

י"ב אב תש"פ
02 אוגוסט 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0208 תאריך: 29/07/2020 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')	התמר יעקב מוזיר 14 בע"מ	מוזר יעקב 14	0490-014	20-0805	1
8	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	בולווארד טרה העיר הלבנה נדלין בע"מ	קליי 3	0525-003	20-0986	2

רשות רישוי

	16/06/2020	תאריך הגשה	20-0805	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	מוזר יעקב 14	כתובת
0490-014	תיק בניין	151/6213	גוש/חלקה
836	שטח המגרש	ע1, בי, 568, 3729א	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	התמר יעקב מוזיר 14 בע"מ	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	נוטע בת שבע	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	יהלומי ברוך	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	נוטע יוסף	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	מנחם איתן	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	מנחם צלביאנסקי חנה סיגלית	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	ריגר חיה	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	צ'פניק נועם	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	כנרתי תלמה	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	כהן דורון	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	כץ אריק	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	אמיר יונתן אורי	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	טלר משה	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	טלר ציפורה	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
עורך ראשי	רבין עומר	רחוב חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124
מתכנן שלד	בן-תורה חיים הגואל	רחוב רמבה 18, רמת גן 5258780
מיופה כח מטעם המבקש	אלטמן ערן אברהם	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
מורשה חתימה מטעם המבקש	בר מנשה מני	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות, 12 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת במקומו בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, עבור סה"כ 28 יחידות דיור.</p> <p>הבניין המבוקש מכיל:</p> <p>בקומות מרתף 2-: חניון קונבנציונלי, חלק מהחנינות במכפילי חניה, חללים טכניים משותפים.</p> <p>בקומות מרתף 1-: חניון קונבנציונלי, חנייה לאופנועים ואופניים, חללים טכניים משותפים.</p> <p>בקומת הקרקע: 3 יחידות דיור בקומה, עם ממ"ד וחצר מוצמדת, מבואת כניסה, ח. אשפה, חץ עגלות ואופנים, ח. גז.</p> <p>בקומות 1-3, בכל קומה: 4 יחידות דיור, עם ממ"ד וגזוזטרה פתוחה ומקורה לכל דירה, מעברים ומבואות משותפים.</p> <p>בקומות 4 ו-5, בכל קומה: 3 יחידות דיור עם ממ"ד וגזוזטרה פתוחה מקורה לכל דירה, ו-1 יחידת דיור עם ממ"ד, מעברים ומבואות משותפים. גזוזטרה קדמית בקומה 5 מקורה ע"י פרגולה.</p> <p>בקומה 6: 3 יחידות דיור בקומה עם ממ"ד לכל יחידה, גזוזטראות ליח"ד העורפית ומרפסות גג ל-2 יח"ד בחזית</p>

הקדמית.
בקומה 7: 2 יחידות דיור בקומה 1 יחידת דיור עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית העורפית ו-1 יחידת דיור עם ממ"ד וגזוזטראות בחזית הקדמית עם מדרגות עליה .
במפלס הגג העליון: מתקנים טכניים משותפים, שטח גג פרטי ליחידת הדיור בקומה 7 בחזית הקדמית.
בחצר: כניסה לחניה באמצעות רמפה מרחוב מוזר, חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחים צדדיים.

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות עבור 12 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 12 יח"ד.	1952	24
תוספת חדר יציאה לגג.	1997	3-970472
תוספת מעלית.	2006	06-6490

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 11 חלקות משנה הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 9 מ-11 בעלי הזכויות. לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א' רובע 4 רחוב לא ראשי מחוץ לאזור ההכרזה.

