

כ"א שבט תש"פ
16 פברואר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0038 תאריך: 13/02/2020 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	מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה
1	1	19-0520	0489-007	אפשטיין יצחק 7	קבוצת חגי'י אפשטיין בע"מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38
9	2	20-0076	3074-038	בת עין 6א	וקסמן אמיר	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
12	3	20-0041	3074-038	בת עין 6א	אלעד וידר	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
15	4	20-0011	3306-044	הרבי מבכרך 44	הנקו בניה בע"מ	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')
21	5	20-0114	2130-049	שיטרית בכור 49	עזרה ובצרון באמצעות אלי גינזברג	ציבורי/בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

רשות רישוי (דיון נוסף)

מספר בקשה	19-0520	תאריך הגשה	16/04/2019
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	אפשטיין יצחק 7	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	296/6213	תיק בניין	0489-007
מס' תב"ע	א3729	שטח המגרש	703 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת חגיגי אפשטיין בע"מ	רחוב הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925
בעל זכות בנכס	פורמה ישראל	רחוב הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925
בעל זכות בנכס	קבוצת חגיגי אפשטיין בע"מ	רחוב הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	רבין שמואל	רחוב יד חרוצים 12, תל אביב - יפו 6770005
מיופה כח מטעם המבקש	עו"ד צחי חגיגי נאמן	רחוב הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925
מיופה כח מטעם המבקש	לישנסקי ארתור	רחוב הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 27 יח"ד (סה"כ בניין בן 8 קומות), הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ב-3 קומות המרתף- 29 מקומות חניה כולל חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'. • בקומת הקרקע- לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז, 2 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית. • בקומה 1-5- בכל קומה 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה. • בקומה 6 (חלקית תחתונה)- 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית הקדמית ומרפסות גזוזטרה בחזית האחורית. • בקומה 7 (חלקית עליונה)- 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסת גג בחזית האחורית. • על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין. • בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים. • בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), מקלט במרתף וח. כביסה על הגג עבור 12 יחידות דיור.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
402	1957	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים, מקלט במרתף וח. כביסה על הגג עבור סה"כ

12 יח"ד.		
שינויים כלפי היתר 402 לבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים, מקלט במרתף וח. כביסה על הגג עבור סה"כ 12 יח"ד.	1957	571

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 15 תתי חלקות, רובן בבעלות פרטית ות.ח 3-4 בבעלות של עמותה. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " קבוצת חגי' אפשטיין בע"מ " באמצעות מורשי החתימה מטעמה (יצחק חגי' / עידו יהודה חגי' וארתור לשינסקי) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם כל בעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד יצחק חגי' ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים.
לא נעשו הודעות ולא התקבלו התנגדויות לבקשה.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1957
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית מתוקנת, גרסה 7 מתאריך 16.12.19.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות:	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	
קווי בניין:			
קדמי	6.00 מ'	6.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	תכנית התחומה בקווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר (למעט הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומות הגג החלקיות)	בהתאם למותר	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (509 מ"ר)	בהתאם למותר	
צפיפות:	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2548.2/90 מ"ר=28 יח"ד	27 יחידות דיור	
גובה קומה:	3.30 מ' ברוטו	3.30 מ' למעט בקומת הגג העליונה בה חלק מהקומה בגובה 3.70 מ'	0.40 מ'
בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:	- בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי - יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול' -תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש -תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי	

		3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות	קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג
		2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	
		4.50 מ' - כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	גובה הבניה על הגג
		4.50 מ' - כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
		1.60 מ'	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי
	שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר וממוצע לא עולה על 12 מ"ר	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 324 מ"ר	שטח
	בהתאם למותר	-לא יותר מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	עיצוב המרפסות
	בהתאם למותר	-חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם למותר	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות	מרפסות גג:
	מוצעים מסתורים לכל יח"ד על גג עליון	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:
	בהתאם למותר	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	מסתורי כביסה:
	בהתאם למותר	בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'	עיצוב המסתורים
	בהתאם למותר	-חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	
	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצפוני מזרחי בצמוד לגבול המגרש עם עמדת המתנה.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.	חניה:
	*תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי - ראה חוות דעת בהמשך.	באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש. * כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה	

	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי</p> <p>-בהתאם לנדרש</p> <p>-בהתאם לנדרש</p>	<p>-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 (אישור התקשרות מקדמי לפני ועדה + אישור מקדמי שלב א עם פרטי הפרויקט המקנים לו את הניקוד המספיק לקבלת תקן בניה ירוקה עם סיום הביצוע)</p> <p>-אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה)</p> <p>-נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	<p>הוראות נוספות למתן היתר:</p>
--	---	--	--

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות:
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	גובה קומות:
	חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	מתוכננים 15 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	מחסנים:
	מתוכננים מחסנים בקומת המרתף התחתונה בשטח של כ- 30 מ"ר המהווה 5% משטח הקומה	- תותר בניית מחסנים בקומות המרתף התחתונות ובתנאי ששטחם לא יעלה על 5% משטח אותה הקומה.	תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	מפלס הכניסה הקובעת -עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
		+	גדרות ושערים -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
	+	+	פיתוח שטח -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גינון זה

		+	-עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגיבון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
מתוכנן חיפוי לרוב הבניין בגמר בהיר והדגשות בגוון כהה		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
		+	מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
מתוכננים דוודים בתחום שטחי מסתורי הכביסה		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות נוספות:

הבקשה נדחתה ברשות רישוי בשל סירוב בתחנת גנים ונוף לעניין התרחקות הנדרשת במרתף מעץ לשימור מס' 10 וכן בשל תיקונים מהותיים הנדרשים בהתאם להוראות תכנית 3729א.
ימים ספורים לאחר מכן, הבקשה נפתחה בשנית לאחר קבלת חוות דעת פקיד היערות מיום 17.11.19 לעניין עץ מס' 10 אשר מאושר חפירה עד למרחק 2 מ' מגזע העץ ובכך מאפשר שימור העץ ללא שינוי מהותי בתכנון (ראה פירוט בהמשך בחוות דעת מכון הרישוי).
בהמשך לכך ובהתאם לסיכום עם השירות המשפטי בנדון, הבקשה הוחזרה לתיקונים ותיקון חוות הדעת.
להלן דראפט מתוקן הכולל את חוות דעת מכון הרישוי המתוקנת בהתאם לחוות דעת פקיד היערות הארצי וכלל התיקונים בהתאם להוראות התכנית.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 05/02/2020

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

תנועה וחניה

16.1.19 חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב -

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 27 יחידות דיור (26 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:

27.3 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

27 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

29 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) במרתפי חניה

3 מקומות חניה לאופנועים

27 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

1. החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2
2. מתוכננים שינויים גיאומטריים במדרכה בכניסה לחניון, לכן דרוש לאשר תכנית תנועתית באגף התנועה ולטעון תכנית המאושרת (חתומה)
במסמכי תנועה וחניה לאחר הועדה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

כיבוי אש

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

זרכים

המבנה מתוכנן על פי מפלסים קיימים.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

עבודות עירייה בתחום תנועה וזרכים

לא נדרש דבר.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

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

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

גנים ונוף

חוות דעת בעקבות הודעת פקיד היערות הארצי בנוגע לערר:
מבוקשת בנייה הכוללת מרתפים.
הוטען סקר והוקלדה טבלת יעוד העצים לבקשה.
מיפוי יעוד העצים מוצג בתכנית הבקשה.
הוטענו: מפרט שימור מתאריך 4.10.2019 שהוגש לפקיד היערות הארצי,
והחלטת פקיד היערות הארצי, בעניין עץ מס' 10.

