

א' סיון תש"פ
24 מאי 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0113 תאריך: 21/05/2020 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	אקרו כוכב השרון בע"מ	ויצמן 80	0472-080	18-1664	1
10	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	גוהר שלומי	בר-לב חיים 158א	א3671-158	20-0286	2
14	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אבו נאר סאלם	ציהתל"י 41		20-0298	3

רשות רישוי

15/11/2018	תאריך הגשה	18-1664	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	ויצמן 80 - 88	כתובת
0472-080	תיק בניין	1153/6212	גוש/חלקה
1572	שטח המגרש		מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב הסדנאות 11, הרצליה 4672839	אקרו כוכב השרון בע"מ	מבקש
ת.ד. 87, שילת 7318800	קן התור בוויצמן תל אביב בע"מ	מבקש
דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701	שיף ירון	בעל זכות בנכס
רחוב תובל 11, רמת גן 52522	מורשטיין שגיא	עורך ראשי
רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404	גוטמן יעקב מהנדסים בע"מ	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (שמואל זלצר)

מהות עבודות בניה
1. הריסת שני בנייני מגורים בני 4 קומות, הכוללים סה"כ 38 יחידות דיור ו-5 מקלטים במרתף. 2. במקומם הקמת 2 בנייני מגורים בני 8 קומות וקומות גג חלקיות, מעל 3 קומות מרתף משותף. הבניינים המבוקשים מכילים 75 יחידות דיור ו-74 מקומות חניה למכונית, באמצעות 2 מתקני חנייה מכאניים.

מצב קיים:

שני בנייני מגורים בני 4 קומות, בעלי 5 כניסות (3 ו-2 בהתאמה), הכוללים סה"כ 38 יחידות דיור ו-5 מקלטים במרתף. הבניינים נמצאים על חלקה אחת, בפינת הרחובות ויצמן וניסבויס, כשהחזית הראשית פונה לרחוב ויצמן.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	ההיתר המקורי להקמת 2 מבנים בני 4 קומות, בעלי 5 כניסות (3 ו-2 בהתאמה), הכוללים סה"כ 38 יחידות דיור ו-5 מקלטים במרתף.	1957	89
	התקנת גגון ותריסים למרפסת בדירה בקומה א'.	1972	510
	הוספת מרפסות בכל הקומות במחצית של בניין בן 4 קומות.	1974	739
	שימוש חורג משתי דירות בקומת הקרקע למשרד, לתקופה של 5 שנים.	1997	7-970772
	שימוש חורג ממגורים בקומת הקרקע למשרד, לתקופה של 5 שנים.	2004	04-0305
	שימוש חורג ממגורים בקומת הקרקע למשרד לתקופה של 5 שנים.	2009	09-0585
	שימוש חורג מעורב מדירה לדירה עם מרפאת שיניים ל-5 שנים.	2009	09-0942

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 37 חלקות משנה, חתום ע"י מיופה כוחם של הבעלים של 35 חלקות משנה. לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36. לא התקבלו התנגדויות מהבניין.
--

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - רחוב ראשי, מחוץ לתחום אזור ההכרזה.

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1950
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

סטייה	מוצע	מותר	
	8 + קומת גג חלקית. סה"כ 9 קומות.	8 + קומת גג חלקית. סה"כ 9 קומות.	מספר קומות:
	תכסית הבניה המבוקשת 785.7 מ"ר, ומהווה 50% משטח המגרש – בהתאם להמותר.	במגרשים בשטח העולה על 750 מ"ר ומעלה- תכסית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש. 1572 מ"ר X 50% = 786 מ"ר.	זכויות בנייה תכסית:
	6,841.6 מ"ר – בהתאם למותר.	במסגרת קווי הבניין המותרים ובמספר הקומות המותר לפי תכנית = 6,844 מ"ר.	שטחים:
0.10 מ' חריגה, יש לתקן את חוסר התיאום בין השרטוטים.	גובה קומת הגג 3.40 מ' מפני ריצוף עד גובה האיטום – חורג מהמותר בחלק מהשרטוטים – חוסר תיאום בין תנוחות התכניות, החתכים והחזיתות. בהתאם למותר.	3.30 מ' ברוטו – מפני ריצוף עד פני ריצוף/ איטום הקומה שמעל. 4.50 מ' גובה קומה עליונה כולל גובה המעקה, למעט 5.0 מ' באזור המעלית וחדר המדרגות.	גובה קומה:
	75 יח"ד	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90. 6,822/90 מ"ר = 76 יח"ד	צפיפות:
	2,033 מ"ר, המהווים כ-30% מהשטחים המבוקשים.	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים. 1,368 מ"ר	שטחי שירות:
	בהתאם למותר.	3.50 מ'	קווי בניין:
	בהתאם למותר.	2.50 מ'	קדמי לרחוב ויצמן
	בהתאם למותר.	3.00 מ'	קדמי לרחוב ניסבויס
	בהתאם למותר.	3.00 מ'	צדדי מזרחי
	בהתאם למותר.	3.00 מ'	צדדי דרומי
	1.60 מ' מקו הבניין הקדמי (לרחוב ויצמן), בהתאם למותר. מוצעות מרפסות בשטח שאינו עולה על 14 מ"ר- בהתאם למותר. סה"כ שטחי מרפסות 672 מ"ר.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר. שטח מרפסות העולה על 14 מ"ר למרפסת יחושב כשטח עיקרי. סה"כ שטח מרפסות מירבי מותר: 12 מ"ר X 76 יחידות דיור = 912 מ"ר.	מרפסות:
	בהתאם למותר.	לא יותרו מרפסות לסירוגין	הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי
			שטח

