

כ"א שבט תש"פ
16 פברואר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0027 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	
	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)	דניאל אטיאס	נאמן יובל פרופסור 9	2286-009	19-1531	1
5	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	גרופית - הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ	גרץ 20	0285-004	20-0023	2
13	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	רשף דודו	רמברנדט 18	0541-018	18-1718	3
21	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אוחנה גרופ ד.ש. 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ	זיבוטינסקי 89	0194-089	19-0748	4
28	ציבורי/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	אחוזות חוף בע"מ	קיפניס לוי 8		20-0051	5

להלן השינויים ותוספת בניה המבוקשים ב-2 הבניינים:
 - ב-2 המרתפים: הנמכת ריצפת 2 המרתפים בכ- 0.25 מ' כ"א, ללא שינוי במפלס הכניסה, שנויים פנימיים ושינוי במיקום וגודל העמודים, הסדרת ארונות חשמל עם פתחים בתקרה של כבלי תקשורת (ללא שינויים בסידור מקומות החניה המאושרים);
 - בקומת הקרקע: שינויים פנימיים ובסידור ארונות חשמל ותקשורת;
 - בקומות 1-8 ב-2: בכל הקומות שינויים פנימיים;
 - בקומת הגג: שינויים פנימיים ובחזיתות, הוספת 2 גזוזטראות לא מקורות בהמשך מרפסות הגג לכל דירת גג, בשטח של 5.31 מ"ר כ"א (מעל המרפסות פתוחות הקיימות בקומה 8 שמתחתיה) וכתוצאה מכך מוצעת הגדלת שטח מרפסת הגג לכל דירת גג ב 5.31 מ"ר.
 כ"כ הבקשה כוללת ביטול חלק מפרגולה מאושרת ותוספת בניה במקומה בשטח של 18.64 מ"ר;

מצב קיים:

הבניינים בבניה, 2 בניינים בני 9 קומות ודירות גג מעל 2 מרתפים, 20 יח"ד בכל בניין - סה"כ 40 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
19-1418	הארכת תוקף היתר מס' 16-0692 עד לתאריך 1/12/2022, שולמו אגרות הבניה, ההיתר מוכן למסירה.	2019	19-1187
	הקמת 2 בניינים למגורים בני 9 קומות ודירת גג בכ"א, מעל 2 קומות מרתף משותף, ל-20 יח"ד בכל בניין, סה"כ 40 יח"ד.	05/12/2016	16-0692

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית משותפת. הבקשה הוגש בחתימת מיופה כוחם של חלק מהבעלים, ונשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לשאר הבעלים ולא התקבלו התנגדויות.

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג בניה בו זמנית

סטייה	מוצע	מותר	שטח/תכסית
5.95 מ"ר מעבר למותר, שלא ניתן לאשר. עבור 2 בניינים סטייה של כ-12 מ"ר.	לפי היתר בכל בניין אושרה דירות גג בשטח 194.15 מ"ר. מוצע תוספת 18.64 מ"ר בכל דירה סה"כ 212.79 מ"ר כ"א.	מדובר ב-2 בניינים זהים עם דירת גג אחת בכ"א. עד 65% מתכסית הגג בכל בניין (318.22 מ"ר) = 206.84 מ"ר בכל דירת גג	
גובה של חדר היציאה לגג אושר כהקלה בהיתר המקורי.	קיים לפי היתר 3.10 מ'	גובה קומה טיפוסית 2.80 מ' ולא יותר מ-3 מ'	גובה

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
שטח פרגולה קיימת לפי היתר על מרפסת הגג הינו כ-30 מ"ר, כעת מוצע הקטנת שטח הפרגולה לכ-12 מ"ר לכל דירה. הפרגולה בנסיגה של 3.70 מ' ממעקה הגג.		+	מצללה על הגג: - שטח המצללה - קווי בניין/נסיגות בגג
מדובר בהוספת גזוזטראות בהמשך מרפסות הגג הצמודות לדירות הגג ומעל מרפסות פתוחות בקומה 8, דבר שלא ניתן לאשר בניגוד להנחיות המרחביות.	+		מרפסת

הערות נוספות:

1. יש לציין שבקומה 8 (מתחת לקומת הגג) אושרו בעת הוצאת ההיתר מרפסות לא מקורות בשטחים מעבר 12 מ"ר המותרים לפי תקנות החוק. שטח הנוסף של מרפסות הנ"ל חושב בהיתר כשטח עיקרי.

עמ' 3

2286-009 19-1531 <ms_meyda>

בחישוב השטחים שהוצג בבקשה הנדונה, שטח העיקרי הנוסף שאושר עבור מרפסות הנ"ל חושב כחלק מתכסית קומה 8 לצורך חישוב תכסית המותרת של 65% לבניה בקומת הגג, דבר שלא ניתן לאשר.
2. לפי הנחיות מרחביות לא תאושר הבלטה או הגדלת של מרפסת הגג ומעקה הגג מעבר לקונטור הקומה שמתחתיה, לכן לא ניתן לאשר הסדרת 2 גזוזטראות במפלס קומת הגג.

חוות דעת מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 07/01/2020

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".

כיבוי אש

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

מקלט

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

אדריכלות מכון הרישוי

אין דרישות.
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://gismn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 08/05/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בבניה: בונים שלד לקומה ראשונה.

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

1. לאשר את הבקשה ל:
 - שינויים בקומות מרתף, קומת קרקע וקומות 1-8 ;
 - שינויים ותוספת בניה עד 206.84 מ"ר בלבד עבור כל דירת גג בכל בניין (סה"כ 2 בניינים), והקטנת שטח הפרגולה הקיימת במרפסת הגג עד 12 מ"ר עבור כ"א מדירות הגג;
בכפוף לכל דין ותנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך;
2. לא לאשר הוספת גזוזטראות בהמשך מפלס קומת הגג שכן המבוקש בניגוד להנחיות המרחביות. לא תאושר הבלטת או הגדלת של מרפסת הגג ומעקה הגג מעבר לקונטור של הקומה שמתחתיה.

הודעה נשלחה לעורך הבקשה.

תנאים להיתר

1. הקטנת שטח בניה בכל דירת דד ל-206.84 מ"ר המהווה 65% משטח הבנוי בקומה 8 שמתחתיה.
2. ביטול הגזוזטראות המוצעות להגדלת שטח מרפסות הגג בקומת הגג (מוצמדות לדירת הגג).

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן היתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0027 מתאריך 03/02/2020

1. לאשר את הבקשה ל:
 - שינויים בקומות מרתף, קומת קרקע וקומות 1-8 ;
 - שינויים ותוספת בניה עד 206.84 מ"ר בלבד עבור כל דירת גג בכל בניין (סה"כ 2 בניינים), והקטנת שטח הפרגולה הקיימת במרפסת הגג עד 12 מ"ר עבור כ"א מדירות הגג ;
 - בכפוף לכל דין ותנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך ;
 2. לא לאשר הוספת גזוזטראות בהמשך מפלס קומת הגג שכן המבוקש בניגוד להנחיות המרחביות. לא תאושר הבלטת או הגדלת של מרפסת הגג ומעקה הגג מעבר קונטור של הקומה שמתחתיה.
- הודעה נשלחה לעורך הבקשה.

תנאים להיתר

1. הקטנת שטח בניה בכל דירת דד ל-206.84 מ"ר המהווה 65% משטח הבנוי בקומה 8 שמתחתיה.
2. ביטול הגזוזטראות המוצעות להגדלת שטח מרפסות הגג בקומת הגג (מוצמדות לדירת הגג).