במגרש ובקרבתו קיימים 16 עצים/שיחים

עצים מס' 1,2,4,9,11,15 במגרשים שכנים ומיועדים לשימור בליווי אגרונום.
חלק מהעצים לשימור בקרבת גבול המגרש מבוקשת בניית גדר חדשה.
עצים מס' 4,10 מצויים במגרש המבוקש ומיועדים לשימור בליווי אגרונום.
עצים מס' 3,5,6,8,12,13,14,16 מצויים במגרש המבוקש מסומנים ומאושרים לכריתה.
שטח החצר הלא מקורה (כפי שהוצהר) 329 מ"ר, חלקו מעל מרתף.

לגבי עץ מספר 10:

התקבלה החלטת פקיד היערות הארצי מיום 17 בנובמבר 2019:
1. מאשר חפירה עד למרחק של 2 מטר מגזע העץ.
2. עבודות יבוצעו בהתאם למפרט השימור שהוגש לפקיד היערות.
3. תופקד ערבות כנגד שימור העץ (בברור מולו החליט שגובה הערבות יהיה כפול שתיים מהערך החליפי).
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

בחזית הראשית קיים שטח פתוח ונכתב כי קיים פתח הכנסת ציוד טרפו:
יש להרחיק את הפתח על מנת לתכנן רצועת גינון ברוחב 2 מ'. יש לוודא כי קיים עומק שתילה של 8 קוב ובגובה של 1 מ'
לפחות.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר 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	רזוארינה דקיקה	8.0	28.0	3.0	שימור	1,684
2	איזדרכת מצויה	8.0	47.0	4.5	שימור	1,387
3	איזדרכת מצויה	8.0	46.5	2.5	כריתה	1,395
4	קזוארינה דקיקה	10.0	53.0	4.5	שימור	6,971
5	פלפלון דמוי אלה	3.5	23.0	2.5	כריתה	647
6	סיסם הודי	6.0	33.0	3.5	כריתה	1,436
7	פלפלון דמוי אלה	1.0	4.0	1.0	כריתה	
8	אורן ירושלים	12.0	60.0	8.0	כריתה	6,782
9	קתרוסית מרובעת	10.0	51.5	7.0	שימור	5,496
10	ברוש מצוי	12.0	89.5	5.0	שימור	34,206
11	פיקוס הגומי	7.0	27.0	5.5	שימור	1,785
12	פלפלון דמוי אלה	10.0	48.0	7.0	כריתה	6,945
13	פיקוס הסדרות	3.5	31.0	2.5	כריתה	3,625
14	פיקוס	3.5	19.0	2.5	כריתה	1,700
15	סיגלון עלה מימוסה	12.0	37.0	10.0	שימור	5,158
16	פלפלון דמוי אלה	5.0	36.0	3.5	כריתה	1,983

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' חן קורלנדסקי)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף הכוללים: 29 מקומות חניה כולל חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.

סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 27 יח"ד, בכפוף לדיון, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה נדחתה ברשות רישוי בשל סירוב בתחנת גנים ונוף לעניין התרחקות הנדרשת במרתף מעץ לשימור מס' 10 וכן בשל תיקונים מהותיים הנדרשים בהתאם להוראות תכנית 3729 א.

ימים ספורים לאחר מכן, הבקשה נפתחה בשנית לאחר קבלת חוות דעת פקיד היעדרות מיום 17.11.19 לעניין עץ מס' 10 אשר מאושר חפירה עד למרחק 2 מ' מגזע העץ ובכך מאפשר שימור העץ ללא שינוי מהותי בתכנון (ראה פירוט בהמשך בחוות דעת מכון הרישוי).

בהמשך לכך ובהתאם לסיכום עם השירות המשפטי בנדון, הבקשה הוחזרה לתיקונים ותיקון חוות הדעת.

להלן דראפט מתוקן הכולל את חוות דעת מכון הרישוי המתוקנת בהתאם לחוות דעת פקיד היעדרות הארצי וכלל התיקונים בהתאם להוראות התכנית.

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף הכוללים: 29 מקומות חניה כולל חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.

סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 27 יח"ד, בכפוף לדיון, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. יש לתכנן במרווח הקדמי רצועת גינון רציפה ככל הניתן, שרוחבה לפחות 2 מ' וצמצום המשטחים המרוצפים, בהתאם למדיניות אדריכל העיר/ הנחיות המרחביות.
4. קומת הגג החלקית העליונה חורגת בחלקה מהגובה המותר של עד 3.30 מ', לפי הוראות תכנית 3729.א.

תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. 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.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1 רשות רישוי מספר 1-20-0038 מתאריך 13/02/2020

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף הכוללים: 29 מקומות חניה כולל חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.

סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 27 יח"ד, בכפוף לדיון, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. יש לתכנן במרווח הקדמי רצועת גינון רציפה ככל הניתן, שרוחבה לפחות 2 מ' וצמצום המשטחים המרוצפים, בהתאם למדיניות אדריכל העיר/ הנחיות המרחביות.
4. קומת הגג החלקית העליונה חורגת בחלקה מהגובה המותר של עד 3.30 מ', לפי הוראות תכנית 3729.א.

תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. 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.

רשות רישוי

13/01/2020	תאריך הגשה	20-0076	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	מסלול
		תוספות ושינויים	

כתובת	בת עין 6 רחוב הרבי מלילוב 1א	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	161/7045	תיק בניין	3074-038
מס' תב"ע	תעא/2563, 1, 1, 9016, 2691, 2563	שטח המגרש	500

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	וקסמן אמיר	רחוב הרבי מלילוב 1א, תל אביב - יפו 6808601
מבקש	וקסמן ליאת	רחוב הרבי מלילוב 1א, תל אביב - יפו 6808601
בעל זכות בנכס	לוי משה	רחוב בת עין 6, תל אביב - יפו 6808730
בעל זכות בנכס	וקסמן אמיר	רחוב הרבי מלילוב 1א, תל אביב - יפו 6808601
בעל זכות בנכס	וקסמן ליאת	רחוב הרבי מלילוב 1א, תל אביב - יפו 6808601
בעל זכות בנכס	אלעד וידר	רחוב גר צדק 3, תל אביב - יפו 6815603
בעל זכות בנכס	וידר הדס	רחוב גר צדק 3, תל אביב - יפו 6815603
בעל זכות בנכס	עמידר- החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ	רחוב הרוקמים 26, חולון 5885849
עורך ראשי	אייכהולץ עינת	רחוב לטריס 7, תל אביב - יפו 6416634
מתכנן שלד	אהרון דניאל	רחוב טשרניחובסקי 24, כפר סבא 4427112

מהות הבקשה: (אירינה בנדר)

מהות עבודות בניה
הרחבה של הדירה המערבית בקומת הקרקע ושינויים פנימיים הכוללים תוספת ממ"ד.
*במקביל לנידון הוגשה בקשה מס' 20-0041 להרחבת זירת השכן בקומה שניה באותו אגף.