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1957
- הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.
- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-23/07/2020:

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	
תכנית	במגרשים בשטח 750מ"ר ומעלה תכנית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש. (836 מ"ר / 2 = עד 418 מ"ר)	מוצעת תכנית של כ- 418 מ"ר (= 50% משטח המגרש)	
שטחי שרות	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים.	27% מסך כל השטחים הבנויים.	
קווי בניין קדמי לרחוב מוזר יעקב	6.00 מ'.	6.00 מ'	
לצדדים	3.00 מ'	3.00 מ'	
לאחור	5.00 מ'	5.00 מ'	
קומת קרקע	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	בהתאם להוראות התכנית.	
קומה מס' 6	3.00 מ' מקו בניין קדמי.	3.00 מ'	
קומה מס' 7	נסיגה 3.00 מ' קדמית ו- 2.00 אחורית מקווי הבניין	3.00 מ' קדמית 2.00 מ' אחורית	

סטייה	מוצע	מותר	
		בהתאמה.	
לא ניתן לאשר הפרדה בין שטח מרפסות עד גובהה תקרה. תיקון יתבקש כתנאי טכני.	1.60 מ' בהתאם להוראות התכנית. עד 14 מ"ר למרפסת בממוצע של 8.03 מ"ר ליח"ד. מוצעת הפרדה בין שטחי המרפסות עד גובה התקרה.	הבלטה של 1.60 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. לא יותרו מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג. עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע לא יעלה על 12 מ"ר.	מרפסות קווי בניין למרפסות מרפסות גג שטח
	28 יח"ד	31 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	מס' יחידות מותר
	3.30 מ' 3.30 מ' 3.30 מ' 4.50 מ'	3.30 מ' 3.30 מ' 3.30 מ' 4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון.	גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו) קומת קרקע קומה טיפוסית קומות גג
	בהתאם להוראות התכנית.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים בבניין שימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	קומת הקרקע
	בהתאם להוראות התכנית.	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה ובפתרון למזגנים. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין. עומק מזערי של המסתור יהיה 0.6 מ'.	מסתורי כביסה גודל מינימלי לפי קובץ אדריכל העיר
	מוצעת הצמדת חצרות במרווחי הצד והאחורי.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית.	חצרות
יש להראות הפאנלים הסולאריים בחתכים. תיקון יתבקש כתנאי טכני.	מוצעים 22 פאנלים סולאריים עבור 28 יחידות דיור בבניין. הוצגה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכי כל יח"ד בבניין.	הצגת פתרון מערכת סולארית עבור כל יחידות הדיור בבניין או לחלופין הצגת חו"ד יועץ אינסטלציה שהפתרון המוצע מספק את הצרכים של כל יח"ד בבניין.	מתקנים סולאריים

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

סטייה	מוצע	מותר	
-------	------	------	--

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף	2+4	קומות
	קומה 1- : 4.00 מ' קומה 2- : 5.69 מ' עבור מכפיל חנייה. ניתן לאשר לשם תפקוד הבניין.	עד 4 מ' נטו	גובה
	חניה קונבנציונלית, חניה במכפילים, חללים טכניים, חדר עגלות ואופנים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	85%	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א'	תכנית
	15% שטח חלחול משטח המגרש.	מינימום 15% משטח המגרש, שטחים רציפים הממוקמים בחזית המגרש הפונה לרחוב.	חלחול

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	אורור
		+	גדרות
		+	תשתיות
		+	פיתוח המגרש
		+	מפלס כניסה קובעת
		+	מצללות
מוצע גמר הבניין ב"חומר קשיח" ללא ציון גוון וסוג החומר. כמו כן מוצע חיפוי פח על גבי החזית הקדמית כולה. חומרי הגמר המוצעים אינם תואמים את ההנחיות המרחביות/מדיניות הועדה. לא ניתן לאשר. תיקון יתבקש כתנאי טכני.	+		חומרי גמר

הערות נוספות:

1. בתיק המידע לבקשה ניתנה התרעה לקומת קרקע מסחרית על פי הוראות תכנית בי החלה על המגרש, אך הוראות תכנית בי. תכנית בי תוקנה לאחר כניסה לתוקף של תכנית 568 לפיה המגרש נשוא הבקשה לא כולל חזית מסחרית. על כן על אף ההתרעה בתיק המידע ועל אף כי הבקשה הוגשה ללא מסחר בקומת הקרקע, המוצע הינו על פי הוראות התכנית.
2. הוגש מכתב התחייבות קונסטרוקטור כי קירות המרתף יבוצעו ללא עוגנים זמניים .
3. על פי תיאום מוקדם עם מחלקת נכסים המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה ע"ש העירייה לחלק המגרש אשר נופל על מדרכה ציבורית.

