

ד' סיון תש"פ
27 מאי 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0114 תאריך: 25/05/2020 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/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אגם שביט פרופסור שור 8 תל אביב בע"מ	שור משה פרופ' 8	0487-008	20-0379	1

רשות רישוי

09/03/2020	תאריך הגשה	20-0379	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	שור משה פרופ' 8 רחוב אפשטיין יצחק 13	כתובת
0487-008	תיק בניין	452/6213	גוש/חלקה
700	שטח המגרש	ע1, 3729א	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אגם שביט פרופסור שור 8 תל אביב בע"מ	רחוב דרך אבא הלל 7, רמת גן 5252204
בעל זכות בנכס	הרניק שולמית	רחוב בילטמור 9, תל אביב - יפו 6219409
בעל זכות בנכס	לוי יאיר	רחוב ז'בוטינסקי 16, גבעתיים 5336108
בעל זכות בנכס	לניאל מרים	רחוב בני משה 8, תל אביב - יפו 6230811
בעל זכות בנכס	דוידוף ציפורה (ציפי)	רחוב אחימאיר אבא 6, תל אביב - יפו 6912606
בעל זכות בנכס	גונן דבורה	רחוב שור משה פרופ' 8, תל אביב - יפו 6296108
בעל זכות בנכס	יהונתן דב	רחוב שובל 1, שובל 8532000
בעל זכות בנכס	דאין (גרשוני) ורדה	רחוב אלתרמן נתן 21, תל אביב - יפו 6941520
בעל זכות בנכס	רוזנברג ירמיהו	רחוב היבנר 42, פתח תקווה 4940046
בעל זכות בנכס	ביאלופולסקי איטה (טלי)	רחוב שור משה פרופ' 8, תל אביב - יפו 6296108
בעל זכות בנכס	ווגלטר אופיר	רחוב שרת משה 12, תל אביב - יפו 6209223
בעל זכות בנכס	ווגלטר גלית	רחוב שרת משה 12, תל אביב - יפו 6209223
בעל זכות בנכס	טרטנר יהודה	רחוב גליל מכבים רעות 13, מודיעין-מכבים-רעות 7179902
בעל זכות בנכס	טרטנר סיגל	רחוב גליל מכבים רעות 13, מודיעין-מכבים-רעות 7179902
בעל זכות בנכס	כהן מיכל	רחוב המגן 8, תל אביב - יפו 6676541
בעל זכות בנכס	יהונתן אסנת	רחוב שובל 1, שובל 8532000
בעל זכות בנכס	מזרחי אריה	רחוב אריסטובול 8, תל אביב - יפו 6200246
בעל זכות בנכס	פקלר אבי	רחוב דה האז 26, תל אביב - יפו 6266708
בעל זכות בנכס	כהן נורית	רחוב שור משה פרופ' 8, תל אביב - יפו 6296108
עורך ראשי	זית שחף	רחוב דיצה 1, תל אביב - יפו 68116
מתכנן שלד	שטיינברג חיים	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822
מורשה חתימה מטעם המבקש	טסה אביב	רחוב דרך אבא הלל 7, רמת גן 5252204

מהות הבקשה: (נטלי קוגן)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת הקיים במגרש פינתי והקמת בניין חדש בן 6 קומות ו-2 קומות חלקיות עבור 22 דירות מעל 2 קומות מרתף. מרתף 2-: 9 מחסנים דירתיים, חניות חלקן במתקנים מכניים, חדר שנאים, חדר משאבות ומאגר מים. מרתף 1-: 11 מחסנים דירתיים, חניות, חלק נלווה המשמש כממ"ד עם גישה פנימית מדירה בקומת הקרקע. בקומת הקרקע: רצועה מפולשת, מבואת כניסה, חדר אשפה, נישת גז, 3 דירות גן, שתיים מהן עם ממ"ד במפלס</p>

