

ה' ניסן תש"פ
30 מרץ 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0042 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	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	אפרים גיל	גדעון 3	0189-033	19-1514	1
4	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	מוזר יעקב 4	0490-004	20-0022	2

רשות רישוי

22/12/2019	תאריך הגשה	19-1514	מספר בקשה
	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	שינויים	תוספות ושינויים

הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	גדעון 3 רחוב זמנהוף 33	כתובת
0189-033	תיק בניין	29/6951	גוש/חלקה
455	שטח המגרש	58, 3616 א	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אפרים גיל	רחוב זמנהוף 33, תל אביב - יפו 6435322
מבקש	גלר מנשה	רחוב זמנהוף 33, תל אביב - יפו 6435322
בעל זכות בנכס	אפרים גיל	רחוב זמנהוף 33, תל אביב - יפו 6435322
בעל זכות בנכס	גלר מנשה	רחוב זמנהוף 33, תל אביב - יפו 6435322
עורך ראשי	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723
מתכנן שלד	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
שינויים פנימיים בקומה הגג הכוללים הוספת דירה 1 ע"י פיצול דירה 1 ל- 2 דירות ללא תוספת שטח. סה"כ לאחר הפיצול 11 יח"ד.

מצב קיים:

בניין מגורים פינתי בן 3 קומות ודירת גג. סה"כ: 10 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
לבניין בן 3 קומות.	1935	400
לשינויים בחזית.	1936	2094
בניית דירה בת חדר מגורים, מטבח, 4 חדרי שינה, מרחב מוגן ושירותים על גג הבניין. בחזית לרחוב זמנהוף לדירה צמודה מרפסת גג מרוצפת. בניית מעלית חיצונית בחזית הקדמית של הבניין (לרחוב זמנהוף) עם תחנת עצירה בכל קומה וחדר מכונות מעלית על הגג. על הגג העליון סידור מערכת סולרית. הגישה לגג העליון דרך פתח בתקרת חדר המדרגות הכללי. הריסת קטע של הגדר הקיימת בחזית הקדמית (לרחוב זמנהוף) וסידור 2 מקומות חניה (זה אחרי זה) במרווח צדדי-מערבי של המגרש. דרושים ומוצעים 2 מקומות חניה.	1998	3-980861

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 10 תת חלקות ועל מפרט הבקשה חתומים כולם.

התאמה לתב"ע תכנית 3616 א- רובע 3, מגרש ברחוב לא ראשי ולא מסחרי, בתחום אזור ההכרזה.

סטייה	מוצע	מותר	
	2	קומה ד' אינה קומה מכוח תכנית 3616 א' אלא קומה שאושרה לפי תכנית ס'. לפי תכנית 3616 א' ניתן היה להשלים את הקומה ולהסדיר בה מספר יח"ד בהתאם לקומה טיפוסית/ 3 יח"ד.	צפיפות
	מגורים.	מגורים.	שימושים

הערות נוספות:

- בהתאם לתיק המידע פיצול יחידת הדיור הקיימת על גג המבנה ללא תוספת שטח, יינתן במסגרת שטחי הבנייה המותרים עפ"י היתר בניה, תוך שמירה על הצפיפות המותרת לפי ההיתר (3 יח"ד בקומה טיפוסית בתאם להיתר מס' 3-980861 מתאריך 27.8.1998), ובהתאמה למגבלות שטח דירת מגורים מינימלי לפי תקנות התכנון והבנייה.
- קיים סירוב בתחנת מקלוט של מכון הרישוי ולכן לא ניתן לאשר את הבקשה. מבדיקה מול מכון הרישוי פתרון המיגון המוצא הינו חדר מחוזק משותף לשתי הדירות ולא ממ"ק ולכן פתרון המיגון המוצע אינו תקני.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 16/01/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת יחידת דיור בשטח עד 120 מ"ר ע"י פיצול יחידה קיימת בשטח מעל 120 מ"ר. דרישת התקן: 0.67 מקומות חניה. מתוכנן: 0 מקומות חניה מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.67 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', 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).

