

י' שבט תש"פ
05 פברואר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0010 תאריך: 03/02/2020 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')	יעזר יזמות ובניה	ברנדיס 6	0500-006	19-1406	1
8	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	יבלון עיריית	דודאים 8	3111-008	19-0600	2

רשות רישוי

01/12/2019	תאריך הגשה	19-1406	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון מרתפים	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	מסלול בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	ברנדיס 6	כתובת
0500-006	תיק בניין	934/6212	גוש/חלקה
635	שטח המגרש	1, ע1, תמ"א34ב/4.	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יעז יזמות ובניה	רחוב הארבעה 8, תל אביב - יפו 6473908
בעל זכות בנכס	ציגלמן ורבר ענת	גן ברנדיס 6, תל אביב - יפו 6200110
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: (הילה חדאד)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו- 2 קומות חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 19 יח"ד</p> <p>-בקומת המרתף: חדרים טכניים ומחסנים דירתיים, 23 מקומות חניה עם גישה חיצונית באמצעות רמפה לרכב מרחוב ברנדיס, 4 מקומות חניה לאופנועים ו- 2 מקומות חניה לאופניים.</p> <p>-בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז ו- יח"ד עם ממ"ד וחצרות צמודות במרווחי הצד והמרווח האחורי של המגרש.</p> <p>-בקומה 1: 3 יח"ד עם ממ"ד בכל קומה ומרפסות צמודות בחזית ובעורך הבניין.</p> <p>-בקומה 2: 2 יח"ד עם ממ"ד בכל קומה ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורך הבניין ומפלס עליון של יח"ד דרומית עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי המחבר בין מפלסי הדירה.</p> <p>-בקומות 3-5: 2 יח"ד עם ממ"ד בכל קומה ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורך הבניין.</p> <p>-בקומת הגג החלקית התחתונה (קומה 6): 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג צמודה בחזית הקדמית ומרפסת גזוזטרה פתוחה בעורך הבניין.</p> <p>- בקומת הגג החלקית העליונה (קומה 7): 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בעורך הבניין ומרפסת גזוזטרה בחזית הקדמית של הבניין.</p> <p>-על הגג העליון: גנרטור ומתקנים סולאריים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>-בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירי תשתיות.</p> <p>-בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישה למים בגבול מגרש צדדי צפוני, פילר חשמל בגבול מגרש קדמי ו- 6 חניות לאופניים בתחום הרצועה המפולשת.</p>

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים וסככה לכביסה על הגג.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
364	30/06/1950	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים וסככה לכביסה על הגג.

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו, הנכס רשום כבית משותף בן 8 תתי חלקות, כולן בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י המבקש חברת "יעז יזמות בניה" באמצעות מורשה חתימה מטעמה וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום, בעלת הזכות בתת חלקה מס' 8 וכן ע"י מיופה כוחם של בעלי הזכויות בנכס, עו"ד גיל קופליס. נשלחו הודעות לפי תקנה 6ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (50, 3729 א' רובע 4- רחוב ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה.

ההיתר המקורי משנת 1950.

ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + 2 קומות גג חלקיות	6 קומות + 2 קומות גג חלקיות	6 קומות + 2 קומות גג חלקיות	
<u>קווי בניין:</u> <u>קדמי לרחוב</u> <u>ברנדיס:</u>	4.00 מ' תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, (למעט בקומת הקרקע וקומת הגג) בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה.	3.62 מ' ו- 4.65 מ' בליטה ונסיגה של עד 0.50 מ' מקו הבניין לכל גובה הבניין בהתאם למותר.	
<u>צדדי צפוני:</u>	3.00 מ'	3.00 מ'	
<u>צדדי דרומי:</u>	3.00 מ'	3.00 מ'	
<u>אחורי:</u>	5.00 מ'	5.00 מ'	
<u>זכויות בנייה:</u>	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומת גג חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי הבניין לפי התכנית ובמסגרת מספר הקומות המותר.	בהתאם למותר.	
<u>שטחי שירות:</u>	לפחות 20% מסך השטחים הכוללים	בהתאם למדידה גרפית: בהתאם למותר.	
<u>צפיפות:</u>	לפי מקדם צפיפות של 90 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי בניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג (2,387 מ"ר) = 27 יח"ד	19 יח"ד חדשות בהתאם למותר.	
<u>גובה קומה (בין רצפות):</u>	עד 3.30 מ'	3.30 מ'	
<u>רצועה מפולשת:</u>	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	מבוקשת רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ' בהתאם למותר.	
<u>שימושים בקומת הקרקע:</u>	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה וחדר גז.	
<u>קומת גג חלקית:</u> <u>נסיגות ממעקה</u> <u>הגג:</u> <u>לחזית:</u>	3.00 מ' מקו הבניין ב- 2 קומות הגג החלקיות	3.11 מ' 1.92 מ' באזור בו מתוכננת מרפסת גזוזטרה בקומת הגג החלקית העליונה.	1.08 מ' חריגה נוכח הוספת מרפסת גזוזטרה בקומת הגג החלקית העליונה שלא ניתן לאשר.
<u>לאחור:</u>	2.00 מ' מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	2.04 מ'	
<u>גובה הבנייה:</u>			

סטייה	מוצע	מותר	
	4.50 מ'	עד 4.50 מ'	<u>כולל מתקנים</u> <u>טכניים:</u>
מבוקשת הוספת מרפסת מעבר לקונטור קומה מלאה בחלקו העורפי של הבניין בניגוד להוראות תכנית 3729 א'. לא ניתן לאשר.	מבוקשת הוספת מרפסת מעבר לקונטור קומה מלאה בחלקו העורפי של הבניין בניגוד להוראות תכנית 3729 א'	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות ובליטות	<u>מרפסות הגג:</u>
	1.60 מ' 1.60 מ'	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ'	<u>מרפסות:</u> <u>בליטות:</u> קו בניין קדמי לרחוב ברנדיס: קו בניין אחורי: שטח:
	מבוקשות מרפסות גזוזטרה הבולטות מקירות הבניין החיצוניים בשטח העולה על 14 מ"ר ליח"ד "ח שטח עיקרי עודף. בהתאם למותר.	עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים	ממוצע שטח:
	מבוקשות מרפסות בממוצע שטח של עד 12 מ"ר בהתאם למותר.	סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (228 מ"ר)	
לא הוצג פתרון עבור מעבי המזגנים ליח"ד המבוקשות בקומת הקרקע. בניגוד להוראות תכנית 3729 א'. לא ניתן לאשר.	לא הוצג פתרון עבור מעבי המזגנים ליח"ד המבוקשות בקומת הקרקע.	ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי הבניין. -על הגג העליון.	<u>מזגנים:</u>
	הוצג מסתור כביסה עבור כל יח"ד בבניין בהתאם למותר.	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה.	<u>מסתורי כביסה:</u>

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1):

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף, בהתאם למותר.	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	<u>קומות:</u>
גובה קומת המרתף העליונה עולה על המותר בניגוד להוראות תכנית ע'1.	קומה עליונה: 4.20 מ' קומה תחתונה: 2.51 מ'	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	<u>גובה:</u>
	חניה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	<u>שימוש:</u>
	מבוקשים 8 מחסנים בשטח שאינו עולה על 12 מ"ר לכ"א, בהתאם למותר.	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (19) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר	<u>מחסנים דירתיים:</u>
	התאם למדידה גרפית מבוקשת בניית מרתפים בתכנית של	80% משטח המגרש- לפי הוראות תמ"א 34 ניתן לאשר	<u>תכנית:</u>