		("מדלגות").	עיצוב
	<p>מבוקשים שני בניינים. האחד – אורך חזיתו 37.8 מ'. השני – פינתי, אורך שתי החזיתות הקדמיות שלו 44.9 מ'.</p> <p>בהתאם למותר.</p> <p>בהתאם למותר.</p> <p>בהתאם למותר.</p> <p>בהתאם למותר.</p> <p>פינת הרחוב מגוננת, כוללת אלמנטים של אוורור מהמרתפים שאינם עולים על גובה הגדר המותר.</p> <p>מבוקש מצבור גז הבולט מעל הקרקע במרווח הצדדי, שגובהו אינו עולה על גובה הגדר.</p>	<p>בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי.</p> <p>בבניין שבו אורך החזית הקדמית לרחוב עולה על 30 מ', אורך הרצועה המפולשת לא יפחת משני שליש מאורך החזית. (25.2 מ')</p> <p>בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות (22.45 מ')</p> <p>בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים.</p> <p>תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת קרקע במרווחים צדיים ואחורי.</p> <p>פינת הרחובות תישאר פתוחה ומגוננת. פינת הבניין הפונה לפינת הרחובות תישאר פנויה מבינוי.</p> <p>חדר אשפה וחדר גז יתוכננו בקומת הקרקע ולא יותר מיקומם מחוץ לו.</p>	<p>בינוי בקומת הקרקע:</p>
	<p>3.00 מ', בבניין הדרומי. 3.00 מ' בבניין הצפוני.</p> <p>2.00 מ' לרחוב ניסנבאום.</p> <p>בהתאם למותר.</p> <p>בהתאם למותר.</p>	<p>קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מאחת החזיתות הקדמיות</p> <p>ו-2.00 מ' בחזית הקדמית הנותרת.</p> <p>כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ'</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p>קומת גג חלקית:</p> <p>נסיגות</p> <p>גובה הבניה על הגג</p> <p>גובה המתקנים הטכניים</p>
	<p>מוצגים 75 מעבים על הגגות העליונים ובגינות הפרטיות, עבור 75 יח"ד, בהתאם למותר.</p>	<p>יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון 	<p>מזגנים</p>
	<p>בהתאם למותר.</p>	<p>לכל יח"ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו</p>	<p>מסתורי כביסה</p>

		בחזית הקדמית.	
	בהתאם למותר.	לא תותר הצמדת חצרות קדמיות לדירות בקומת הקרקע, ולא יותרו פתחים מגובה הרצפה מיחידות אלה לחצרות הקדמיות.	חצרות
	מבוקשים 2 בניינים ארוכים על מגרש פינתי, וכניסה לחנייה בין שניהם. פתרון הכניסה לחניה בהלימה להוראות תכנית 3729 א'.	הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר ותוצמד ככול הניתן לדופן הצדית של המגרש.	חניה

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות, בהתאם למותר.	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות חניה.	מס' קומות:
	בהתאם למותר.	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	גובה קומות:
	בקומות 1-, 2- מרתף חניה וחללי שירות משותפים. בקומה 3- חדר טראפו.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	בהתאם למותר.	שטח המחסנים לא יעלה על 12 מ"ר. סך שטח המחסנים לא יעלה על 5% משטח קומת המרתף.	מחסנים:
	בהתאם למותר.	שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.	שטח נלווה לקומת הקרקע:
	בהתאם למותר.	85% משטח המגרש = 1,336 מ"ר.	תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה ולמדיניות אדריכל העיר:

הערות	לא	כן	
בהתאם למותר.		*	מפלס כניסה לרחוב
לא יאושר מסתור בחזית הפונה לרחוב. גודל מסתור מינימלי הוא 60 ס"מ X 200 ס"מ. בדירות קטנות מ-50 מ"ר ניתן לאשר מסתורים בגודל שלא יפחת מ-140 ס"מ רוחב. הוצג פרט מסתור עם רווח בין רפפות שיסתיר את המתקנים. חומרי גמר המסתור יהיו עמידים, מונעי חלודה ונגישים לתחזוקה. לא יאושר שימוש בפרופילי PVC.		*	מסתורי כביסה
בהתאם למותר.		*	מערכות אוורור מהמרתפים
לא יותרו מרפסות "קופצות". המרפסות יהיו חופפות.		*	מרפסות
בהתאם למותר.		*	פרגולה מיקום והבלטה
הוצגו פרטים כנדרש.		*	עיצוב

הערות	לא	כן	
דודי אגירת מים מוסדרים בתחום הקומות, קולטי השמש על הגג העליון כנדרש.		*	מערכות סולאריות
גדר קדמית מבוקשת עד 0.8 מ' ממפלס הרחוב וגובה הגדר בין מגרשים שכנים מבוקש עד 1.8 מ' מפני הקרקע הגבוהים.. גובה גדרות בחריגות מהגבהים המותרים.	*		גדרות ושערים
שטחי החלחול במגרש ממוקמים בהתאם לחו"ד אגרונום מכון הרישוי לעניין עצים לשימור במרווח האחורי.		*	פיתוח שטח- מרווח קדמי
השטח המתוכנן לגינון במרווחים הקדמיים בהתאם למדיניות אדריכל העיר.		*	
הוצג אוורור חללים רטובים פנימיים, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.		*	אוורור
בהתאם למבוקש.		*	חישובי שטחים

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה עם ליקויים מהותיים. בתאריך 17.11.2019 נערכה פגישה עם עורכי הבקשה. הנושא נבדק מול ראש צוות מרכז, והוחלט לפנים משורת הדין, לאור הזמן הרב שהבקשה ממתינה לדיון - ולנוכח הנכונות של המבקשים לתקן את הבקשה, בהתאם לכל הליקויים שהוצגו והובהרו בפגישה - לאפשר שבועיים לתיקון הבקשה. התיקון חייב היה לכלול עדכון של תחנות תנועה וחניה לעניין תקן החניה במקרה של שינוי מספר יחידות הדיור, וכן לעניין מתקן קליטה לרכבים שאינו מקורה. כמו כן נדרשו לעדכן את חו"ד מכון הרישוי, השלילית, ע"מ שניתן יהיה לאשר את הבקשה.
בתכנית המתוקנת שהוגשה עדיין היו ליקויים רבים מכדי לאשר את הבקשה בתנאים. חלק מהתיקונים שהוצגו בפגישה תוקנו וחלק נותרו כשהיו, בנוסף על ליקויים שהתווספו לאחר התיקון.