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן היתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

רשות רישוי

02/01/2020	תאריך הגשה	20-0023	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תמ"א 38	תוספות בניה	מסלול
		תוספות ושינויים	

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	גרץ 20 רחוב שי"ר 4	כתובת
0285-004	תיק בניין	153/6902	גוש/חלקה
431	שטח המגרש	2710, א, 3616, 58, 9077, 1, ע, תמ"א 38	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בונה טל מהנדסים בע"מ	רחוב התעשייה 2, יקנעם עילית. 20692
מבקש	גרופית - הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ	רחוב שד נים 2, ראשון לציון 7546302
בעל זכות בנכס	סנדרס ברכה	רחוב גרץ 20, תל אביב - יפו 6346518
עורך ראשי	וסרמן אוהד	רחוב חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 6744122
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב הירקון 67, בני ברק 5120613
מורשה חתימה מטעם המבקש	טל אריה	רחוב תמר 75א, קרית טבעון 3653404
מורשה חתימה מטעם המבקש	רחלבסקי עמיר	רחוב שד נים 2, ראשון לציון 7546302
מיופה כח מבעל הזכות בנכס	ארד עמית	רחוב אלוף דוד 145 רמת גן

מהות הבקשה: (אדר' שמעון ברנשטיין)

מהות עבודות בניה
<p>חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין פינתי קיים למגורים, בן 3 קומות וקומה חלקית מעל קומת עמודים ומרתף עבור 14 יח"ד, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בקומת המרתף: תוספת שטח מוצמד לדירה מס' 1 עם גישה דרכה. - בקומת הקרקע: הגדלת לובי כניסה לבניין, הוספת ממ"ד לדירה קיימת מס' 2 בחזית הפונה לרח' שי"ר וחדר עלולות בתחום"י סגירת חלק מהקומה המפולשת. - בקומות הטיפוסיות הקיימות (קומות 1-3): סגירת מרפסות מרכזיות בחזית הקדמית. - בקומה 4 החדשה: 3 יח"ד עם ממ"ד לכל אחת מהן, תוספת מרפסות פתוחות מעל קונטור מרפסות קיימות בחזית ובעורף הבניין. - קומת גג חלקית חדשה: יחידת דיור חדשה עם ממ"ד ומרפסת גג צמודה בחזיתות הקדמיות ופרגולה. - על הגג העליון: מערכות סולריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין. - בכל קומות הבניין: תוספת פיר מעלית חיצונית בחזית הצד הדרומית הכוללת תחנות עצירה בכל הקומות וקירות חיזוק מעטפת הבניין בעובי של 0.3 מ'. - בחצר: הריסת הגדר לכיוון רח' גרץ וחלק מהגדר ברחוב שי"ר והקמת גדר חדשה בגבולות המגרש, הקמת פילר חשמל, נישא לאשפה, שינויים בפיתוח השטח, ריצוף גינון ונטיעות. - סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 14 יח"ד (10 יח"ד קיימות ו- 4 יח"ד חדשות).

מצב קיים:

בניין פינתי על הרחובות גרץ ושי"ר, בן 3 קומות וקומה חלקית מעל קומת עמודים ומרתף.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת עמודים, חדר על הגג ומרתף חלקי.	10/06/1949	366
	שינויים בדירה בקומה ג'.	16/10/1949	289
	הגדלת מרפסות בחזית הדרומית.	17/02/1967	954

בעלויות:

הבית רשום כבית משותף בן 11 תתי חלקות, מפרט הבקשה חתום ע"י המבקשים וע"י מיופה כוחם של עשרה מבעלי הזכות בנכס עו"ד ארד עמית, לבעל הזכות הנוסף נשלחה הודעה ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 3616א' (רובע 3 - רחוב לא ראשי בתחום אזור ההכרזה)

סטייה	מוצע	מותר	
	5 קומות + קומת גג חלקית	5 קומות + קומת גג חלקית	מספר הקומות:
1.65 מ' - לטובת מרפסת שנסגרה בבנייה קשיחה.	4.00 מ' + 0.3 מ' קירות חיזוק	4.00 מ'	קווי בניין: קדמי לרחוב שי"ר
	3.85 מ' + 0.30 מ' קירות חיזוק	4.00 מ'	קדמי לרחוב גרץ
	1.35 מ'	3.00 מ'	צדדי דרומי
	1.10 מ' - לטובת מעלית	3.00 מ'	צדדי מזרחי
3.00 מ' חריגה כתוצאה מבנייה לא חוקית בקומת הקרקע, בניגוד להיתר- מהווה סטייה ניכרת- ראה הערה מס' 1	0.00 מ'	3.00 מ'	קווי בניין לממ"דים:
	3.85 מ'	3.00 מ'	קדמי מערבי
	2.35 מ'	2.00 מ'	צדדי מזרחי
	2.45 מ'	2.00 מ'	צדדי דרומי
15 מ"ר שלא ניתן לאשר- מהווה סטייה ניכרת	קיימת בנייה של כ- 15 מ"ר מחוץ לקווי הבניין המותרים ובשונה מההיתר הקיים אשר לא ניתן לאשר קומות חדשות מוצעות בקונטור הקומות הקיימות	עד 13 מ"ר ליחיד (לא כולל ממ"ד) בקונטור הקומה המורחבת	זכויות בנייה: <u>בקומות הקיימות</u> <u>בקומות התוספת</u>
	3 יחידות דיור	3 יחידות דיור (בהתאם לקומה טיפוסית שאושרה בהיתר)	מס' יחידות מותר: בקומת התוספת:

סטייה	מוצע	מותר	
	יחידת דיור אחת 4 יחידות דיור	2 יחידות דיור (לפי מקדם 70) 5 יחידות דיור	בקומת הגג: סה"כ:
כ-1 מ"ר אשר לא ניתן לאשר	-קיימת בנייה בתחום הרצועה המפולשת בגודל של כ- מטר, בשונה מההיתר- לא ניתן לאשר -מבוקשת בניית ממ"ד בתחום הרצועה המפולש בהתאם למותר	בבניין פינתי- יותר בינוי בתחום הרצועה המפולשת באורך שלא יעלה על מחצית מאורך החזיתות הקדמיות	קומת עמודים מפולשת
	<u>בקומת התוספת:</u> 3.25 מ' <u>בקומת הגג:</u> 3.25 מ'	כגובה קומה טיפוסית	גובה קומה (בין רצפות):
מבוקשת סגירת כל המרפסות החצי שקועות- בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה. מבוקשת סגירת מרפסות בבנייה קשיחה ומעבר לקווי הבניין הצדדיים בניגוד להוראות תכנית 3616'א	בחזית הקדמית כל המרפסות החצי שקועות בבניין נסגרו בסגירה קלה, אך בהבלטה ממישור החזית מבוקשת סגירת מרפסות בחזית הצדדית הדרומית בסגירה קשיחה בהתאם להנחיות. בהתאם להנחיות.	סגירה אחידה וקלה לכל אורך האגף, סגירת מרפסת שקועה למחצה תבוצע במישור קיר הבניין וחלק המרפסת הזיזי יישאר פתוח. סגירת המרפסות תהיה בסגירה קלה. בקומות הקיימות בחזיתות הקדמיות לא תותר תוספת מרפסות או הרחבת מרפסות קיימות בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.	מרפסות סגירה תוספת מרפסות בתחום אזור ההכרזה:
	-לא הוצע פתרון מסתור כביסה לדירה מס' 12. בהתאם להנחיות.	-כל יחידה חדשה תחויב במסתור כביסה -בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת למעט חזית קדמית, בכפוף לפתרון אחיד ורציף לאורך כל הבניין	מסתורי כביסה:
	לפי חישוב, כ- 65%	65% משטח הגג בקונטור המותר.	בנייה על הגג: שטח נסיגות בבניין פינתי ממעקות הגג: לחזית ש"יר
	3.10 מ'	3.00 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
0.60 מ' - נוגד הוראות התכנית 3616 א' - סטייה ניכרת.	1.40 מ' 4.35 מ' 1.25 מ' 3.20 מ'	2.00 מ' 4.50 מ' לא יפחת מ- 1.20 מ' לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	לחזית גרץ גובה בנייה ברוטו מצלות על הגג: נסיגות ממעקה הגג: גובה:
0.20 מ' - בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.			
בניגוד להנחיות העיצוב באזור ההכרזה.	אי שמירה על הפרופורציות המקוריות בחזית הפונה לרח' גרץ, הפתחים שונים בגודלן. בהתאם להנחיות.	בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן, קומה מלאה חדשה תעוצב כדוגמת הקומות הטיפוסיות בבניין הקיים. גובה מעקה הגג לא יעלה על המינימום הנדרש, גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ 0.9 מ' ממפלס הרצפה.	התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4: בקומות החדשות קומת גג חלקית
בניגוד להנחיות העיצוב באזור ההכרזה.	בחזית לרח' ש"יר מבוקשת סגירה בבנייה קשיחה של המרפסות המרכזיות. בהתאם להנחיות	בבניין קיים יישמר המופע הכללי של המרפסות ולא יכול שינוי במאפיינים האדריכליים. חומר הגמר העיקרי, והגוונים של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	מרפסות חומרי גמר