מצב קיים:

על המגרש הפינתי, בין רחוב בת עין וציהתל"י והרבי מליבוב בניין בן שתי קומות, עבור ארבע יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
-	היתר לבניית 31 בתים בני שתי קומות, כל דירה חדר וחצי+ חדר שירותים	1955	519
-	שינויים בזמן הבניה - הוספת חדר בכל דירה	1956	899
-	הוספת מרפסת בדירה הנידונה .	1967	540

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם ארבע תתי חלקות, בבעלות פרטית ורשות הפיתוח. הבקשה חתומה על ידי שלושה מבעלי הנכס לשאר נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2563 אזור מגורים ה')

סטטייה	מוצע	מותר	
-	110 מ"ר	110 מ"ר ליחידת דיור.	שטחים עיקריים
-	ממ"ד מכח התקנות	ממ"ד מכח התקנות	שטחי שרות
הבניה המוצעת עם חריגה מקומית מהתחום המותר לבניה עבור שינוי מיקום המדרגות וקיר השייך לדירה מתחת. ניתן להמליץ על הזזתן לתחום המותר.	בתוך תחום ההרחבה מלבד חריגה מקומית בפינה הדרום מזרחית בה מוצעים קיר ומדרגות גישה לקומה השניה כחלק מהמוצע בבקשה 20-0041 ולא פורסמה הקלה.	תחום מותר להרחבה על פי תחום ההרחבה המסומן בתשריט:	קווי בניין

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
חלקי גדרות המוצעים בחריגה מקו המגרש לכיוון המגרש השכן ולכיוון הרחוב הרבי מלילוב ועם מיקום מתקנים טכניים המוצעים לאורך הגדר הפונה לרחוב בניגוד למחייב בהנחיות המרחביות.	-		פיתוח שטח /גדרות
הצהרת מתכנן השלד		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה במקביל לבקשה 20-0041 המתייחסת לדירה בקומה השניה באותו אגף ומהווה הסכמה בפועל של השכן הנ"ל.
2. לא הוצג פתרון גישה משותפת למערכות הטכניות על הגג בניגוד לתקנות.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 19/01/2020

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 תקן: 0

מוצע: 0

המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה

תיקונים נדרשים: יש להציג 2מסתורים, אחד לכל דירה, משום שכל כניסה לדירה ממוקמת מרחוב אחר ואין אפשרות גישה למסתור שימוקם בצד אחד בלבד.

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

נדרשים תיקונים במסתורי מערכות ופרישת גדרות.

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

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:

רומן זייץ 11/05/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אירינה בנדר)

לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המערבית בקומת הקרקע וביצוע שינויים פנימיים הכוללים תוספת ממ"ד.
בכפוף לדין, ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון המפרט לעניין קיר ומדרגות המוצעים מחוץ לתחום ההרחבה, וחלקי גדרות המוצעים מחוץ לקו המגרש.
2. סידור המתקנים הטכניים בהתאם להנחיות המרחביות.
3. מתן פתרון לגישה משותפת למערכת סולארית.
4. הגשת התחייבות לשיפוץ המבנה עם השלמת הרחבת האגף כולו.
5. מילוי דרישות מכון הרישוי.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0038 מתאריך 13/02/2020

לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המערבית בקומת הקרקע וביצוע שינויים פנימיים הכוללים תוספת ממ"ד.
בכפוף לדין, ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון המפרט לעניין קיר ומדרגות המוצעים מחוץ לתחום ההרחבה, וחלקי גדרות המוצעים מחוץ לקו המגרש.
2. סידור המתקנים הטכניים בהתאם להנחיות המרחביות.
3. מתן פתרון לגישה משותפת למערכת סולארית.
4. הגשת התחייבות לשיפוץ המבנה עם השלמת הרחבת האגף כולו.
5. מילוי דרישות מכון הרישוי.

רשות רישוי

07/01/2020	תאריך הגשה	20-0041	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	תוספות ושינויים

צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	בת עין 6א רחוב הרבי מלילוב 1א	כתובת
3074-038	תיק בניין	161/7045	גוש/חלקה
500	שטח המגרש	2563, 2691, 9016, 1, 1/2563	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין	
רחוב גר צדק 3, תל אביב - יפו 6815603	אלעד וידר	מבקש	
רחוב גר צדק 3, תל אביב - יפו 6815603	וידר הדס	מבקש	
רחוב בת עין 6, תל אביב - יפו 6808730	לוי משה	בעל זכות בנכס	
רחוב הרבי מלילוב 1א, תל אביב - יפו 6808601	וקסמן אמיר	בעל זכות בנכס	
רחוב הרבי מלילוב 1א, תל אביב - יפו 6808601	וקסמן ליאת	בעל זכות בנכס	
רחוב גר צדק 3, תל אביב - יפו 6815603	אלעד וידר	בעל זכות בנכס	
רחוב גר צדק 3, תל אביב - יפו 6815603	וידר הדס	בעל זכות בנכס	
רחוב הרוקמים 26, חולון 5885849	עמידר- החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ	בעל זכות בנכס	
רחוב לטריס 7, תל אביב - יפו 6416634	אייכהולץ עינת	עורך ראשי	
רחוב טשרניחובסקי 24, כפר סבא 4427112	אהרון דניאל	מתכנן שלד	

מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת הדירה המערבית בקומה השנייה (עם ממ"ד) והקמת בניה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירה.
*במקביל לנדון הוגשה בקשה מספר 20-0076 להרחבת דירת השכן בקומת הקרקע באותו האגף.

מצב קיים:

על המגרש הפינתי בין הרחובות בת עין, ציהתל"י והרבי מליבוב בניין בן שתי קומות עבור ארבע יחידות דיור.
--

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר לבניית 31 בתים בני שתי קומות, עבור 4 דירות כל דירה חדר וחצי עם חדר שירותים.	1955	519
שינויים בזמן הבניה – הוספת חדר בכל דירה	1956	899
הוספת מרפסת בקומה א' באגף הנדון.	1967	540

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 4 תני חלקות בבעלות פרטית ורשות הפיתוח, וחתומה על-ידי שלושה מבעלי הנכס. לשאר נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2563 אזור מגורים ה')

סטייה	מוצע	מותר
-------	------	------

סטייה	מוצע	מותר	
-	110 מ"ר	110 מ"ר	שטח עיקרי
	12 מ"ר עבור ממד מכוח התקנות	ממ"ד מכוח התקנות	שטחי שרות
הבניה מוצעת עם חריגה מקומית מהתחום המותר לבניה עבור שינוי מיקום המדרגות וקיר השייך לדירה מתחת. ניתן להמליץ על הזנת לתחום המותר.	בתוך תחום ההרחבה מלבד חריגה מקומית בפינה הדרום-מזרחית בו מוצעות מדרגות גישה לא מקורות לדירה וקיר כחלק מהמוצע בבקשה 20-0076. לא פורסמה הקלה.	לפי תחום ההרחבה המסומן בתכנית:	קווי בניין
חריגה של 0.15 ס"מ מהמותר וחריגה חלקית של 2.5 מ' ללא נסיגה בפינה המערבית של החזית לרחוב כאשר גם הפרגולה מוצעת בחריגה ולא פורסמה הקלה.	שטח - כ-46% גובה - 3.0 מ' נסיגה - 2.35 מ' כאשר בחלקו המערבי של הקיר לא קיימת נסיגה כלל.	הוועדה רשאית להתיר בניה על הגג במסגרת השטחים המותרים כחלק מהדירה שמתחת לגג בתנאים הבאים: - שטח הבניה עד 50% - גובה עד 3.0 מ' - נסיגה של 2.5 מ' מהחזית לרחוב	בניה על הגג
-	מגורים	מגורים	שימושים

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
לא הוצג פתרון אוורור עבור כל חלקי הדירה.	+	+	- גודל חדרים - אוורור
הגדר המערבית מוצגת מחוץ לקו המגרש ללא התייחסות לכך, עם הצגת המתקנים טכניים בחזית לרחוב הרבי מליבוב בניגוד להנחיות המרחביות ומדיניות הוועדה.	+		-גדרות

הערות נוספות:

- הבקשה הוגשה במקביל לבקשה 20-0076 המתייחסת לדירה בקומת הקרקע באותו אגף ומהווה הסכמה בפועל של השכן הנ"ל.
- לא הוצג פתרון גישה משותפת למערכות הטכניות על הגג בניגוד לתקנות.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 23/01/2020