ב-1.1.2020 הוגשה בפעם השנייה תכנית מתוקנת, לבדיקה נוספת לפני ועדה. בבדיקה זו (בדיקה שלישית במספר) עדיין נותרו ליקויים רבים, לרבות חו"ד שלילית ממכון הרישוי שלא טופלה, חריגה בתכסית המרתף שלא ניתן לאשר, פתחי אוורור מהמרתפים במרווח הקדמי, מצבור גז הבולט מעל פני הקרקע במרווח הצדדי, חריגה בגובה הקומה העליונה, גובה הבניין החורג מהמותר ביחס לרחוב, תכנון חניה שאינו ניתן לאישור, הצמדת חצרות קדמיות לדירות בחריגה מהוראות התב"ע, טעויות בחישובי שטחים וכיוצא באלה ליקויים.

בהמשך לפגישות שנערכו עם עורכי הבקשה והבהרות נוספות, ב-10.5.2020 הוגשה תכנית מתוקנת בהתאם לסעיפים המהותיים שהיוו מכשול לאישור הבקשה. מרבית הליקויים, לרבות כל הליקויים המהותיים, תוקנו וניתן להמליץ על הבקשה לאישור, בכפוף לתיקונים טכניים.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 11/05/2020

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

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 8 קומות ובהן 75 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר. דרישת התקן:

- 75 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 15 מקומות חניה לאופנועים
- 75 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 75 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי עם 2 מעליות.
- 2 מקומות חניה לרכב נכים במתקן חניה אוטומטי באישור מורשה נגישות אורנה פדר.
- 15 מקומות חניה לאופנועים- 10 מקומות בקומת קרקע + 5 מקומות במתקן חניה אוטומטי.

עמ' 6

0472-080 18-1664 <ms_meyda>

75 מקומות חניה לאופניים- 5 מקומות בחדר אופניים בקומת קרקע + 45 מקומות בפיתוח +24 מקומות ב-2 קומות מרתף.

חוות דעת :

תכנון מקום כניסה לחניה בהתאם להנחיות שניתנו בתיק המידע ע"י תחנת תאום הנדסי.
תכנון חניה במתקן בהתאם להנחיות תכנון חניה של משרד התחבורה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

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

דרכים

בתיק המידע נכתב שיש לתכנן בהתאם לשינויים גאומטריים ותכנון שביל אופניים באזור. לאחר ועדה יש להטעין תכנית חתומה ע"י מחלקת דרכים המאשר שהתכנון מתואם איתם.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : 2 חדרי אשפה עם עגלות
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אקוסטיקה
התווספו תנאים בהיתר לנושאים : צובר גז, חדר טרפו
המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובקרבתו קיימים 39 עצים / שיחים :
מיקום העצים - מס' 31-38 במדרכה הציבורית
מתוכם מס' 34,36 בכניסה לחנייה , רחבת כיבוי ,
מס' 13-24,26,27,39 במגרשים השכנים ,
השאר במגרש (16 יח') מתוכם מס' 6,9-12,30 (6 יח') גדם / לא מוגנים .
חלק מהעצים לשימור בקירבת גבול המגרש , חלקם גדולים וגבוהים .
לסיכום ,
מס' 3,7,8,25,28,29,34,36 (8 יח') מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 6,283 ש"ח במגרש ובערך 10,858 ש"ח בשטח ציבורי .
מס' 1,2,4,5,13-24,26,27,31-33,35,37-39 (25 יח') מיועדים לשימור , בליווי אגרונום .
שטח החצר כ 850 מ"ר , חלקה מעל מרתף .
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים , לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
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 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

ערך נופי	יעוד	קוטר צמרת	קוטר גזע	גובה	סוג	#
1,357	שימור	2.0	30.0	4.0	Ficus השדרות microcarpa	1
1,357	שימור	2.0	30.0	4.0	Ficus השדרות microcarpa	2
1,440	כריתה	3.0	25.0	3.0	Livistona סינית chinensis	3
1,357	שימור	2.0	30.0	4.0	Ficus השדרות microcarpa	4
1,357	שימור	2.0	30.0	4.0	Ficus השדרות microcarpa	5
339	כריתה	3.0	15.0	3.0	Plumeria rubra ריחנית	6
603	כריתה	4.0	20.0	6.0	Thevetia הרדופית peruviana	7
231	כריתה	1.0	35.0	3.0	Ficus benjamina פיקוס בנימינה	8
170	כריתה	1.0	15.0	7.0	Eriobotrya japonica שסק יפני	9
75	כריתה	1.0	10.0	5.0	Citrus reticulata הדר קלמנטינה	10
75	כריתה	1.0	10.0	5.0	Citrus reticulata הדר קלמנטינה	11
75	כריתה	1.0	10.0	5.0	Citrus reticulata הדר קלמנטינה	12
85	שימור	3.0	15.0	7.0	Prunus section Prunus שזיף	13
170	שימור	4.0	15.0	6.0	Citrus reticulata הדר קלמנטינה	14
2,036	שימור	6.0	30.0	15.0	Carya illinoensis אגוז הפקאן	15
603	שימור	4.0	20.0	7.0	Eriobotrya japonica שסק יפני	16
905	שימור	2.0	20.0	9.0	Brachychiton אדרי acerifolius	17
4,320	שימור	4.0	40.0	20.0	ושינגטוניה חסונה Washingtonia robusta	18
905	שימור	1.0	20.0	12.0	Brachychiton צפצפתי populneus	19
8,445	שימור	3.0	40.0	17.0	Cupressus מצוי sempervirens	20
8,445	שימור	3.0	40.0	17.0	Cupressus מצוי sempervirens	21
54,739	שימור	7.0	110.0	15.0	Ficus elastica פיקוס הגומי	22
3,695	שימור	2.0	35.0	15.0	Cupressus מצוי sempervirens	23
1,885	שימור	2.0	25.0	15.0	Cupressus מצוי sempervirens	24
2,714	כריתה	4.0	30.0	7.0	Mangifera indica מנגו	25
1,440	שימור	3.0	20.0	5.0	Archontophoenix טבעות Cunninghiana	26
321,699	שימור	15.0	200.0	17.0	Ficus השדרות microcarpa	27
616	כריתה	5.0	35.0	13.0	Melia azedarach אזדרכת מצויה	28
679	כריתה	2.0	30.0	4.0	Schinus דמוי אלה terebinthifolius	29
1	כריתה	1.0	30.0	2.0	Ficus elastica פיקוס הגומי	30

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
31	Celtis bungeana מיש בונגה	9.0	30.0	5.0	שימור	5,429
32	Celtis bungeana מיש בונגה	9.0	30.0	5.0	שימור	5,429
33	Celtis bungeana מיש בונגה	9.0	30.0	5.0	שימור	5,429
34	Celtis bungeana מיש בונגה	9.0	30.0	5.0	כריתה	5,429
35	Celtis bungeana מיש בונגה	9.0	30.0	5.0	שימור	5,429
36	Celtis bungeana מיש בונגה	9.0	30.0	5.0	כריתה	5,429
37	Celtis bungeana מיש בונגה	9.0	30.0	5.0	שימור	5,429
38	Celtis bungeana מיש בונגה	9.0	30.0	5.0	שימור	5,429
39	Schinus terebinthifolius פלפלון דמוי אלה	8.0	40.0	6.0	שימור	1,206

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

1. לאשר את הבקשה להריסת שני בנייני מגורים בני 4 קומות, הכוללים סה"כ 38 יחידות דיור ו-5 מקלטים במרתף, ובמקומם הקמת 2 בנייני מגורים בני 8 קומות וקומות גג חלקיות, מעל 3 קומות מרתף משותף. הבניינים המבוקשים מכילים 75 יחידות דיור ו-75 מקומות חניה למכונית, באמצעות מתקן חנייה מכאני עם 2 מעליות. בהתאם לכל דין ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

- הסדרת רמפות הגישה לבניין ללא פגיעה ברצועת הגינון במרווח הקדמי, בהתאם למדיניות אדריכל העיר.
- תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
- הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- 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.
- קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
- לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
- הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה - לבדיקת איכות הבנייה.
- הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
- אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור, על פי מיפרט האגרונום, להבטחת יציבותם ותקינותם. במקרים של חשש ליציבות עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר.
- יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרשים / מדרכה ציבורית, נשתלו 25 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4), בערך של 17,141 ש"ח. מתוכם, במגרש ישתלו לפחות 9 יח' ותמורת העצים במדרכה ישתלו מיד עם קבלת רישיון הכריתה 16 עצים בערך של 10,858 ש"ח בשטח ציבורי, בתיאום עם אגף שפ"ע.
- דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0113-20-1 מתאריך 21/05/2020

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

לאשר את הבקשה להריסת שני בנייני מגורים בני 4 קומות, הכוללים סה"כ 38 יחידות דיור ו-5 מקלטים במרתף ובמקומם הקמת 2 בנייני מגורים בני 8 קומות וקומות גג חלקיות, מעל 3 קומות מרתף משותף. הבניינים המבוקשים

מכילים 75 יחידות דיור ו-75 מקומות חניה למכונית, באמצעות מתקן חנייה מכאני עם 2 מעליות. בהתאם לכל דין ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הסדרת רמפות הגישה לבניין ללא פגיעה ברצועת הגינון במרווח הקדמי, בהתאם למדיניות אדריכל העיר.
2. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

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. 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 אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה - לבדיקת איכות הבנייה.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
7. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור, על פי מפרט האגרונום, להבטחת יציבותם ותקינותם. במקרים של חשש ליציבות עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר.
8. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכוז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרשים / מדרכה ציבורית, נשתלו 25 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4), בערך של 17,141 ש"ח. מתוכם, במגרש ישתלו לפחות 9 יח' ותמורת העצים במדרכה ישתלו מיד עם קבלת רישיון הכריתה 16 עצים בערך של 10,858 ש"ח בשטח ציבורי, בתיאום עם אגף שפ"ע.
9. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

רשות רישוי

20/02/2020	תאריך הגשה	20-0286	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה ותוספות ושינויים	מסלול

לבנה, ידדיה	שכונה	דרך בר-לב חיים 158א	כתובת
א3671-158	תיק בניין	58/7242	גוש/חלקה
1091	שטח המגרש	2340, 2691	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גוהר שלומי	דרך בר-לב חיים 158, תל אביב - יפו 6729105
בעל זכות בנכס	חלמיש חבי' ממשלתית לדיור	שדרות ירושלים 45, תל אביב - יפו 6811226
עורך ראשי	זיבורסקי אלכס	רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224
מתכנן שלד	זיבורסקי אלכס	רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	1.87	87.36			92.66	מעל
						מתחת
	1.87	87.36			92.66	סה"כ

מהות הבקשה: (מרינה בוז'קר)

מהות עבודות בניה
הרחבת דירה אחת בקומה ראשונה מעל קומת עמודים, באגף הקיצוני מערבי, ע"י הוספת שטח של 20.3 מ"ר בחזית האחורית לכיוון שצ"פ. ההרחבה מוצעת בצמוד לדירה פנימית באותו האגף, שהורחבה בעבר. בקומת העמודים - הוספת עמודי בטון התומכים בהרחבה.

