

י' שבט תש"פ
05 פברואר 2020

פרוטוקול

ישבה: 1-20-0020 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	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אלטמן נתן	הדף היומי 15	2160-015	20-0080	1
4	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	ברזינס יהוד נעמי	גרונמן 36	0987-036	19-1497	2
7	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	אקו סיטי אס.אל. יזמות ובניה בע"מ	זכרון יעקב 5	0570-005	19-1399	3
16	ציבורי/חדשה /תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)	עזרה ובצרון	ולנברג ראול 39		19-1523	4

רשות רישוי

14/01/2020	תאריך הגשה	20-0080	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	תוספות ושינויים
			מסלול

נוה שרת	שכונה	הדף היומי 15 רחוב דבורה הנביאה 89	כתובת
2160-015	תיק בניין	26/6882	גוש/חלקה
850	שטח המגרש	2576, 2691	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב הדף היומי 15, תל אביב - יפו 6944033	אלטמן נתן	מבקש
חורשה דבורה הנביאה צה"ל 89, תל אביב - יפו	אלטמן צפורה	מבקש
רחוב הדף היומי 15, תל אביב - יפו 6944033	אלטמן נתן	בעל זכות בנכס
רחוב מבוא לולב 17, יהוד-מונוסון 5640318	שחר צבי	עורך ראשי
רחוב מבוא לולב 17, יהוד-מונוסון 5640318	שחר צבי	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)
	0.60	422.94		4.58	453.82
					מעל
					מתחת
	0.60	422.94		4.58	453.82
					סה"כ

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>תוספת בנייה בשטח של 38.94 מ"ר להרחבת יח"ד קיימת בקומה א' מעל עמודים בקומת הקרקע באגף המערבי בבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף, ל-16 יח"ד. ההרחבה באגף הנדון הינה הראשונה. הבקשה כוללת תוספת מרפסת סוכה בלתי מקורה בשטח 11.88 מ"ר בחזית מערבית ואישור בדיעבד עבור הקמת מחסן דירתי בשטח של כ-5 מ"ר, בקומת הקרקע.</p> <p>יש לציין שלפי היתר שניתן בשנת 1997 אושרה הרחבות של 12 יח"ד ב-3 האגפים האחרים של הבניין כולל תוספת מרפסות סוכה פתוחות בכל יח"ד.</p> <p>כמו כן במסגרת אותו היתר משנת 1997 אושרו בקומת הקרקע המפולשת תוספת של 16 מחסנים דירתיים עבור כל 16 יח"ד הקיימות בבניין (כולל הדירה הנדונה) אך כנראה המחסן לא נבנה יחד עם האחרים ומבוקש כעת.</p>

מצב קיים:

על המגרש בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף, 16 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
96-1804	תוספת בניה להרחבת 12 יח"ד ב-3 אגפים (מתוך 16 הקיימים) והקמת 16 מחסנים דירתיים בקומת העמודים המפולשת.	31/03/1997	97-0290
	הקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף (למקלט) ל-16 יח"ד.	05/01/1972	745

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 16 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים, בעלי תת חלקה 1 ונשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לכל בעלי הזכויות בבניין ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2576, 2691 אזור נוה שרת)

סטייה	מוצע	מותר	
	קיים לפי היתר 81.08 מ"ר מוצע 38.94 מ"ר סה"כ 120.02 מ"ר	120 מ"ר	שטחים עיקריים לכל דירה
	מחסן 5 מ"ר בקומת העמודים סה"כ 16 מחסנים דירתיים בקומת העמודים מפולשת.	מחסן דירתי בשטח 5 מ"ר בקומת העמודים מותרים 16 מחסנים דירתיים ל-16 יח"ד	שטחי שירות
	הבניה מוצעת בקומה א' בלבד מעל עמודים בקומה המפולשת, זהה לבניה שאושרה להרחבת הדירות באגפים האחרים לפי היתר משנת 1997.	בניה ברצף מלמטה כלפי מאלה, והתאמה לבניה קיימת שאושרה בעבר.	לפי תב"ע 2691

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
מרפסת סוכה כעת בלתי מקורה בשטח 11.88 מ"ר, זהה למרפסת המאושרת בדירה הסמוכה.		+	מרפסת

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 23/01/2020

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

גנים ונוף

חיים גבריאל כתב במייל שלא נדרש סקר עצים בבקשה זו ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

מקלוט

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

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 28/05/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי חלקית: המחסן קיים, וטרם בנו תוספת בנייה.