מכון רישוי

מרינה נלקין 22/06/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נלקין מרינה
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:

31 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים
28 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן :

31 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף, מהם 6 מתקני דו חניון במרתף 2-
2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 1- באישור מורשה נגישות אורנה פדר.
6 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף.
28 מקומות חניה לאופניים- 10 מקומות בחדר אופניים בקומת כניסה+18 מקומות ב-2 קומות מרתף.
מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.
חוות דעת : פתרון תנועתי עונה לדרישות- מאושר.
המלצה : לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

הוצג חדר אשפה עם כלי אצירה כנדרש :
3 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר
1 עגלת אשפה כחולה בנפח 1100 ליטר
המלצה : לאשר את הבקשה.

איכות הסביבה

התווסף תנאי לקבלת היתר בנושא אוורור מרתפים.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

גנים ונוף

במגרש ובקרבתו קיימים 20 עצים / שיחים :
מיקום העצים - מס' 102 במגרש השכנים בקירבת גבול המגרש ,
השאר במגרש, מתוכם 3 גדמים / לא מוגנים(מס' 3,5,101).
לסיכום :
16 עצים מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 21,205 ש"ח .
עץ 1 (מס' 102) מיועד לשימור בליווי אגרונום .
שטח החצר כ- 383 מ"ר , חלקה מעל מרתף .
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 כפוף להגשת אישור פיקוד העורף.

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה.

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.

לסיכום 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

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברוש גדול פירות	7.0	27.0	5.0	כריתה	1,511
2	סייגרוס (ארקית) רומנזוף	4.0	20.0	1.0	כריתה	336
3	הדר הקלמטינה - לא עץ	4.0	8.0	2.0	כריתה	
4	סייגרוס (ארקית) רומנזוף	4.0	20.0	1.0	כריתה	336
5	הדר הקלמטינה - לא עץ	3.0	6.0	1.0	כריתה	
6	קליסטמון אדום	6.0	23.0	4.0	כריתה	1,046
7	קליסטמון אדום	7.0	36.0	6.0	כריתה	2,564
9	סייגרוס (ארקית) רומנזוף	4.0	21.0	1.0	כריתה	756
11	פיקוס בינימינה	7.0	20.0	4.0	כריתה	1,376
12	ברוש גדול פירות	8.0	28.0	6.0	כריתה	2,166
14	יוקה מינים שונים	4.0	30.0	1.0	כריתה	1,696
15	בוהיניה מגוונת	8.0	26.0	6.0	כריתה	2,547
16	אזדרכת מצויה	9.0	38.0	5.0	כריתה	1,048
17	יוקה מינים שונים	4.0	23.0	2.0	כריתה	1,428
101	שפלה מקרינה - לא עץ	4.0	6.0	4.0	כריתה	
102	פלפלון דמוי אלה	5.0	30.0	6.0	שימור	839
103	שפלה מקרינה	6.0	24.0	3.0	כריתה	1,072
104	יוקה מינים שונים	3.0	20.0	2.0	כריתה	1,119
106	פלפלון דמוי אלה	5.0	30.0	4.0	כריתה	1,102
108	פלפלון דמוי אלה	5.0	30.0	4.0	כריתה	1,102

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות, 12 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת במקומו בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, עבור סה"כ 28 יחידות דיור.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

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 על פי הצהרת עורך הבקשה.
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. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני כפל חניה.
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

1. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה, נשתלו 30 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (4") בערך של 21,205 ש"ח, מתוכם לפחות 8 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
2. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעץ/דיפון/חפירה/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו באזור העץ לשימור להבטחת יציבותו ותקינותו. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעץ לא נפגע

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה

**ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-20-0208 מתאריך 29/07/2020**

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות, 12 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת במקומו בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, עבור סה"כ 28 יחידות דיור.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

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 על פי הצהרת עורך הבקשה.
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. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני כפל חניה.
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המטפל המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לאיכלוס