סטייה	מוצע	מותר	
	536.61 מ"ר ובהתאם למותר.	עד 85% משטח המגרש (5539.75 מ"ר).	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	אזור
לא הוצג פתרון לדודי אגירה עבור יח"ד המבוקשות בקומת הקרקע.	+		דודי אגירה:
מבוקשים 10 מתקנים סולאריים על הגג עבור 19 יח"ד מבוקשות. יש להציג פתרון המספק את כל יח"ד המבוקשות.	+		מתקנים סולאריים:
מבוקשים מתקנים בגבול מגרש קדמי בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות. בנוסף מבוקשת נישה למים במרחק של 1.50 מ' - יש לתכנן במרווח זה גינון.	+		מתקנים בגבולות המגרש:
לאור הצורך בשמירה על מרחק מהעצים נותרו שטחי חלחול בחלקו העורפי של המגרש. סה"כ מבוקשים כ- 15% שטחי חלחול במגרש בהתאם למותר.		+	מי נגר:
מבוקשת גדר בתחום המרווח הקדמי בגובה 1.25 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות - יש לתכנן בגובה מינימלי נדרש בהתאם לתקנות התכנון והבניה. מבוקשות גדרות בגבולות המגרש הצדדיים והאחוריים העולות על 1.50 מ' המותרים בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות. מבוקשת גדר קדמית העולה על 0.70 מ' המותרים בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		גדרות:
מבוקשת הגבהת בית הגידול בעורף המגרש מעל מפלס הקרקע וכתוצאה מכך הגבהת הגדר לכיוון השכן כך שמתקבלת גדר בגובה 2.00 מ'. יש להתאים את גובה הגדר למינימום הנדרש בתקנות התכנון והבניה.	+		הפניית הכניסה לחדרים טכניים בחזית הקדמית
מבוקשת הצבת פתחי החדרים הטכניים בחזית הקדמית בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות	+		מפלס הכניסה הקובעת:
מבוקש מפלס כניסה העולה בכ- 0.21 מ' על מפלס המדרכה בהתאם למותר.		+	

הערות נוספות:

1. למפרט הבקשה צורף מסמך - אישור שלב מקדמי לבניה ירוקה בהתאם לנדרש.
2. מבוקשת הוספת מרפסת גזוזטרה בקומת הגג החלקית העליונה שלא ניתן לאשר לאור העובדה כי הוספת המרפסת מקטינה את הנסיגה הנדרשת מקו הבניין הקדמי בניגוד להוראות תכנית 3729'א' וכן הנ"ל מהווה תוספת שטח מעבר למותר בקומה זו שלא ניתן לאשר.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 15/12/2019

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

תנועה וחניה

דרישת התקן:

22 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

19 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

22 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה. החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2
1 מקום חניה לרכב נכים
4 מקומות חניה לאופנועים
19 מקומות חניה לאופניים

המלצה : לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

דרכים

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

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

לא נדרש דבר.
המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

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

גנים ונוף

במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
העצים במגרש שכן (ברנדיס 4), מספר 2,15,16, המבוקשים לכריתה אושרו לכריתה במסגרת בקשה שכנה 17-0685.
עץ מספר 7 מבוקש להעתקה, שאר העצים אינם מוגנים.
שטח פנוי במגרש על פי הצהרת עורך הבקשה בטבלת העצים : 321 מ"ר. מוצגות נטיעות של 6 עצים חדשים בתחומי
המגרש. במידה ועץ מספר 7 לא יועתק לתוך תחומי המגרש, יהיה צורך בנטיעת עץ בוגר חדש.
התווסף תנאי בהיתר להעתקה.
התווסף תנאי לגמר לנטיעות.
המלצה : לאשר את הבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

יש להציג גובה גדר קדמית של עד 70 ס"מ מפני הכביש.
פילר החשמל לא יפתח לכיוון הרחוב יש להציגו בניצב לרחוב.
דלת חדר הגז לא תיפתח לכיוון הרחוב.
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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
---	-----	------	-------------	--------------	------	----------