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

לאשר את הבקשה להרחבת דירה קיימת בקומה א' מעל עמודים בקומת הקרקע המפולשת, באגף המערבי של הבניין, כולל הקמת מרפסת סוכה בלתי מקורה בחזית מערבית (בצורה זהה להרחבות הדירות באגפים האחרים בבניין) והסדרת מחסן דירתי בקומה המפולשת, בכפוף לדין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת חתכים נוספים דרך המרפסת שירות הקיימת בדירה ודרך מרפסת סוכה המוצעת.
2. ביטול סימון כל בניה עתידית מעל הדירה הנדונה באגף המערבי.
3. צביעה נכונה של המפרט - יש לסמן כל הבניה הקיימת בצבע אפור (כל ההרחבות הקיימות באגפים האחרים, המחסנים בקומת העמודים וכו').
4. רישום יעוד בכל השטחים בקומת העמודים המפולשת.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0020 מתאריך 03/02/2020

לאשר את הבקשה להרחבת דירה קיימת בקומה א' מעל עמודים בקומת הקרקע המפולשת, באגף המערבי של הבניין, כולל הקמת מרפסת סוכה בלתי מקורה בחזית מערבית (בצורה זהה להרחבות הדירות באגפים האחרים בבניין) והסדרת מחסן דירתי בקומה המפולשת, בכפוף לדין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת חתכים נוספים דרך המרפסת שירות הקיימת בדירה ודרך מרפסת סוכה המוצעת.
2. ביטול סימון כל בניה עתידית מעל הדירה הנדונה באגף המערבי.
3. צביעה נכונה של המפרט - יש לסמן כל הבניה הקיימת בצבע אפור (כל ההרחבות הקיימות באגפים האחרים, המחסנים בקומת העמודים וכו').
4. רישום יעוד בכל השטחים בקומת העמודים המפולשת.

הערות

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

רשות רישוי

19/12/2019	תאריך הגשה	19-1497	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

רמת-אביב	שכונה	גרונימן 36	כתובת
0987-036	תיק בניין	58/6772	גוש/חלקה
4619.25	שטח המגרש	תתל/ג, 9006, 4658, 408, 2310	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב גרונימן 36, תל אביב - יפו 6997239	יהוד שלומי	מבקש
רחוב גרונימן 36, תל אביב - יפו 6997239	ברזינס יהוד נעמי	מבקש
רחוב גרונימן 36, תל אביב - יפו 6997239	יהוד שלומי	בעל זכות בנכס
רחוב גרונימן 36, תל אביב - יפו 6997239	ברזינס יהוד נעמי	בעל זכות בנכס
רחוב פקיעין 16, תל אביב - יפו 6228624	אזולאי טל	עורך ראשי
רחוב בלוך דוד 38, תל אביב - יפו 6468104	נוישטיין ורוניקה	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (מידד גן אור)

מהות עבודות בניה
<p>בתאריך 7.9.2015 הוצא היתר מס' 15-0796 להרחבת דירה קיימת בקומה א' באגף דרומי קיצוני, כולל ממ"ד, בניית עליית גג רעפים, בבניין בן 2 קומות עם 3 כניסות, 12 יח"ד, (הוצאה הארכת תוקף להיתר: מס' 16-0995, בתאריך 07/09/2016 עד ל-07/09/2018). הבקשה הנדונה כוללת שנייה לדירה המורחבת שבוצעו בפועל ועתה מבוקש אישור בדיעבד לשינויים כדלקמן: שינויים פנימיים כולל בממ"ד, פיר מעלית משותפת, שינויים בחזיתות, ללא תוספת שטח או יח"ד.</p>

מצב קיים:

<p>הבניין הנדון בן 2 קומות כולל 3 כניסות עם 12 יח"ד. הדירה הנדונה (תת חלקה מס' 27) קיצונית בצד דרום בקומה א', המוצע קיים ובנוי במלואו. דירות הכניסה הנדונה הורחבו ב- 4 היתרים מקבילים משנת 2015</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
16-1424	הארכת תוקף להיתר מס' 15-0796	31/10/16	16-0995
15-1322	הרחבת דירה אמצעית בקומת הקרקע עם ממ"ד והקמת מרתף (בכניסה של הדירה הנדונה).	25/07/16	15-0903
15-1324	הרחבת דירה בקומת הקרקע עם ממ"ד והקמת מרתף (באגף הדירה הנדונה).	27/06/16	15-0902
15-1323	הרחבת דירה, הסדרת ממ"ד, עליית גג בדירה אמצעית (סמוכה לדירה הנדונה).	25/11/15	15-0901
14-0581	הדירה הנדונה - הרחבת דירה בקומה א', הסדרת ממ"ד, עם הקמת עליית גג ומרפסת	07/09/15	15-0796

בעלויות:

<p>הנכס רשום כבית משותף. הבקשה חתומה ע"י המבקשים בעלי הדירה הנדונה. נשלחו הודעות לשאר בעלים לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.</p>

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים / בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון / פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אזור
תואם להיתר קודם		+	מרפסת
תואם להיתר קודם		+	מפלס כניסה קובעת
הוצגה הצהרת מהנדסת		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

חו"ד מכון רישוי

עמי סיידוף 15/01/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי עמי סיידוף

מקלט

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 11/12/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מיידד גן אור)

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים שינויים בממ"ד, בחזיתות, בדירה מורחבת בקומה א' באגף קיצוני מזרחי ללא
תוספת שטחים,

בכפוף לדיון, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

בכפוף למילוי תנאים להיתר מס' 15-0796.

הערות

חוות הדעת נשלחה לעורכת הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0020-20-1 מתאריך 03/02/2020

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים שינויים בממ"ד, בחזיתות, בדירה מורחבת בקומה א' באגף קיצוני מזרחי ללא
תוספת שטחים,

בכפוף לדיון, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

עמ' 6
0987-036 19-1497 <ms_meyda>

תנאים להיתר
בכפוף למילוי תנאים להיתר מס' 15-0796.

הערות
חוות הדעת נשלחה לעורכת הבקשה.

רשות רישוי (דיון נוסף)

01/12/2019	תאריך הגשה	19-1399	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	בניה חדשה תוספות בניה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	זכרון יעקב 5	כתובת
0570-005	תיק בניין	231/6213	גוש/חלקה
787	שטח המגרש	50, 3729 א', ע'1	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקו סיטי - אס.אל יזמות ובניה בע"מ	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727
בעל זכות בנכס	הורון שרה	רחוב זכרון יעקב 5, תל אביב - יפו 6299905
עורך ראשי	וינציגסטר יפעת	רחוב ביל"ו 49, תל אביב - יפו 6425606
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	רשף דוד	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	118.48	932.41		263.77	2075.86	מעל
	170.71	1343.47				מתחת
	289.18	2275.88		263.77	2075.86	סה"כ

מהות הבקשה: (אדר' עידו קויפמן)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף שחיזוקו נדרש לפי תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף עבור 22 יח"ד, כמפורט:</p> <p>- ב- 2 קומות המרתף: חדרים טכניים ומחסנים דירתיים, 27 מקומות חניה, 5 מקומות חניה לאופנועים ו-7 מקומות חניה לאופניים עם גישה משותפת באמצעות גרעין חדר מדרגות מקומת הקרקע.</p> <p>- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישא לבלוני גז, חדר אופניים ו-3 יח"ד (דירות גן) עם ממ"ד וחצר פרטית מוצמדת לכל בעורף ובצידי המגרש.</p> <p>דירה.</p> <p>- בקומות 5-1, בכל קומה: 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית. (בקומה 5: פרגולה מבטון מעל מרפסת פתוחה בחזית קדמית).</p> <p>- בקומה 6 (חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית קדמית ופרגולה מבטון מעל מרפסת הגג, מרפסת גזוזטרה בחזית עורפית.</p> <p>- בקומה 7 (חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית עורפית ופרגולה מבטון מעל מרפסת הגג.</p> <p>- על הגג העליון: גרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>- בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.</p> <p>- בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, ופילר חשמל, נישא למערכת מים בצמוד לגדר צדדית מזרחית ורמפת ירידה למרתף חניה מקורה במרווח צדדי מזרחי.</p>

מצב קיים:

בניין קיים למגורים בן 3 קומות וחדר על הגג, מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף עבור 11 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי- הקמת בניין מגורים בן 3 קומות וחדר על הגג, מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, המכיל: 11 יח"ד (בעמודים: 2 יח"ד ו- 3 יח"ד בכל קומה טיפוסית).	1958	290

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 11 חלקות משנה, מפרט הבקשה חתום ע"י נציג מבקשי הבקשה וכן ע"י מיופה כוחם של מרבית מבעלי הזכויות בנכס. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ל-3 בעלי זכות בנכס אשר לא חתמו על הבקשה ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכניות: 50, 3729א', ברחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)

- ההיתר המקורי משנת 1958.
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.
- ב- 18/12/2019 נשלחו לעורכת הבקשה במייל הערות לבקשה וסוכם כי תגיש תכנית מתוקנת בהתאם להערות הנ"ל. עורכת הבקשה תיקנה את מרבית הליקויים ואין בתיקונים הנ"ל שינוי מהותי ביחס למוצג במפרט הבקשה המקורי. להלן ממצאי בדיקת התכנית המתוקנת כמפורט:

מספר קומות:	מוצר	מותר	סטייה
2 + 6	2 + 6 קומות חלקיות	2 + 6 קומות חלקיות	
קווי בניין: <u>קדמי דרומי לרח'</u> <u>זכרון יעקב</u>	6.00 מ'	6.00 מ'	
<u>לצד מזרח</u>	3.00 מ'	3.00 מ'	
<u>לצד מערב</u>	3.00 מ'	3.00 מ'	
<u>לאחור</u>	5.00 מ'	5.00 מ'	
זכויות בנייה (תכנית נפחית)	לפי מדידה גרפית : 392.50 מ"ר בהתאם למותר	במגרש הגדול מ- 750 מ' תכנית הבניין לא תעלה על 50% משטח המגרש : 787 מ"ר * 50% = 393.50 מ"ר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע ובקומות הגג החלקיות)	שטחי שירות:
	24% לפי חישוב עורך הבקשה.	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	
צפיפות:		לפי מקדם צפיפות של 90 מהשטחים הכוללים המותרים (2880 מ"ר) = 31 יח"ד	
	22 יח"ד		
רצועה מפולשת:	בהתאם להוראות התכנית.	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת בעומק של 3.00 מ'.	
שימושים בקומת הקרקע:	בהתאם להוראות התכנית.	בתחום הבניין בלבד יוקצו שטחים הנדרשים לשרות הבניין : מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר	

		מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	
	בהתאם להוראות התכנית.	תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד במרווחים צדיים ואחורי בלבד.	הצמדת שטחי חוץ מגוננים:
	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	עד 3.30 מ'	גובה קומה בין רצפות:
	<p>3.00 מ' 0.00 מ'</p> <p>3.00 מ' 2.00 מ'</p> <p>4.50 מ'</p> <p>4.50 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית.</p> <p>מוצע גישה לשטחים טכניים משותפים באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.</p>	<p>3.00 מ' 0.00 מ'</p> <p>3.00 מ' 2.00 מ'</p> <p>עד 4.50 מ'</p> <p>עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית.</p> <p>הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.</p> <p>בינוי:</p>	<p>קומות גג חלקיות:</p> <p>קומה 6 (חלקית) נסיגה ממעקה הגג: חזית קדמית חזית אחורית</p> <p>קומה 7 (חלקית) נסיגה ממעקה הגג: חזית קדמית חזית אחורית</p> <p>גובה גובה הבנייה על הגג (ברוטו), כולל מתקנים טכניים:</p>
	<p>1.60 מ' מקו בניין קדמי ואחורי</p> <p>בכל הקומות הטיפוסיות מוצעות מרפסות בשטח של עד 14 מ"ר (עבור כל דירה) בהתאם למותר.</p> <p>ממוצע של עד 12 מ"ר מרפסות ליחידת דיור.</p> <p>מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.</p>	<p>עד 1.60 מ'.</p> <p>עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.</p> <p>סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין.</p> <p>לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין</p>	<p>מרפסות:</p> <p>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי:</p> <p>שטח:</p> <p>הוראות בינוי:</p>
	<p>1.20 מ' ממעקה גג קדמי. 1.45 מ' ממעקה גג עורפי.</p> <p>0.28 מ'</p> <p>3.28 מ' בחזית קדמית. 3.00 מ' בחזית עורפית.</p>	<p>לא יפחת מ- 1.20 מ'</p> <p>גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' גובה כולל גובה הקורות העליונות.</p>	<p>מצללה על הגג: נסיגות בגג:</p> <p>גובה:</p>
	מגורים	מגורים	שימושים:

	מוצע פתרון מיזוג על גג עליון בהתאם למותר (ר' גם התייחסות בהמשך בהתאמות)	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	מזגנים:
	הוצג פתרון למסתורי כביסה עבור כל הדירות המתוכננות בחזיתות צד, בהתאם למותר.	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	מסתורי כביסה:

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1, 3729א'):

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	קומות:
	במרתף עליון: עד 4.00 מ' במרתף תחתון: עד 2.63 מ'	4.00 מ' נטו. לפי סעיף 9' בהוראות התוכנית תותר קומת מרתף גבוהה יותר באם הנ"ל נדרש לצורך תפקוד הבניין (כגון: מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה ומערכות אלקטרו מכניות וכד').	גובה קומות:
	חניה, חדרים טכניים ומחסנים דירתיים.	חניה, חדרים טכניים ומחסנים דירתיים.	שימושים:
	המרתף עליון ותחתון מוצעים מחסנים דירתיים ששטח עד 12 מ"ר (כל אחד).	בשטח מירבי עד 12 מ"ר (נטו)	מחסנים דירתיים:
	לפי חישוב עורף: 118.60 מ' עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 15% משטח המגרש 787 מ"ר. שטחי החלחול מתוכננים בחלקם במרווח הצדדי והאחורי בתוואי של עצים לשימור ועצים חדשים לשתילה.	80% משטח המגרש- לפי הוראות תוכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותוכנית 3729א': 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 - אזור
מותר: כרכוב הבולט עד 0.75 מ' מקווי הבניין המותרים. מוצעים כרכובים בהבלטה של עד 0.50 מ' מעבר לקוו הבניין הצדדי מערבי המותר.		*	בליטות:
במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש לפיה: גובה גדר המוצעת בגבול המגרש הקדמי הינה עד על 0.70 מ' ממפלס פני המדרכה כנדרש בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה. גובה הגדרות בגבולות המגרש הצדדיים והאחורי הינו עד 1.50 מ' בהתאם למותר לפי תקנות התכנון והבניה.		* *	גדרות:

מסתורים:			בקומות הטיפוסיות מוצעים מסתורי כביסה בעומק מינימלי של 0.60 מ' כנדרש בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
מזגנים:	*		מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר עבור כל יחידות הדיור המתוכננות בבניין.
מתקנים סולאריים:	*		תוכננו 16 מתקנים סולאריים לכל 22 יח"ד בניגוד למותר בתקנות.
דודי אגירה:	*		הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד בתחום מסתורי כביסה בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
מצללה על הגג: - שטח המצללה: - פרט וחומר:	*	*	מוצעות מצללות מעל מרפסות גג בחזית ובעורף בשטח התואם למותר לפי תקנות התכנון והבניה. הוצג פרט וחומר בהתאם למותר.
מפלס כניסה קובעת:	*		גובה מפלס הכניסה המתוכנן = 18.28 מ' וגבוה ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה ב- 0.48 מ' בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/ מדיניות הוועדה.

הערות נוספות:

1. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.
2. הוגש אישור התקשרות לבדיקות עמידה בדרישות ת.י. 5281 לבנייה ירוקה מטעם חב' "גרין צ'ק בע"מ – בדיקה והתעדה לתקן בניה ירוקה".

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 16/12/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ' 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: מבנה החדש בן 8 קומות ובהן 22 יחידות דיור (12 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 10 יח"ד מעל 120 מ"ר). דרישת התקן:
26 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
5 מקומות חניה לאופנועים
22 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:
26 מקומות חניה לרכב פרטי עפ"י רמת שירות 2 ב-2 קומות מרתף.
1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 1- באישור מורשה נגישות אירנה רובין.
5 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף.
22 מקומות חניה לאופניים- 15 מקומות בחדר אופניים בקות קרקע+ 7 מקומות ב-2 קומות מרתף.
מתכנן תנועה ל: ללצ'וק.
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 : אוורור מרתפים, אקוסטיקה.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש וסביבתו קיימים 27 עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/העתקה של עצים, כמפורט בטבלה זו.
- במגרש, עצים מספר 2,3,7,8,11,13,14,16,17,19,31,32 אינם מוגנים / יבשים.
- עצים מספר 1,4,5,6,9,10,12,21,30,33 מוגנים ומבוקשים לכריתה. העצים נמצאים בתוואי ההנייה של החניון התת-קרקעי או קרובים אליו במידה שלא מאשרת את שימורם.
תמורת העצים יישתלו במגרש עצים בגודל 10 לפחות (4") בערך חליפי של 52,701 ש"ח. הערך החליפי של העצים לכריתה ימומש בנטיעות בתוך המגרש. אם לא ניתן לממש את נטיעת כל הערך החליפי במגרש - תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בעיר בתיאום עם אגף שפ"ע ולשם כך על בעל היתר לפנות מיוזמתו למחלקת גנים ונוף באגף לשיפור פני עיר ולתאם זאת עמם.
- עצים מספר 15,22,23,24 מיועדים לשימור.
- עץ מס' 18 בערך של 12,076 ש"ח נמצא מחוץ למגרש ומבוקש לכריתה. נדרשת הסכמת שכנים לאחר ועדה.

שטח לא מקורה במגרש : 373.90 כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה : 8
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה : לאשר את הבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלפלון דמוי אלה	6.0	51.0	7.0	כריתה	2,123
2	פלפלון דמוי אלה	5.0	10.0	3.0	כריתה	245
3	פלפלון דמוי אלה	3.0	18.0	5.0	כריתה	
4	פלפלון דמוי אלה	6.0	26.0	5.0	כריתה	2,208
5	פלפלון דמוי אלה	4.0	25.0	4.0	כריתה	1,021
6	ברוש מצוי צריפי	19.0	21.0	4.0	כריתה	3,988
7	ברוש מצוי צריפי	17.0	31.0	3.0	כריתה	
8	פיקוס השדרות	5.0	18.0	3.0	כריתה	1,831
9	פיקוס השדרות	5.0	23.0	3.0	כריתה	2,990
10	ברוש מצוי אופקי	12.0	24.0	3.0	כריתה	5,788
11	ברוש מצוי אופקי	11.0	17.0	3.0	כריתה	2,904
12	ברוש מצוי אופקי	17.0	23.0	4.0	כריתה	5,315
13	אזדרכת מצויה	4.0	15.0	4.0	כריתה	297

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
14	פלפלון דמוי אלה	5.0	7.0	5.0	כריתה	120
15	פלפלון דמוי אלה	5.0	23.0	4.0	שימור	864
16	פלפלון דמוי אלה	2.0	36.0	3.0	כריתה	
17	פלפלון דמוי אלה	6.0	12.0	3.0	כריתה	118
18	פלפלון דמוי אלה	9.0	43.0	10.0	כריתה	12,076
19	פלפלון דמוי אלה	3.0	34.0	4.0	כריתה	
21	אלמוגן כרבולתי	14.0	26.0	5.0	כריתה	4,458
22	פלפלון דמוי אלה	5.0	11.0	4.0	שימור	198
23	ברוש מצוי אופקי	20.0	36.0	5.0	שימור	13,022
24	פלפלון דמוי אלה	3.0	13.0	5.0	שימור	276
30	פלפלון דמוי אלה	2.0	24.0	4.0	כריתה	470
31	פלפלון דמוי אלה	5.0	5.0	6.0	כריתה	
32	ברוש מצוי צריפי	6.0	19.0	1.0	כריתה	
33	ושינגטוניה חסונה	14.0	32.0	3.0	כריתה	12,264

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 מפלסי מרתף, עבור סה"כ 22 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.
3. התאמת הבנייה לתקן בנייה ירוקה.

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. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין ואי סגירת מרפסות הגזזוטר הפתוחות בכל צורה שהיא.
5. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0348-19-1 מתאריך 25/12/2019

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 מפלסי מרתף, עבור סה"כ 22 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.
3. התאמת הבנייה לתקן בנייה ירוקה.

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. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין ואי סגירת מרפסות הגזזוטר הפתוחות בכל צורה שהיא.
5. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך תיקון החלטת רשות הרישוי מיום 25/12/2019.

נימוקי הדיון הנוסף:

ביום 23/01/2020 התקבלה חוות דעת מטעם היועמ"ש, עו"ד הראלה אוזן אברהם לפיה:

"לאחר בחינת הנושא מול הגורמים המקצועיים במנהל ההנדסה, החלטת רשות הרישוי בבקשה הנדונה תוחזר לתיקון ובמקום המילים "בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר" יבואו המילים "בכפוף לכל דין". "

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

נוכח חוות דעת היועמ"ש מיום 23/01/2020, לתקן את החלטת רשות הרישוי מ- 25/12/2019 כמפורט:

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 מפלסי מרתף, עבור סה"כ 22 יח"ד.

בכפוף לדיון, 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.
3. התאמת הבנייה לתקן בנייה ירוקה.

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 כלונסאות 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. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין ואי סגירת מרפסות הגזזוטר הפתוחות בכל צורה שהיא.
5. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

נוכח חוות דעת היועמ"ש מיום 23/01/2020, לתקן את החלטת רשות הרישוי מ- 25/12/2019 כמפורט:

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 מפלסי מרתף, עבור סה"כ 22 יח"ד.

בכפוף לדין, 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.
3. התאמת הבנייה לתקן בנייה ירוקה.

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 כלונסאות 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. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין ואי סגירת מרפסות הגזוזטרה הפתוחות בכל צורה שהיא.
5. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

רשות רישוי

25/12/2019	תאריך הגשה	19-1523	מספר בקשה
	חדשה /תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)	ציבורי	מסלול

נווה שרת	שכונה	ולנברג ראו'ל 39	כתובת
	תיק בניין	117/6338	גוש/חלקה
5,615 מ"ר מתוך 9802 מ"ר	שטח המגרש	צ, 4439, תע"א/4439(1), 71, תתל/71	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עזרה ובצרון	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	לייטמן ליאור	שדרות הר ציון 106, תל אביב - יפו 6653461
מתכנן שלד	זכאיים שהרם	רחוב יגיע כפיים 21, פתח תקווה 4913020

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	322.05	5.71	16.37	0.29	
מתחת					
סה"כ	322.05	5.71	16.37	0.29	

מהות הבקשה: (ישי נגר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת מבנה בית כנסת בן קומה אחת קיים הבנוי על שטח המיועד להקמת דרך לפי תכנית תתל/ג7. הקמת מבנה בית כנסת בן קומה אחת עם מרפסת גג לא מקורה, הכוללים: בקומת הקרקע- היכל תפילה, חדרי שירותים, ממ"מ, מעלית וחדר אשפה. בקומת גג- מרפסת גג לשימוש מתפללים, שטח טכני, פיר מעלית, מבואה מקורה לגישה לגג, מצללות בחלק משטח הגג, בהיקף קומת הגג קורה עליונות דקורטיבית בגובה של 4 מ'. בחזית מזרחית מדרגות פלדה חיצוניות פתוחות ובחזית מערבית גרם מדרגות מקורה חלקית עבור גישה למרפסת גג. במגרש- שבילי גישה מרוצפים.</p>

מצב קיים:

המגרש הנדון הוא חלק ממגרש חום גדול יותר ובו 6 מבני ציבור, כאשר אחד מהמבנים מיועד להריסה.
--

בעלויות:

<p>נכסים - מירי גלברט 27/10/2019 חלקה 117 בגוש 6338 בבעלות עיריית ת"א יפו. אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.</p>
--

התאמה לתב"ע צ' (תכנית 4439)

הערה	מוצע	מותר	שטחים עיקרי + שירות
	לפי חישוב עורך הבקשה. 338.42 מ"ר (6.0%)	15,160.50 מ"ר (270%)	

הערה	מוצע	מותר	
	סה"כ שטח בנייה מוצע 2,873.53 (51.17%)		
	לפי חישוב עורך הבקשה 2,157,98 מ"ר (38.41%)	3,369 מ"ר (60%)	תכנית קרקע
	בגבולות המותר	הוועדה רשאית לאשר קווי בניין 0 כלפי שטחי ציבור	קווי בניין
	קומה אחת	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות.	מס' קומות גובה במטרים
	9.15 מ'		
התכנית אושרה לפתיחת תיק בוועדה בתאריך 07/08/2019 אך עדין לא נחתמה.	תאע/צ' / (2)4439 בתי כנסת ברחוב ראול ולנברג	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	הוראות בינוי/תכנית עיצוב
	בית כנסת	מבני ציבור	שימושים

הערות נוספות:

1. לא נמצא תיק בנין למבנה המיועד להריסה.
2. לא הוטענה למערכת תכנית עיצוב, אולם תכנית העיצוב חתומה באישור עקרוני נשלחה בתכתובת מייל לאחר פניה של בוחן הרישוי לעורך הבקשה.

חו"ד מכון רישוי**אפרת גורן 22/10/2019**

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

כיבוי אש

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

דרכים

המבנה אינו מתוכנן על פי המפלסים הקיימים. יש להציג אישור אגף דרכים.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות
יש להרחיב את החדר ואת דלת הכניסה
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

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

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כמו כן טען עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפ"ע מר חיים גבריאלי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
כמו כן נטען מפרט שימור והעתקה, אשר אושר גם הוא על ידי חיים גבריאלי.
העצים לשימור מרוחקים מהבנייה ב-3-4 מטרים לפחות.

המלצה : לאשר את הבקשה

מקלט

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

אדריכלות מכון הרישוי

יש לתאם את נושא המפלסים והתאמתם למפלסים הקיימים בסביבה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

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
50	אקליפטוס המקור	10.0	50.0	7.0	שימור	25,512
51	אקליפטוס טורל	6.0	17.0	5.0	שימור	2,949
52	אקליפטוס טורל	5.0	15.0	4.0	שימור	2,296
53	אקליפטוס טורל	5.0	15.0	4.0	שימור	2,296
54	אקליפטוס המקור	10.0	30.0	5.0	שימור	7,348
55	אקליפטוס המקור	15.0	30.0	6.0	שימור	9,184
56	אקליפטוס המקור	14.0	40.0	6.0	שימור	16,328
57	אקליפטוס המקור	14.0	30.0	4.0	שימור	7,348
58	אקליפטוס המקור	14.0	70.0	5.0	שימור	40,004
62	אקליפטוס המקור	15.0	60.0	10.0	שימור	36,738
78	סיגלון חד עלים	8.0	25.0	8.0	שימור	6,280
79	סיגלון חד עלים	7.0	15.0	3.0	שימור	2,261
81	סיגלון חד עלים	6.0	20.0	8.0	שימור	4,019
82	סיסם הודי	10.0	20.0	8.0	שימור	3,517
83	סיגלון חד עלים	10.0	20.0	8.0	שימור	4,019
84	סיסם הודי	8.0	15.0	4.0	שימור	2,473
87	קליסטמון הנצרים	3.0	15.0	3.0	כריתה	2,473
88	קליסטמון הנצרים	7.0	10.0	3.0	כריתה	1,099
89	קליסטמון הנצרים	5.0	10.0	4.0	כריתה	1,099
90	קליסטמון הנצרים	6.0	10.0	2.0	כריתה	1,099
91	קליסטמון הנצרים	4.0	10.0	3.0	שימור	1,099
92	קליסטמון הנצרים	6.0	10.0	3.0	שימור	1,099
93	קליסטמון הנצרים	4.0	10.0	2.0	שימור	1,099
94	קליסטמון הנצרים	4.0	10.0	2.0	שימור	1,099
97	קליסטמון הנצרים	2.5	10.0	1.0	כריתה	879
98	קליסטמון הנצרים	5.0	10.0	3.0	שימור	1,099
100	אשל הפרקים	16.0	70.0	9.0	שימור	50,004
101	אשל הפרקים	16.0	65.0	9.0	שימור	43,116
102	אשל הפרקים	16.0	50.0	9.0	שימור	25,512
103	אשל הפרקים	14.0	30.0	5.0	שימור	7,348
104	אשל הפרקים	14.0	35.0	5.0	שימור	10,001
105	סיגלון חד עלים	11.0	40.0	6.0	שימור	16,077
112	סיגלון חד עלים	14.0	45.0	9.0	שימור	25,434
125	ושינגטוניה חסונה	6.0	30.0	4.0	שימור	5,400
126	אקליפטוס המקור	20.0	110.0	12.0	שימור	123,480
127	ושינגטוניה חסונה	10.0	30.0	4.0	שימור	9,000
128	מיש דרומי	9.0	20.0	7.0	שימור	4,522
129	ושינגטוניה חסונה	7.0	40.0	4.0	שימור	6,300
130	ושינגטוניה חסונה	12.0	25.0	4.0	כריתה	10,800
131	ושינגטוניה חסונה	5.0	30.0	2.0	שימור	3,600

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
132	וושנינגטוניה חסונה	6.0	30.0	2.0	שימור	3,240
133	אראוקריה רמה	14.0	30.0	4.0	שימור	9,043
152	מיש דרומי	2.0	10.0	2.0	שימור	848
153	וושנינגטוניה חסונה	20.0	30.0	5.0	שימור	18,000
154	תמר מצוי	5.0	35.0	5.0	שימור	5,250
1000	זית אירופי	8.0	35.0	6.0	העתקה	13,847
1001	זית אירופי	8.0	45.0	7.0	העתקה	22,891
1002	הדר מינים	5.0	10.0	3.0	כריתה	1,020
1003	קליסטמון הנצרים	5.0	10.0	3.0	שימור	1,099
1004	קליסטמון הנצרים	5.0	10.0	3.0	שימור	1,099
1005	קליסטמון הנצרים	5.0	10.0	3.0	שימור	1,099
1006	קליסטמון הנצרים	5.0	10.0	3.0	שימור	1,099
1007	סיגלון חד עלים	6.0	15.0	4.0	שימור	2,261
1008	קליסטמון הנצרים	5.0	10.0	2.0	שימור	1,099
1009	קליסטמון הנצרים	3.0	10.0	1.0	שימור	1,099
1010	סיסם הודי	6.0	10.0	2.0	שימור	1,099
1011	סיגלון חד עלים	4.0	5.0	2.0	שימור	314

הסדר קרקע - ליטל אגא'ני 25/08/2019

בהתאם לאישור מנהל אגף הנכסים מיום 15/8/19.
אין מניעה להוצאת היתר בניה.

נת"ע - סיגל גפני 23/01/2020

תכנית הגובלת בקו הירוק בהתאם לתת"ל 71 ג'
אין התנגדות להיתר, בתנאי שירשמו בו התנאים:

- 1- יש לתאם הסדרי תנועה וכניסה לאתר העבודות עם נת"ע
- 2- יש לתאם לוי"ז לביצוע עם נת"ע.
- 3- יש לתאם עבודות בתחום הרצועות המת"ן עם נת"ע, ככל שיהיו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ישי נגר)

לאשר את הבקשה להריסת מבנה בית כנסת בן קומה אחת קיים בחלק משטח המגרש המיועד לדרך.
והקמת מבנה בית כנסת חדש בן קומה אחת. בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. אישור סופי של אדריכל העיר:
-למשרביה המוצגת מחומרים קלים.
-לחומרי גמר בחזית הפנימית כלפי המרכז הקהילתי.
-לעיצוב חזית כלפי המרכז הקהילתי.
3. תאום להסדרי תנועה וכניסה לאתר העבודות עם נת"ע.
4. תאום לוי"ז לביצוע עם נת"ע.
5. תאום עבודות בתחום הרצועות המת"ן עם נת"ע, ככל שיהיו.

הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. אישור סופי של אדריכל העיר :
-למשרביה המוצגת מחומרים קלים.
-לחומרי גמר בחזית הפנימית כלפי המרכז הקהילתי.
-לעיצוב חזית כלפי המרכז הקהילתי.
3. תאום להסדרי תנועה וכניסה לאתר העבודות עם נת"ע.
4. תאום לו"ז לביצוע עם נת"ע.
5. תאום עבודות בתחום הרצועות המת"ן עם נת"ע, ככל שיהיו.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 0020-20-1 מתאריך 03/02/2020

לאשר את הבקשה להריסת מבנה בית כנסת בן קומה אחת קיים בחלק משטח המגרש המיועד לדרך. והקמת מבנה בית כנסת חדש בן קומה אחת. בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. אישור סופי של אדריכל העיר :
-למשרביה המוצגת מחומרים קלים.
-לחומרי גמר בחזית הפנימית כלפי המרכז הקהילתי.
-לעיצוב חזית כלפי המרכז הקהילתי.
3. תאום להסדרי תנועה וכניסה לאתר העבודות עם נת"ע.
4. תאום לו"ז לביצוע עם נת"ע.
5. תאום עבודות בתחום הרצועות המת"ן עם נת"ע, ככל שיהיו.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.