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

תנאים לתעודת גמר

1. יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכרייתה, נשתלו 30 עצים מאוקלימים בגודל 10 לפחות (" 4) בערך של 21,205 ש"ח, מתוכם לפחות 8 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
2. אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעץ/דיפון/חפירה/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו באזור העץ לשימור להבטחת יציבותו ותקינותו. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעץ לא נפגע בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה

רשות רישוי

	15/07/2020	תאריך הגשה	20-0986	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	בניה חדשה תוספות בניה	בניה חדשה תוספות ושינויים	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	קליי 3	כתובת
0525-003	תיק בניין	389/6108	גוש/חלקה
751	שטח המגרש	תמ"א 34/ב4, תמ"א 38/א, ע1, 540, 50, 3729א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	בולווארד טרה העיר הלבנה נדל"ן בע"מ	מבקש
רחוב קליי 3, תל אביב - יפו 6233603	נוימן חיים	בעל זכות בנכס
רחוב קליי 3, תל אביב - יפו 6233603	שועה דניאל	בעל זכות בנכס
רחוב קליי 3, תל אביב - יפו 6233603	אלדמע ליאור	בעל זכות בנכס
רחוב קליי 3, תל אביב - יפו 6233603	בילסקי ידידה ליאורה	בעל זכות בנכס
רחוב קליי 3, תל אביב - יפו 6233603	בר און יגאל	בעל זכות בנכס
רחוב קליי 3, תל אביב - יפו 6233603	לופט- קידר עופר	בעל זכות בנכס
רחוב קליי 3, תל אביב - יפו 6233603	ברונפמן אורי	בעל זכות בנכס
רחוב קליי 3, תל אביב - יפו 6233603	אלדמע שרון	בעל זכות בנכס
רחוב קליי 3, תל אביב - יפו 6233603	קידר-לופט יערה	בעל זכות בנכס
רחוב קליי 3, תל אביב - יפו 6233603	אוסטרוביק אריה יעקב	בעל זכות בנכס
רחוב קליי 3, תל אביב - יפו 6233603	בן אהרון מיה	בעל זכות בנכס
רחוב קליי 3, תל אביב - יפו 6233603	גלוסקה רויטל	בעל זכות בנכס
רחוב קליי 3, תל אביב - יפו 6233603	בר גיל שגית	בעל זכות בנכס
רחוב קליי 3, תל אביב - יפו 6233603	בר און מירה	בעל זכות בנכס
רחוב קליי 3, תל אביב - יפו 6233603	בטנסקי ניר	בעל זכות בנכס
רחוב קליי 3, תל אביב - יפו 6233603	נוימן ברטה	בעל זכות בנכס
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	בר אורין גידי	עורך ראשי
רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822	שטיינברג חיים	מתכנן שלד
רחוב פנקס דוד צבי 13, תל אביב - יפו 62661	גוטהולץ עומר	מיופה כח מטעם המבקש

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית), מעל מקלט וח. הסקה במרתף, עבור 12 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, עבור סה"כ 24 יחידות דיור. הכולל:</p> <p>בקומת מרתף 2- : חניון קונבנציונלי לרכבים, אופנים ואופנועים, ח. אופנים, מאגרי מים וח. משאבות.</p> <p>בקומות מרתף 1- : חניון קונבנציונלי לרכבים ואופנועים, ח. טרפו וח. ריכוז מונים.</p> <p>בקומת הקרקע: מבואת כניסה, 2 יחידות דיור עם ממ"ד וחצר מוצמדת, חללים טכניים משותפים.</p> <p>בקומות 2,3: 1 יח"ד עם ממ"ד ו-3 יחידות דיור עם ממ"ד וגזוזטרה בכל קומה, מעברים ומבואות משותפים.</p> <p>בקומות 4,5,6: 3 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה בכל קומה, מעברים ומבואות משותפים.</p>

בקומה 7: 2 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גג בחזית הקדמית, ו-1 יח"ד עם ממ"ד וגזוזטרה בחזית האחורית, מעברים ומבואות משותפים.
בקומת הגג החלקית: 2 יחידות דיור עם ממ"ד ומרפסת גג לכל יחידה בחזית האחורית, מעברים ומבואות משותפים. במפלס הגג העליון: גנרטור, מעבי מזגנים ופאנלים סולאריים.
בחצר: רמפת ירידה לחניון מרחוב קליי, חצר קדמית משותפת, חצרות מוצמדות לדירות במרווחי הצד ומאחור חנייה לאופנים, גמל מים בצמוד לגבול המגרש הצפוני.
הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות לרבות שטחי ציבור.