מצב קיים:

קיים בניין טורי בן 4 קומות מעל קומת עמודים, המכיל 24 יח"ד ב-3 אגפים. בקומת העמודים קיים מקלט בכל אגף. הבניין בנוי לפי היתר משנת 1978.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	לפי ההיתר הורחבו 4 דירות פנימיות באגף המערבי השלם.	24/03/1997	

בעלויות:

הנכס בבעלות רמ"י וחברת חלמיש. בעלי הדירות רשומים כחוכרים לדורות, כולל המבקש. לא הוצגה הסכמת הבעלים והחוכרים ולהם נשלחו הודעות לפי תקנה 36. התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2430 טיפוס ג, ב שכונת לבנה)

סטייה	מוצע	מותר	
	20.3 מ"ר	כ-22.0 מ"ר	שטחי עיקרי להרחבה
	93.3 מ"ר	98 מ"ר	שטח מקסימלי לדירה מורחבת
	3.00 מ' – עד לגבול המגרש עם שצ"פ	עד לגבול המגרש עם שצ"פ 3.90 מ' לכיוון שצ"פ	קו בניין דרומי לפי תשריט התכנית לפי נספח הבינוי

הערות נוספות:

עקב אי התאמה בין גבולות המגרש במפת המדידה בהיתר משנת 1997 ובבקשה הנדונה נוצר מצב כי הרחבת 4 דירות השכנים שאושרה בהיתר בוצעה בחריגה לשצ"פ.

הבנייה המבוקשת כעת תואמת הוראות ותשריט התכנית 2340 ו-2691.

הבקשה לא תואמת נספח הבינוי. כתוצאה מכך נוצר מטבח ללא חלון כלפי חוץ ללא פתרון לאוורור ותאורה טבעיים.

ההרחבה מוצעת עד לגבול המגרש עם שצ"פ וללא כל בליטה. טרם הוצגה הסכמת אגף הנכסי העירייה.

יש להתאים המרחק שנוצר בין העמודים הקיימים באגף הנדון למרחק הקיים באגף הסמוך.

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
פנייה זו באה לבטל פנייה קודמת מאותו שם ואותם פרטים. הפנייה הקודמת נעשתה בשגגה, מאחר ולא הובנה הבקשה של המבקש את ההוספה. ההתנגדות הייתה במחשבה כי רוצים להוסיף דירה על הגג ולכן הובעו טענות אודות דודי שמש וכדי שאין להם מקום במקרה הנוכחי. אני תומך במתן הרשאה לתוספת לקומה א דירה מס' 1 הנמצאת בבעלות משפחת גוהר ומאחל להם בהצלחה רבה.	דרך בר-לב חיים 158א, תל אביב - יפו 6729105	1. חגג אשר
להלן הסיבות להתנגדות: 1. ניסיון העבר עם תוספת בנייה זהה באותה הכתובת ובאותה הכניסה סיבך את כל הבניין מאז ועד היום. יש חדירות מים מהגג לחדר המדרגות ולדירות בקומה 3 ו-4. זאת למרות שעשינו זפת ויריעות ביטומניות. 2. הבניין בן למעלה מחמישים שנה והתשתיות בלויית למדי וכל תוספת מעמיסה קשות על היכולת המוגבלת ממילא. 3. תוספת בנייה זהה בכניסה ב' הניבה פיצול דירה והפכה את הכניסה מ 8 דירות ל 10 דירות. 4. אין ועד בית בכניסה א' והמקום נראה מוזנח ביותר. 5. המקלט קטן מאוד ואין ביכולתו להכיל אוכלוסיה נוספת. 6. תוספת בנייה זהה באותה כניסה חייבה את הדיירים להחליף את קולטי דוד השמש לקטנים יותר ואין מקום להצבת 4 דודים אלא רק 3 דודים. 7. כיום יש 5 דודים על הגג המבקש לבנות, ולא ועובדתית לא יהיה מקום להצבתם מחדש, וזה ישפיע ישירות על כיסם של הדיירים. 8. התוספת הזוהה שנעשתה באותה כניסה גרמה לסדקים בקירות הבניין ואין הגיון בלהוסיף סדקים על אלה הקיימים.	דרך בר-לב חיים 158א, תל אביב - יפו 6729105	2. חגי' אשר

עיקרי ההתנגדויות:

1. הפניה של חגג אשר לא מהווה התנגדות.
2. ההתנגדות השנייה הינה לעניין חדירת מים מהגג לח' המדרגות ולדירות בקומה 3 ו-4 לא קשורה לתוספת הבנייה בקומה א המבוקשת כעת, להעדר ועד הבית באגף, למקלט קטן, להגדלת מס' קולטי שמש שלא הוצגה בתכנית הבקשה, לסדקים כתוצאה מהרחבת דירות אחרות.

התייחסות להתנגדויות:

ההתנגדות אינה תכנונית.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 09/03/2020

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

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

שרה לסקה 11/11/2019

לתשומת לבך: אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 30/10/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מרינה בוז'קר)

1. לאשר את הבקשה להרחבת דירה אחת בקומה א' מעל עמודים בקומת הקרקע, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2. לדחות את ההתנגדות שאינה תכנונית ולא מהווה פגיעה במתנגד.

תנאים להיתר

1. הצגת פתרון לאורור ותאורה טבעיים במטבח, כנדרש לפי התקנות.
2. אישור אגף הנכסים.
3. שינויים בקו ביוב ואספקת חשמל אם יהיו.
4. התאמת המרחק בין שורת העמודים הקיימים והמוצעים בקומת הקרקע באגף הנדון למרחק הקיים באגף הסמוך.

התחייבויות להוצאת היתר

שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות של חברת שמ"מ.

הערה

ההיתר אינו בא לאשר את כל בנייה קיימת בבניין ובמגשר הנ"ל ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0113-20-1 מתאריך 21/05/2020

3. לאשר את הבקשה להרחבת דירה אחת בקומה א' מעל עמודים בקומת הקרקע, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

4. לדחות את ההתנגדות שאינה תכנונית ולא מהווה פגיעה במתנגד.

תנאים להיתר

1. הצגת פתרון לאוורור ותאורה טבעיים במטבח, כנדרש לפי התקנות.
2. אישור אגף הנכסים.
3. שינויים בקו ביוב ואספקת חשמל אם יהיו.
4. התאמת המרחק בין שורת העמודים הקיימים והמוצעים בקומת הקרקע באגף הנדון למרחק הקיים באגף הסמוך.

התחייבויות להוצאת היתר

שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות של חברת שמ"מ.

הערה

ההיתר אינו בא לאשר את כל בנייה קיימת בבניין ובמגשר הנ"ל ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0298	תאריך הגשה	23/02/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	ציהתל"י 41 שדרות ירושלים 132	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	147/7047	תיק בניין	
מס' תב"ע	תמ"מ 1/5, ג1, 9016, 2691, 2563, (2)2563	שטח המגרש	1494.59

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גוהר רסמיה	חורשה ירושלים -שד 6 10 132, תל אביב - יפו 6815301
מבקש	אבו טאלב נור	חורשה ירושלים -שד 6 10 132, תל אביב - יפו 6815301
מבקש	אבו שריף איהאב	חורשה ירושלים -שד 6 10 132, תל אביב - יפו 6815301
מבקש	חסונה זכי	חורשה ירושלים -שד 6 10 132, תל אביב - יפו 6815301
מבקש	אבו שריף אמינה	חורשה ירושלים -שד 6 10 132, תל אביב - יפו 6815301
מבקש	אבו טאלב חאפז	חורשה ירושלים -שד 6 10 132, תל אביב - יפו 6815301
מבקש	אבו נאר סאלם	חורשה ירושלים -שד 6 10 132, תל אביב - יפו 681530
מבקש	אבו נאר סורנה	חורשה ירושלים -שד 6 10 132, תל אביב - יפו 6815301
מבקש	סבע אלעייש מנצור	חורשה ירושלים -שד 6 10 132, תל אביב - יפו 6815301
מבקש	סבע אלעייש כאותר נימר	חורשה ירושלים -שד 6 10 132, תל אביב - יפו 681530
בעל זכות בנכס	גוהר רסמיה	חורשה ירושלים -שד 6 10 132, תל אביב - יפו 6815301
בעל זכות בנכס	אבו טאלב נור	חורשה ירושלים -שד 6 10 132, תל אביב - יפו 6815301
בעל זכות בנכס	אבו שריף איהאב	חורשה ירושלים -שד 6 10 132, תל אביב - יפו 6815301
בעל זכות בנכס	חסונה זכי	חורשה ירושלים -שד 6 10 132, תל אביב - יפו 6815301
בעל זכות בנכס	אבו שריף אמינה	חורשה ירושלים -שד 6 10 132, תל אביב - יפו 6815301
בעל זכות בנכס	אבו טאלב חאפז	חורשה ירושלים -שד 6 10 132, תל אביב - יפו 6815301
בעל זכות בנכס	אבו נאר סאלם	חורשה ירושלים -שד 6 10 132, תל אביב - יפו 681530
בעל זכות בנכס	אבו נאר סורנה	חורשה ירושלים -שד 6 10 132, תל אביב - יפו 6815301
בעל זכות בנכס	סבע אלעייש מנצור	חורשה ירושלים -שד 6 10 132, תל אביב - יפו 6815301
בעל זכות בנכס	סבע אלעייש כאותר נימר	חורשה ירושלים -שד 6 10 132, תל אביב - יפו 681530
עורך ראשי	זיבגורסקי אלכס	רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224
מתכנן שלד	זיבגורסקי אלכס	רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			מבוקש (מ"ר)	
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%		מבוקש (מ"ר)
	4.66	69.61		14.33	672.72	מעל
	4.95	74.04				מתחת
	9.61	143.65		14.33	672.72	סה"כ

מהות הבקשה: (בנדר אירינה)

מהות עבודות בניה

שינויים והרחבת כל הדירות באגף הקיצוני (המערבי) שלם עם 2 דירות בקומה, סה"כ 6 דירות להרחבה (עם ממ"ד בכל דירה), חפירת שני מרתפים (חלקיים) מתחת להרחבת הדירות בקומת הקרקע והוספת בניה חלקית על הגג כמפלס העליון של 2 הדירות בקומה העליונה עם מדרגות פנימיות מהדירות ופרגולות מעל מרפסות הגג הסמוכות.