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

תקן חניה להרחבת דירה קיימת הוא 0 ולכן אין צורך באישור תחנת תנועה בזמן ההיתר. המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

לא מוצג פתרון אשפה. נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה. יש להציג קירות ממשיכי ממ"ד.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אדריכלות מכון הרישוי

נדרשים תיקונים במסתורי אשפה ומערכות.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
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://il/rishui_bniya/login.asp.<http://gism.tel-aviv.gov>

חו"ד מחלקת פיקוח:

רומן זייץ 10/07/2019

יש לסמן בחזית הקדמית את הגגון להריסה, אין דק עץ אלא ריצוף לבנים.
יש לסמן את המחסן בחזית האחורית (רבי מלילוב)

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

לאשר את הבקשה להרחבה ושינויים לדירה המערבית בקומה השנייה, בכפוף לדין, תאום תכנון, תנאים טכניים,
ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון המפרט לעניין מדרגות וקיר המוצעים מחוץ לתחום ההרחבה, וחלקי גדרות המוצעים מחוץ לקו המגרש.
2. תיקון המפרט לנושא נסיגות בבנייה החלקית על הגג
3. סידור המתקנים הטכניים בהתאם להנחית המרחביות.
4. מתן פתרון לגישה משותפת למערכת סולארית.
5. הגשת התייחסות לשיפוץ המבנה עם השלמת הרחבת האגף כולו.
6. מילוי דרישות מכון הרישוי.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-20-0038 מתאריך 13/02/2020

לאשר את הבקשה להרחבה ושינויים לדירה המערבית בקומה השנייה, בכפוף לדין, תאום תכנון, תנאים טכניים,
ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון המפרט לעניין מדרגות וקיר המוצעים מחוץ לתחום ההרחבה, וחלקי גדרות המוצעים מחוץ לקו המגרש.
2. תיקון המפרט לנושא נסיגות בבנייה החלקית על הגג
3. סידור המתקנים הטכניים בהתאם להנחית המרחביות.
4. מתן פתרון לגישה משותפת למערכת סולארית.
5. הגשת התייחסות לשיפוץ המבנה עם השלמת הרחבת האגף כולו.
6. מילוי דרישות מכון הרישוי.

רשות רישוי

02/01/2020	תאריך הגשה	20-0011	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בניה חדשה	מסלול

צפון יפו	שכונה	הרבי מבכרך 44	כתובת
3306-044	תיק בניין	184/7016	גוש/חלקה
924	שטח המגרש	ע1, 9016, 3993, 397, 2606	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב אודם 14, פתח תקווה 4951797	הנקו בניה בע"מ	מבקש
רחוב הגיא 10, ירושלים 9626214	חיים אברהם	בעל זכות בנכס
רחוב ברקלי שאול 9, ירושלים 9774409	ברקלי חביבה	בעל זכות בנכס
רחוב בן יהודה 69, הרצליה 4640336	חיים מאיר	בעל זכות בנכס
רחוב האלה 20, תמרת 3657600	חיים נועה	בעל זכות בנכס
רחוב האלה 20, תמרת 3657600	חיים דוד	בעל זכות בנכס
רחוב האלה 20, תמרת 3657600	חיים אחיקם	בעל זכות בנכס
רחוב בן יהודה 69, הרצליה 4640336	פרבר דן	בעל זכות בנכס
רחוב החשמונאים 113, תל אביב - יפו 67133	כץ ירון	עורך ראשי
חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו	שילר ערן	מתכנן שלד
גן ברקוביץ' פ. ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423806	דונין מרים	מיופה כח מטעם המבקש
גן ברקוביץ' פ. ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423806	דונין מרים	מורשה חתימה מטעם המבקש

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	69.82	645.16		189.54	1751.31	מעל
	172.96	1598.17				מתחת
	242.78	2243.33		189.54	1751.31	סה"כ

מהות הבקשה: (ערן אברמוביץ)

מהות עבודות בניה
הקמת מתחם חדש מורכב מ-2 בניינים למגורים וביניהם: הבניין הצפוני – בן 6 קומות עם 12 יחידות דיור והבניין הדרומי – בן 7 קומות עם 14 יחידות דיור, סה"כ 26 יחידות דיור. הבניינים מוצעים מעל 2 קומות מרתף המשותפים ביניהם.

מצב קיים:

מגרש ריק שנוצר מאיחוד חלקות 136 וחלקה 137 למגרש בנייה אחד על פי תכנית 3993 שנכנסה לתוקף ב-2015.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של מספר בעלים והבקשה חתומה על ידי בעלי הנכס הרשום.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 3993, 2606 אזור מגורים ומסחר)

סטייה	מוצע	מותר	
כ-48 מ"ר מעבר לשטחי השירות המותרים וללא התייחסות לכך.	כ-695 מ"ר (כולל כ-50 מ"ר היטלי מרפסות ובלטות שלא חושבו במניין השטחים המבוקשים)	190% משטח המגרש שמהווה 1756 מ"ר עד 70% משטח המגרש שמהווה 647 מ"ר * בהתאם להחלטת ועדת הערר המחוזית בתיק תא/5019/14 א' מ-04/12/2017 תכנית B יפו אינה חלה במגרש הנדון כאשר היקף הזכויות הבנייה וקווי הבניין הניתנת בתכנית 3993 יהיו בהתאם לסעיפים 10(2) ו-10(4) בהוראות תכנית 2606.	שטחים עיקריים (לפי תב"ע 2606) שטחי שרות (לפי תב"ע 2606)
- - - -	לרח' הרבי מבכרך – 0 מטרים צדדי לצפון – 2 מטרים צדדי לדרום – 0 מטרים לאחור - 3.6 מטרים	קדמי לרח' הרבי מבכרך – 0 מטרים צדדי צפוני – 2 מטרים (בהתאם לתשריט תב"ע 3993) צדדי דרומי – 0 מטרים (בהתאם לתשריט תב"ע 3993) אחורי – 3.6 מטרים	קווי בניין
-	כ-49% לתכנית קרקע (היטל)	עד 70% משטח המגרש	תכנית קרקע
הוצגו דירות בשטח ממוצע של 75 מ"ר (ברוטו) בלבד בניגוד לנקבע בהוראות התב"ע וללא התייחסות לכך.	26 יחידות דיור שטח ממוצע של 75 מ"ר ברוטו בלבד (מבדיקה גרפית)	30 יחידות דיור (על פי חישוב של 32.5 יח"ד לדונם). שטח ממוצע מינימאלי ליח"ד לא יפחת מ-80 מ"ר ברוטו.	צפיפות
-	הבניין הדרומי – 7 קומות הבניין הצפוני – 6 קומות	האגף הדרומי עד 8 קומות האגף הצפוני עד 6 קומות	מספר קומות
- -	הבניין הדרומי – 33.48 מ' הבניין הצפוני – 31.3 מ'	על פי נספח הבינוי, האגף הדרומי עד 37.43 מ' והאגף הצפוני עד 32.00 מ' במידת הגובה האבסולוטי מעל פני הים. הגובה הנ"ל הינו גובה מרבי כולל מבנים טכניים על הגג.	גובה במטרים
לא הוצג שימוש של מסחר בקומת המרתף העליונה בניגוד לנקבע בנספח הבינוי של התכנית והדבר אינו תואם לאופי הסביבה שהינה סביבה מסחרית ועל פי חוות דעת צוות התכנון נדרש לתכנן מסחר בקומת המרתף העליונה.	מגורים בכל הקומות ומחסנים בקומת המרתף העליונה בניגוד לנקבע בנספח הבינוי.	מגורים ותותר מסחר בקומת הקרקע ובקומת המרתף העליונה שפונה לכיוון רח' פורייה	שימושים

מותר	מוצע	סטייה
		תיקון התכנית יהווה שינוי מהותי בתכנון.

