

י"א טבת תש"פ  
08 ינואר 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0005 תאריך: 08/01/2020 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')	אקו-סיטי אס.אל יזמות ובניה בע"מ אס.אל	שטרוק 8	0547-008	19-1358	1
9	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	בניין נס ציונה 3 א'	נס ציונה א3	א0108-003	19-1380	2
13	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	למדאני חאלד	ירושלים 134	3001-134	19-1362	3

## רשות רישוי

מספר בקשה	19-1358	תאריך הגשה	21/11/2019
מסלול	בניה חדשה תוספות ושינויים	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') הריסה	בניה חדשה תוספות בניה

כתובת	שטרק 8	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	269/6217	תיק בניין	0547-008
מס' תב"ע	ע1, 3729א	שטח המגרש	674 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקו-סיטי אס.אל יזמות ובניה בע"מ אס.אל	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727
בעל זכות בנכס	כהן ישי	רחוב ארנון 4, תל אביב - יפו 6345504
עורך ראשי	גרוסברד לילך	רחוב אנגל 8, תל אביב - יפו 6522416
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107

### מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי 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 23 יח"ד (סה"כ בניין בן 8 קומות), הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ב-2 קומות המרתף-25 מקומות חניה, כולל חניית נכים (הכוללים 5 מתקני דו חניון), חניות לאופניים ואופנועים, 12 מחסנים דירתיים, ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.</li> <li>• בקומת הקרקע- לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז, ממ"ק, מחסן דירתי, 3 דירות עם ממ"ד וחצר פרטית לכל אחת.</li> <li>• קומה א- 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.</li> <li>• קומה ב-ה- בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.</li> <li>• בקומה ו (קומת גג חלקית תחתונה) - 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גזוזטרה אחורית ומרפסת גג קדמית עם פרגולה מעליה.</li> <li>• בקומה ז (קומת גג חלקית עליונה)- 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג אחורית עם פרגולה מעליה.</li> <li>• על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.</li> <li>• בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.</li> <li>• בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, חניות אופניים, רמפת ירידה למרתף במרווח הדרומי מערבי, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.</li> </ul>

### מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף עבור מקלט. סה"כ בבניין: 12 יחידות דיור.
---

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
283	25.11.1950	להקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף, עבור סה"כ 12 יח"ד

**בעלויות:**

החלקה בבעלות של חברה "מעון ארי בע"מ" וחכירות של חוכרים פרטיים. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " אקו-סיטי אס.אל יזמות ובניה בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (דודו רשף) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, ע"י עו"ד רפאל חיימוביץ בשם רוב החוכרים בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלת הזכות בנכס ולחוכרים שאינם חתומים על ייפוי הכוח וכן, נעשו הודעות ליידוע החלקות הגובלות לעניין התקנת עוגנים.

**התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ 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 לגבי תכנית ראשית, גרסה 4 מתאריך 8.12.19

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	
<b>קווי בניין:</b>			
<b>קדמי</b>	4.00 מ'	4.00 מ'	
<b>צדדי</b>	3.00 מ'	3.00 מ'	
<b>אחורי</b>	5.00 מ'	5.00 מ'	
<b>זכויות בנייה: (תכנית נפחית)</b>	תכנית התחומה בקווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר (למעט הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומות הגג החלקיות)	בהתאם למותר	
<b>שטחי שירות:</b>	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (504 מ"ר)	בהתאם למותר	
<b>צפיפות:</b>	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 $2522.5/90 = 28$ יח"ד	23 יחידות דיור	
<b>גובה קומה:</b>	3.30 מ' ברוטו	3.30 מ'	
<b>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</b>	- בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי  - יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין 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	בהתאם למותר  בהתאם למותר, תוכנן חדר אשפה ונישת גז בתחום קומת הקרקע  בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה  מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי	

<p><b>* מרפסת הגזוזטרה שבקומת הגג החלקית העליונה, לא ניתן לאשרה</b></p>	<p>3.10 מ' בו מתוכננת מרפסת גזוזטרה בקומת הגג החלקית העליונה</p> <p>2.00 מ'</p> <p>4.50 מ'</p> <p>4.50 מ'</p>	<p>3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות</p> <p>2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה</p> <p>כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p><b>קומות גג חלקיות:</b></p> <p><b>נסיגות ממעקה הגג</b></p> <p><b>גובה הבניה על הגג</b></p> <p><b>גובה המתקנים הטכניים</b></p>
	<p>1.60 מ'</p> <p>שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר וממוצע לא עולה על 12 מ"ר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>1.60 מ'</p> <p>14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 276 מ"ר</p> <p>-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>בהתאם למדיניות אדריכל העיר - בקומה הטיפוסית העליונה או לאחר 5 קומות של מרפסות חופפות וזהות תתאפשר מרפסת בגודל שונה</p> <p>-חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p><b>מרפסות:</b></p> <p><b>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</b></p> <p><b>שטח</b></p> <p><b>עיצוב המרפסות</b></p>
<p><b>*קירוי/ גגונים מעל מרפסות גזוזטרה עליונות, לא ניתן לאשר.</b></p>	<p>מוצעים גגונים/ קירוי בהמשך למרפסות גג קדמיות ואחוריות מעל מרפסות גזוזטרה</p>	<p>בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות</p>	<p><b>מרפסות גג:</b></p>
<p><b>*התאמת כמות מעבי המזגנים למספר יח"ד</b></p>	<p>אין התאמה בין כמות מעבי המזגנים למספר יח"ד</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	<p><b>מזגנים:</b></p>
<p><b>*ביטול מסתורי כביסה מבונים בחצר והצגת מיקום לתליית כביסה לדירות הקרקע ולדירת הגג בתחום שטחי החצר/ מרפסת גג ומיקום מעבי המזגנים על גג עליון</b></p>	<p>בהתאם למותר למעט, ל-2 דירות קרקע להן מתוכננים מסתורים מבונים בחצר וכן, לא הוצג מיקום לתליית כביסה לדירת גג העליונה</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.</p> <p>בהתאם למדיניות אדריכל העיר - עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'</p> <p>-חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין</p>	<p><b>מסתורי כביסה:</b></p> <p><b>עיצוב המסתורים</b></p>
	<p>מוצעות מצללות מעל מרפסות הגג בהתאם לשטח המותר</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה - 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר</p>	<p><b>מצללות:</b></p> <p><b>שטח</b></p>

<p><b>*הצגת פרט וחומרי גמר המצללה</b></p>	<p>בהתאם למותר בהתאם למותר 3.00 מ'</p> <p>יש להציג פרט פרגולה בהתאם</p>	<p>ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג 1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות בהתאם למדיניות אדריכל העיר - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה</p>	<p><b>בינוי ומיקום נסיגות ממעקה הגג</b> <b>גובה</b> <b>מרווחי קורות המצללה</b></p>
	<p>מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.</p>	<p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים</p>	<p><b>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</b></p>
	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הדרומי מערבי בצמוד לגבול המגרש. *תכנון החניה מאושר 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><b>חניה:</b></p>
	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -יוגש אחרי ועדה</p>	<p>-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 (אישור התקשרות מקדמי לפני ועדה + אישור מקדמי שלב א עם פרטי הפרויקט המקנים לו את הניקוד המספיק לקבלת תקן בניה ירוקה עם סיום הביצוע) -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	<p><b>הוראות נוספות למתן היתר:</b></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	<b>מס' קומות:</b>
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	<b>גובה קומות:</b>
	חניות (כולל 5 מתקני דו חניון), חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	<b>שימושים:</b>
	מתוכננים 12 מחסנים דירתיים	- מחסנים דירתיים בשטח של עד	<b>מחסנים:</b>

	בהתאם לשטח המותר	12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	
	מוצע כ- 101 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15% משטח המגרש. רוב שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הצדדי צפוני בתוואי עצים לשימור בצמוד לגבול המגרש.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 573 = א3729 מ"ר (15% שטח מחלחל = 101 מ"ר)	<b>תכנית:</b>

**התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:**

הערות	לא	כן	
		+	<b>מפלס הכניסה הקובעת</b> עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
<b>מוצעות גדרות במרווחים הצדדיים בין דירות הקרקע בגובה העולה על 1.50 מ' וכן, פירי שחרור עשן מהמתפים עולים על גובה של 1.50 מ'</b>	+	+	<b>גדרות ושערים</b> גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	<b>פיתוח שטח</b> -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גינון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
מתוכנן חיפוי לרוב הבניין בגמר בהיר והדגשות בגוון כהה בקומות העליונות יש לציין חומרי גמר בחזיתות		+	<b>חומרי גמר הבניין</b> חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
		+	<b>מתקני תשתית וטכניים</b> -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
<b>התאמת מספר המערכות הסולריות לכמות יחידות הדיור בפרויקט או לחילופין הצגת חוות דעת יועץ אינסטלציה לפתרון המוצע</b>	+		<b>מערכות סולריות</b> מערכת סולריות לכל יח"ד
<b>מתוכננים דוודים בתחום שטחי מסתורי הכביסה, אך לא הוצגו לכל הדירות בבניין (ל-2 דירות בקרקע ולדירה שבקומת הגג החלקית העליונה)</b>	+		<b>דוודים</b> דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