מצב קיים:

בנין בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט וח. הסקה במרתף עבור 12 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר המקור	בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית), מעל מקלט וח. הסקה במרתף, עבור 12 יחידות דיור.	1961	813

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 13 חלקות משנה, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 10 מבין הבעלים. ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א' רובע 4 רחוב לא ראשי לא באזור ההכרזה.

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1957
- הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.
- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-22/07/2020:

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
2 +6 קומות גג חלקיות	2 +6 קומות גג חלקיות	2 +6 קומות גג חלקיות	
תכסית	במגרשים בשטח 750מ"ר ומעלה תכסית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש. (=375.50מ"ר)	כ- 48.8% שטח המגרש = 366.90 מ"ר	
שטחי שרות	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים.	כ-23.70% מסך השטחים הבנויים.	
קווי בניין קדמי לרחוב קליי	6.00 מ'. תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה.	6.00 מ' מבוקשת חריגה מקו בניין קדמי של 0.50 מ' משני הצדדים בסה"כ אורך מחצית מרוחב החזית ונסיגה זהה במחצית השנייה	
לצדדים	3.00 מ'	3.00 מ'	
לאחור	5.00 מ'	5.00 מ'	
קומת קרקע	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	בהתאם להוראות התכנית.	

סטייה	מוצע	מותר	
	3.00 מ'	3.00 מ' מקו בניין קדמי.	קומה מס' 7
	3.00 מ' מקו החזית הקדמית – 2.00 מ' מקו החזית האחורית.	נסיגה 3.00 מ' קדמית ו- 2.00 אחורית מקווי הבניין בהתאמה.	קומה מס' 8
	בהתאם להוראות התכנית.	הבלטה של 1.60 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	מרפסות קווי בניין למרפסות
	בהתאם להוראות התכנית.	לא יותרו מרפסות גוזזטה בהמשך למרפסת גג.	מרפסות גג
	עד 13.96 מ"ר ליח"ד במוצע של 8.95 מ"ר ליח"ד.	עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע לא יעלה על 12 מ"ר.	שטח
	24 יח"ד	31 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	מס' יחידות מותר
			גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו)
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומת קרקע
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומה טיפוסית
	3.30 מ' 4.50 מ'	3.30 מ' 4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון.	קומות גג
	בהתאם להוראות התכנית.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים בבניין <u>שימוקמו בתחום הבניין ולא</u> <u>יותר מיקומם מחוץ לו.</u>	קומת הקרקע
	בהתאם להוראות התכנית.	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה ובפתרון למזגנים. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין.	מסתורי כביסה
	בהתאם להוראות התכנית.	עומק מזערי של המסתור יהיה 0.6 מ'.	גודל מינימלי לפי קובץ אדריכל העיר
	מוצעות חצרות המוצמדות ליחידות הדיור בקומת הקרקע במרווחי הצד והמרווח האחורי.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית.	חצרות
יש להראות פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין. לחלופין יש להציג חו"ד מהנדס אינסטלציה כי הפתרון המוצע מספק את צרכי כל יחידות הדיור בבניין. יינתן כתנאי טכני.	מוצגים 21 פאנלים סולאריים עבור 24 יחידות דיור בבניין.	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	מתקנים סולאריים
	מוצעים דוד מים עבור כל יחידות הדיור בבניין	לא ימוקמו על הגג העליון.	דודי מים

סטייה	מוצע	מותר	
	במסתורי הכביסה ובנישות ייעודיות.		
	מוצעים מזגנים עבור כל יחידות הדירור בבניין על הגג העליון.	במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	מזגנים
	בהתאם להוראות התכנית.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	התאמה סביבתית

