - 3.09מ' קומה 2: - 3.10מ'	2 קומות עליונות: עד 4.00מ' קומות תחתונות: 3.50מ' (מרצפת מרתף עד תקרה).	<b>גובה</b>
	חניה, חדרים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר)/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.  בקומות המרתף התחתונות תותר בניית מחסנים בתנאי ששטחם לא יעלה על 5% משטח הקומה.	<b>שימוש</b>
	85%	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א'.	<b>תכסית</b>
		מינימום 15% משטח המגרש, שטחים רציפים הממוקמים בחזית המגרש הפונה לרחוב.	<b>חלחול</b>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		+	אזור של חלקי הבניין
		+	מרחבים מוגנים
		+	גדרות
		+	מפלס הכניסה הקובעת
		+	פיתוח שטח
		+	מתקנים טכניים

#### הערות נוספות:

1. על פי הנחיות מרחביות לפיתוח המגרש סעיף 6.4 א' "הגומחה למתקני התשתיות תמוקם לאורך גבול המגרש הצדדי ובמרחק מינימלי של מטר אחד מהגדר הקדמית". יש להראות גינון במרווח.

#### חו"ד מכון רישוי

##### תומר ברורמן 31/10/2019

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 - 21.5.19

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 21 יחידות דיור (17 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 4 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

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

5 מקומות חניה לאופנועים

21 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

24 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) במרתפי חניה

5 מקומות חניה לאופנועים

21 מקומות חניה לאופניים

הוגש נספח תנועה

חוות דעת

תכנית פיתוח השטח אושרה באגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה

המלצה: לאשר את הבקשה

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

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

=====

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אקוסטיקה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

=====

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.

יש לנטוע במגרש 1 עצים בגודל 10 לפחות (4" בערך של 700 ש"ח).

הערך החליפי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 11,601 ₪.  
חלק מערך חליפי זה ימומש בנטיעות במגרש ויתרת הערך החליפי תגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבניה למטרת נטיעת עצים ברחבי העיר.

עצים בוגרים במגרש המבקש :  
עצים מספר 5,7,13 מאושרים לכריתה למען הקמת הבנייה המבוקשת תמורת ערך פיצוי נופי של 11,601 ש"ח.

עצים בוגרים במגרשי שכנים :  
עץ מספר 9 מסוג קתרוסית בקוטר 43 ס"מ נוטה בכ-45 מעלות למגרש המבקש מעל תחום רמפת החניה. גזע העץ כ-1.3 מ' מקיר דיפון המרתף. לא ניתן לאשר שימורו בתנאים אלה. יש לסמנו לכריתה תמורת ערך פיצוי נופי של 1,394 ש"ח. מבוקשת כריתה של עץ מס' 9 במגרש השכן, הכריתה נדרשת לצורך הבניה המבוקשת, נוסף תנאי לתחילת עבודות. עץ מספר 11 מסוג פלפלון בקוטר 52 ס"מ בעל גזע זקוף ונראה בריא. מרכז גזעו כ-1.9 מ' מקיר דיפון המרתף. ניתן לשמרו עם הכנת מפרט שימור מטעם האגרונום המלווה.  
עץ מספר 12 מסוג אזדרכת בקוטר 48 ס"מ נוטה בכ-15 מעלות מבסיסו הנטוע בגבולות המגרש. מרכז גזעו כ-4.5 מ' מקיר דיפון המרתף. ניתן לשמרו עם הכנת מפרט שימור מטעם האגרונום המלווה תוך הצגת פרט ביסוס גדר ללא פגיעה בשורשיו.

תיקונים/השלמות נדרשים :  
1. עץ מספר 9 : לא ניתן לאשר שימורו בתנאים אלה ויש לסמנו לכריתה.  
2. יש להגיש מפרט שימור מטעם האגרונום המלווה: עץ מספר 11 מסוג פלפלון, עץ מספר 12 מסוג אזדרכת

ניתנו תנאים למתן היתר ובהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.  
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

מקלוט  
=====

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

אדריכלות מכון הרישוי  
=====

הפניית פתחי איורור, שטח גינון פנוי, עומק בית גידול, עצים חדשים לנטיעה  
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.

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

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	פיקוס השדירות - לא עץ	3.0	16.0	2.0	כריתה	
4	פיקוס השדירות - לא עץ	3.0	10.0	2.0	כריתה	
5	קליסטמון תרוג	9.0	26.0	5.0	כריתה	3,313
6	הדר הלימון - לא עץ	3.0	8.0	3.0	כריתה	
7	קליסטמון תרוג	10.0	38.0	5.0	כריתה	7,077
8	תבציה הרדופית	4.0	10.0	3.0	שימור	352

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
9	קתרוסית מרובעת	10.0	43.0	7.0	שימור	1,394
10	קליסטמון תרוג	6.0	12.0	4.0	שימור	470
11	פלפלון דמוי אלה	7.0	52.0	8.0	שימור	13,252
12	אזדרכת מצויה	12.0	48.0	10.0	שימור	4,053
13	אזדרכת מצויה	9.0	42.8	8.0	כריתה	1,211

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבנר רוני)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע), מקלט במרתף וחדר כביסה על הגג עבור 11 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור.

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

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.

#### 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. 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. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

#### ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 19-0324-1 מתאריך 27/11/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע), מקלט במרתף וחדר כביסה על הגג עבור 11 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור.

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

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.

#### 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. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

עמ' 15

0675-002 19-1246 <ms\_meyda>

3. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.