**הערות נוספות:**

- עוגני קרקע זמניים- במסגרת הבקשה מתוכננים התקנת עוגני קרקע זמניים לכיוון החלקות הגובלות אך לא לכיוון הרחוב/ שטחי ציבור. נעשה תאום מול מחלקת נכסים ומחלקת תאום הנדסי לכך שלא מתוכננים עוגנים לשטח הציבורי וכן, מוצגים העוגנים בתכנית הראשית מוצג 100. כמו כן, נשלחו הודעות לצורך יידוע החלקות הגובלות על התקנת העוגנים.

## **חו"ד מכון רישוי:**

### **מרינה נלקין 17/12/2019**

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

### **תנועה וחניה**

דרישת תקן:

24 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופניים

23 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

24 מקומות חניה לרכב פרטי(מהם 5 מתקני דו חניון) ב-2 קומות מרתף.

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 2- באישור מורשה נגישות ארנה רובין.

5 מקומות חניה לאופניים ב-2 קומות מרתף.

23 מקומות חניה לאופניים- 9 מקומות בקומת קרקע+ 14 ב-2 קומות מרתף.

מתכנן תנועה ל. ללציוק.

חוות דעת: פתרון המוצע עונה לדרישות- מאושר.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

### **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 אשפה עם:

2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

2 מכלי אשפה כחולים בנפח 360 ליטר כ"א

פתרון אשפה עונה לדרישות- מאושר.

המלצה: לאשר את הבקשה.

### **איכות הסביבה**

התווסף תנאי לקבלת היתר בנושא אוורור מרתפים.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

### **גנים ונוף**

ממליצים לאשר כריתה של 5 עצים(מהם 3 עצים לא מוגנים כמפורט בטבלה) ותמורתם ישתלו עצים בערך חליפי של

9352 ש"ח.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה: לאשר את הבקשה.

### **מקלוט**

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורך לאחר ועדה העורך לאחר ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף הגשת אישור פיקוד העורך.

### **אדריכלות מכון הרישוי**

המלצה: לאשר את הבקשה

### 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 השדרות	2.5	20.0	1.5	כריתה	3,014
2	פיקוס השדרות	2.5	29.0	1.5	כריתה	6,338
3	הרדוף הנחלים	1.0	5.0	5.0	כריתה	
4	הדר תפוז	3.0	7.0	2.0	כריתה	185
5	הדר קלמנטינה	4.0	9.0	3.0	כריתה	275
6	סיגלון חד עלים	12.0	46.0	13.0	שימור	8,970
7	שסק יפני	5.0	17.0	5.0	שימור	817
8	אזדרכת מצויה	13.0	26.0	7.0	שימור	2,547
10	אזדרכת מצויה	15.0	42.0	10.0	שימור	4,985
11	סיגלון חד עלים	13.0	41.0	9.0	שימור	7,126
12	פלפלון דמוי אלה	5.0	15.0	3.0	שימור	678
13	פיקוס השדרות	2.5	18.0	1.0	שימור	2,442

### חו"ד נוספות:

#### נכסים - מירי גלברט 11/03/2019

חלקה 269 בגוש 6217 בבעלות פרטית.  
המבקש הטעין תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, במידה ושיטת הביסוס תשתנה יש לקבל 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 ומרתף חלקי 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 25 מקומות חניה, כולל חניית נכים (הכוללים 5 מתקני דו חניון), חניית לאופניים ואופנועים ומתקני שירות משותפים.

סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות, עבור 23 יח"ד.

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. ביטול מרפסת הגזוזטרה שבקומת הגג החלקית העליונה שכן הנ"ל בניגוד להוראות תכנית 3729 א לעניין הנסיגות בקומות הגג העליונות וכן, מהווה תוספת שטח מעבר למותר.
4. ביטול קירוי המוצע מעל מרפסות גזוזטרה בקומה הטיפוסית העליונה שכן הנ"ל מהווה בניה קשיחה מחוץ לקו הבניין או לחילופין תכנון של מצללות בהתאם למותר בהוראות התכנית.

### 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. 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.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0005-20-1 מתאריך 08/01/2020

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי 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 25 מקומות חניה, כולל חניית נכים (הכוללים 5 מתקני דו חניון), חניות לאופניים ואופנועים ומתקני שירות משותפים.

סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות, עבור 23 יח"ד.

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. ביטול מרפסת הגזוזטרה שבקומת הגג החלקית העליונה שכן הנ"ל בניגוד להוראות תכנית א3729 לעניין הנסיגות בקומות הגג העליונות וכן, מהווה תוספת שטח מעבר למותר.
4. ביטול קירוי המוצע מעל מרפסות גזוזטרה בקומה הטיפוסית העליונה שכן הנ"ל מהווה בניה קשיחה מחוץ לקו הבניין או לחילופין תכנון של מצללות בהתאם למותר בהוראות התכנית.

#### 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. 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.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

## רשות רישוי

28/11/2019	תאריך הגשה	19-1380	מספר בקשה
	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	שינויים	תוספות ושינויים

לב תל-אביב	שכונה	נס ציונה 3א	כתובת
א0108-003	תיק בניין	55/6909	גוש/חלקה
434	שטח המגרש	מ, 9087, 44, 755, ע'1, תמ"א 38	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב ולנברג ראול 6, תל אביב - יפו 6971905	בניין נס ציונה 3 א'	מבקש
רחוב דישראל 28, חיפה 3433431	גורטלר יעקב	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102	גולדמן מנחם יוסף	בעל זכות בנכס
רחוב זאב הים 2, חיפה 3467739	טל שרון	בעל זכות בנכס
רחוב הגפן 9, מזור 7316000	גורטלר ירון שמחה	בעל זכות בנכס
רחוב צמחי היהודים 8, תל אביב - יפו 6905412	קופרמן עידן	בעל זכות בנכס
רחוב אבן גבירול 154, תל אביב - יפו 6296610	גורטלר מתן	בעל זכות בנכס
רחוב הראל 11, חיפה 3455520	גורטלר אופיר	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102	סנילביץ שרה	בעל זכות בנכס
רחוב מאיר גולדה 54, חיפה 3498256	קליין עמית	בעל זכות בנכס
דרך בגין מנחם 144, תל אביב - יפו 6492102	סנילביץ חיים	בעל זכות בנכס
רחוב גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 65811	מרום גל	עורך ראשי
רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822	שטיינברג חיים אריה	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספות בזמן בנייה כלפי היתר מס': 18-0305 מתאריך 27.3.18 בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, השינויים כוללים:
- קומת הקרקע ו-א': פיצול דופלקס לשתי יח"ד, ביטול מדרגות המחברות בין המפלסים, תוספת ממ"ד ליח"ד שבקומת הקרקע.
- קומה ד' ו-ה': פיצול פנטהאוס לשתי יח"ד, ביטול מדרגות המחברות בין שני המפלסים, תוספת ממ"ד ליח"ד העליונה, תוספת מדרגות גישה לגג עליון.
- גג עליון: ג'קוזי לטובת יח"ד שבקומה ה'.
- שינויים בחזיתות.
- פיתוח שטח: תוספת ריצוף ליח"ד האחורית ולדירה הצדדית.

### מצב קיים:

בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 9 יח"ד, נמצא בשלבי בנייה.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הריסת בניין בן 3 קומות שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 9 יח"ד, הכולל: 1. בקומת המרתף: חניון מכאני עבור 10 מקומות חנייה, חדר גנרטור, מאגר	27/03/2018	18-0305

	<p>מיום, חדר משאבות, חדר מדרגות.</p> <p>2. בקומת הקרקע: 2 יחידות דיור עם חצרות מוצמדות אליהן (אחת מהיחידות היא דופלקס עם מדרגות פנימיות העולות לקומה 1), בנוסף בקומת הקרקע חללי שירות משותפים.</p> <p>3. בקומה 1: יחידת דיור אחת וחלק מוצמד ליחידת הדיור מס' 2 אשר בקומת הקרקע.</p> <p>4. בקומות 2-3: שתי יחידות דיור בכל קומה.</p> <p>5. בקומה 4: יחידת דיור אחת וחלק מדופלקס, אשר מוצמד במדרגות לקומת הפנטהאוז שמעליו, בקומה 5.</p> <p>6. בקומה 5: החלק העליון של הפנטהאוז, הכולל 2 מרפסות גג בחזיתות הקדמית והעורפית של הבניין.</p> <p>7. בקומת הגג העליון: מתקנים טכניים לרבות קולטי שמש ומעבי מזגנים לשימוש כלל הדיירים.</p> <p>8. בחצר: מעלית לרכב עבור המתקן המכאני בקומת המרתף, פיתוח שטח בשטחים המשותפים, בתי גידול לעצים וגינות פרטיות במרווחים הצדדיים והאחורי.</p> <p>9. סה"כ 9 יחידות דיור.</p>	
--	--	--

**בעלויות:**

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל הבעלים, לא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכנית מ', 44, מדיניות הוועדה לתמ"א 38 ברובע 5 במגרשים עד 500 מ"ר בתחום אזור ההכרזה)**

סטייה	מוצע	מותר	
	9 יח"ד לפי היתר מס' 18-0305 + 2 יח"ד אחת בקרקע ואחת בקומת הגג	8 יח"ד (לפי מקדם צפיפות 55)  1 יח"ד לפי מקדם 80  2 יח"ד לפי קומה טיפוסית אולם ששטח יח"ד לא יקטן מ-35 מ"ר שטחים כוללים	<b>צפיפות:</b>  <u>בקומות טיפוסיות תכנית מ'</u>  <u>בקומת הגג לפי מדיניות מכוח תמ"א 38</u>  <u>בקומת העמודים לפי מדיניות מכוח תמ"א 38</u>
	11 יח"ד	11 יח"ד	<b>סה"כ</b>
	מגורים	מגורים	<b>שימושים</b>

**התאמה לתקנות והנחיות מרחביות:**

הערות	לא	כן	
קומת גג טכני – 2.5 מ' קוטר.		+	<b>ג'קוזי</b>

**הערות נוספות:**

1. ניתנה אפשרות לעורך הבקשה להגיש תכנית מתוקנת. התכנית המתוקנת עונה על כל הדרישות.
2. בקומת הגג העליון מבוקש ג'קוזי בקוטר 2.50 מ' עם מדרגות גישה המקורות על ידי קירוי מכני שאינו עובר את גובה מעקה הגג העליון.

**חו"ד מכון רישוי**

**שירלי בר 09/12/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

עמ' 11

<ms\_meyda> 19-1380 003-0108א

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

#### תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת 2 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ע"י פיצול 2 יחידות לעומת היתר מס' 18-0305, סה"כ 11 יח"ד שטח עד 120 מ"ר.  
דרישת התקן: 11 מקומות חניה לעומת 10 מקומות חניה.  
מתוכנן: 11 מקומות חניה במתקן חניה אגוטומטי.  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### כיבוי אש

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

#### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים 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

מבוקשים שינויים פנימיים שאין להם השפעה על העצים.  
המלצה: פטור

#### מקלוט

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

#### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### שירלי בר 25/07/2019

שינויים פנימיים לבקשה קודמת 18-0054 שקבלה היתר.  
השינויים משפיעים על הממ"ד, ונוסף ג'קוזי על הגג, יש לדרוש דוח אקוסטי.

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

#### ויקטור זמורו 22/07/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: בונים שלד בניין

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)**

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בזמן בנייה כלפי היתר מס': 18-0305 מתאריך 27.3.18 בבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, השינויים כוללים:
  - קומת הקרקע ו-א': פיצול דופלקס לשתי יח"ד, ביטול מדרגות המחברות בין המפלסים, תוספת ממ"ד ליח"ד שבקומת הקרקע.
  - קומה ד' ו-ה': פיצול פנטהאוס לשתי יח"ד, ביטול מדרגות המחברות בין שני המפלסים, תוספת ממ"ד ליח"ד העליונה, תוספת מדרגות גישה לגג עליון.
  - גג עליון: ג'קוזי לטובת יח"ד שבקומה ה'.
  - שינויים בחזיתות.
  - פיתוח שטח: תוספת ריצוף ליח"ד האחורית ולדירה הציידית.סה"כ 11 יח"ד (11 יח"ד קיימות + 2 יח"ד חדשות)
2. בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים להיתר**

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

הצגת רישום הערות בטאבו של שטחים משותפים לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין וכן, רישום לאי פיצול דירות, אי סגירת מרפסות.

**הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

**הערות ישיבת הכנה מיום 01/01/2020:**

**ההחלטה : החלטה מספר 2**

רשות רישוי מספר 1-20-0005 מתאריך 08/01/2020

3. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בזמן בנייה כלפי היתר מס': 18-0305 מתאריך 27.3.18 בבניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית, השינויים כוללים:

- קומת הקרקע ו-א': פיצול דופלקס לשתי יח"ד, ביטול מדרגות המחברות בין המפלסים, תוספת ממ"ד ליח"ד שבקומת הקרקע.
  - קומה ד' ו-ה': פיצול פנטהאוס לשתי יח"ד, ביטול מדרגות המחברות בין שני המפלסים, תוספת ממ"ד ליח"ד העליונה, תוספת מדרגות גישה לגג עליון.
  - גג עליון: ג'קוזי לטובת יח"ד שבקומה ה'.
  - שינויים בחזיתות.
  - פיתוח שטח: תוספת ריצוף ליח"ד האחורית ולדירה הצידיית.
- סה"כ 11 יח"ד (11 יח"ד קיימות + 2 יח"ד חדשות)

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

**תנאים להיתר**

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

הצגת רישום הערות בטאבו של שטחים משותפים לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין וכן, רישום לאי פיצול דירות, אי סגירת מרפסות.

**הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

## רשות רישוי

## פרטי הבקשה

### כתובת הבקשה

תיק בניין <b>3001-134</b>	שכונה צהלון ושיכוני חסכון	מס' בית <b>134</b> <b>34</b>	רחוב <b>שדרות ירושלים</b> <b>רחוב ציהתל"י</b>
			שטח מגרש במ"ר (לצורך חישוב זכויות) 2080
			גוש/חלקה 148/7047 ,151/7045

### פרטי הבקשה

מהות תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיווג תוספות בניה	תא' הגשה 24/11/2019	מס' הבקשה <b>19-1362</b>
--	----------------------	------------------------	-----------------------------

### מבקש הבקשה

כתובת שדרות ירושלים 134, תל אביב - יפו 6815305	שם משפחה ושם פרטי למדאני חאלד
---	----------------------------------

### עורך הבקשה

כתובת רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224	שם משפחה ושם פרטי זיבגורסקי אלכס
---	-------------------------------------

### מתכנן השלד

כתובת רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224	שם משפחה ושם פרטי זיבגורסקי אלכס
---	-------------------------------------

### שימוש עיקרי מגורים

### פירוט שטחים

סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				קומה / תיאור		
מותר	%	מ"ר	מותר	%	קיים + מוצע	קיים בהיתר	מפלס	קומה	תיאור
	0.60	12.41		2.17	116.80	71.69	17.75	0	קרקע
	0.60	12.41		2.17	116.80	71.69			מעל
									מתחת
	0.60	12.41		2.17	116.80	71.69			סה"כ

### קווי בניין

קומה	כיוון	שם רחוב	מוצע	מותר	סטייה במטר	אחוז סטייה
1	צד		5	5		
1	צד 2		3	3		

## ממצאי בדיקה

### המלצת הפיקוח

- אולג כושצ'ר ביקר במקום ואלו הממצאים:
- התוכנית אינה תואמת את המצב בשטח.
  - קיימת בנייה נוספת שלא סומנה.
  - מראה החזית אינו מדויק.
  - יש לסמן את כל הגדרות בקומת הקרקע
  - לסמן את הסככות בקומת הקרקע המיועדות להריסה.
  - לסמן בנייה הקיימת בשטח הגג, לסמן גם חזיתות וחתכים.

### חוות דעת מהנדס העיר

- התוכנית אינה תואמת את המצב בשטח.
- קיימת בנייה נוספת שלא סומנה.
- מראה החזית אינו מדויק.
- יש לסמן את כל הגדרות בקומת הקרקע
- לסמן את הסככות בקומת הקרקע המיועדות להריסה.
- לסמן בנייה הקיימת בשטח הגג, לסמן גם חזיתות וחתכים.

לאור ממצאי מחלקת הפיקוח לא לאשר את הבקשה.

החלטה : החלטה מספר 3  
רשות רישוי מספר 0005-20-1 מתאריך 08/01/2020

- התוכנית אינה תואמת את המצב בשטח.
- קיימת בנייה נוספת שלא סומנה.
- מראה החזית אינו מדויק.
- יש לסמן את כל הגדרות בקומת הקרקע
- לסמן את הסככות בקומת הקרקע המיועדות להריסה.
- לסמן בנייה הקיימת בשטח הגג, לסמן גם חזיתות וחתכים.

לאור ממצאי מחלקת הפיקוח לא לאשר את הבקשה.

\* \* \* \* \*