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2	4 + 2	קומות
	חניה לרכבים אופניים ואופנועים, חללים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר) / אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	שימוש
0.12 מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר. יינתן כתנאי טכני. ראה הערה מס' 2	קומה 1 : - 4.12 מ' קומה 2 : - 3.40 מ'	עד 4 מ' נטו	גובה
	83.80% משטח המגרש. 16.20% חלחול משטח המגרש.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א'. מינימום 15% משטח המגרש, שטחים רציפים הממוקמים בחזית המגרש הפונה לרחוב.	תכסית חלחול

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	אורור של חלקי הבניין
		+	מסתורי כביסה
		+	גדרות
מוצע חיפוי חזיתות הבניין בחיפוי קשיח בגוון כהה. בניגוד להנחיות מרחביות מדיניות הוועדה. לא ניתן לאשר. יינתן כתנאי טכני.	+		חומרי גמר
		+	מפלס הכניסה הקובעת
		+	פיתוח שטח

הערות נוספות:

1. במסגרת הבקשה מתכננים התקנת עוגני קרקע זמניים בכל היקף החלקה לרבות לכיוון הרחוב, הוגש כתב התחייבות לשחרור עוגנים ונספח מיקום העוגנים על גבי המדידה וכמו כן בוצעו משלוח הודעות לצורך יידוע החלקות הגובלות על התקנת עוגנים.

2. הגובה המוצע לקומת מרתף 1- חורג מהגובה נטו על פי הוראות תכנית ע1. לא ניתן לאשר כפי שהוצע, אלא אם כן הגובה נדרש לתפקוד הבניין. לא צורף אישור של מהנדס מוסמך בתחום למוצע. לא ניתן לאשר, יתבקש לתיקון כתנאי טכני.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 26/07/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נלקין מרינה

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 :

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.

מתוכנן :

25 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף תת קרקעי עפ"י רמת שירות. 2

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 2- מאושר ע"י מורשת נגישות נורית בינה.

5 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף תת קרקעי.

24 מקומות חניה לאופניים- 3 מקומות בקומה מפולשת + 21 מקומות בחדרי אופניים משותפים במרתף 2-.

מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.

חוות דעת :

תכנון תנועת תואם תכנית פיתוח מאושר ע"י אגף התנועה ואגף דרכים(מסמך חתום מצורף למוצג 1500) ועונה לדרישות

התקן- מאושר.

המלצה : לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות חדר אשפה עם :

2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

2 מכלי אשפה כחולים בנפח 360 ליטר כ"א.

פתרון המוצע עונה לדרישות- מאושר.

המלצה : לאשר את הבקשה.

איכות הסביבה

התווספו תנאים בהיתר לנושאים אקוסטיים, לאוורור מרתפים, רמת הקרינה בחדר הטרנספורמציה.

המלצה : לאשר את הבקשה.

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים 5 עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עץ 1 שלא מוגן(מס'3) כמפורט בטבלה זו.

4 עצים נוספים מיועדים לשימור בליווי אגרונום.

יש לנטוע במגרש 2 עצים בערך של 700 ש"ל לעץ.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות.

המלצה : לאשר את הבקשה.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף להגשת אישור פיקוד העורף.

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה

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

שרון צ'רניאק 14/05/2020

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.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	4.0	22.0	2.0	שימור	2,188
2	פיקוס השדרות	4.0	28.0	2.0	שימור	3,545
3	פלפלון דמוי אלה	3.0	8.0	4.0	כריתה	
4	פלפלון דמוי אלה	7.0	28.0	5.0	שימור	1,576
10	פלפלון דמוי אלה	4.0	24.0	5.0	שימור	868

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבנר רוני)

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית), מעל מקלט וח. הסקה במרתף, עבור 12 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, עבור סה"כ 24 יחידות דיור.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

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. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

תנאים לאיכלוס

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

התחייבויות להוצאת היתר

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0208-20-1 מתאריך 29/07/2020

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית), מעל מקלט וח. הסקה במרתף, עבור 12 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, עבור סה"כ 24 יחידות דיור.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

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. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

תנאים לאיכלוס

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

התחייבויות להוצאת היתר

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה ויגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה