

כ"ה טבת תש"פ
22 ינואר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0008 תאריך: 19/01/2020 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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	לוגסי עופר	אוניברסיטת ת"א 190	1314-190	20-0019	1
4	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	סגל רן	ברנשטיין אדוארד 12	0290-012	19-0891	2
13	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	פרס אמיר	נוה שאגן 46	0038-046	18-1615	3
16	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אבינאר סמיר	מדרש פנחס 4	3236-004	19-1423	4
19	תוספות בניה/הריסה	עזרה וביצרון באמצעות אלי גינזבורג	שלונסקי אברהם 2	0801-230	19-1441	5

רשות רישוי

02/01/2020	תאריך הגשה	20-0019	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) הריסה	תוספות בניה תוספות בניה	מסלול תוספות ושינויים תוספות ושינויים

אוניברסיטת ת"א	שכונה	מתחם אוניברסיטת ת"א 190	כתובת
1314-190	תיק בניין	366/6627	גוש/חלקה
524906	שטח המגרש	תעא/צ/2642(3), תעא/1952א(4), צ, 2642, 1952א	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פרנק גד	רחוב לבנון חיים 50, תל אביב - יפו 6997850
מבקש	לוגסי עופר	רחוב לבנון חיים 50, תל אביב - יפו 6997702
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	אלדן יורם	רחוב לבנון חיים 50, תל אביב - יפו 6997702
מתכנן שלד	ברר נחום	רחוב אימבר 10, כפר סבא 4445110

מהות הבקשה: (מיטל כהן מזרחי)

מהות עבודות בניה
<p>על החלקה קיים מבנה עבור מחסנים ומשרדים בן 3 קומות: קרקע, א' וקומת ב' חלקית עפ"י היתר משנת 1994 הבקשה לשינויים פנימיים כוללת:</p> <p>-הסדרת מעלית חדשה לכל גובה המבנה (3 תחנות עצירה כולל קומת הקרקע)</p> <p>- תוספת מרחב מוגן מוסדי דו תכליתי (ממ"מ + מטבחון) בקומת הקרקע בשטח של כ 28 מ"ר, וביטול מרחב מוגן קומתי בשטח של 12.8 מ"ר בקומת הקרקע לטובת פיר מעלית.</p> <p>-בהיתר הבקשה 1-940171 לא קיימת הבחנה בין הגדרת שטחי שירות ושטחים עיקריים.</p>

מצב קיים:

על החלקה קיים מבנה בן 3 קומות: קרקע, א' וקומת ב' חלקית.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	שינויים פנימיים בקומה א' וב', תוספת מרחב מוגן קומתי בקומה א', תוספת קומה ג' חלקית למחסנים ומשרדים, הקמת מדרגות עליה מקומה ב' לקומה ג' והקמת 2 מדרגות חיצוניות מברזל לעליה רק לקומה ג' מקומת הקרקע לבניין קיים בן 2 קומות.	14/03/1994	1-940171
	בניית בניין חדש בן 2 קומות ובניין טרנספורמציה בחצר: בקומה תחתונה – בריכת אגירה, מחסנים, בתי מלאכה ומשרדים בקומה עליונה- אולם, מחסנים, משרדים וחדרים טכניים.	16/02/1968	772

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של עיריית תל אביב- פו והבקשה חתומה ע"י מיופה כוח האוניברסיטה, גד פרנק ועפר לוגסי.

התאמה לתב"ע (תכנית צ' אזור תל ברוך)

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים
	<p>עבור החסרת פיר מעלית משטחים עיקריים בקומה א' ו ב' -6.14 מ"ר * 2 (קומת א' וב') = <u>-12.28 מ"ר</u></p> <p>עבור החסרת ממ"מ משטחים עיקריים בקומת הקרקע כולל קירות =0.5% * 4349.3 מ"ר <u>21.74 מ"ר</u></p> <p>סה"כ שטחים עיקריים מוצעים 4349.3 מ"ר - 12.28 מ"ר - <u>21.74 מ"ר</u> 4315.28 מ"ר</p> <p>הנ"ל המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות עבור ממ"מ + פיר מעלית</p>	<p>קיים בהיתר: קרקע 1978.41 מ"ר קומה א' 1617.1 מ"ר קומה ב' 753.79 מ"ר <u>סה"כ 4349.3 מ"ר</u></p>	
<p>21.74 - להקטין שטחי ממ"מ עד ל 21.74 מ"ר המותרים כולל קירות. - לא הוצגה תכנית גגות ומפלסים. לא הוצגו מפלסי הגג בחזיתות וחתכים</p> <p>28 מ"ר. מוצע 21.74 לא כולל קירות.</p>		<p>ממ"מ בקומת הקרקע עבור מלאכה ומחסנים עד 200 מ"ר 0.5% משטח עיקרי של הממ"ק לא פחות מ 10 מ"ר + קירות. ממ"מ מותר: <u>21.74 מ"ר כולל קירות</u></p>	שטחי שרות

חו"ד מכון רישוי**ון אבן שושן 31/07/2019**

בקשה לתוספת ממ"מ ומעלית במבנה אוניברסיטאי בתוך קונטור המבנה. נדרש-כיבוי אש לאחר ועדה, מקלוט

חו"ד מחלקת פיקוח:**ויקטוריה ולודרסקי 18/09/2019**

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מיטל כהן מזרחי)

לאשר את הבקשה לתוספת מעלית תוספת מרחב מוגן מוסדי בקומת הקרקע בשטח של כ 21 מ"ר, וביטול מרחב מוגן קומתי בשטח של 12.8 מ"ר בקומת הקרקע לטובת פיר מעלית,

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

תנאים להיתר

1. תיקון חישוב השטחים בתיאום עם מהנדסת הרישוי
2. הקטנת שטחי הממ"מ עד ל 21.74 מ"ר המותרים

תנאים להיתר

1. תיקון חישוב השטחים בתיאום עם מהנדסת הרישוי
2. הקטנת שטחי הממ"מ עד ל 21.74 מ"ר המותרים

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0008 מתאריך 19/01/2020

לאשר את הבקשה לתוספת מעלית תוספת מרחב מוגן מוסדי בקומת הקרקע בשטח של כ 21 מ"ר, וביטול מרחב מוגן קומתי בשטח של 12.8 מ"ר בקומת הקרקע לטובת פיר מעלית,

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

תנאים להיתר

1. תיקון חישוב השטחים בתיאום עם מהנדסת הרישוי
2. הקטנת שטחי הממ"מ עד ל 21.74 מ"ר המותרים

רשות רישוי (דיון נוסף)

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	תמ"א 38/3, א, ע, 1, 9077, 58, 3616	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

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	86.78	389.65		174.91	785.37	מעל
	120.36	540.44				מתחת
	207.15	930.09		174.91	785.37	סה"כ

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

בעלויות:

- לפי רישום בנסח טאבו מדובר בבניין 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'אג'ני, 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: לצד צפון: לצד דרום: לאחור:	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ') תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, 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.	
זכויות בנייה קומה טיפוסית: שטחי שירות:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר. 20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר. בהתאם להוראות התכנית. 33% לפי חישוב עורך הבקשה.	
צפיפות:	15 יח"ד לפי 1173.60 מ"ר (שטחים כוללים)	13 יח"ד	

		המוצעים בקווי בניין ב-5 קומות וקומה עליונה חלקית) לפי מקדם 80.	
	בהתאם להוראות התכנית.	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב של 3.00 מ'.	<u>רצועה מפולשת:</u>
	בהתאם להוראות התכנית.	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	<u>שימושים בקומת הקרקע:</u>
	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	עד 3.30 מ'	<u>גובה קומה:</u> <u>בין רצפות:</u>
	לפי מדידה גרפית: 65% בהתאם למותר. 4.50 מ' 2.27 מ' 4.50 מ' – גובה מעקה גג עליון ו- 4.90 מ' עבור גנראטור. מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים על הגג באמצעות גרעין המדרגת המשותף של הבניין.	תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין. נסיגה מחזית קדמית של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. נסיגה מחזית אחורית של 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר. 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'. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	<u>קומת גג חלקית:</u> <u>תכסית:</u> <u>נסיגות ממעקה הגג:</u> <u>לחזית קדמית:</u> <u>לאחור:</u> <u>גובה הבנייה ברוטו,</u> <u>כולל מתקנים:</u> <u>בינוי:</u>
	1.85 מ' ממעקה גג קדמי 1.20 מ' ממעקה גג עורפי 3.00 מ' בחזית קדמית ועורפית.	לא יפחת מ- 1.20 מ' גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' גובה כולל גובה הקורות העליונות.	<u>מצללה על הגג:</u> <u>נסיגות בגג:</u> גובה:
	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' בהתאם למותר. מוצע שטח מרפסות (107.20 מ"ר) בממוצע של 8.24 מ"ר. מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (156 מ"ר) לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	<u>מרפסות:</u> <u>קו בניין קדמי לרחוב</u> <u>אדוארד ברנשטיין:</u> <u>קו בניין אחורי:</u> <u>שטח:</u> <u>ממוצע שטח:</u> <u>הוראות בינוי:</u>
	מגורים	מגורים	<u>שימושים:</u>
	מוצע פתרון מיזוג על גג עליון בהתאם למותר (ר' גם התייחסות בהמשך בהתאמות)	יתכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	<u>מזגנים:</u>

	<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><u>מסתורי כביסה:</u></p>
	<p>בהתאם להנחיות העיצוב.</p> <p>מוצעות מעקות בפרזול בהתאם להנחיות העיצוב.</p> <p>בהתאם להנחיות העיצוב.</p>	<p>בחזית הפונה לרחוב תישמר רצועה מפולשת.</p> <p>החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי-מסה.</p> <p>החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית.</p> <p>גובה הקומות יהיה זהה.</p> <p>הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.</p> <p>מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.</p> <p>הפתחים יהיו אורטוגונליים.</p> <p>המרפסות בחזית לרחוב לא יעלו על 2/3 מאורך החזית.</p> <p>המרפסות הפונות לחזית ימוקמו אחת מעל השנייה.</p> <p>לא יותרו מעקות זכוכית במעקות מרפסות.</p> <p>המישור הבנוי בחזית הפונה לרחוב יהיה בגמר טיח בגוון בהיר אחיד.</p>	<p>התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לבניה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4:</p> <p><u>קומת הקרקע:</u></p> <p><u>גוף הבניין:</u> חלוקת המסה הבנויה:</p> <p>מישור הבנוי בחזית:</p> <p>גובה קומות:</p> <p><u>קומת גג:</u> מישור הבנוי בגגות:</p> <p>בינוי מעקות הגג:</p> <p><u>פתחים:</u></p> <p><u>מרפסות:</u></p> <p><u>חומרי גמר:</u></p>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	קומות:

	עד 3.20 מ' עד 2.60 מ'	4.00 מ' נטו (ב-2 קומות עליונות)	גובה קומות:
	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.	חניה, שטחים נלווים משותפים, מחסנים דירתיים, שטחים טכניים, חדר משחקים.	שימוש:
	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע.
	גישה לשטח נלווה מוצע ע"י מדרגות פנימיות בהתאם למותר.	גישה תתאפשר משטח הדירה בלבד.	גישה לשטח נלווה
	לפי חישוב עורך: 144 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 33% משטח המגרש המאוחד - 432.9 מ"ר (לאחר הפקעה).	80% משטח המגרש- לפי הוראות תוכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים.	תכסית:

התאמות:

הערות	לא	כן	
		*	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אורור
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 הדור 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. הוצג פרט וחומר בהתאם למותר.		*	מצללה על הגג: - שטח המצללה: - פרט וחומר:
גובה מפלס הכניסה המבוקש = 19.95 מ' גבוה ב- 0.25 מ' ממפלס המדרכה הקרובה.		*	מפלס כניסה קובעת:

הערות נוספות:

1. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים לציבוריים.
2. הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 לבנייה ירוקה מטעם חבי' "גריין ציק 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. קירוף 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 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.

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 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.

ההחלטה : החלטה מספר 1

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

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 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.

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף בפני רשות הרישוי, לצורך תיקון טעות סופר שנפלה בתוכן הדראפט.

נימוקי הדיון הנוסף:

לאור פניית ב"כ אחת מבעלי הזכויות בחלקה 195 (תת חלקה 5) התברר כי במסגרת הכנת הדראפט לרשות הרישוי נרשם בטעות בטבלת הבעלויות כי "מפרט הבקשה חתום ע"י מיופה כוחם של כל בעלי הזכויות בנכס...". יובהר כי מדובר בטעות סופר. בנכס נשוא הבקשה רשומים 5 בעלי זכויות (מתוכם שניים אשר חתמו על מפרט הבקשה ושניים נוספים חתמו באמצעות ייפוי כח). בעלת תת חלקה 5, (להלן הפונה), לא חתמה על הבקשה אך בפועל נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לתקנות ולא הוגשה התנגדות הפונה לבקשה.

חוות דעת מהנדס הוועדה לדיון נוסף: (ע"י עידו קויפמן)

עמ' 12

0290-012 19-0891 <ms_meyda>

נוכח הבהרה לתיקון טעות סופר בתוכן הדראפט , להותיר על כנה את החלטת רשות הרישוי מיום 13/11/2019.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 19/01/2020 1-20-0008 מתאריך

נוכח הבהרה לתיקון טעות סופר בתוכן הדראפט , להותיר על כנה את החלטת רשות הרישוי מיום 13/11/2019.

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

06/11/2018	תאריך הגשה	18-1615	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

נוה שאנן	שכונה	נוה שאנן 46	כתובת
0038-046	תיק בניין	23/6946	גוש/חלקה
448	שטח המגרש	ע1, ג1, אף, 9004, 44, 287	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904	פרס אמיר	מבקש
רחוב נוה שאנן 46, תל אביב - יפו 6605658	לוי רונית	בעל זכות בנכס
רחוב נוה שאנן 46, תל אביב - יפו 6605658	גבריאל (ירבעם) הדס	בעל זכות בנכס
רחוב נוה שאנן 46, תל אביב - יפו 6605658	סימן טוב אירית	בעל זכות בנכס
רחוב נוה שאנן 46, תל אביב - יפו 6605658	גבריאל אלירן	בעל זכות בנכס
רחוב נוה שאנן 46, תל אביב - יפו 6605658	חגית סעדון	בעל זכות בנכס
רחוב נוה שאנן 46, תל אביב - יפו 6605658	סימן טוב רותי	בעל זכות בנכס
רחוב נוה שאנן 46, תל אביב - יפו 6605658	סימן טוב ישראל	בעל זכות בנכס
שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022	אשרוב אסף	עורך ראשי
חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 69512	שילר ערן	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (הוכמן יהונתן)

מהות עבודות בניה

בקשה למתן פטור מהתקנת 24.84 מקומות חניה במגרש והחזרת התשלום לקרן חניה שנגבה בהיתר עבור השתתפות בקרן חניה בגין הקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזית לרחוב, בן 6 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת מרתף עם משרד, ועם סה"כ 21 יחידות דיור.

מצב קיים:

על המגרש הריק הבניה טרם החלה.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר להקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף עם משרד ועם סך-הכל 21 יחידות דיור. אציין כי הבניין חדש ולכן נבנה מכוח התכנית בלבד וללא זכויות מכוח תמ"א. במסגרת ההיתר אושרה השתתפות בקרן חניה עבור 24.84 מקומות חניה חסרים לפי התקן. ההשתתפות אושרה על פי המלצת מכון הרישוי מכוח תכנית ח' מכוון שהנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.	2017	

בעלויות:

הנכס בבעלות חברת 'מ.כ ריינמייקר בע"מ' והבקשה חתומה על ידי מיופה כוח הבעלים.

הערות לבקשה:

1. בהתאם לאישור עקרוני מאגף התנועה לכך שרשוב נווה שאנן הוא שטח הסגור לתנועת כלי רכב, רשות רישוי יכולה להפחית או לתת פטור מהתקנת מקומות חניה במגרש וזאת בהתאם לתקנה 2' בתקנות החניה כתקנה המסמיכה רשות רישוי להקטין / לפטור מתקן חניה שנמצאה כמתאימה במקרה הנדון.
2. אציין כי בפרויקטים דומים ברחוב נווה שאנן (נווה שאנן 43, נווה שאנן 39 ונווה שאנן 33) הועדה המקומית אישרה פטור חלקי בכפוף לאישור הועדה המחוזית, אך הנושא לא הובא לאישורה נוכח עמדת הייעוץ המשפטי שלפיה הדין החל הוא תקנות החניה החדשות שלא מסמיכות את הועדה המחוזית לפטור מתקן חניה ובחוק"ד שניתנה לאחרונה בנוגע לכתובת נווה שאנן 33 הופנתה לתקנה 2' כתקנה המסמיכה רשות רישוי להקטין / לפטור מתקן חניה שנמצאה כמתאימה גם במקרה הנדון.

בהתאם לחוק"ד היועצת המשפטית עו"ד הראלה אוזן שניתנה לכתובת נווה שאנן 33, הבקשה מוחזרת לרשות הרישוי שיכולה להפחית או לתת פטור מהתקנת מקומות חניה במגרש וזאת בהתאם לתקנה 2' בתקנות החניה כאשר על פי אישור אגף התנועה רשוב נווה שאנן הוא שטח הסגור לתנועת כלי רכב ובפועל משמש כמדרחוב.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. הקלה מתכנית ח', ביטול מלא של תקן החניה במגרש (מדרחוב שחסום לרכבים), והתאמה לתקן חניה אפס לפי אזור א' לפי בתקנת החניה מ-2016.

תאריך הודעה אחרונה: 10/01/2019
ולא התקבלו התנגדויות

*אציין כי ההקלה אינה רלוונטית שכן רשות הרישוי יכולה להפחית או לתת פטור בהתאם לתקנה 2' בתקנות החניה.

חוק"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 11/07/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

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

לאשר את הבקשה לקבלת פטור מלא מהתקנת מקומות חניה הנדרשים לפי התקן וזאת מכוח תקנה 2' המסמיכה רשות רישוי להקטין / לפטור מתקן חניה, היות ורחוב נווה שאנן בחלקו הסמוך לנכס הינו שטח הסגור לתנועת כלי רכב ומשמש כמדרחוב.
הנ"ל בכפוף להחזרת התשלום לקרן חניה.

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

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. עמידה בתנאי ההיתר המקורי
2. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת במגרש ו/או הבניין ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

הערות

עמידה בכל תנאי ההיתר המקורי.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 19-01/2020-1-20-0008 מתאריך

לאשר את הבקשה לקבלת פטור מלא מהתקנת מקומות חניה הנדרשים לפי התקן וזאת מכוח תקנה 2' המסמיכה רשות רישוי להקטין / לפטור מתקן חניה, היות ורחוב נווה שאנן בחלקו הסמוך לנכס הינו שטח הסגור לתנועת כלי רכב

עמ' 15
0038-046 18-1615 <ms_meyda>

**ומשמש כמדורחוב.
הנ"ל בכפוף להחזרת התשלום לקרן חניה.**

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

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. עמידה בתנאי ההיתר המקורי
2. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת במגרש ו/או הבניין ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

הערות

עמידה בכל תנאי ההיתר המקורי.

רשות רישוי

05/12/2019	תאריך הגשה	19-1423	מספר בקשה
	תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	תוספות בניה	תוספות ושינויים

צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	מדרש פנחס 4	כתובת
3236-004	תיק בניין	17/7047	גוש/חלקה
901	שטח המגרש	ע1, 9016, 2710, 2563	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב מדרש פנחס 4, תל אביב - יפו 6808824	אבינאר סמיר	מבקש
רחוב מדרש פנחס 4, תל אביב - יפו 6808824	אבינאר אעתמאד	מבקש
רחוב מדרש פנחס 4, תל אביב - יפו 6808824	אבינאר סמיר	בעל זכות בנכס
רחוב מדרש פנחס 4, תל אביב - יפו 6808824	אבינאר אעתמאד	בעל זכות בנכס
רחוב השקד 10, גבעת שמואל 5405200	אינגבר אייל	עורך ראשי
רחוב ויצמן 24, כפר סבא 4424705	בלס יוסף	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספת שטח בבניין קיים בן קומה אחת, ותוספת שתי קומות ובניה חלקית על הגג הכוללים: - שינויים ותוספת שטח עם ממ"דים עבור 2 דירות בקומת הקרקע וחפירת מרתף חלקי עבור הדירה הקדמית, כאשר הדירה האמצעית בין הדירות הנ"ל סומנה כלא שייכת לבקשה ללא כל הצדקה לכך מאחר ועל פי היתר בקומה הזאת אושרו 2 דירות בלבד. - תוספת שטח במחצית הקדמית של הקומה השנייה השלישית והרביעית עבור הקמת דירה חדשה עם ממ"ד בכל קומה ושינויים בחדר המדרגות המשותף ותוספת מעלית. - סידור 3 מקומות חניה במרווח הצדדי הדרומי מחוץ לקו הבניין ועד גבול המגרש עם קירוי חלקי מעל שטח המעבר בכניסה לחניה.

מצב קיים:

על החלקה שני מגרשים - א' וב', עם מבנים הבנויים בקיר משותף בין המגרשים והבקשה מתייחסת למגרש א' בלבד. במגרש הנדון (א') - 2 יחידות דיור קיימות בקומת הקרקע ודירה בקומה השנייה המאושרות בהיתר משנת 2009.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
09-0062	2009	תוספת קומה שניה חלקית בחלק האחורי של בניין קיים למגורים בן קומה אחת, עבור יחידת דיור חדשה עם ממ"ד והמשך קירותיו בקומת הקרקע, עם 3 מקומות חניה במרווח הצדדי דרומי.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י המבקש כאשר לשאר הבעלים נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.
--

הערות לבקשה:

- על הנכס חלה תכנית 2563 באזור מגורים ב' עם זכויות הבניה לשטחים העיקריים בסך של 100% ושטחי שירות של 25% מהשטח המגרש.

2. בשנת 2006 הוגשה בקשה לשינויים ותוספת קומה שניה (חלקית) עם יחידת דיור חדשה מעל הנדון ובשנת 2009 הוצא היתר במסגרתו בחלק הנדון של הבניין אושרו בקומת הקרקע 2 דירות בהתאם למצב הקיים בפועל. למורות זאת בבקשה הנדונה סומנו 3 דירות בקומת הקרקע והשינויים הכוללים תוספת ממ"דים ושטח מתייחסים ל-2 הדירות הקיצוניות בלבד ללא התייחסות לדירה האמצעית שנוצרה ביניהן ללא כל הצדקה לכך. למעשה הבקשה מהווה פיצול הדירה האחורית (המערבית) המאושרת בהיתר לשתי דירות נפרדות והגדלת הצפיפות בהתאם אך הוגשה ללא התייחסות לכך והנ"ל לא התבקש בתיק המידע.
- כאמור הדירה האמצעית סומנה כ"לא שייכת לבקשה" עם שתי כניסות נפרדות מהחצר ללא פתרון מיגון ללא כל הצדקה לכך. לאור המפורט לעיל לא ניתן לבחון הבקשה מבחינה מרחבית שכן לא תואמת מהות המידע שניתן.
3. הבקשה כוללת שילוב גגות משופעים עם גגות שטוחים בחלקי הדירות בניגוד למדיניות עיצוב יפו.
4. הבקשה כוללת מימוש זכויות נוספות תמורת שיפוץ אך הוגשה ללא התייחסות לפרטי השיפוץ והריסת בניה שנבנתה ללא היתר ביחידה המפוצלת ובשתי היחידות הנדונות.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 23/12/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת 3 יחידות דיור (1 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר + 2 יח"ד בשטח גדול מ-120 מ"ר). דרישת התקן: 3.66 מקומות חניה עבור יחידות דיור חדשות.