הקומה ואחת מהן הינה דירת טריפלֶקס עם ממ"ד בקומת המרתף ומדרגות פנימיות כגישה לכל מפלסי הדירה.
 קומה א': 3 דירות שלכל אחת ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה, בנוסף מפלס עליון של דירת הטרופלקס עם גישה פנימית בלבד ומרפסת שקועה.
 קומה ב': 3 דירות שלכל אחת ממ"ד מסתור כביסה ומרפסת גזזטרה חזיתית, לדירה הדרום מערבית מרפסת דרומית שקועה.
 קומה ג', ד', ה': בכל קומה 4 דירות שלכל אחת ממ"ד, מסתור כביסה. ל-3 דירות מרפסת גזזטרה חזיתית ולדירה הדרומית מרפסת שקועה.
 קומה ו': קומה חלקית עבור 2 דירות שלכל אחת ממ"ד ומרפסת גג לחזית הקדמית מקורה בפרגולה.
 קומה ז': קומה חלקית עבור דירה אחת עם ממ"ד ו-2 מרפסת גג לחזית הקדמית.
 גג עליון: בחלקו מוצמד לדירה בקומה העליונה עם גישה מפנים הדירה שמוביל לבריכה ובחלקו משותף עם מתקנים סולאריים, מעבי מזגנים, גנרטור וגישה מגרם המדרגות הראשי.
 בחצר: רמפת כניסה לחניון תת קרקעי, מדרגות בגבולות המגרש ופנימיות, גינות פרטיות לדירות גן עם ריצוף, פרגולה מעליו וגדרות בתוך המגרש, שבילים, גינות ונטיעות.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	איחוד דירות בקומה א'. בהיתר זה מובהר שהבניין קיים בהיתר הוא בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית אבל לא נמצא ההיתר המקורי. 4 דירות בקומה המקורית.	1978	544

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 15 חלקות. הבקשה חתומה על ידי חברת אגם שביט פרופסור שור 8 תל אביב בע"מ שיש לה ייפוי כוח בלתי חוזר על ידי כל הבעלים.

התאמה לתב"ע (תכנית 3729 א' אזור רובע 4 רחוב לא ראשי מחוץ לאזור ההכרזה - שטח מגרש 700 מ"ר)

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	6 קומות ו-2 קומות חלקיות	6 קומות ו-2 קומות חלקיות	
קווי בניין קדמי לרחוב פרופסור שור	6.00 מ' - תותר חריגה של 0.50 מ' במחצית מהחזית תמורת נסיגה שוות ערך	5.50 מ' בסך אורך של 9.45 מ' ו-6.50 מ' במרכז החזית באורך של 9.45 מ'.	
קדמי לרחוב אפשטיין	6.00 מ'	6.00 מ'.	
צדדי מערבי	3.00 מ'	3.00 מ'.	
צדדי דרומי	3.00 מ'	3.00 מ'.	
קומות גג חלקיות	במגרש פינתי קומות הגג ייבנו בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מחזית קדמית אחת ו-2.00 מ' מהחזית השנייה כנדרש.	3.00 מ'.	
זכויות בנייה	שטחי הבנייה יהיו על פי התכנית התחומה בין קווי הבניין ומספר הקומות	בהתאם להוראות התכנית	
שטחי שירות	לפחות 20% מסך השטחים הכוללים = לפחות 429 מ"ר	מתוכננים שטחי שירות בסך של 622.68 מ"ר.	
מס' יחידות מותר	מפתח 90 מכלל השטחים =	24 דירות	