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

סטייה	מוצע	מותר	
	קומה אחת לטובת הצמדה לדירה מס' 1 בשטח של כ- 21 מ"ר, בהפרדה מהמרתף הקיים	2 קומות	קומות
	לא ניתן לבדוק שכן לא עובר חתך במקום הנדרש.	4.00 מ' נטו	גובה
	לא צויינו השימושים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	כ- 15%	80% משטח המגרש	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
אורור חדריים	+		חדרי השירותים בדירות המתוכננות בקומת התוספת, מוצעות ללא פתחי אורור כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
גדרות	+		- בגדר המערבית לרח' גרץ אשר מבוקשת לבנייה מחדש מתוכנן פילר חשמל במרכז-ה- דבר הנוגד הנחיות מרחבות לעניין מיקומי מתקנים
	+		- לא ברור מפריסת הגדרות מהי גדר חדשה ומה קיימת
מצללה על הגג שטח		+	מתוכננת מצללה בשטח של כ- 27 מ"ר- בהתאם למותר
פרט וחומר	+		לא הוצגו כל הפרטים הנחוצים לצורך בדיקה והתאמה למותר בתקנות התכנון והבנייה.
דודי אגירה	+		מתוכננים דודי אגירה בקומת הגג- בניגוד להנחיות מרחביות.
מתקנים סולריים	+		תוכננו 14 מתקנים סולריים עבור 14 יח"ד(קיימות+ חדשות) על הגג העליון במרחק הקטן מ 1.20 מ' ממעקה הגג.
התקנת מעלית בבניין מגורים קיים: מידות פנימיות רוחב פרוזדור בין מעלית למדרגות		+	160X160 – כנדרש נדרש 1.00 מ' ומוצע כ- 0.93 מ'
ממ"דים	+		מתוכנן ממ"ד הפונה לחזית רחוב גרץ וללא כל הצדקה תכנונית- נוגד הנחיות מרחביות.
תשתיות	+		התשתיות הקיימות של הבניין המשרתות את כלל דייריו והמצויות בקומת העמודים המפולשת כגון: שעוני מים, גז וחדרי אשפה, ישולבו במסגרת הבינוי המוצע בתחום הבניין- מתוכננת סגירה בתחום הרצועה המפולשת לטובת חדר עגלות, יש למס בסגירה זו קודם את מתקני התשתיות.

הערות נוספות:

1. בתאריך ה- 30.04.2019 התקיימה פגישה מקדימה של עורך הבקשה עם בוחן הרישוי, בפגישה עלו מספר נושאים אשר הוסבר להם שלא יהיה ניתן לאשר:

- בנייה לא חוקית בקומת הקרקע
- התאמת הנסיגות בקומת הגג
- גובה פרגולות

בבקשה הנ"ל נראה שסעיפים אלו לא תוקנו ולא יהיה ניתן להמליץ חיובית על הבקשה שכן, חלקם מהווים סטייה ניכרת וכן, לא ניתן לאשר בדיעבד תוספת בנייה בקומת הקרקע שבנוסף, לדירה הנ"ל הוסף גם מרתף וגם מרפסת צדדית דרומית החורגת מקו הבניין המותר ונסגרה בבנייה קשיחה ללא היתר.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 07/01/2020

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".

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת 3 יחידות דיור(2 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר+ 1 יח"ד בשטח מעל 120 מ"ר) ל-11 יחידות קיימות בבניין.

דרישת התקן:

3.33 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן: 0 מקומות חניה מכיוון שבמגרש בנוי אין אפשרות לתכנן חניות הנדרשות.

חסר:

3.33 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת: במגרש בנוי אין אפשרות לתכנן חניות הנדרשות, לכן המלצתנו:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3.33 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 16 - ככר רבין ועוד יותר מעשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור). המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

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

גנים ונוף

במגרש וסביבתו קיימים עצים שפריטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים, כמפורט בטבלה זו. 3 עצים לשימור, 5 עצים לכריתה, כל השאר לא מוגדרים כעץ בוגר. תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך חליפי של 21,580 ש"ח (הסכום הוא עבור כל העצים גם יחד). הערך החליפי 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 ההיתר לפנות מיוזמתו למחלקת גנים ונוף באגף לשיפור פני עיר ולתאם זאת עמם. 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 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
1	תמר מצוי	6.0	50.0	4.0	שימור	3,440
2	פלפלון דמוי אלה	10.0	40.0	8.0	כריתה	2,286
3	פיקוס השדרות	2.0	30.0	2.0	כריתה	4,451
4	פיקוס השדרות	15.0	43.0	10.0	שימור	12,192
5	הדר לימון	6.0	11.0	3.0	כריתה	558
6	הדר קומקווט	3.0	8.0	3.0	כריתה	345
7	דקל קוקוס	12.0	20.0	4.0	שימור	8,064
8	דקל משולש	6.0	35.0	4.0	כריתה	5,292

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
9	דקל משולש	6.0	36.0	4.0	כריתה	5,292
10	הדר קלמונדין	3.0	16.0	2.0	כריתה	1,379
11	פיקוס השדרות	3.0	20.0	1.0	כריתה	1,978

חו"ד מחלקת פיקוח:

דוד נימני 14/03/2019

המבוקש טרם בנוי, טרם נהרס.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' שמעון ברנשטיין)

לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספת בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומה חלקית מעל קומת עמודים שכן:

1. קיימת בנייה לא חוקית בקומת הקרקע עד גבול המגרש הצדדי מזרחי, דבר שלא ניתן לאשר ומהווה סטייה ניכרת.
2. קיימת בנייה של כ- 1.00 מ' ללא היתר בתחום הרצועה המפולשת אשר לא ניתן לאשרה.
3. מתוכנן ממ"ד בחזית הקדמית לרחוב גרץ וללא שום הצדקה תכנונית לכך ונוגד הנחיות מרחביות.
4. מתוכנן מסתור לאשפה בחצר, במקום בשטח שנסגר בתחום הרצועה המפולשת כנאמר בתכנית 3616 א' וללא שום הוכחה שזה המקום היחיד שניתן למקמו.
5. הנחיות העיצוב לאזור ההכרזה, הבקשה נוגדת הנחיות אלה בכמה סעיפים:
 - המרפסות החצי שקועות יהיו סגורות עד קו מעטפת הבניין והשאר יהיו זיזיות.
 - אי שמירה על הפרופורציות המקוריות בחזית הפונה לרח' גרץ, הפתחים שונים בגודלן.
 - בחזית לרח' ש"יר מבוקשת סגירה בבנייה קשיחה של המרפסות המרכזיות.
6. מבוקשת סגירת מרפסות בבנייה קשיחה ומעבר לקווי הבניין הצדדיים בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
7. בנייה על הגג - נסיגות הגג לכיוון רח' גרץ קטנות מ- 2.00 מ' המותרים לפי תכנית 3616 א' ומהווה סטייה ניכרת.
8. מתוכננת מצללה בגובה העולה על 3.00 מ' המותרים לפי התכנית.
9. מתוכננים דודי אגירה בקומת הגג העליון - נוגד מדיניות הוועדה.
10. המתקנים הסולריים לא תוכננו בנסיגה הנדרשת ממעקה הגג.
11. מתוכנן פילר חשמל במרכז הגדר הקדמית - נוגד הנחיות מרחביות.
12. הבקשה ערוכה בצורה לקויה ועם מחסור בפרטים כגון: חתכים בקומת המרתף החדשה ושימושים.
13. הודעה על סיבות השלילה של הבקשה נשלחו לעורך הבקשה והמבקש.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0027 מתאריך 03/02/2020

לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספת בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומה חלקית מעל קומת עמודים שכן:

14. קיימת בנייה לא חוקית בקומת הקרקע עד גבול המגרש הצדדי מזרחי, דבר שלא ניתן לאשר ומהווה סטייה ניכרת.
15. קיימת בנייה של כ- 1.00 מ' ללא היתר בתחום הרצועה המפולשת אשר לא ניתן לאשרה.
16. מתוכנן ממ"ד בחזית הקדמית לרחוב גרץ וללא שום הצדקה תכנונית לכך ונוגד הנחיות מרחביות.
17. מתוכנן מסתור לאשפה בחצר, במקום בשטח שנסגר בתחום הרצועה המפולשת כנאמר בתכנית 3616 א' וללא שום הוכחה שזה המקום היחיד שניתן למקמו.
18. הנחיות העיצוב לאזור ההכרזה, הבקשה נוגדת הנחיות אלה בכמה סעיפים:
 - המרפסות החצי שקועות יהיו סגורות עד קו מעטפת הבניין והשאר יהיו זיזיות.
 - אי שמירה על הפרופורציות המקוריות בחזית הפונה לרח' גרץ, הפתחים שונים בגודלן.
 - בחזית לרח' ש"יר מבוקשת סגירה בבנייה קשיחה של המרפסות המרכזיות.
19. מבוקשת סגירת מרפסות בבנייה קשיחה ומעבר לקווי הבניין הצדדיים בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.

עמ' 12

0285-004 20-0023 <ms_meyda>

20. בנייה על הגג- נסיגות הגג לכיוון רח' גרץ קטנות מ- 2.00 מ' המותרים לפי תכנית 3616א' ומהווה סטייה ניכרת.
21. מתוכננת מצללה בגובה העולה על 3.00 מ' המותרים לפי התכנית.
22. מתוכננים דודי אגירה בקומת הגג העליון- נוגד מדיניות הוועדה.
23. המתקנים הסולריים לא תוכננו בנסיגה הנדרשת ממעקה הגג.
24. מתוכנן פילר חשמל במרכז הגדר הקדמית- נוגד הנחיות מרחביות.
25. הבקשה ערוכה בצורה לקויה ועם מחסור בפרטים כגון: חתכים בקומת המרתף החדשה ושימושים.
26. הודעה על סיבות השלילה של הבקשה נשלחו לעורך הבקשה והמבקש.

רשות רישוי (דיון נוסף)

מספר בקשה	18-1718	תאריך הגשה	26/11/2018
מסלול	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	רמברנדט 18	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	316/6217	תיק בניין	0541-018
מס' תב"ע	ע1, מ, ג, 50	שטח המגרש	547

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רשף דוד	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727
בעל זכות בנכס	ללום אברהם	גשר יצחק שדה 17, תל אביב - יפו 6777517
עורך ראשי	וינציגסטר יפעת	רחוב ביל"ו 49, תל אביב - יפו 6425606
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	1272.62	232.66	674.41	123.29	
מתחת			920.15	168.22	
סה"כ	1272.62	232.66	1594.56	291.51	

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות וח. כביסה על הגג מעל מקלט ומחסן במרתף, עבור 10 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים במקומו בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, עבור סה"כ 20 יחידות דיור. כניסה לחניה באמצעות רמפה מרחוב רמברנדט.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), מחסן ומקלט במרתף וח. כביסה על הגג.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
580	1950	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים, מקלט במרתף וח. כביסה על הגג, עבור 9 יח"ד.
443	1951	שינויים בקומת העמודים ושינויי פנים בקומות א,ב,ג. עבור סה"כ 10 יח"ד.
993	1953	שינויים פנימיים בכל הקומות.
202	1953	הוספת מחסן במרתף.
08-0249	2008	שינוי רוחב מהלך מדרגות, הסדרת מאחז יד שקוע, הוספת חדר מכוונות בקומת הקרקע בצמוד ללובי הכניסה.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת ל-11 בעלים, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים.
--

נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 3729א' למגרש ברחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה)

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1950
- הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.
- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ- 11/11/19 :

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	2 +6 קומות גג חלקיות	2 +6 קומות גג חלקיות	
שטחים עיקריים - קומה טיפוסית - סה"כ	בקומה טיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים, למעט 2 קומות עליונות הבנויות בנסיגה וקומת קרקע חלקית.	בהתאם להוראות התכנית.	
שטחי שרות	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים.	512.13 מ"ר שהם כ-29% מסך השטחים הבנויים.	
קווי בניין קדמי לרחוב רמברנדט	4.00 מ'.	4.00 מ'.	בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
לצדדים	3.00 מ'	3.00 מ'	
לאחור	5.00 מ'	5.00 מ'	
קומת קרקע	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	3.00 מ'	
קומה מס' 6	3.00 מ' מקו בניין קדמי.	3.00 מ'	
קומה מס' 7	נסיגה 3.00 מ' קדמית ו- 2.00 אחורית מקווי הבניין בהתאמה.	חזית קדמית : 3.00 מ' חזית אחורית : 2.00 מ'	
מרפסות קווי בניין למרפסות	הבלטה של 1.60 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	1.60 מ' מק בניין קדמי ואחורי.	
מרפסות גג	לא יותרו מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג.	מוצעת מרפסת גזוזטרה בהמשך למרפסת גג בקומה 7.	לא ניתן לאשר. ראה הערה מס' 1
שטח	עד 14 מ"ר ליחידת דיוור עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	מרפסות בשטח שאינו עולה על 12.38 מ"ר. ממוצע של 8.42 מ"ר ליחידת דיוור.	לא ניתן לאשר. ראה הערה מס' 1
מס' יחידות מותר	21 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	20 יח"ד	
גובה במטרים			