בנייה תת קרקעית, מרתפים (על פי תכנית ע1 ותכנית 3993):

קומות	מותר	מוצע	סטייה
2	2	-	
שימוש	בקומת המרתף העליונה בחלק הסמוך לרחוב פורייה תותר מסחר שיהווה חלק מהשטחים העיקריים המותרים. חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חנייה, חדר לאשפה ולגז משותפים ומחסנים דירתיים	לא הוצג מסחר בקומת המרתף העליונה שנמצאת במפלס רחוב פוריה בניגוד לנספח הבינוי של התב"ע והדבר נוגד את אופי הסביבה הקרובה ועל פי חוות דעת צוות התכנון נדרש לתכנן מסחר בקומת המרתף העליונה על מנת להתאים את התכנון לאופי הסביבה. תיקון התכנית והסדרת מסחר יהווה שינוי מהותי בתכנון ועלול להשפיע על הצפיפות.
תכסית	80% בתכנית ע1 וניתן להגדיל תכסית עד ל- 85% משטח המגרש בהתאם לנקבע בתמ"א 4/ב/34 ובהנחיות המרחביות	לפחות 88% (קירות הדיפון לא חושבו במניין תכסית המרתף)	בניית מרתף מעבר ל-85% בניגוד לנקבע בהנחיות המרחביות ותמ"א 4/ב/34 וללא התייחסות לכך.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
בנייה במרווחים/בליטות		+
- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אורור	+	
מרפסות		+
לא חושבו היטלי המרפסות בקומת הקרקע במניין שטחי השירות בניגוד לנקבע בתקנות.		+
פיתוח שטח /גדרות		+
מיקום כניסה רגלית למגרש		+

הערות נוספות:

- אציין שהבקשה כוללת הסדרת 2 בנייני מגורים נפרדים מעל הקרקע עם מרתף משותף והדבר בניגוד לנקבע בנספח הבינוי וסותר את עקרונות התכנית לפיה התכנית מאפשרת הקמת מבנה אחד עם 2 אגפים בגבהים שונים בלבד, הדבר אף קיבל ביטוי בעיקרי הוראות התכנית (סעיף 2.2 סעיף משנה 4) שבו נכתב בין היתר "הגבהת החלק הדרומי של הבניין והנמכתו בחלק הצפוני" כמו כן הדבר קיבל ביטוי תחת סעיף מספר 4.1.2 סעיף משנה ה' "גובה מבנה" בו קיים תיאור של מבנה אחד עם 2 אגפים בגבהים שונים "מספר הקומות בחלק המבנה הסמוך לרחוב פוריה, לא יעלה על 8 קומות מעל הכניסה הקובעת...". "מספר הקומות המרבי, בחלק המבנה הסמוך למושבה האמריקאית, לא יעלה על 6 קומות מעל הכניסה הקובעת...". והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.
- הבקשה כוללת הסדרת כניסה להולכי רגל מהשטח הציבורי הפתוח (שצ"פ) הגובל במגרש שממוקם בגובה של כ-9.4 מ' מעבר למפלס של רחוב פורייה הסמוך לו והוצגו קירות תומכים ומדרגות בתחום השטח הציבורי הפתוח (שפ"פ) לטובת הסדרת גישה להולכי רגל למבנים ולא הוצג אישור של אגף הנכסים לכך והדבר בניגוד לסעיף 6.2 בתכנית 3993 ולפיה "במידה והשטח הציבורי הגובל במגרש למגורים לא יפותח עד למועד אישור היתר הבנייה, יוכל מבקש ההיתר לבצע על חשבונו פיתוח שטח זמני הנדרש לשם כניסה לבניין, זאת בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים בעיריית תל אביב יפו."
- על פי סעיף 6.8 בתב"ע המגרש כלול באזור שהוכרז כאתר עתיקות ולא הוצג אישור מטעם רשות העתיקות לבקשה.

חו"ד מכון רישוי

19/01/2020 רינת ברקוביץ'

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

דרישת התקן:

26 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים בהתאם לאישור יועץ נגישות

5 מקומות חניה לאופנועים

26 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן ב-3 קומות מרתף בהתאם לדרישה:

26 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים בהתאם לאישור מורשה נגישות אירנה רובין.

5 מקומות חניה לאופנועים

28 מקומות חניה לאופניים- 8 בקומת קרקע+ 20 במחסנים דירתיים.

מתכנן תנועה דן דמון ממושרד ניצן ארד הנדסת תנועה.

חוות דעת: תכנון תואם נספח בינוי ועונה לדרישות התקן.

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 של תוכנית עיצוב מאושרת.

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, אקוסטיקה

נוספו תנאים לאכלוס בנושא זיהום קרקע

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש זה אין עצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

חוות דעת בנוגע לנטיעת עצים חדשים בהתאם לשטח המגרש הלא מקורה נכתבה בתחנת אדריכלות.

המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

נכתבו הנחיות מפורטות בנושא נטיעת עצים מעל חניונים.

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:

חו"ד נוספות:

מחלקת תכנון דרום ויפו – אדר' מישה דנילוב 30/01/2020

מסקירת הרקמה העירונית הבנויה והתכניות המאושרות בסביבה המידית לפרויקט. עולה כי אכן אופי הקומה המשיקה למדרכה הינה קומה מסחרית. במקרה של המגרש הנדון, וכפי שעולה ממסמכי התכנית, תכנון מסחר בקומת המרתף עולה בקנה אחד עם אופי זה.

חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י ערן אברמוביץ)

- לא לאשר את הבקשה להקמת 2 מבנים חדשים למגורים מעל 2 קומות מרתף (משותף) עם סה"כ 26 יחידות דיור, שכן:
- כולל חריגה של כ-47 מ"ר מעבר לשטחי השירות המותרים וללא התייחסות לכך.
 - כוללת מחסנים ומתקנים טכניים בקומת המרתף העליונה במקום מסחר בניגוד לנספח הבינוי ואופי האזור כאשר התכנית קבעה את ייעוד המגרש כ"מגורים ומסחר" והבקשה לא הומלצה על ידי צוות התכנון. תיקון התכנית והסדרת מסחר יהווה שינוי מהותי בתכנון.
 - כוללת זירות בממוצע של 75 מ"ר ברוטו בלבד לעומת 80 מ"ר ברוטו שנדרשים בתב"ע וללא התייחסות לכך.
 - כוללת הסדרת 2 בנייני מגורים נפרדים מעל הקרקע עם מרתף משותף והדבר בניגוד לנקבע בנספח הבינוי וסותר את עקרונות התכנית לפיה התכנית מאפשרת הקמת מבנה אחד עם 2 אגפים בגבהים שונים בלבד וללא התייחסות לכך. תיקון התכנית והסדרת מבנה אחד בהתאם לנספח הבינוי עלול להשפיע על הצפיפות.
 - כוללת מרתף בתכסית העולה על 85% משטח המגרש בניגוד לנקבע בתמ"א 4/ב/34 ובהנחיות המרחביות. תיקון התכנון עלול להצריך שינוי מהותי בתכנון.
 - כוללת הסדרת כניסה להולכי רגל מהשטח הציבורי הפתוח (שצ"פ) הגובל במגרש שממוקם בגובה של כ-9.4 מ' מעבר למפלס של רחוב פורייה הסמוך לו והוצגו קירות תומכים ומדרגות בתחום השטח הציבורי הפתוח (שפ"פ) לטובת הסדרת גישה להולכי רגל למבנים ולא הוצג אישור של אגף הנכסים לכך והדבר בניגוד לסעיף 6.2 בתכנית ולפיה "במידה והשטח הציבורי הגובל במגרש למגורים לא יפותח עד למועד אישור היתר הבנייה, יוכל מבקש ההיתר לבצע על חשבונו פיתוח שטח זמני הנדרש לשם כניסה לבניין, זאת בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים בעיריית תל אביב יפו."
 - לא הוצג כל הבנייה המבוקשת בתחום המגרש לרבות כלונסאות דיפון וכן כל הבנייה המבוקשת בתחום השטח הציבורי הפתוח (שצ"פ) הסמוך לו הדרושים לבחינת הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 1-20-0038 מתאריך 13/02/2020