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה. תיקונים נדרשים: יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה. נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

מקלוט

לא מוצג ממ"ק תקני המלצה: לדחות את הבקשה.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לא ניתן לאשר כפי שהוגש. 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:

דור טפר 24/11/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' יניב מיליס)

עמ' 3
0189-033 19-1514 <ms_meyda>

לא אשר את הבקשה בבניין מגורים בן 3 קומות ודירת גג הכוללים שינויים פנימיים בקומת הגג, הוספת דירה 1 ע"י פיצול דירה 1 ל- 2 דירות שכן קיים סירוב של מכון הרישוי בתחנת מקלוט.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-20-0042 מתאריך 13/02/2020

לא אשר את הבקשה בבניין מגורים בן 3 קומות ודירת גג הכוללים שינויים פנימיים בקומת הגג, הוספת דירה 1 ע"י פיצול דירה 1 ל- 2 דירות שכן קיים סירוב של מכון הרישוי בתחנת מקלוט.

רשות רישוי

02/01/2020	תאריך הגשה	20-0022	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	מוזר יעקב 4	כתובת
0490-004	תיק בניין	834/6213	גוש/חלקה
673	שטח המגרש	תמ"א 38/3, א, 1, ע, 3729, א, 195	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אנשי העיר פרויקטים בע"מ	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303
בעל זכות בנכס	מצגר יחיאלה	רחוב מוזר יעקב 4, תל אביב - יפו 6296308
בעל זכות בנכס	גרא גדעון	רחוב מוזר יעקב 4, תל אביב - יפו 6296308
בעל זכות בנכס	גרא אדיבה	רחוב מוזר יעקב 4, תל אביב - יפו 6296308
בעל זכות בנכס	גלמן גבע שרה	רחוב מוזר יעקב 4, תל אביב - יפו 6296308
בעל זכות בנכס	נורדנברג יעל	רחוב מוזר יעקב 4, תל אביב - יפו 6296308
בעל זכות בנכס	גוטגולד יהודית	רחוב בבלי 13, תל אביב - יפו 6233113
בעל זכות בנכס	דיין שי	רחוב מוזר יעקב 4, תל אביב - יפו 6296308
בעל זכות בנכס	פורת מאיה	רחוב מוזר יעקב 4, תל אביב - יפו 6296308
בעל זכות בנכס	דטנר יעקב	רחוב מוזר יעקב 4, תל אביב - יפו 6296308
בעל זכות בנכס	בלרשטיין רלף	רחוב מוזר יעקב 4, תל אביב - יפו 6296308
בעל זכות בנכס	דטנר לילאנה	רחוב מוזר יעקב 4, תל אביב - יפו 6296308
בעל זכות בנכס	מצגר צבי	רחוב מוזר יעקב 4, תל אביב - יפו 6296308
בעל זכות בנכס	אורבוך אירית	רחוב מוזר יעקב 4, תל אביב - יפו 6296308
בעל זכות בנכס	חתן יוכבד	רחוב מוזר יעקב 4, תל אביב - יפו 6296308
בעל זכות בנכס	גרינפטר לאה	רחוב מוזר יעקב 4, תל אביב - יפו 6296308
בעל זכות בנכס	ציפורנוי סוזן ברברה	רחוב מוזר יעקב 4, תל אביב - יפו 6296308
עורך ראשי	רבין עומר	רחוב חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124
מתכנן שלד	גוטמן יעקוב מהנדסים בע"מ	ת.ד. 3867, פתח תקווה
מיופה כח מטעם המבקש	חן רון	רחוב סירקין 35, תל אביב - יפו 6356239

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 (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף עבור 25 יח"ד, כמפורט:

- ב- 2 קומות המרתף: חדרים טכניים, מחסנים דירתיים ו-26 מקומות חנייה 4 מקומות חניה לאופנועים ו-21 מקומות חניה לאופניים עם גישה משותפת באמצעות גרעין חדר המדרגות הכללי של הבניין.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר עגלות, נישא לבלוני גז, 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וחצרות מוצמדות ל-2 דירות בעורף ובצידי המגרש.
- בקומות 1-2, בכל קומה: 4 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוטרסה בחזית קדמית ועורפית.
- בקומות 3-5, בכל קומה: 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוטרסה בחזית קדמית ועורפית.

- (בקומה 5: פרגולה מבטון מעל מרפסות גזוזטרה פתוחות בחזית קדמית).
 - בקומה 6 (חלקית): 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית קדמית ומרפסות גזוזטרה בחזית עורפית.
 - בקומה 7 (חלקית): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית עורפית.
 - על הגג העליון: מרפסת גג, מוצמדת לאחת מדירות הגג באמצעות מדרגות עלייה פנימיות, גנרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה 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, מקום חניה אחד לאופנוע, נישא למערכות מים בצמוד לגדר צדדית צפונית ורמפת ירידה למרתם חניה מקורה במרווח צדדי צפוני.

מצב קיים:

בניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית עבור 11 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי- הקמת בניין מגורים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, המכיל: בקומת העמודים: 2 יח"ד, בקומות א-ג': (3 יח"ד כל קומה טיפוסית), סה"כ: 11 יח"ד בבניין.	1957	374

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 13 חלקות משנה, מפרט הבקשה חתום ע"י נציג מבקשי הבקשה וכן ע"י מיופה כוחם של של כל בעלי הזכויות בנכס.

התאמה לתב"ע (תכניות: 195, 3729 א', ברחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)

- ההיתר המקורי משנת 1957.
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.
- ב-09/02/2020 נשלחו לעורך הבקשה במייל הערות לבקשה וסוכם כי יגיש תכנית מתוקנת בהתאם להערות הנ"ל.
- עורך הבקשה תיקן את מרבית הליקויים ואין בתיקונים הנ"ל שינוי מהותי ביחס למוצג במפרט הבקשה המקורי.
- להלן ממצאי בדיקת התכנית המתוקנת כמפורט:

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
קווי בניין: קדמי מערבי לרח' מוזר יעקב	6.00 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.	5.70 מ' בקומות טיפוסיות (1-5) באורך עד 50% מרוחב החזית המתוכננת בהתאם להוראות התכנית.	
לצד צפון	3.00 מ'	3.00 מ'	
לצד דרום	3.00 מ'	3.00 מ'	
לאחור	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 מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
שטחי שירות:	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	27% לפי חישוב עורך הבקשה.	

		לפי מקדם צפיפות של 90 מהשטחים הכוללים המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת: $2339.33 \text{ מ}^2 = 26 \text{ יח}^2$	צפיפות:
	25 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:
			קומות גג חלקיות:
	3.00 מ' 0.00 מ'	3.00 מ' 0.00 מ'	קומה 6 (חלקית) <u>נסיגה ממעקה הגג:</u> חזית קדמית חזית אחורית
	3.00 מ' 2.00 מ'	3.00 מ' 2.00 מ'	קומה 7 (חלקית) <u>נסיגה ממעקה הגג:</u> חזית קדמית חזית אחורית
	4.50 מ' 4.50 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית.	עד 4.50 מ' עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית.	גובה גובה הבנייה על הגג (ברוטו), כולל מתקנים טכניים:
	מוצע גישה לשטחים טכניים משותפים באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.	הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	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:
	מגורים	מגורים	שימושים:
	מוצע פתרון מיזוג על גג עליון בהתאם למותר (ר' גם התייחסות בהמשך בהתאמות)	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות	מזגנים:

		- על הגג העליון	
	הוצג פתרון למסתורי כביסה עבור כל הדירות המתוכננות בחזיתות צד, בהתאם למותר. (ר' גם התייחסות בהמשך בהתאמות).	לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	מסתורי כביסה:

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

קומות:	מותר	מוצע	סטייה
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	2 קומות	
גובה קומות:	עד 4.00 מ' נטו.	במרתף 1 - עד 3.48 מ' במרתף 2 - עד 3.02 מ'	
שימושים:	חניה, חדרים טכניים ומחסנים דירתיים.	חניה, חדרים טכניים ומחסנים דירתיים.	
מחסנים דירתיים:	בשטח מירבי עד 12 מ"ר (נטו)	מוצעים 15 מחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר (כל אחד).	
תכסית:	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 = 100.95 מ"ר	לפי חישוב עורך: 101 מ"ר עבור הלחול מי נגר עילי המהווים 15% משטח המגרש 673 מ"ר. שטחי הלחול מתוכננים בחלקם במרווח קדמי וצדדי דרומי בתוואי של עצים לשימור ועצים חדשים לשתילה.	

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:
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.		*	מיזגנים:
לא הוצג פתרון למתקנים סולאריים לכל יח"ד המתוכננות בבניין הנדון, כנדרש בתקנות התכנון והבניה.	*		מתקנים סולאריים:
הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד (בקומות הטיפוסיות), בתחום מסתורי כביסה ובשטח הדירות עצמן, הכל בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		*	דודי אגירה:
מפלס החצר הקדמי מתוכנן בהמשך למפלס המדרכה תוך שמירה על רצועת גינון ברוחב מינימלי של 2.00 מ' – הכל בהתאם למותר בהוראות ההנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.		*	פיתוח המגרש (מרווח קדמי)
גובה מפלס הכניסה המתוכנן = 15.20 מ' וגובה ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה ב- 0.50 מ' בהתאם למותר לפי הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		*	מפלס כניסה קובעת:

הערות נוספות:

1. הוגש אישור (שלב מקדמי) לעמידה בדרישות ת.ג. 5281 לבנייה ירוקה מטעם חב' "iqc המכון לבקרת כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3729 א'.

2. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 21/01/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן :

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 29.10.19

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 25 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

25 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

25 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

25 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע ובמרתפים

25 מקומות חניה לאופניים במחסנים דירתיים, במרתפי חניה ובחדר עגלות

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת :

1. החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

2. יש לתכנן שליש מהמקומות החניה לאופניים בקומת קרקע ושליש בחדר אופניים

3. יש להרחיב מקומות חניה מסי 25, 26 על חשבון ביטול חלק מהמחסנים

4. לא דרוש לסמן רחבת כיבוי אש בנספח תנועה

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות ומיכלים

תיקונים נדרשים : להרחיב את החדר

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

יש להגיש תכנון לאוורור המרתפים

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 של עצים כמפורט בטבלה זו.

3 העצים המבוקשים לכריתה במרווח הקדמי הם עצים קטנים יחסים ולא מפותחים מתוכננת רצועת גינות וחלחול

המרווח הקדמי ומסומנים בה עצים חדשים לנטיעה שאר העצים מבוקשים לכריתה לצורך תכנון החניון.

עץ מס' 1 הוא עץ אורן בערך גבוה. אנו ממליצים בכל זאת על כריתתו שכן הסיכויים של עץ ממין זה לשרוד לאחר

הבנייה הם לא גבוהים.

תמורת כריתת העצים יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות (" 4) ובערך חליפי של 30,326 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 ההיתר לתאם זאת בעצמו עם מחלקת גנים ונוף באגף שפי"ע.
 המלצה: לאשר את הבקשה

מקלט

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

אדריכלות מכון הרישוי

יש להציג פילר חשמל בניצב לרחוב המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

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

סיכום מכון הרישוי

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אורן ירושלים	14.0	68.0	12.0	כריתה	17,432
2	פלפלון דמוי אלה	5.0	12.0	6.0	שימור	434
3	פלפלון דמוי אלה	4.0	10.0	3.0	שימור	302
4	דורנטה מגוונת	3.0	6.0	2.0	שימור	
7	סיגלון עלה מימוזה	11.0	44.0	10.0	כריתה	10,948
8	פיקוס השדירות - לא עץ	3.0	12.0	1.0	כריתה	
9	פיקוס השדירות - לא עץ	3.0	14.0	1.0	כריתה	
10	מיש בונגה - לא עץ	5.0	8.0	3.0	כריתה	
11	פלפלון דמוי אלה	6.0	22.0	3.0	כריתה	1,946
12	שקד מצוי	4.0	6.0	3.0	שימור	190
13	יוקה פילית	3.0	12.0	2.0	שימור	814
14	פיקוס כינורי	10.0	54.0	7.0	שימור	13,192

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

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 מפלסי מרתף, עבור סה"כ 25 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.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין ולאי סגירת מרפסות הגזוטרסה הפתוחות בכל צורה שהיא.

5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי תהום ותקינותם לתת הקרקע.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין ולאי סגירת מרפסות הגזוזטרה הפתוחות בכל צורה שהיא.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי תהום ותקינותם לתת הקרקע.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0042 מתאריך 13/02/2020

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 מפלסי מרתף, עבור סה"כ 25 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.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין ולאי סגירת מרפסות הגזוזטרה הפתוחות בכל צורה שהיא.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי תהום ותקינותם לתת הקרקע.