סטייה	מוצע	מותר	
			(מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו) קומת קרקע קומה טיפוסית קומות גג
	3.30 מ' 3.30 מ' 3.30 מ' 4.50 מ'	3.30 מ' 3.30 מ' 3.30 מ' 4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון.	
	מוצעים פתרונות כביסה לכל יחידות הדיור בבניין. בהתאם להוראות התכנית.	כל יחידת דיור תחויב במספור כביסה ובפתרון למזגנים. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין. עומק מזערי של המספור יהיה 0.6 מ'.	מסתורי כביסה ומזגנים גודל מינימלי לפי קובץ אדריכל העיר
	בהתאם להוראות התכנית.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל דיירי הבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	שימושים בקומת הקרקע
	מוצעת הצמדת חצר ליחידת דיור בקומת הקרקע במרווח האחורי והצדדים.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית.	חצרות
	מוצע פתרון סולארי עבור 14 יחידות דיור מתוך 20 יחידות דיור בבניין. יש להראות מיקום דודי המים עבור כל יחידות הדיור בבניין.	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין. לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	מתקנים סולאריים מיקום דודי מים
	מוצעים מזגנים עבור על יחידות הדיור בבניין במסתורים ייעודיים ועל הגג העליון.	במסתורים ייעודיים או על הגג העליון.	מזגנים
	בהתאם להוראות התכנית.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	התאמה סביבתית

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

סטייה	מוצע	מותר	
		2	קומות 4 + 2
ניתן לאשר עבור מתקן כפל חניה.	קומה 1- : 4.00 מ' קומה 2- : 5.54 מ' עבור מתקן כפל חניה	2 קומות עליונות עד 4.00 מ'	גובה
	קומת מרתף 1- : חניות וחניות אופניים. קומת מרתף 2- : חניות, חדר	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר)/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע	שימוש

סטייה	מוצע	מותר	
	משאבות.	חפשי/ חדר משחקים.	
ראה הערה מס' 3	כ-84% לפי מדידה גראפית. כ-16% מתוכם כ-4% (22.68 מ"ר) ממוקמים בחזית המגרש הפונה לרחוב, שאר השטח לחלחול ממוקם בחזית האחורית.	80% 85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א'. מינימום 15% משטח המגרש, שטחים רציפים הממוקמים בחזית המגרש הפונה לרחוב.	תכנית חלחול

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה.		+	אזור של חלקי הבניין
בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.		+	גדרות
בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.		+	מפלס הכניסה הקובעת
בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.		+	מסתורי כביסה
		+	פיתוח שטח

הערות נוספות:

- מוצעת מרפסת גזוזטרה בקומה 7 בהמשך למרפסת גג בניגוד להוראות התכנית. כמו כן מרפסת גזוזטרה זו מקרה את מרפסת הגג שמתחתיה בשטח של כ-10 מ"ר (על פי מדידה גראפית). השטח המקורה מהווה תוספת של שטח עיקרי. שטח זה הינו מעבר לשטחים המותרים מתוקף התכנית. לא ניתן לאשר.
- במסגרת הבקשה מתוכננים הקמת עוגני קרקע זמניים לחלקות הגובלות למגרש הנדון ולכיוון רחוב/שטחי ציבור ומופיעים בתנוחות קומות המרתף במפרט הבקשה כנדרש.
לא הוגש כתב התחייבות היזמים להפקדה לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק במידה ויגרם ולהחזרת המצב לקדמותו.
- במגרש הנ"ל קיימים עצים לשימור בחלקה הגובלת מאחור. לצורך שמירת העצים נדרש להרחיק המרתף מהשורשים וכתוצאה מכך לא ניתן להסדיר את כל שטח החלחול הנדרש בחזית הקדמית ולכן שטח החלחול מפוזר בחזית הקדמית, ובחזית האחורית. בשל מצב ייחודי זה ניתן לאשר.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברוורמן 17/11/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברוורמן
שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".
חוות דעת קודמת מתאריך 28/10/19

תנועה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען 6.5.18 - עודכן 28/10/19
הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 20 יחידות דיור (17 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

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

4 מקומות חניה לאופנועים

20 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

22 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) במרתפי חניה, מהם 10 מקומות חניה ע"י מתקני חניה

4 מקומות חניה לאופנועים

20 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת

דרוש לאשר תכנית תנועתית באגף התנועה ולטעון תכנית מאושרת (חתומה) במסמכי תנועה וחניה לאחר הועדה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

כיבוי אש

מבנה מגורים גבוה +23.10 על 2 קומות חניון תת קרקעי
יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים ועגלות
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אוורור מרתפים, אקוסטיקה, גרטרור
התווספו תנאים בהיתר לנושאים : קרינה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

גנים ונוף

עורכת הבקשה מסרה בפגישה כי יש בקשה שמספרה 17-0853 ובה מבוקשים לכריתה עצים מספר 10,11,12,13 (בבקשה
של המגרש השכן העצים מסומנים במספרים 13,14,15,19). העורכת הציגה בנייר הסכמת שכנים לכריתה עץ מספר 18.

הבקשה כוללת 20 עצים :

9 עצים במגרש המבקש.

יתרת העצים (11 יח') במגרשי שכנים.

עצים מספר 2,3,4,6 (4 יח') במגרש - אינם מוגנים / גדם.

עצים מספר 1,5,7,8,9 (5 יח') מבוקשים לכריתה במגרש המבקש.

סה"כ ערך פיצוי נופי במגרש של 42,169 ש"ח.

עצים מספר 10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20 (11 יח') במגרשי שכנים.

עצים מספר 14,15,16,17 (4 יח') מאושרים לייעוד שימור בליווי אגרונום.

עצים מספר 19,20 (2 יח') מאושרים לייעוד שימור בליווי אגרונום.

עצים מספר 10,11,12,13,18 (5 יח') מאושרים לייעוד כריתה בכפוף להסכמת שכנים בערך פיצוי נופי של 35,485 ש"ח.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

אדריכלות מכון הרישוי

יש להתאים גובה גדר קדמית.

נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת
תמ"א 38.

המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש המלצת התחנה : לתת היתר

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	וושנינגטוניה חסונה	19.0	37.0	3.0	כריתה	16,644

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	פלפלון דמוי אלה	7.0	14.0	6.0	כריתה	1,888
3	פיקוס השדרות	2.5	18.0	1.0	כריתה	1,526
4	פיקוס השדרות	2.5	16.0	1.0	כריתה	1,206
5	קליסטמון הנצרים	6.5	20.0	4.0	כריתה	2,462
6	דרצנה טריקולור	4.0	5.0	3.0	כריתה	
7	אבוקדו הודי	8.0	21.0	7.0	כריתה	2,326
8	פלפלון דמוי אלה	7.0	26.0	8.0	כריתה	3,836
9	צאלון נאה	13.0	58.0	11.0	כריתה	16,901
10	פיקוס בנימינה	12.0	37.0	8.0	כריתה	7,824
11	פיקוס צר עלים	15.0	42.0	3.0	כריתה	11,521
12	פיקוס צר עלים	14.0	11.0	3.0	כריתה	790
13	פיקוס צר עלים	15.0	37.0	7.0	כריתה	8,941
14	הדר תפוז	2.0	17.0	1.0	שימור	1,416
15	פלפלון דמוי אלה	7.0	70.0	9.0	שימור	20,002
16	פלפלון דמוי אלה	6.0	30.0	5.0	שימור	735
17	וושנינגטוניה חסונה	14.0	34.0	3.0	שימור	12,264
18	אבוקדו הודי	12.0	27.0	8.0	כריתה	6,409
19	הדר לימון	5.0	13.0	3.0	כריתה	828
20	קתרוסית מרובעת	4.0	30.0	5.0	שימור	

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג מעל מקלט ומחסן במרתף, עבור 10 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים במקומו בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, עבור סה"כ 20 יחידות דיור. כניסה לחניה באמצעות רמפה מרחוב רמברנדט.