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	קליסטמון אדום	12.0	45.0	7.0	כריתה	
3	אילנתה בלוטית	7.0	11.0	3.0	כריתה	
4	מייש דרומי	6.0	10.0	2.5	כריתה	
5	הדר המנדרינה	5.0	15.0	3.5	כריתה	
7	זית אירופי	8.0	49.0	6.0	העתקה	
8	מייש דרומי	10.0	17.0	7.0	שימור	
11	פיקוס קדוש	9.0	17.0	6.0	כריתה	
12	מייש דרומי	7.0	14.0	4.5	כריתה	
13	סיגלון עלה מימוסה	15.0	36.0	12.0	שימור	
14	סיגלון עלה מימוסה	9.0	17.0	5.0	שימור	
15	הדר הלימון	2.2	8.0	3.0	כריתה	
16	שפלה מקרינה	8.5	13.0	3.0	כריתה	
17	סטרליציה ענקית	5.0	18.0	6.0	כריתה	
18	זית אירופי	8.0	30.0	3.5	שימור	
19	זית אירופי	6.0	40.0	6.0	שימור	

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדאד)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 19 יח"ד.

כפוף לדין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

תנאים להיתר

1. תיאום ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. ביטול מרפסת הגזוזטרה המבוקשת בקומת הגג החלקית העליונה שכן הנ"ל נוגד את הוראות תכנית 3729 א'.
4. התאמת קונטור קומת הגג התחתונה לקומה העליונה ללא מרפסות ובליטות בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף עבור כל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא, הדירה שבקומה הראשונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
3. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. 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.
5. השבת מי תהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

תנאים להיתר

1. תיאום ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. ביטול מרפסת הגזוזטרה המבוקשת בקומת הגג החלקית העליונה שכן הנ"ל נוגד את הוראות תכנית 3729 א'.
4. התאמת קונטור קומת הגג התחתונה לקומה העליונה ללא מרפסות ובליטות בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף עבור כל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא, הדירה שבקומה הראשונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.

עמ' 7

0500-006 19-1406 <ms_meyda>

3. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. 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.
5. השבת מי תהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0010-20-1 מתאריך 03/02/2020

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 19 יח"ד.

כפוף לדין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

תנאים להיתר

1. תיאום ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. ביטול מרפסת הגזוזטרה המבוקשת בקומת הגג החלקית העליונה שכן הנ"ל נוגד את הוראות תכנית 3729 א'.
4. התאמת קונטור קומת הגג התחתונה לקומה העליונה ללא מרפסות ובליטות בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף עבור כל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא, הדירה שבקומה הראשונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
3. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. 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.
5. השבת מי תהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

רשות רישוי

14/05/2019	תאריך הגשה	19-0600	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות ושינויים	מסלול

עגימי וגבעת עליה	שכונה	דודאים 8	כתובת
3111-008	תיק בניין	27/7116	גוש/חלקה
318	שטח המגרש	2660, 3440, 9016	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יבלון עירית	רחוב דודאים 8, תל אביב - יפו 6817008
בעל זכות בנכס	רשות מקרקעי ישראל	ת.ד. 36666, ירושלים 9136601
עורך ראשי	ארליך אירינה	רחוב רוטשילד 61, בת ים 5934422
מתכנן שלד	יבלון נפתלי	רחוב רביבים 34, תל אביב - יפו 6935482

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	405.73	26.71	31.02		
מתחת					
סה"כ	405.73	26.71	31.02		

מהות הבקשה: (סרגיי חנוכיב)

מהות עבודות בניה
שינויים פנימיים וסידור שיפור מיגון עבור הדירה הקיימת בקומת גג חלקית, סידור ביתן אשפה בפנינה האחורית (המזרחית של המגרש).

מצב קיים:

על המגרש בניין קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	חיזוק בנייה קיימת	21.12.88	5-011
בקשה	תוספת בניה בקומה עליונה המהווה איחוד 2 דירות לדירה אחת	27.12.91	911423

בעלויות:

הנכס רשום כרכוש משותף הכולל 7 תת חלקות בבעלות רשות הפיתוח והבקשה חתומה.