- לא לאשר את הבקשה להקמת 2 מבנים חדשים למגורים מעל 2 קומות מרתף (משותף) עם סה"כ 26 יחידות דיור, שכן:
- כולל חריגה של כ-47 מ"ר מעבר לשטחי השירות המותרים וללא התייחסות לכך.
 - כוללת מחסנים ומתקנים טכניים בקומת המרתף העליונה במקום מסחר בניגוד לנספח הבינוי ואופי האזור כאשר התכנית קבעה את ייעוד המגרש כ"מגורים ומסחר" והבקשה לא הומלצה על ידי צוות התכנון. תיקון התכנית והסדרת מסחר יהווה שינוי מהותי בתכנון.
 - כוללת זירות בממוצע של 75 מ"ר ברוטו בלבד לעומת 80 מ"ר ברוטו שנדרשים בתב"ע וללא התייחסות לכך.
 - כוללת הסדרת 2 בנייני מגורים נפרדים מעל הקרקע עם מרתף משותף והדבר בניגוד לנקבע בנספח הבינוי וסותר את עקרונות התכנית לפיה התכנית מאפשרת הקמת מבנה אחד עם 2 אגפים בגבהים שונים בלבד וללא התייחסות לכך. תיקון התכנית והסדרת מבנה אחד בהתאם לנספח הבינוי עלול להשפיע על הצפיפות.
 - כוללת מרתף בתכסית העולה על 85% משטח המגרש בניגוד לנקבע בתמ"א 4/ב/34 ובהנחיות המרחביות. תיקון התכנון עלול להצריך שינוי מהותי בתכנון.
 - כוללת הסדרת כניסה להולכי רגל מהשטח הציבורי הפתוח (שצ"פ) הגובל במגרש שממוקם בגובה של כ-9.4 מ' מעבר למפלס של רחוב פורייה הסמוך לו והוצגו קירות תומכים ומדרגות בתחום השטח הציבורי הפתוח (שפ"פ) לטובת הסדרת גישה להולכי רגל למבנים ולא הוצג אישור של אגף הנכסים לכך והדבר בניגוד לסעיף 6.2 בתכנית ולפיה "במידה והשטח הציבורי הגובל במגרש למגורים לא יפותח עד למועד אישור היתר הבנייה, יוכל מבקש ההיתר לבצע על חשבונו פיתוח שטח זמני הנדרש לשם כניסה לבניין, זאת בכפוף לאישור הגורמים המוסמכים בעיריית תל אביב יפו."

עמ' 20

3306-044 20-0011 <ms_meyda>

- לא הוצג כל הבנייה המבוקשת בתחום המגרש לרבות כלונסאות דיפון וכן כל הבנייה המבוקשת בתחום השטח הציבורי הפתוח (שצ"פ) הסמוך לו הדרושים לבחינת הבקשה.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0114	תאריך הגשה	21/01/2020
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)

כתובת	שיטרת בכור 49 רחוב אש שלום 28	שכונה	הדר-יורסף
גוש/חלקה	771/6636, 740/6636	תיק בניין	2130-049
מס' תב"ע	תתל/ג71, תעא/1203ב(1), צ, 3647, 1203, 1203	שטח המגרש	7,106 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עזרה וביצרון באמצעות אלי גינזבורג	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	שטרלר שמעון	רחוב יד חרוצים 12, תל אביב - יפו 6770005

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	4616.93	64.97	164.85	2.32	
מתחת	32.29	0.45			
סה"כ	4649.21	65.43	164.85	2.32	

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת מתחם מבני ציבור הכולל מבנה בית ספר, מבנה אולם ספורט, מבנה שומר+ חדר אשפה וחדר טרנספורמציה תת קרקעי עבור בית ספר "גיל". (לילדים אוטיסטים)</p> <p>מבנה בית ספר בן 4 קומות בשטח של 4,272 מ"ר במרכז המגרש, עם גג שטוח. לכל גובה המבנה, 2 גרמי מדרגות, פיר מעלית וחלל לא מקורה העובר בין הקומות.</p> <p>- בקומת קרקע: 5 כיתות חינוך מיוחד עם חדר עזר בכל כיתה, מטבח לימודי, מטבח חימום, קפיטריה, חדר ישיבות, חדרון רגיעה, דירת הכשרה עם שירותים, חדר רופא, 3 משרדים, מקבץ שירותים וממ"מ דו תכליתי (מרכז תעסוקה+ חדר יועצת) ושטח מפולש.</p> <p>- בקומה א': 5 כיתות חינוך מיוחד עם חדר עזר בכל כיתה, כיתת אומנות, 2 משרדים, חדר מורים, ספרייה, חדרון רגיעה, חדר ניקיון+ מחסן, חדר תקשורת, מקבץ שירותים, ממ"מ דו תכליתי (חדר מחשבים), מרפסת קומתית ומרפסת גג.</p> <p>- בקומה ב': 4 כיתות חינוך מיוחד עם חדר עזר בכל כיתה, 3 כיתות טכנולוגיה, כיתת טיפולים, מחסן, חדר מוסיקה, חדרון משרד, מחסן עם משרד, חדר, מקבץ שירותים, ממ"מ דו תכליתי (חדר טיפולים), חדרון רגיעה ומרפסת קומתית.</p> <p>- בקומה ג': 4 כיתות חינוך מיוחד עם חדר עזר בכל כיתה, חלל רב תכליתי, מחסן, חדר, חדר סנוזלן, מקבץ שירותים, ממ"מ דו תכליתי (טכנולוגיה) ומרפסת גג.</p> <p>- על הגג: מערכות טכניות.</p> <p>מבנה ספורט חד קומתי (נפרד) בשטח של כ-550 מ"ר בחלק הצפוני של המגרש ומרוחק כ-43 מ' ממבנה בית הספר. - מבואה, אולם ספורט בגובה 7.5 מ', חדר כושר, ממ"מ דו תכליתי (משרד), מקבץ שירותים ומחסן.</p> <p>מבנה שומר+ חדר אשפה, (נפרד) בשטח של כ-67 מ"ר, חד קומתי בחלק מזרחי של המגרש בצמוד רחוב שלום אש. - עמדת שומר, קירוי כניסה ויציאה ותא שירותים בגובה 2.85 מ' וחדר אשפה (שקוע 0.4 מ' בקרקע) בגובה 2.60 מ' עם מבואה.</p>

חדר טרנספורמציה תת קרקעי בשטח של 35.7 מ"ר
 - בפניה צפון מערבית של המגרש וכולל אלמנט על קרקעי עבור אוורור ונגישות למתקן.
 - על המגרש, פיתוח שטח כולל ריצוף, גינון וגדר היקפית במסגרת "תחום עבודה".

הערה:

* המפרט הוגש באופן חסר, ללא כל המפלסים הדרושים, טבלת שטחים לא שלמה וליקויים גרפיים. עורך הבקשה קיבל הנחיה מבוחרן הרישוי וב- 29.1.2020 הוזנה גרסה מעודכנת וההתייחסות כאן היא לגרסה זו.

מצב קיים:

מגרש ציבורי, הפונה לרחוב שלום אש ממזרח ולרחוב שטרית בכור מדרום, הכולל מבנה גן ילדים חד קומתי, חניון ושטח מגוון.

בעלויות:

נכסים - מירי גלברט 07/01/2020

חלקות 740,771 בגוש 6636 בבעלות עיריית ת"א-יפו.

מבדיקה בתשריט ההקצאה יש אי התאמה בין הקו הכחול המאושר בתוכנית המדידה לבין ההקצאה בהקצאה חסרה חלקה 740 בגוש 6636 וכמו כן לא כל חלקה 771 הוקצתה להקמת המבנה הציבורי.

להלן תנאים לתחילת עבודות:

- (1) אישור הקצאה ע"י הנהלת העירייה לחדר טרנספורמציה
- (2) אישור חב' חשמל לתכנית חדר הטרנספורמציה.

להלן תנאים לקבלת אכלוס/גמר

- (1) הצגת הסכם חכירה חתום בין עיריית ת"א -יפו וחב' חשמל לעניין חדר הטרנספורמציה.
- (2) הצגת אישור הקצאה מתוקן של אולם הספורט וביה"ס גיל ע"י ועדות העירייה.

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

התאמה לתב"ע צ' (תכנית 1203-ב- מבני ציבור)

הערה	מוצע	מותר	שטחים (עיקרי ושירות)
ראה הערה מס' 1	לפי חישוב עורך הבקשה: 4,769.20 מ"ר מבוקש 255.00 מ"ר קיים 5,121.00 מ"ר (סה"כ - 72%)	19,186 מ"ר (270%)	
	1653.00 מ"ר מבוקש 255.00 מ"ר קיים 1,908.00 מ"ר (סה"כ - 27%)	4,263 מ"ר (60%)	תכנית קרקע
	בתחום המותר ולפי תכנית עיצוב	לרחוב בן עזרא ורחוב הפרדס- 4 מ' קו בניין צידי, צפון ודרום, למגורים- 3 מ'	קווי בניין
במגרשים גובלים קיימים מבנים בני 4 קומות	4 קומות למבנה בית ספר	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות.	מס' קומות
	19.40 מ' למבנה בית ספר 9.50 מ' לאולם ספורט		גובה במטרים
	תאוצא 1203ב(2) - הרחבת המרכז לחינוך מדעי ת"א. - חתומה ומאושרת מ- 26.1.2020 - הבקשה תואמת תכנית עיצוב	אישור תכנית עיצוב על ידי ועדה הוא תנאי להגשת בקשה	תכנית עיצוב
	בית ספר (חינוך מיוחד) ואולם	מבני ציבור	שימושים

הערה	מוצע	מותר	
	ספורט		

הערות:

1. חישוב שטחים לא כולל את כל השטחים. (קירווי מבואה בחדר אשפה, גגונים בכניסה)
2. לא הוצגה מערכת סולארית.
3. הגדרות לא תואמות את תכנית צ'.
4. חסרים חתכים ומפלסים.
5. על פי תיק מידע, יש התרעה לאתר ארכיאולוגי (רשות העתיקות) והוגש אישור רשות העתיקות.
6. על פי תיק מידע נדרש תיאום עם נ.ת.ע. על פי מכתב של סיגל גפני המוזנת במערכת, התכנית אינה גובלת בתוואי הרכבת הקלה ולא נדרש תאום. (ה"קו הירוק" עובר ברחוב שטרית בכור בחלק הדרומי של המגרש הציבורי ותחום העבודה לא כולל את השטח הנדון)

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 23/01/2020

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: בית הספר
דרישת התקן: 0 מקומות חניה
הסדרי תנועה וחניה מסביב לפרויקט אושרו ע"י אגף התנועה ותכנית המאושרת נמצאת במערכת המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

נספח בטיחות האש של בקשה זו ייבדק ישירות בתחנת כיבוי תל אביב.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לנספח

אצירת אשפה

הוגש אישור מאיר ראובן מאגף התברואה לתכנון פתרון האשפה.
המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

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

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה /שימור של עצים כמפורט בטבלה זו.
תמורת כריתת העצים יש לנטוע במגרש עצים בגודל 10 לפחות (4") ובערך חליפי של 128,986 ש"ח.
אם אי אפשר לממש את כל הערך החליפי במגרש, תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר (שפי"ע). על בעל היתר לתאם זאת בעצמו עם מחלקת גנים ונוף באגף שפי"ע.
כמו כן טען עורך הבקשה סריקה של תכנית ובה פרטי העצים וייעודם, שעליה חתם אגרונום אגף שפי"ע מר חיים גבריאל.

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

הוגש אישור משרד אדריכל העיר לפתיחת בקשה.
לאחר אישור סופי של תכנית העיצוב ההגשה תיבדק בהתאם לה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

טבלת עצים

ערך נופי	יעוד	קוטר צמרת	קוטר גזע	גובה	סוג	#
	כריתה	3.0	15.0	5.0	שיטה כחלחלה Acacia saligna	1
2,413	כריתה	2.0	20.0	6.0	ברכיכיטון צפצפתי Brachychiton populneus	2
2,413	כריתה	2.0	20.0	6.0	ברכיכיטון צפצפתי Brachychiton populneus	3
12,215	כריתה	6.0	45.0	14.0	אורן הגלעין (הסלע, הצנובר) Pinus pinea	4
12,215	שימור	6.0	45.0	14.0	אורן הגלעין (הסלע, הצנובר) Pinus pinea	5
12,215	שימור	6.0	45.0	14.0	אורן הגלעין (הסלע, הצנובר) Pinus pinea	6
3,054	כריתה	3.0	30.0	9.0	אשל הפרקים Tamarix aphylla	7
	כריתה	3.0	20.0	6.0	שיטה כחלחלה Acacia saligna	8
	כריתה	3.0	20.0	6.0	שיטה כחלחלה Acacia saligna	9
707	כריתה	5.0	25.0	6.0	אזדרכת מצויה Melia azedarach	10
	כריתה	0.	20.0	5.0	אורן ירושלים - Pinus halepensis	11
1,810	כריתה	4.0	20.0	8.0	פיקוס בנימינה Ficus benjamina	12
1,810	כריתה	4.0	20.0	8.0	פיקוס בנימינה Ficus benjamina	13
5,542	כריתה	4.0	35.0	8.0	פיקוס בנימינה Ficus benjamina	14
	כריתה	4.0	30.0	5.0	שיטה כחלחלה Acacia saligna	15
5,429	העתקה	6.0	30.0	7.0	פיקוס השדרות Ficus microcarpa	16
339	כריתה	1.0	10.0	5.0	ברכיכיטון אדרי Brachychiton acerifolius	17
339	כריתה	1.0	10.0	5.0	ברכיכיטון אדרי Brachychiton acerifolius	18
302	כריתה	4.0	20.0	6.0	אזדרכת מצויה Melia azedarach	19
1,357	שימור	2.0	20.0	5.0	מקדמיה רבועה Macadamia tetraphylla	20
2,592	שימור	3.0	30.0	9.0	ווינגטוניה חסונה Washingtonia robusta	21
1,810	שימור	2.0	20.0	6.0	ברכיכיטון אדרי Brachychiton acerifolius	22
9,651	העתקה	6.0	40.0	6.0	פיקוס השקמה Ficus sycomorus	23
9,651	העתקה	6.0	40.0	6.0	פיקוס השקמה Ficus sycomorus	24
9,651	העתקה	6.0	40.0	6.0	פיקוס השקמה Ficus sycomorus	25
603	שימור	3.0	10.0	4.0	זית ארופאי Olea europaea	26
7,389	שימור	6.0	35.0	8.0	צאלון נאה Delonix regia	27
7,389	העתקה	6.0	35.0	6.0	פיקוס השקמה Ficus sycomorus	51
7,389	העתקה	6.0	35.0	6.0	פיקוס השקמה Ficus sycomorus	52
7,389	העתקה	6.0	35.0	6.0	פיקוס השקמה Ficus sycomorus	53
7,389	העתקה	6.0	35.0	6.0	פיקוס השקמה Ficus sycomorus	54
7,389	העתקה	6.0	35.0	6.0	פיקוס השקמה Ficus sycomorus	55

טבלת עצים

ערך נופי	יעוד	קוטר צמרת	קוטר גזע	גובה	סוג	#
15,080	העתקה	8.0	50.0	7.0	Ficus sycomorus פיקוס השקמה	56
2,413	העתקה	4.0	20.0	4.0	Olea europaea זית ארופאי	58
2,413	העתקה	4.0	20.0	4.0	Olea europaea זית ארופאי	59
2,413	העתקה	4.0	20.0	4.0	Olea europaea זית ארופאי	60
2,413	שימור	2.0	20.0	5.0	Brachychiton ברכיטון דו-גוני discolor	61
3,770	כריתה	4.0	25.0	5.0	Brachychiton ברכיטון דו-גוני discolor	62
1,357	כריתה	1.0	15.0	5.0	Brachychiton ברכיטון צפצפתי populneus	63
1,357	כריתה	1.0	15.0	5.0	Brachychiton ברכיטון צפצפתי populneus	64
302	כריתה	1.0	10.0	5.0	Brachychiton ברכיטון דו-גוני discolor	65
1,810	כריתה	2.0	20.0	5.0	Brachychiton ברכיטון דו-גוני discolor	66
1,810	שימור	2.0	20.0	5.0	Brachychiton ברכיטון דו-גוני discolor	67
2,413	כריתה	5.0	20.0	9.0	Dalbergia sissoo סיסם הודי	68
1,810	כריתה	2.0	20.0	3.0	Olea europaea זית ארופאי	69
1,810	כריתה	2.0	20.0	3.0	Olea europaea זית ארופאי	70
1,810	כריתה	2.0	20.0	3.0	Olea europaea זית ארופאי	71
1,810	כריתה	5.0	20.0	6.0	Ficus microcarpa פיקוס השדרות	72
1,810	כריתה	5.0	20.0	6.0	Ficus microcarpa פיקוס השדרות	73
1,810	כריתה	3.0	20.0	6.0	Brachychiton ברכיטון דו-גוני discolor	74
7,389	שימור	3.0	35.0	13.0	Pinus canariensis אורן קנרי	75
1,414	שימור	4.0	25.0	6.0	Morus alba תות לבן	76
3,217	שימור	2.0	20.0	7.0	Cupressus ברוש מצוי sempervirens	77
2,413	העתקה	3.0	20.0	5.0	Olea europaea זית ארופאי	78
3,619	כריתה	3.0	40.0	9.0	Tamarix aphylla אשל הפרקים	79
452	כריתה	3.0	10.0	4.0	Citrus reticulata הדר קלמנטינה	80
7,238	כריתה	5.0	40.0	12.0	Tamarix aphylla אשל הפרקים	81
7,238	כריתה	5.0	40.0	12.0	Tamarix aphylla אשל הפרקים	82
302	כריתה	2.0	10.0	7.0	קורימביה (=איקליפטוס) טורל Corymbia torelliana	83
3,054	שימור	3.0	30.0	7.0	היביסקוס טלייתי 'סתריה' Hibiscus Tiliaceus 'Sitrya'	84
3,054	שימור	3.0	30.0	7.0	היביסקוס טלייתי 'סתריה' Hibiscus Tiliaceus 'Sitrya'	85
11,310	כריתה	5.0	50.0	12.0	Tamarix aphylla אשל הפרקים	86
314	כריתה	4.0	25.0	7.0	Melia azedarach אזדרכת מצויה	87
	כריתה	4.0	30.0	5.0	שיטה כחלחלה Acacia saligna	93
509	כריתה	2.0	15.0	6.0	ברסאיה (שפלרה) מקרינה Brassia actinophylla	109
603	כריתה	2.0	20.0	6.0	סטרליציית ניקולאי Strelitzia	110

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
	nicolai					
111	הדר פומלה Citrus grandis	4.0	30.0	3.0	כריתה	2,036
112	הדר אשכולית Citrus paradisi	5.0	30.0	3.0	כריתה	2,036
113	הדר אשכולית Citrus paradisi	5.0	30.0	3.0	כריתה	2,036
114	אורן ירושלים - Pinus halepensis	9.0	30.0	4.0	שימור	3,054
115	אורן ירושלים - Pinus halepensis	6.0	30.0	0.	כריתה	
116	מנגו Mangifera indica	6.0	30.0	3.0	שימור	1,810
117	אבוקדו Persea americana	6.0	30.0	2.0	שימור	3,054
118	אורן ירושלים - Pinus halepensis	12.0	40.0	5.0	שימור	7,238
119	ברוש מצוי Cupressus sempervirens	11.0	25.0	1.0	שימור	3,770
401	אורן הגלעין (הסלע, הצנובר) Pinus pinea	14.0	45.0	6.0	כריתה	12,215
402	אורן הגלעין (הסלע, הצנובר) Pinus pinea	14.0	45.0	6.0	כריתה	12,215
1301	פיקוס בנימינה Ficus benjamina	8.0	20.0	4.0	כריתה	1,810
1302	פיקוס בנימינה Ficus benjamina	8.0	20.0	4.0	כריתה	1,810
1303	פיקוס בנימינה Ficus benjamina	8.0	20.0	4.0	כריתה	1,810
1304	פיקוס בנימינה Ficus benjamina	8.0	20.0	4.0	כריתה	1,810
1305	פיקוס בנימינה Ficus benjamina	8.0	20.0	4.0	כריתה	1,810

חו"ד מחלקת פיקוח:

חו"ד אדריכל העיר:

אלעד דמשק מ- 9.2.2019

מומלץ לאשר הקמת מבנה בית הספר החדש מהבחינה העיצובית, תאום חומרי גמר יהיה לאישור אדריכל העיר לפני יישומם בפועל.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה להקמת מתחם מבני ציבור הכולל מבנה בית ספר בן 4 קומות המכיל 18 כיתות חינוך מיוחד וחללים ללואים, מבנה אולם ספורט, מבנה שומר + חדר אשפה, חדר טרנספורמציה ותת קרקעי ופיתוח עבור בית ספר "גיל"

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגת אישור משרד הבריאות.
4. הצגת אישור מקדמי של בניה ירוקה.
5. מילוי דרישות והצגת אישור סופי של אדריכל העיר.
6. לתשומת הלב! איל להוציא היתר הבנייה לפני ה-08.03.2020 שכן מתקיים הליך משפטי בעניין. יש לקבל אישור מבית המשפט בכתב לעניין מועד הוצאת ההיתר.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

הערות

עמ' 27

2130-049 20-0114 <ms_meyda>

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

ההחלטה : החלטה מספר 5

רשות רישוי מספר 0038-20-1 מתאריך 13/02/2020

לאשר את הבקשה להקמת מתחם מבני ציבור הכולל מבנה בית ספר בן 4 קומות המכיל 18 כיתות חינוך מיוחד וחללים נלווים, מבנה אולם ספורט, מבנה שומר+ חדר אשפה, חדר טרנספורמציה תת קרקעי ופיתוח עבור בית ספר "גיל"

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגת אישור משרד הבריאות.
4. הצגת אישור מקדמי של בניה ירוקה.
5. מילוי דרישות והצגת אישור סופי של אדריכל העיר.
6. לתשומת הלב! איל להוציא היתר הבנייה לפני ה-08.03.2020 שכן מתקיים הליך משפטי בעניין. יש לקבל אישור מבית המשפט בכתב לעניין מועד הוצאת ההיתר.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה.

הערות

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