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

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מחלקת נכסים לעניין העוגנים הזמניים וקבלת אישורם הסופי.
2. תאום וביצוע דרישות תאום הנדסי לעניין עוגנים זמניים וקבלת אישורם הסופי.
3. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
4. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
5. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
6. ביטול ההפרדה הבנויה בין המרפסות מחוץ לקוי בניין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-19-0313 מתאריך 20/11/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג מעל מקלט ומחסן במרתף, עבור 10 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים במקומו בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, עבור סה"כ 20 יחידות דיור. כניסה לחניה באמצעות רמפה מרחוב רמברנדט.

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

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מחלקת נכסים לעניין העוגנים הזמניים וקבלת אישורם הסופי.
2. תאום וביצוע דרישות תאום הנדסי לעניין עוגנים זמניים וקבלת אישורם הסופי.
3. תאום וביצוע דרישות מכוון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
4. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
5. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
6. ביטול ההפרדה הבנויה בין המרפסות מחוץ לקוי בניין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

מהות הדיון הנוסף:

לאחר בחינת הנושא מול הגורמים המקצועיים במנהל ההנדסה, הבקשה מוחזרת לדיון נוסף לתיקון החלטת רשות רישוי מתאריך 20/11/2019 כך שבמקום המילים "בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר" יבואו המילים "בכפוף לכל דין".

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמואל זלצר)

לתקן את החלטת רשות רישוי מתאריך 20/11/2019 כך שבמקום המילים "בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר" יבואו המילים "בכפוף לדין".

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 3
רשות רישוי מספר 1-20-0027 מתאריך 03/02/2020

לתקן את החלטת רשות רישוי מתאריך 20/11/2019 כך שבמקום המילים "בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר" יבואו המילים "בכפוף לדין".

עמ' 20

0541-018 18-1718 <ms_meyda>

רשות רישוי

18/06/2019	תאריך הגשה	19-0748	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	ז'בוטינסקי 89	כתובת
0194-089	תיק בניין	95/6213	גוש/חלקה
475	שטח המגרש	3729, 512, 50 א', ע'1.	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב מנורת המאור 8, תל אביב - יפו 6744835	אוחנה גרופ ד.ש. 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ	מבקש
רחוב ז'בוטינסקי 89, תל אביב - יפו 6296706	סודאי קלרה	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 89, תל אביב - יפו 6296706	חנית יהודית	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 89, תל אביב - יפו 6296706	קרמר הירש	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 89, תל אביב - יפו 6296706	לוינהוף קרלוס	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 89, תל אביב - יפו 6296706	סלעי מור	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 89, תל אביב - יפו 6296706	רוטברג מאיה	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 89, תל אביב - יפו 6296706	שוהם אליעז	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 89, תל אביב - יפו 6296706	מלמן גבריאלה	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 89, תל אביב - יפו 6296706	שוהם אורנה	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 89, תל אביב - יפו 6296706	הדאיה עזרא	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 89, תל אביב - יפו 6296706	שבני רן	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 89, תל אביב - יפו 6296706	הדאיה ענת	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 89, תל אביב - יפו 6296706	יוחאי שרה	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 89, תל אביב - יפו 6296706	קרמר קריסטינה	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 89, תל אביב - יפו 6296706	לוינהוף סילביה	בעל זכות בנכס
רחוב דיצה 1, תל אביב - יפו 68116	זית שחף	עורך ראשי
רחוב רפידים 13, ראשון לציון 7568213	יוסוביץ אברהם	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (אדר' עידו קויפמן)

מהות עבודות בניה

- הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש לפי תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל 4 קומות מרתף עבור 21 יח"ד, כמפורט:
- ב-3 קומות המרתף התחתונות: 24 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי עם כניסה לחניה המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת בחזית קדמית דרומית בתחום מעטפת הבניין.
 - במרתף עליון: חדרים טכניים, 22 מקומות חניה לאופניים וחלקי מרתף בשימוש חדר משחקים, צמודים לדירות הגן המתוכננות עם גישה באמצעות מדרגות עלייה פנימיות.
 - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, תא קבלה למתקן חניה תת-קרקעי ו-2 יח"ד (דירות גן) עם ממ"ד וחצר פרטית מוצמדת לכל דירה בעורף ובצד המגרש.
 - בקומות 1-4, בכל קומה: 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.
 - בקומות 5-7, בכל קומה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית. (בקומה 7: פרגולות מעל מרפסות גזוזטרה פתוחות בחזית ובעורף).
 - בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף הבניין עם פרגולות מעל מרפסות הגג.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות, מיזוג אוויר ומרפסת גג המוצמדת לדירת גג עם גישה משותפת באמצעות גרעין

מדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
 - בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, חצרות אנגליות, 5 מקומות חניה לאופנועים, פילר חשמל בצמוד לגדר צדדית מערבית ונישה למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מזרחית.

מצב קיים:

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

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי: בניין בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, המכיל: 11 יח"ד (בעמודים: 2 יח"ד ו- 3 יח"ד בכל קומה טיפוסית).	1955	322
שינויים במקלט בקומת מרתף.	1956	874

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 12 חלקות משנה, הבקשה חתומה ע"י נציג מבקש הבקשה וכן ע"י מיופה כוחם של כל בעלי הזכויות בנכס.

התאמה לתב"ע (תכניות: 50, 512, 3729 א', ברחוב לא ראשי מחוץ לאזור ההכרזה)

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1955.
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.
- ב-26/11/2019 נשלחו לעורך הבקשה במייל הערות לבקשה וסוכם כי יגיש תכנית מתוקנת בהתאם להערות הני"ל. עורך הבקשה תיקן את הליקויים ואין בתיקונים הני"ל שינוי מהותי ביחס למוצג במפרט הבקשה המקורי. להלן ממצאי בדיקת התכנית המתוקנת כמפורט:

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
8 קומות וקומת גג חלקית	8 קומות וקומת גג חלקית	8 קומות וקומת גג חלקית	
קווי בניין: <u>קדמי דרומי לרח'</u> <u>ז'בוטינסקי:</u>	4.00 מ' (לאחר הפקעה של 2.00 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.	3.50 מ' בקומות טיפוסיות (1-7) באורך עד 50% מרוחב החזית המתוכננת בהתאם להוראות התכנית.	
<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)	בקומות הטיפוסיות (למעט בקומת קרקע וקומה עליונה חלקית), תכנית נפחית, בתוך קווי הבניין לפי התכנית ובמסגרת מספר הקומות המותר.	הבנייה המוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
שטחי שירות:	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	31% לפי חישוב עורך הבקשה.	
צפיפות:	ניתן לחשב את מסי יח"ד על פי הקיים בהיתר ערב הריסת הבניין, בקומות המקבילות לבנייה הקיימת. (סה"כ: 11 יח"ד קיימות בהיתר) ביתרת הבניה הנוספת מכוח תכנית זו לפי מקדם 90 (=11 יח"ד)	21 יח"ד	

		סה"כ : 11 יח"ד קיימות בהיתר + 11 יח"ד (לפי מקדם 90) = 22 יח"ד.	
	בהתאם להוראות התכנית.	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת בעומק של 3.00 מ'.	רצועה מפולשת:
	בהתאם להוראות התכנית.	בתחום הבניין בלבד יוקצו שטחים הנדרשים לשרות הבניין : מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	שימושים בקומת הקרקע:
	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:
	3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' 4.50 מ' מוצע גישה לשטחים טכניים משותפים באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.	נסיגה מחזית קדמית של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. נסיגה מחזית קדמית של 2.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	קומת גג חלקית: נסיגות ממעקה הגג: לחזית קדמית: לאחור: גובה הבנייה על הגג(ברוטו), כולל מתקנים טכניים: בינוי:
	1.60 מ' מקו בניין קדמי ואחורי בכל הקומות הטיפוסיות מוצעות מרפסות בשטח של עד 14 מ"ר (עבור כל דירה) בהתאם למותר. ממוצע של עד 12 מ"ר מרפסות ליחידת דיור. מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.	עד 1.60 מ'. עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין. לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי: שטח: הוראות בינוי:
	1.22 מ' ממעקה גג קדמי. 1.30 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.	מצללה על הגג: נסיגות בגג: גובה:
	מגורים	מגורים	שימושים:
	מוצע פתרון מיזוג עבור כל יח"ד על גג עליון ובתחום מסתורי כביסה- הכל 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. (ר' גם התייחסות בהמשך בהתאמות).	לכל יחיד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	מסתורי כביסה:
--	--	---	----------------------