מצב קיים:

בניין בן שלוש קומות סה"כ 18 יחידות דיור ב-3 אגפים עם 3 כניסות ללא הרחבות.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בו 18 תתי-חלקות בבעלות פרטית והמבקש הינו הבעלים של תתי-חלקה מספר 1,2,7,8,13,14. הבקשה חתומה ע"י כל בעלי הדירות המיועדות להרחבה ולשאר בעלי הדירות נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
379	הקמת בניין חדש בן 3 קומות עם 6 יחידות דיור בקומה וסה"כ 18 יחידות דיור בבניין ב-3 אגפים.	1956	היתר
311	תוספת מרפסות מקורות בחזית הצפונית באגף האמצעי	1963	היתר
877	תוספת והשלמת מרפסות מקורות בחזית הצפונית בכל הדירות.	1963	היתר
17-1564	שינויים והרחבת הדירה הקיצונית בקומת הקרקע באגף המזרחי כולל ממ"ד, עם משטח מרוצף ופרגולה מעליו, חפירת מרתף חלקי (מתחת להרחבה) עבור חדר משחקים מוצמד לדירה.	2017	בקשה להיתר שנדחתה
190439	שינויים והרחבת 2 דירות ב-2 צדדים של חדר מדרגות משותף באגף המערבי (הקיצוני) לכל גובהו (ב-3 קומות), חפירת מרתף חלקי מתחת להרחבה עבור דירה אחת בקומת הקרקע והקמת בניה חלקית על הגג עם מדרגות פנימיות מ-2 דירות בקומה העליונה הדירות מוצעות עם ממ"דים.	2019	בקשה להיתר שנדחתה

התאמה לתב"ע (תכנית 2563 אזור מגורים ה', תכנית בינוי 2563/2)

שטח דירה	מותר	מוצע	סטייה
110 מ"ר לדירה + ממ"ד מכוח תקנות.	110 מ"ר לדירה	110 מ"ר לדירה וזאת ללא בניה חלקית על הגג המתוכננת כמפלס העליון של 2 דירות בקומה העליונה ושטחה כלול בשטח הדירה לפי הנקבע בתקנות התכנית.	שטח הדירות העליונות כולל בניה על הגג מוצע בחריגה כ- 16.5 מ"ר מהשטח המותר לדירה (110 מ"ר) ומהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת.
קווי בניין	כמסומן בתשריט כ"תחום מותר להרחבה"	הרחבה אחידה של הדירות לכיוון מערב ברוחב עד 5 מ' בהתאם לתחום המותר להרחבה".	
מספר קומות	3 קומות + בניה חלקית על הגג	3 קומות + בניה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירות מתחתיה.	
בניה חלקית על הגג	הוועדה רשאית להתיר בניה חלקית על הגג במסגרת שטחי הבניה המותרים כחלק מהדירה בקומה העליונה או דירה נפרדת ובתנאים הבאים: -הבניה על הגג כולה או רובה בנסיגה של 2.5 לפחות מהקיר החיצוני של הבניין לאורך חזיתו לרחוב ובשאר החזיתות לא יחרוג מהקירות החיצוניים	מוצעת בניה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירות בקומה העליונה מוצעת בנסיגה של 2.29 מ' מהקיר החיצוני של הבניין לכיוון חזית לרחוב לעומת 2.50 מ' המותרים.	-אי-שמירת הנסיגה מהקיר החיצוני לכיוון חזית לרחוב והוגשה ללא התייחסות לכך.

סטייה	מוצע	מותר
	תואמת את הנקבע בתקנות התכנית לעניין שטחה ביחס לשטח הגג. -לא עולה על 3 מ' .	-שטח הבניה על הגג שטוח לא יעלה על 50% משטח הגג -גובהה לא יעלה על 3 מ'

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

סטייה	מוצע	מותר
	1	2
	חדר משחקים ואחסנה עבור הדירות הצמודות עם מדרגות פנימיות מקשרות ביניהם.	מחסנים דירתיים/ חדר משחקים
	מרתף חלקי מתחת להרחבה .	משטח המגרש 80%

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן
		+ + + +
לא הוצגה תכנית פיתוח השטח למגרש כולו (לאחר ההפקעה ושינוי תוואי הדרך) עם גדרות ושבילים משותפים לגישה לבניין. הבקשה הוגשה ללא התייחסות לגדרות רשת סביב דירות בקומת הקרקע לכיוון הרחוב	+	
הוגש תצהיר מהנדס המתייחס רק להרחבה של הדירות בקומות 1-3 ללא התייחסות לקומת המרתף והגג. הבקשה נערכה ללא הצגת פתרון ברור לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידות אדמה.	+	

הערות נוספות:

מדובר בהרחבה ראשונה בבניין והבקשה הוגשה ללא סימון הרחבה העתידית עבור שאר הדירות כמקובל בהתאם לנקבע בתקנות התכנית, אלא סומנה בחזיתות בלבד והתאם למסומן בנספח הבינוי.

חו"ד מכון רישוי**נדב פרסקו 04/03/2020**

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".

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

הרחבת דירות קיימות. לא צפוי גידול בנפח האשפה. המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. מבוקשים לכריתה 3 עצים שאינם מוגדרים בחוק כעצים מוגנים. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה. המלצה: לאשר את הבקשה

מקלט

יש לאשר את הפתרון בפקוד העורף לאחר ועדה
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

נדב פרסקו 23/12/2019

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	גרווילאה חסונה	9.0	50.0	4.0	שימור	9,184
2	פיקוס בנימינה	3.0	17.0	3.0	שימור	1,307
3	פיקוס בנימינה	4.0	14.0	5.0	כריתה	
4	פיקוס בנימינה	4.0	10.0	4.0	שימור	452
5	פיקוס בנימינה	4.0	17.0	4.0	כריתה	
6	פיקוס בנימינה	4.0	12.0	3.0	כריתה	
7	פיקוס בנימינה	2.0	23.0	2.0	שימור	1,794
10	ברוש מצוי	11.0	28.0	3.0	שימור	5,022
11	ברוש מצוי	9.0	25.0	4.0	שימור	4,004
12	ברוש מצוי	10.0	26.0	3.0	שימור	4,330
13	ברוש מצוי	12.0	27.0	4.0	שימור	3,502
14	זית אירופי	2.0	10.0	2.0	שימור	641
15	זית אירופי	3.0	10.0	3.0	שימור	846
16	ברוש מצוי 'טוטס'	8.0	10.0	1.0	שימור	641
21	אלמוגן רחב-עלים	8.0	34.0	5.0	שימור	9,438
24	גרווילאה חסונה	9.0	46.0	4.0	שימור	7,774
33	הדר התפוז	3.0	10.0	2.0	שימור	565
38	אלמוגן רחב-עלים	7.0	30.0	4.0	שימור	5,511
64	אלמוגן רחב-עלים	8.0	36.0	6.0	שימור	10,580
68	מיש בונגה	4.0	10.0	3.0	שימור	603
123	ברוש מצוי	9.0	36.0	4.0	שימור	
124	ברוש מצוי	12.0	38.0	4.0	שימור	12,333
149	פיקוס בנימינה	4.0	15.0	4.0	שימור	1,017

חו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 30/12/2019

דרישות הועדה מולאו, נהרס

חו"ד נוספות:

אשפה-מכון רישוי - נדב פרסקו 04/03/2020

הרחבת דירות קיימות. לא צפוי גידול בנפח האשפה.

כיבוי אש-מכון רישוי - גלית בלס 03/03/2020

תמצית הבקשה להיתר, בהיבטים לכיבוי אש

=====

הבקשה היא לתוספת בניה לפי תכנית הרחבה

סיווג המבנה המבוקש הוא: רגיל (עד 13 מ')

שימושים מבוקשים: מגורים

מבוקשת בניה אשר מוגדרת על ידי רשות הכבאות כמבנה ברמת סיכון נמוכה.

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים מסוג זה המפורטות בשני מסמכים:

1. תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות
 2. תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - יישום בעיריית תל אביב
 את המסמכים ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור - <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>
 על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות הנ"ל ולהגיש במערכת רישוי מקוון במוצג 501 לאחר ועדה :

1. תכנית בטיחות אש בפורמט DWF
2. סריקה צבעונית של הצהרת עורך הבקשה, חתומה על ידי עורך הבקשה (נספח מספר 2), בקובץ בפורמט PDF. יש לפתוח פניה להמשך עם הטענת המסמכים.

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - נדב פרסקו 01/03/2020

יש לאשר את תכנון המיגון בפיקוד העורף.

לאחר האישור יש לטעון במערכת רישוי מקוון את האישור המקוון של פיקוד העורף.
 מרכז הרישוי יבחן את האישור לאחר השלמת כל התיאומים בעת טעינת הגירסה לבדיקה סופית.

מי אביבים - אריאל נחשוני 07/01/2020

מי אביבים - אריאל נחשוני 26/12/2019
 לתשומת לבך: אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 22/12/2019

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
 מבוקשים לכריתה 3 עצים שאינם מוגדרים בחוק כעצים מוגנים.
 כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה.
 המלצה: לאשר את הבקשה

נכסים - מירי גלברט 03/12/2019

חלקה 147 בגוש 7047 בבעלות פרטית.
 חלק מהחלקה מיועדת להפקעה ביעוד דרך לפי תב"ע 2563.

- המבקש הטעין תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, במידה ושיטת הביסוס תשתנה יש לחזור ולקבל את אישור אגף הנכסים.

- מאחר ומדובר במס' דיירים אין צורך לחתום על כתב התחייבות לענין ההפקעה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

הסדר קרקע - ליטל אגאני 22/09/2019

מאחר ומדובר על תוספת בניה (הרחבות לאגף אחד), אני פוטרת מהצורך בהסדר קרקע.
 אין מניעה להוצאת היתר בניה

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

לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירות באגף המערבי בבניין קיים למגורים בן 3 קומות, שכן:

1. כוללת תוספת בניה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירות בקומה העליונה ומהווה הגדלת שטח הדירות מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת.
2. נוגדת הוראות התב"ע לענין סידור הבניה על הגג ללא שמירת הנסיגה לכיוון חזית לרחוב של 2.50 מ' והוגשה ללא התייחסות לכך.
3. הוגשה ללא פתרון לפיתוח השטח כולל סידור גדרות ושבילים משותפים לגישה לבניין, ללא התייחסות לגדרות רשת קיימות ללא היתר סביב הדירות בקומת הקרקע, ללא סימון מדויק של תחום ההפקעה, גדרות בתחום המגרש ותווי שבילים משותפים.

- לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירות באגף המערבי בבניין קיים למגורים בן 3 קומות, שכן:
4. כוללת תוספת בניה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירות בקומה העליונה ומהווה הגדלת שטח הדירות מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת.
 5. נוגדת הוראות התב"ע לעניין סידור הבניה על הגג ללא שמירת הנסיגה לכיוון חזית לרחוב של 2.50 מ' והוגשה ללא התייחסות לכך.
 6. הוגשה ללא פתרון לפיתוח השטח כולל סידור גדרות ושבילים משותפים לגישה לבניין, ללא התייחסות לגדרות רשת קיימות ללא היתר סביב הדירות בקומת הקרקע, ללא סימון מדויק של תחום ההפקעה, גדרות בתחום המגרש ותווי שבילים משותפים.