מתוכנן: 0 מקומות חניה מכיוון שבמגרש בנוי אין אפשרות להסדר חניה נוספת. המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 85 - מתחם נוגה, מס' 84 - מרזוק ועזר, מס' 83 - שמעון בן גמליאל, מס' 82 - בעלי התוספות, מס' 81 - שוק הפשפשים ועוד חניונים סביב האזור).

כיבוי אש

פטור בניין רגיל.

המלצה: לאשר את הבקשה.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה.

תיקונים נדרשים: - התאמת המוצג בתכנית 100 לנספח האשפה, סימון חתך מסתור האשפה, תיקון כלי האצירה. נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

גנים ונוף

בתכנית קומת הקרקע סומנו 2 עצים לשימור, העצים אינם מסומנים בתכנית המדידה, לפי בדיקה בתצלום אוויר העצים קיימים במגרש.

לא הוצג נספח אגרונום

לא סומנו כל העצים

לא הוקלדה טבלת עצים

בתכנית המדידה לא הוצגו העצים הקיימים.

המלצה: לדחות את הבקשה.

איכות סביבה

מבוקש פירוק אסבסט. התווספו תנאים בנושא זה.

המלצה: לאשר את הבקשה.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.

המלצה: לאשר את הבקשה.

אדריכלות מכון הרישוי

נושאים מרכזיים בחוות הדעת:

הצגת מתקני עזר, כמות העצים הבוגרים במגרש, שטח לגינון.

נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לדחות את הבקשה.
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :
rishui_bniya/login.asp/http://gisn.tel-aviv.gov.il

חו"ד מחלקת פיקוח:
אולג כושצ'ר 08/08/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

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

- לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים במבנה קיים למגורים, שכן:
5. מהווה הגדלת הצפיפות מעבר למבוקש במפרט תוך פיצול דירה אחת בקומת הקרקע ל-2 יחידות נפרדות והדבר לא מצא ביטוי במפורט בתכנית ובתיק המידע.
 6. הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית, ללא התאמת מהותה למבוקש בתיק המידע.
 7. הוגשה ללא פתרון למיגון עבור כל הדירות (כולל הדירה המפוצלת) ללא הצדקה לכך.
 8. נוגדת מדיניות עיצוב יפו לעניין שילוב סוגים שונים של גגות (רעפים וגג שטוח) וללא הצגת פתרון עתידי למימוש מלוא הזכויות בנכס וללא הצגת פרטי שיפוץ של הבניין הקיים בגין הוספת זכויות נוספות תמורת שיפוצו.
 9. סורבה ע"י מכון הרישוי בתחנת גנים ונוף.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 19-01/2020 מתאריך 1-20-0008

- לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים במבנה קיים למגורים, שכן:
10. מהווה הגדלת הצפיפות מעבר למבוקש במפרט תוך פיצול דירה אחת בקומת הקרקע ל-2 יחידות נפרדות והדבר לא מצא ביטוי במפורט בתכנית ובתיק המידע.
 11. הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית, ללא התאמת מהותה למבוקש בתיק המידע.
 12. הוגשה ללא פתרון למיגון עבור כל הדירות (כולל הדירה המפוצלת) ללא הצדקה לכך.
 13. נוגדת מדיניות עיצוב יפו לעניין שילוב סוגים שונים של גגות (רעפים וגג שטוח) וללא הצגת פתרון עתידי למימוש מלוא הזכויות בנכס וללא הצגת פרטי שיפוץ של הבניין הקיים בגין הוספת זכויות נוספות תמורת שיפוצו.
 14. סורבה ע"י מכון הרישוי בתחנת גנים ונוף.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

11/12/2019	תאריך הגשה	19-1441	מספר בקשה
	הריסה תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	תוספות ושינויים ציבורי/תעסוקה	מסלול
		תוספות בניה ציבורי	

נאות אפקה א	שכונה	שלונסקי אברהם 2 רחוב בני אפרים 228	כתובת
0801-230	תיק בניין	602/6625	גוש/חלקה
1749	שטח המגרש	צ, 2301א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 67776	עזרה ובצרון חב' לשיכון בע"מ	מבקש
רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201	אגף נכסי העיריה עיריית תל אביב	בעל זכות בנכס
רחוב בית"ר 6, הרצליה 4643206	אופנהיים שמש אדר	עורך ראשי
סמטת עמוס 47, תל אביב - יפו 6249500	בט רפי	מתכנן שלד

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
				4.55	2529.44	מעל
						מתחת
				4.55	2529.44	סה"כ

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
- תוספת בניה של כ- 80 מ"ר עבור גרם מדרגות ופיר מעלית במבנה דו קומתי מעל קומת מרתף לכל גובה המבנה לשיפור נגישות ב"בית יהודי בסרביה".
- הריסת גרם מדרגות, סככה בקומת כניסה ואנטנות הקיימות על גג המבנה.

* לאחר פגישה עם עורך הבקשה, תוקן המפרט וההתייחסות היא לגרסה שהוטענה ב- 1.1.2020

מצב קיים:

מבנה דו קומתי מעל קומת מרתף.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
13-2092-ר'	הגדלה בדיעבד של מרתף קיים ושימוש חורג של מרתף קיים מחניון לחדר כושר	2013	13-1412
	התקנת אנטנת תקשורת על הגג בגובה 9 מ'	2000	1-210210
	התקנת אנטנת תקשורת על הגג בגובה 6 מ'	2000	2-210019
	התקנת 4 אנטנות "עוקץ"	2000	2-210164
	הקמת מבנה בן 3 קומות, קומת ביניים וקומה תחתונה (מרתף)	1971	170

בעלויות:

נכסים - מירי גלברט 21/11/2019

חלקה 602 בגוש 6625 בבעלות קק"ל חלק מהחלקה בבעלות עיריית ת"א-יפו מתוקף הפקעה לפי סעיף 19 אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע צ' (תכנית 2301א- מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר	שטחים
ראה חוות דעת משפטית בהמשך מ-16.4.2019	לפי עורך הבקשה		(עיקרי ושירות)
	2,529.44 מ"ר (145%)	4,722 מ"ר (270%)	
ראה חוות דעת משפטית בהמשך מ-5.7.2017	לא צוין אך לפי הערכת בוחן הרישוי- בתחום המותר	1,049 מ"ר (60%)	תכנית קרקע
	ללא תכנית עיצוב	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
	עמותה, מבנה קהילתי	מבני ציבור	שימושים

הערות:

1. לא הוצג חישוב שטחים ותכנית של כל השטח הבנוי במגרש הציבורי ועריכתו בטבלה מסכמת לפי דרישת תכנית צ' אך ניתן לא לדרוש זאת לאור חוות דעת משפטית מ-16.4.2019 (ראה בהמשך).
2. התכנית מוגשת ללא תכנית עיצוב כנדרש על פי תכנית צ' אך לאור חוות דעת היועצת המשפטית מ-5.7.2017 (ראה בהמשך) ניתן לאשר את המבוקש ללא תכנית עיצוב.
3. חו"ד יועץ משפטי:

עו"ד הראלה אברהם- אוזן מ-5.3.2017

הדרישה בסעיף 4.1 בתכנית צ', לאישור תכנית עיצוב אדריכלי לתוספת בנייה טרם הוצאת היתרי בנייה, מתייחסת לתוספת בנייה משמעותית העומדת בפני עצמה, כתוספת אגף, קומות וכד'. תוספות בנייה כגון סגירת קומת עמודים, תוספת מעלית, סגירת מרפסות, תוספת גגונים, קירוי כניסה למבנה, מדרגות חירום וכיוב' אינה דורשת הכנת תכנית עיצוב לכל המבנה הקיים במגרש. הנושא מסור לשיקול דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, לקבוע אלו תוספות בניה הינן מהותיות הדורשות אישור תכנית עיצוב ואלו לא.