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

סטייה	מוצע	מותר	
	4 קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	קומות:
0.40 מ' ניתן לאשר שכן נדרש לתפעול מתקני כפל חניה.	במרתף 1- : עד 2.75 מ' במרתף 2- : עד 4.40 מ'	עד 4.00 מ' (ב- 2 קומות עליונות) לפי סעיף 9ד' 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:
	במרתף 3- ו- 4- : עד 2.40 מ'	עד 3.50 מ' (ב- 2 קומות תחתונות)	
	במרתף 1- : חדרים טכניים וחלקי מרתף בשימוש חדר משחקים, צמודים לדירות מגורים בקומת הקרקע. במרתפים: (2-, 3- ו- 4-) : חניה.	חניה, חדרים טכניים, מחסנים דירתים, משרד לבעלי מקצוע חופשי/ חדר משחקים.	שימושים:
	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע:
	מוצע חיבור פנימי בין חלקי מרתף לדירות הקרקע ע"י מדרגות עלייה פנימיות.	יותר חיבור פנימי בלבד למגורים.	גישה לשטח נלווה:
לפי חישוב: 153 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 32.2% משטח המגרש 475 מ"ר. שטחי החלחול מתוכננים ברובם במרווח הקדמי בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		80% משטח המגרש- לפי הוראות תוכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ותוכנית 3729 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים = 114.45 מ"ר	תכסית:

התאמות:

הערות	לא	כן	
		* * * *	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור
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:
מוצעות חצרות אנגליות במרווחי צד, ברוחב עד 1.50 מ' (נטו) ובשטח עד 10 מ"ר (כל אחת), הכל בהתאם למותר בהוראות תקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		*	חצרות אנגליות:
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 הדירות המתוכננות בבניין.		*	מזגנים:
תוכננו 14 מתקנים סולאריים לכל יחיד 21 והתקבל אישור לכך מטעם		*	מתקנים סולאריים:

יועצת הנדסה.			
הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד בתחום מסתורי כביסה ולדירות קרקע בתחום שטח הדירות עצמן, בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		*	דודי אגירה:
מוצעות מצללות מעל מרפסות גג בחזית ובעורף בשטח התואם את המותר לפי תקנות התכנון והבניה. לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצגו פרטי מצללות הנחוצים לצורך בדיקה והתאמה למותר בהוראות תקנות התכנון והבניה.	*	*	מצללה על הגג: - שטח המצללה: - פרט וחומר:
גובה מפלס הכניסה המתוכנן = 13.60 מ' וגובה ממפלס פני המדרגה הגובלת באזור הכניסה ב- 0.33 מ' בהתאם למותר למותר ב הנחיות מרחביות/ מדיניות הוועדה.		*	מפלס כניסה קובעת:

הערות נוספות:

1. הוגש אישור (שלב מקדמי) לעמידה בדרישות ת.ג. 5281 לבנייה ירוקה מטעם חב' "מעבדות -היחידה לבניה ירוקה" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3616א'.
2. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 28/01/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:
עדכון תחנות תנועה וגנים ונוף בעקבות טעינת תכנית חדשה.

תנועה וחניה - עודכן.

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 27.1.20

הבקשה כוללת: מבנה מגורים החדש עם 22 יחידות דיור (21 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:

22.3 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 בנספח תנועה.
מתוכנן:

24 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי בחזית הבניין

5 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

22 מקומות חניה לאופניים במרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת:

יש לתכנן חלק מהמקומות החניה לאופניים גם בקומת קרקע ולהציג תכנית המתקנת לאחר הוועדה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

דרכים

יש לתכנן לפי המפלסים הקיימים ולהציג אותם בתכנית קומת הקרקע.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות יש למתן את שביל הפינוי ולתכנן הגנות לאורכו המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

גנים ונוף - עודכן

הוגשה תכנית עם עדכון למרתפי החנייה בעקבות חוות דעת גנים ונוף.

במגרש ובקרבתו קיימים 13 עצים / שיחים :

מיקום העצים - מס' 3,6,18,19,20,21,22 במגרשים השכנים מתוכם מס' 21,22 גדמים .
השאר במגרש , מס' 5 ברוש גבוה . חלק מהעצים לשימור נטועים בקרבת בגבול המגרש .
לסיכום ,
מס' 4,7,8,15,16 (5 יח') מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 19,321 ש"ח .
מס' 3,5,6,18,19,20 (6 יח') מיועדים לשימור , בליווי אגרונום .
שטח החצר כ 270 מ"ר , חלקה מעל מרתף .
המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

אדריכלות מכון הרישוי

יש להנמיך את הגדר המתוכננת לרחוב לגובה שלא יעלה 0.7 מ' בהתאם להנחיות המרחביות ברובע זה.
יש להציג מיקום לגמא המים בניצב לרחוב.
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 : 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
3	פלפלון דמוי אלה	8.0	120.0	6.0	שימור	9,144
4	פלפלון דמוי אלה	8.0	30.0	4.0	כריתה	2,572
5	ברוש מצוי	20.0	60.0	2.0	שימור	21,704
6	פלפלון דמוי אלה	8.0	30.0	6.0	שימור	2,572
7	קזואינה משבטית	22.0	70.0	4.0	כריתה	13,540
8	פלפלון דמוי אלה	6.0	20.0	3.0	כריתה	571
15	פיקוס השדרות	3.0	20.0	2.0	כריתה	1,319
16	פיקוס השדרות	3.0	20.0	2.0	כריתה	1,319
18	פיקוס כינורי	6.0	15.0	4.0	שימור	1,470
19	פיקוסב מעוקם	5.0	12.0	2.0	שימור	814
20	פלפלון דמוי אלה	8.0	20.0	3.0	שימור	1,143
21	תמר מצוי	0.	0.	0.	כריתה	
22	דקל קני	0.	0.	0.	כריתה	

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 וקומת גג חלקית מעל 4 מפלסי מרתף, עבור סה"כ 21 יח"ד.

בכפוף לכל דין, 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 גרירת 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 דירות דופלקס בקומת הקרקע על כל מפלסיהן ואי סגירת מרפסות הגזזטרה הפתוחות בכל צורה שהיא.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 0027-20-1 מתאריך 03/02/2020

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל 4 מפלסי מרתף, עבור סה"כ 21 יח"ד.