הערות לבקשה:

1. בתיק הבניין נמצא היתר בניה משנת 46 למבנה הנדון בן שתי קומות וקומת גג חלקית. בשנת 1990 הוצא היתר לחיזוק קירות חיצוניים של המבנה. בשנת 1991 הוגשה בקשה לשינויים שבוצעו בפועל ללא היתר ללא היתר לרבות שינויים פנימיים, חיזוק נוסף של המבנה, איחוד שתי דירות בקומת הגג לדירה אחת (נושא הבקשה הנדונה) עם

- תוספת שטח עבודה. בקשה הנ"ל אושרה לפי תכנית 2504 החלה בשעתו, אך לא הוצא היתר כי לא שילמו אגרות בניה והבקשה נסגרה.
2. כתוצאה מהמפורט לעיל, הבקשה הנדונה מהווה אישור מחדש של הבניה בקומת גג שקיימת בפועל ללא היתר כדון. כעת על הנכס חלה תכנית 2660 ולפיה הוא נמצא בתחום אזור מגורים ג' עם היקף הבנייה לשטח העיקריים של 125% משטח המגרש המהווים 390 מ"ר, כאשר הועדה המקומית ראשית להתיר תוספת לבניינים קיימים בסך של 20% משטח המגרש תמורת שיפוצם. לפי המסומן במפרט הבניין הקיים מוצע בשטח העיקרי של 407.5 מ"ר כאשר לא כל השטחים המקוריים נכללו בחישוב ובכל זאת הבקשה מהווה שימוש בחלקי הזכויות שהועדה ראשית להתיר תמורת שיפוץ הבניין. אולם אינה נערכה בהתאם ולא סומנו פרטי שיפוץ.
3. הבניין כולל קומת הגג מוצע בגובה של 11.50 מ' לעומת 10.50 מ' המותרים והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך. כמו כן לא ניתן להתייחסות לקומה הנדונה כבניה חלקית על הגג לפי הגדרתה בתכנית שהועדה ראשית להתיר מעל הגובה המותר של 10.50 מ' ובמסגרת סך הזכויות מאחר ולא תואמת הוראות תכנית לעניין שטחה ביחס לשטח הגג (50%) והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.
4. הבקשה כוללת סידור ביתן אשפה בגבול המגרש האחורי מחוץ לקו הבניין המותר ובגובה של כ-2.20 מ' לעומת 1.50 מ' הנקבעים בתקנות. פינוי האשפה מתוכנן דרך המגרש הסמוך עם פתח בגבול בין המגרשים בניגוד לנקבע בתקנות וללא הסכמת בעלי העניין (המגרש השכן המיועד למבני ציבור ולא הוגשה הסכמת אגף נכסים לפינוי האשפה). כמו כן לא ניתן לבצע פינוי אשפה דרך המגרש הנדון שכל המעברים לכיוון הרחוב חסומים ע"י גדרות / בניה שנבנתה במרווחים ללא היתר.
5. הבקשה הוגשה ללא פתרון לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעדות אדמה והפתרון לחיזוק כפי שאושר בבקשה דומה משנת 1991 אינו מופיע כעת.
6. הבקשה הוגשה ללא התייחסות לחריגות הבניה הקיימות כפי שנקבע בתוכנית התקפה. כמו כן לא סומנה תכנית גג עליון ולא ניתן פתרון לגישה משותפת למערכת סולרית בניגוד לנקבע בתקנות.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 13/01/2020

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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה יש להציג מסתור אשפה לא מקורה עד גובה 150 ס"מ עם כמות מכלים התואמת את כמות הדירות בבניין. שביל הפינוי המוצג עובר דרך מגרש שכן, לא ניתן לאשר. יש להציג פינוי בתוך המגרש כולל שיפוע תקני. המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף לאחר ועדה המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

סרגיי חנוכיב 21/05/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח, המבוקש טרם נהרס, וטרם בנוי.

חו"ד נוספות:

מיקלוט-מכון רישוי - שירלי בר 20/06/2019

מוצעים 1 חדרים עם "שיפורי מיגון".

יש לאשר את הבקשה בהליך של פטור מבניית מרחב מוגן תקני בפיקוד העורף, לפי השלבים הבאים:

1. עורך הבקשה יטען במגירת "נספח מיגון" שני מסמכים : טופס בקשה לפטור חתום ומלא בחלקו העליון ותכנית הבקשה להיתר בפורמט DWF (הכוללת תכנון מפורט של החדר המחזק).
2. עורך הבקשה ישלח פנייה לתחנת מיקלוט לאחר החלטת הוועדה כדי שמכון הרישוי יבדוק את החומר המוגש, ימלא את המלצתו על גבי טופס הבקשה לפטור (את החלק שבאחריות העירייה) וישלח אותו במייל לעורך הבקשה.
3. עורך הבקשה יגיש לפיקוד העורף.
4. פיקוד העורף יבחן ויאשר (או לא יאשר) מתן פטור.
5. עורך הבקשה יקבל מפיקוד העורף את התייחסותו לפטור (שכאמור יכולה להיות אישור של הפטור או סירוב לפטור) ויטען במערכת רישוי מקוון תכנית זהה לזו שאושרה בנייר בקובץ DWF ובתוכה מוטמעת חתימת פיקוד העורף שניתנה על גבי תכנית הנייר וסריקה של טופס הפטור המאושר.
6. בעת טעינת גירסה לבדיקה סופית, מכון הרישוי יבדוק את האישור ויסגור את תיאום המיקלוט.

פיקוד העורף מחוז דן : שד' ירושלים 162 חולון, טל' לתיאומים : 03-5598714/7

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 20/06/2019

מוצג חדר אשפה בחלק האחורי של המגרש בחוף לקו בניין עם 2 מכלים של 360 ליטר. המיקום תקין, יש להציג מסתור אשפה לא מקורה עד גובה 150 ס"מ עם כמות מכלים התואמת את כמות הדירות בבניין. יש להציג תכנון תואם את ההנחיות המרחביות, כולל שיפוע תקני של שביל הפינוי ופירוט צבע ונפח המכלים.

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

- לא לאשר את הבקשה לאישור מחדש של הדירה בקומת הגג שנבנתה בפועל ללא היתר כדון, שכן:
1. מהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר תוך מימוש חלקי הזכויות שהועדה רשאת להתיר בבניינים הקיימים תמורת שיפוצם, אך הוגשה ללא התייחסות לכך וללא תיאור עבודות השיפוץ ושיקום המבנה.
 2. נוגדת את הוראות התכנית לעניין הגובה המותר ולעניין בניה חלקית על הגג, אך הוגשה ללא התייחסות לכך.
 3. הוגשה ללא פתרון לחיזוק לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעדת אדמה.
 4. הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות ללא הצגת תכנית גג עליון ופתרון לגישה משותפת למערכת סולרית.
 5. נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין פתרון לפינוי האשפה, הוגשה ללא הסכמת בעלי המגרש השכן לפינוי האשפה דרכו ובניגוד להמלצת מכון הרישוי מאחר והמעברים בתחום המגרש הנדון חסומים.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0010-20-1 מתאריך 03/02/2020

- לא לאשר את הבקשה לאישור מחדש של הדירה בקומת הגג שנבנתה בפועל ללא היתר כדון, שכן:
6. מהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר תוך מימוש חלקי הזכויות שהועדה רשאת להתיר בבניינים הקיימים תמורת שיפוצם, אך הוגשה ללא התייחסות לכך וללא תיאור עבודות השיפוץ ושיקום המבנה.
 7. נוגדת את הוראות התכנית לעניין הגובה המותר ולעניין בניה חלקית על הגג, אך הוגשה ללא התייחסות לכך.
 8. הוגשה ללא פתרון לחיזוק לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעדת אדמה.
 9. הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות ללא הצגת תכנית גג עליון ופתרון לגישה משותפת למערכת סולרית.
 10. נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין פתרון לפינוי האשפה, הוגשה ללא הסכמת בעלי המגרש השכן לפינוי האשפה דרכו ובניגוד להמלצת מכון הרישוי מאחר והמעברים בתחום המגרש הנדון חסומים.