עו"ד הראלה אברהם- אוזן מ-16.4.2019

בישיבה שקיימנו ביום 16/4/19 מסרתם לי כי העיריה נדרשת להגיש ע"פ חוק מבני ציבור, כאשר עבודות ההנגשה כוללות עבודות שיש בהן תוספת שטח מינורית שהן: הקמת פיר מעלית, הקמת שירותים לנכים והקמת מבואה וכן עבודות ללא תוספת שטח כגון, רמפות ומאחזים. מהניסיון המצטבר של הגורמים המקצועיים במנהל הנדסה עולה כי היקף השטחים המוסף למבני הציבור עבור הנגשה עומד בממוצע על כ-30 מ"ר, תלוי בסוג הפרויקט, בעוד שהמגרשים הציבוריים בהם מבוצעת הבניה הינם בשטח של לפחות 1.5 דונם. כיום, בבקשות להנגשה מבוקש לערוך חישוב של כל שטחי הבניה הקיימים במגרש. דרישה זו מכבידה לעין ערוך על הטיפול בבקשות להיתר עבור הנגשה ומאריכה את זמן הטיפול בהן. כידוע, תכנית צ' – תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור שפורסמה למתן תוקף ביולי 2016 הוסיפה שטחי בניה לכל המגרשים ביעוד מבני ציבור שטחי בניה בהיקף גבוה. מגרשים ששטחם עד 1.5 דונם שטחי הבניה הם 270% ובמגרשים העולים על 1.5 דונם המוקפים בשטחי ציבור (דרכים/ שצ"פ/שב"צ/שבילים ציבוריים) שטחי הבניה הם 400%. נוכח האמור לעיל חוות דעתי הינה שבבקשות לתוספת בניה עבור הנגשה בלבד אין צורך להתייחס לכלל שטחי הבניה במגרש, שכן כאמור תכנית צ' הוסיפה שטחי בניה בכל המגרשים למבני ציבור באופן ניכר מול המצב המאושר הקודם, וזאת בכפוף לכך שהבניה שנועדה עבור הנגשה תתבצע במבנים המרכזים הבנויים ע"פ היתר כדין.

4. במפרט שהוגש חסרים מפלסים, גובה מעקות, סימון אזורים "לא שייך להיתר", סימון "תחום העבודה", אלמנטים קיימים לא צבועים, אין חץ צפון (כולל בתכנית מודד עצמה), בתכנית פיתוח לא ברור מה קיים ומה מוצע, בתכנית פיתוח לא מסומנים קווי מגרש (ונראה שחלק מהפיתוח חורג מקו המגרש) ואין פרוט חומרי גמר למבוקש.
5. יש לעדכן תכנית מודד המציגה (בפינה צפון מזרחית) 5 מדרגות להפרש גובה של יותר מ-160 ס"מ.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 22/12/2019

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

כיבוי אש

על פי הנחיית ראש אגף בטיחות אש וחקירות מתאריך 9.8.17, סימוכין 5750-1102-2017-006835: "בקשה להיתר בניה בבניין קיים לשם ביצוע עבודת נגישות...-לא תצריך חוות דעת של רשות הכבאות." המלצת תחנה: פטור המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

בקשה לתוספת חדר מדרגות ומעלית להנגשת מבנה קיים. המלצת התחנה: פטור המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אקוסטיקה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף לאחר ועדה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אדריכלות מכון הרישוי

בקשה לתוספת חדר מדרגות ומעלית להנגשת מבנה קיים. המלצת תחנה: פטור המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח:

חו"ד אדריכל העיר:

אלעד דמשק מ- 7.1.2020

ניתן לאשר מבחינה עיצובית את הנגשת המבנה ע"י תוספת מעלית ומדרגות לשלושת הקומות, כפי שמוצג בבקשה להיתר,

ההנגשה הנה בתוך קווי הבניין ואינה חורגת מחזיתות המבנה הקיים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לתוספת בניה לכל גובה מבנה דו קומתי מעל קומת מרתף בשטח של כ- 80 מ"ר עבור פיר מעלית וגרם מדרגות לשיפור נגישות, הריסת גרם מדרגות, סככה ואנטנות על הגג ב"בית יהודי בסרביה.

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. יש לפרט חומרי גמר לתוספת הבניה בחזית הקדמית בהתאם לקיים.

תנאים בהיתר

הריסת סככה בקומת הקרקע בזמן ביצוע עבודות הבניה.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. מבקש ההיתר אחראי שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי המעלית בעת הוצאת ההיתר.

ההחלטה : החלטה מספר 5

רשות רישוי מספר 1-20-0008 מתאריך 19/01/2020

לאשר את הבקשה לתוספת בניה לכל גובה מבנה דו קומתי מעל קומת מרתף בשטח של כ- 80 מ"ר עבור פיר מעלית וגרם מדרגות לשיפור נגישות, הריסת גרם מדרגות, סככה ואנטנות על הגג ב"בית יהודי בסרביה.

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. יש לפרט חומרי גמר לתוספת הבניה בחזית הקדמית בהתאם לקיים.

תנאים בהיתר

הריסת סככה בקומת הקרקע בזמן ביצוע עבודות הבניה.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. מבקש ההיתר אחראי שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי המעלית בעת הוצאת ההיתר.