בכפוף לכל דין, 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. 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 דירות דופלקס בקומת הקרקע על כל מפלסיהן ואי סגירת מרפסות הגזזטרה הפתוחות בכל צורה שהיא.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

רשות רישוי

08/01/2020	תאריך הגשה	20-0051	מספר בקשה
	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	ציבורי/תעסוקה	מסלול

המשתלה	שכונה	קיפניס לוי 8 רחוב וילנסקי משה 16	כתובת
	תיק בניין	144/6332	גוש/חלקה
9177	שטח המגרש	צ, 2069	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אחוזות החוף בע"מ	רחוב גרשון שץ גגה 6, תל אביב - יפו 6701740
בעל זכות בנכס	עת"א, אגף נכסים	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	פלוק ורד	רחוב כצלסון יצחק 19, תל אביב - יפו 6436626
מתכנן שלד	לבני יעקב	ת.ד. 9034, פתח תקווה 4919001

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	2.72	250.00		10.21	936.75	מעל
	0.20	18.01				מתחת
	2.92	268.01		10.21	936.75	סה"כ

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת בניין בן 3 קומות, מעל קומת מרתף חלקית עבור מעון יום שיקומי ונופשון המשתלה. לכל גובה המבנה, 2 גרמי מדרגות, ו-2 פיר מעלית.</p> <p>- בקומת מרתף: חדר משאבות ומאגר מים.</p> <p>- בקומת קרקע: מבואה, 2 כיתות אם עם שירותים ומחסן בכל כיתה, מטבח מבשל עם מזווה, חדר אופניים, 3 משרדים, חדר צוות עם מטבחון, שירותי נכים, ממ"מ דו תכליתי (פיזיותרפיה), מחסן, חדר כביסה וחדר אשפה.</p> <p>- בקומה 1: חלל רב תכליתי, 2 כיתות אם עם שירותים, מחסן ומרפסת גג בכל כיתה, 2 משרדים, חדר טיפולים עם תא צפייה, ממ"מ דו תכליתי (סנוזלן) ושירותי צוות.</p> <p>- בקומה 2: 5 חדרי שינה עם שירותים ומרפסת בכל חדר, חלל מטבח ופינת אוכל, סלון, חדר מדריכים, ממ"מ דו תכליתי, תא שירותי נכים ומרפסת גג.</p> <p>- על הגג: מערכות טכניות (מערכת סולארית ומיזוג אויר)</p> <p>- על המגרש: הריסת גדרות קיימות, פיתוח שטח מגוון וריצוף בגבולות "תחום עבודה"</p>

מצב קיים:

<p>מגרש ציבורי פינתי (רחובות וילנסקי וקיפניס) המכיל 2 מבנים עבור גני ילדים, תא שומר, מגרש ספורט, מגרש חניה וגינון.</p> <p>השטח המיועד לבניה (הקצאה) בשטח 879 מ"ר (ע"פ מפת מודד) - לא מבונה.</p>

בעלויות:

<p>נכסים - מירי גלברט 09/01/2020</p> <p>חלקות 144 בגוש 6332 בבעלות עיריית ת"א יפו.</p> <p>תנאי לתחילת עבודות/רישיון עבודה:</p> <p>הצגת אישור הקצאה ע"י ועדות העירייה.</p>
--

יש לציין כי טרם אושרה הקצאה ע"י ועדות העירייה ולנוכח כך ועל מנת לא לעכב את הוצאת היתר הבניה אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע צ', תכנית 2069- מבני ציבור, תא.ת.ע.א.צ.א.ג(1)

הערה	מוצע	מותר	
	לפי חישוב עורך הבקשה: 1,204.76 מ"ר (מבוקש) 1,411.98 מ"ר (קיים) 2,616.74 מ"ר (סה"כ - 29%)	36,707 מ"ר (400%)	שטחים (עיקרי ושירות)
	523.55 מ"ר (מבוקש) 1,253.74 מ"ר (קיים) 1,777.29 מ"ר (סה"כ - 20%)	5,506 מ"ר (60%)	תכנית קרקע
בתחום המותר על פי תכנית עיצוב ראה הערה מס' 3	2.30 מ' 0.00 מ'	0.0 מ' 0.0 מ' לא רלוונטי	קווי בניין קדמי (וילנסקי) קדמי (קיפניס) צידי
במגרשים גובלים קיימים מבנים בני 6 קומות	3 קומות 13.02 מ'	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
ראה הערה מס' 1	תא.ת.ע.א.צ.א.ג(1)- מעון יום שיקומי ונופשון המשתלה מאושרת מ- 25.9.2019 וטרם נחתמה. הבקשה תואמת תכנית עיצוב.	אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
	מעון יום שיקומי	מבני ציבור	שימושים

הערות:

1. תכנית העיצוב חתומה ע"י אדריכל העיר ומאושרת להגשת בקשה.
2. בבניין המוצע, חצר פנימית מוצללת.
3. קו בניין לכיוון רחוב וילנסקי מרוחק 2.5 מ' מקו מגרש לטובת הקמת שביל אופניים לאורך הרחוב.
4. שטח ההקצאה הוא הפינה הצפון מזרחית של מגרש ציבורי בשטח כולל של 9,177 מ"ר.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 19/01/2020

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

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מעון יום ל - 4 כיתות
דרישת התקן: 0 מקומות חניה
חוות דעת:

תכנית תנועתית מסביב לפרויקט, כולל מקומות חניה לרכב להעלאת והורדת ילדים אושרה באגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה.
המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

דרכים

יש להגיש אישור מחלקת דרכים לתכנית התנועתית שאושרה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות
הוגשה חתימתו של מאיר ראובן מאגף התברואה לנספח האשפה המאשר את התכנון המוצע
המלצה : לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

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

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 103,632 ₪.
הוגש אישורו של אגרונום אגף שפי"ע, חיים גבריאל לכריתת 11 עצים שנשתלו כשתילה זמנית במגרש.
כמו כן, הוגש אישורו של אגרונום אגף שפי"ע, חיים גבריאל למפרט השימור לשני העצים הקיימים במגרש החנייה
הסמוך.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה : לאשר את הבקשה

מקלט

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

אדריכלות מכון הרישוי

יאושר לאחר ועדה בכפוף לבדיקת התאמה לתכנית עיצוב אדריכלית.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מיש דרומי	2.0	5.0	1.0	כריתה	353
2	מיש דרומי	3.0	5.0	1.0	כריתה	353
3	שלטית אפריקנית	10.0	50.0	10.0	כריתה	20,410
4	פיקוס השדרות	6.0	30.0	6.0	שימור	8,478
5	פיקוס השדרות	5.0	25.0	4.0	כריתה	7,359
6	שלטית אפריקנית	10.0	40.0	9.0	כריתה	9,797
7	שלטית אפריקנית	7.0	30.0	7.0	שימור	9,185
8	שלטית אפריקנית	6.0	30.0	7.0	כריתה	7,348
9	שלטית אפריקנית	10.0	40.0	13.0	כריתה	13,062
10	פנסית דו נוצתית	4.0	20.0	3.0	כריתה	3,768
11	שלטית אפריקנית	12.0	50.0	9.0	כריתה	20,410
12	שלטית אפריקנית	7.0	30.0	9.0	כריתה	7,348
13	פנסית דו נוצתית	5.0	20.0	4.0	כריתה	4,710
14	פנסית דו נוצתית	6.0	20.0	2.0	כריתה	4,710
15	פנסית דו נוצתית	6.0	20.0	3.0	כריתה	4,710

חו"ד מחלקת פיקוח :

חו"ד נוספות :

אלעד דמשק מ-5.1.2020

מומלץ לאשר מבחינה עיצובית הקמת מבנה בן 3 קומות בהתאם למוצגים בבקשת ההיתר, תכנית העיצוב נידונה בוועדה המקומית ואושרה. עם חתימת יו"ר הוועדה תיסרק החוברת והתקנון ותועלה למערכת.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית עבור מעון יום שיקומי ונופשון המשתלה בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגה של תכנית עיצוב מאושרת וחתומה.
4. הצגת אישור משרד הבריאות.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 5

רשות רישוי מספר 1-20-0027 מתאריך 03/02/2020

לאשר את הבקשה להקמת מבנה בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית עבור מעון יום שיקומי ונופשון המשתלה בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגה של תכנית עיצוב מאושרת וחתומה.
4. הצגת אישור משרד הבריאות.

הערות

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