סטייה	מוצע	מותר	
		2,152.46 מ"ר לפי מדידה גרפית- 24 דירות.	
	12 מ"ר למרפסת 179.15 מ"ר 1.60 מ'. 1.60 מ'.	עד 14 מ"ר למרפסת ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר = 264 מ"ר 1.60 מ' מקו בניין קדמי 1.60 מ' מקו בניין אחורי	מרפסות- שטח הבלטה
	כ-15.97 מבואת כניסה עם חדר מדרגות ומעלית, חדר אשפה, נישת גז הגינות במרווח הדרומי הצדדי הוצמדו לדירות. החצר הקדמית הוצגה כמשותפת.	בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות = כ-18.47 מ'. בתכנית קומת הקרקע יתוכננו : מבואת הכניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז (הכל בתחום הבניין) תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים לדירה במרווחים הצדדיים והאחורי. לא תותר הצמדת המרווח הקדמי לדירות בקומת הקרקע	קומת הקרקע
	3.30 מ'. 4.50 מ'.	3.30 מ' קומת גג לרבות מעקה גג- 4.50 מ'.	גובה במטרים
	מגורים	מגורים	שימושים
חסרה הצגת 18 מעבי מזגנים נוספים- יידרש כתנאי טכני. יידרש תנאי טכני לציפוף המסגרות או הסדרת מעקה בנוי לצורך הסתרת חבלי הכביסה- יידרש כתנאי טכני. חתך א-א לא מציג את הפרגולה שהוא עובר דרכה- תידרש התאמת הפרגולה למותר כתנאי טכני- עד גובה 3.00 מ' באופן קונזולי וללא המשך למעקה המרפסת מעליה. יש להציג פרטי פרגולה בקני"מ 1:20 בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.	תוכננו 6 מעבי מזגנים על הגג ל-24 דירות. מתוכננים מסתורי כביסה לכל דירה- לדירה לכל אחת מהדירות. לדירה הפינתית שפונה רק לחזית תוכנן מסתור במרפסת 3.30 מ'. 1.15 מ' בהתאם להוראות. לא נתנו פרטים כנדרש תותר תכנון בריכת שחייה בגג במידה ואין מספיק	מזגנים- בפיר ייעודי או מסתור כביסה, או על הגג העליון. מסתורי כביסה- כל דירה חדשה תחויב במסתור כביסה שאינו בולט ממישור החזית ואינו מופנה לחזית הרחוב. מצללות- גובה עד 3.00 מ' נסיגה ממעקה גג 1.20 מ'. לא יותרו קירות או שיפוע יש לפרט חומרי גמר ופרטיה. בריכת שחייה בגג בתנאי כי כל האמצעים הטכניים	הוראות כלליות

סטייה	מוצע	מותר	
הבריכה לרבות מסתור המכוונות נצמדות למעקה הגג בניגוד להנחיות- יידרש כתנאי טכני.	מקום לאמצעים אלו יש להקטין את שטח הבריכה והשטח המוצמד לדירה בקומה העליונה.	המשרתים את הבניין יתוכננו במלואם. ובמרחק 1.00 מ' מכל מעקות הגג	

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות+ בו חניה למתקני חניה	2 קומות+ 4 קומות חניה	קומות
	4.00 מ'.	4 מ' נטו- קומות עליונות 3.50 מ' נטו לשאר הקומות	גובה קומות
	20 מחסנים, חניות כמפורט בחוות דעת מכון הרישוי מטה, חדר משאבות ומאגר מים, חדר שנאים וממ"ד של דירה בקומת הקרקע עם גישה פנימית בלבד.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	בהתאם להוראות	שטח הנלווה במרתף יהיה בגודל	גודל שטח נלווה
	שטח המחסנים לא עולה על 6 מ"ר	עד 12 מ"ר	גודל מחסן
	106 מ"ר (לפי מדידה גרפית) תידרש סכימה בתנאי טכני.	15% ללא בינוי לטובת חלחול מי נגר עילי= 105 מ"ר	תכסית
	נשלחו הודעות למגרשים הגובלים ובוצע תיאום מול מח' נכסים ותיאום הנדסי וניתנו תנאים לתחילת עבודות.	ניתן להוסיף עוגנים למגרשים הגובלים תוך כדי שליחת הודעות ולמדרכה עם קבלת אישור מח' נכסים.	עוגנים זמניים

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
בחזית הדרומית הפרשי הקרקע מייצרים גדר הגבוהה מ-1.50 מ' ביחס לשכן ועל כן ניתן לתכנן גדר העומדת בתקנות הבטיחות ולא יותר מכך- יידרש כתנאי טכני.		+	גדרות
חדרי השירותים ללא חלונות אוורורו באוורור מאולץ.		+	אוורור חדרי רחצה
לא נראה כי קיימים בתי גידול מספקים לרחוב אפשטיין- הנושא יבחן מול מח' גנים ונוף בתיאום התכנון.	+		פיתוח שטח
הוצגה מערכת סולארית ל-24 דירות.		+	מתקנים סולאריים
מפלס הכניסה הקובעת לא עולה על 0.50 מ' ממפלס המדרכה בשתי החזיתות.		+	מפלס כניסה קובעת
		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. המוצג בחתך א-א אינו תואם את מיקום החתך בתכנית.
2. בחזית הדרומית קיימת הבלטה של גג המבנה מעל שטח מרפסת גג שחושב כשטח עיקרי. התכנון הינו בתוך קווי הנסיגה המותרים ונועד להשלים את הבנייה למראה של נפח אחיד.

עמ' 5

0487-008 20-0379 18-01381

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן-שושן לאחר עידכון תנועה וחניה שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 27.4.20

הבקשה כוללת: מבנה החדש 24 יחידות דיור (21 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

25 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

25 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה, מהם 19 מקומות חניה ע"י מתקני חניה חצי אוטומטיים

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים במרתף

24 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן דן דמון

חוות דעת

1. בתכנית אדריכלית חסר סימון חניות לאופניים בקומת קרקע

2. דרוש לאשר תכנית תנועתית באגף התנועה ולטעון במסמכי תנועה וחניה לאחר הועדה

המלצה: להעביר לוועדה אישור בכפוף לתיקונים

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

דרכים

המבנה מתוכנן על פי מפלסים קיימים.

המלצה: לאשר את הבקשה / לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים / לדחות את הבקשה

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

לא נדרש דבר.

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

תיקונים נדרשים: יש להגדיל את חדר האשפה כך שיאפשר הוצאת כל מיכל אשפה בנפרד בין יתר

נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים אקוסטיקה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

בקשה לבניה חדשה - כולל חפירת מרתף

נטענו המסמכים:

-טבלת יעוד עצים

-נטען סקר עצים

-מיפוי יעוד עצים קיים בתכנית הראשית תואם לטבלת היעוד

מבוקש:

חוות דעת :
העצים המבוקשים לכריתה נמצאים בתחום המגרש. כפיצוי נופי ישתלו עצים בערך חליפי של 9,944 ש"ח
העצים המבוקשים לשימור מרוחקים מהחפירה המתוכננת
המלצה : לאשר את הבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	3.5	31.5	2.5	כריתה	2,103
2	פיקוס השדרות	3.5	33.5	2.5	כריתה	2,378
3	פיקוס הגומי	5.5	20.0	2.5	כריתה	1,469
4	בוהיניה מגוונת	4.5	30.0	4.5	כריתה	763
5	פיקוס השדרות	3.0	25.0	2.0	כריתה	1,324
6	פיקוס השדרות	3.0	30.0	2.0	כריתה	1,907
7	פיקוס הגומי	3.5	17.0	3.5	כריתה	
8	הדר המנדרינה	5.0	15.0	2.5	כריתה	
9	ברוש מצוי	20.0	90.0	4.5	שימור	
10	פיקוס הגומי	5.0	20.0	2.5	שימור	1,306
11	ושינגטוניה חסונה	2.5	20.0	1.0	שימור	
12	מיש דרומי	7.5	21.0	5.0	שימור	
13	פלפלון דמוי אלה	5.0	20.0	5.0	כריתה	204

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י נטלי קוגן)

לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש פינתי והקמת בניין חדש בן 6 קומות ו-2 קומות חלקיות עבור 24 דירות מעל
2 קומות מרתף.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת אישור מקדמי לעמידה בתקן בניה ירוקה שמספרו 5281

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, הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה יהוו
יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, הצמדת גג עליון תירשם הערה בתקנה 27 כי לא תותר כל בנייה בגג העליון.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות

עמ' 7

0487-008 20-0379 18-01381

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.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0114 מתאריך 25/05/2020

לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש פינתי והקמת בניין חדש בן 6 קומות ו-2 קומות חלקיות עבור 24 דירות מעל 2 קומות מרתף.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת אישור מקדמי לעמידה בתקן בניה ירוקה שמספרו 5281

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, הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, הצמדת גג עליון תירשם הערה בתקנה 27 כי לא תותר כל בנייה בגג העליון.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות
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.