

ט"ו אב תש"פ
05 אוגוסט 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0211 תאריך: 03/08/2020 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	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	מכלוף לבנה	צה"ל 85	0842-085	20-0761	1
6	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	רמות אופיס בע"מ	הזו חיים 16	0873-016	20-0917	2
10	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	רמות אופיס בע"מ	הזו חיים 18	0873-018	20-0924	3

רשות רישוי

09/06/2020	תאריך הגשה	20-0761	מספר בקשה
תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות בניה	תוספות ושינויים	מסלול

צהלה	שכונה	צה"ל 85	כתובת
0842-085	תיק בניין	16/6336	גוש/חלקה
391.5 מ"ר מתוך 783 מ"ר.	שטח המגרש	2550, 3450, 958, 1, 1, 3336	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב צה"ל 85, תל אביב - יפו 6993446	מכלוף לבנה	מבקש
רחוב צה"ל 85, תל אביב - יפו 6993446	מכלוף אהרון	מבקש
רחוב צה"ל 85, תל אביב - יפו 6993446	מכלוף לבנה	בעל זכות בנכס
רחוב צה"ל 85, תל אביב - יפו 6993446	מכלוף אהרון	בעל זכות בנכס
רחוב חובבי ציון 61, תל אביב - יפו 63346	הורביץ דבורה	עורך ראשי
רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235	שילר ערן	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (מידד גן-אור)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין קיים חד קומתי עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף במחצית המערבית של המגרש, (למעט רצפה וקירות חיפויים צפוני ומערבי - באופן חלקי), והקמת בניין חדש עם חצר פנימית (פטיו) בגובה 2 קומות וקומה שנייה חלקית בקירוי גגות רעפים, הסדרת מוסך חנייה עבור מ"ח אחד, בחלקו בתוך קומת הקרקע; -על המגרש: פתוח שטח, הריסת מחסן, סככה ובנייה קיימת בחזית הצדדית המערבית, הקמת גדרות בגבולות המגרש הקדמיים, הסדרת מוסך חנייה למ"ח שני במרווח קדמי. -הערה: הבקשה הוגשה לפי מפרט של תוספת בנייה ולא בנייה חדשה. בפועל, למעט הרצפה וחלקים מקירות צפוני ומערבי, הבניין הקיים וגג הרעפים מיועדים להריסה ולכן הבקשה עניינה הריסת הבנייה הקיימת והקמת בניין חדש. לאור המלצה שלילית של מהנדס הרישוי, ניתנה לעורכת הבקשה האפשרות לשנות את תוכן הבקשה לרבות חישובי השטחים ותיקון התכניות. הדראפט להלן מתייחס למפרט בקשה מתוקן.</p>

מצב קיים:

<p>על המגרש בניין עבור 2 יח"ד בקיר משותף (2 קוטגיים) בקירוי גגות רעפים. המחצית הנדונה המערבית כוללת בניין חד קומתי והמחצית המזרחית היא דו קומתית, לא כלולה בבקשה.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	שינויים פנימיים	12/05/2004	240286
	לא קיים תיעוד להיתר מקורי	1953	

בעלויות:

<p>הנכס רשום בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י המבקשים בעלי הנכס הרשום (המחצית המערבית של המגרש הנדון), נשלחו הודעות לבעלי קוטג' מזרחי בקיר משותף לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.</p>

התאמה לתב"ע מס' 2550, 3450, 958 אזור צהלה

סטייה	מוצע	מותר
-------	------	------

סטייה	מוצע	מותר	
	בקומת קרקע – 85.95 מ"ר. בקומה א' (חלקית) – 40.94 מ"ר.	20% לבניין חד קומתי – 78.30 מ"ר. 30% ב-2 קומות – 117.45 מ"ר. 2.5% משטח המגרש = 9.79 מ"ר.	שטחים עיקריים - בהתייחס לשטח מחצית המגרש – 391.5 מ"ר. שטח שירות הניתן להמרה לשטח עיקרי – לפי תב"ע 3450 סה"כ -שטחי שרות: ממ"ד
	126.89 מ"ר. 12.34 מ"ר.	127.24 מ"ר. 9 מ"ר + עובי קירות מסביב	
	7.16 מ'. 5.10 מ'. 5.80 מ'. קיר משותף	5 מ'. 5 מ'. 3 מ'. קיר משותף	קווי בניין (מגרש פינתי) קדמיים לרחוב: - המצביאים, - צה"ל לצד (דרום) לצד מזרח
	2, (1 במחצית המערבית הנדונה), ללא שינוי ממצב קיים.	2	מס' יחידות מותר
	2, קומה א' חלקית בקירוי גג רעפים.	2	מס' קומות
1.09 מ"ר, לא ניתן לאשר.	מוצע מוסך עבור 2 מ"ח בטור בגובה נטו - 2.20 מ' ברוטו - 2.60 מ'. אחד במרווח קדמי ושני מוצע חלקית בתחום קומת הקרקע בחזית קדמית בגובה של 4.09 מ'. לפי הוראות תכנית 2550א'. שטח מוצע עבור 2 מ"ח מקורה – 34.09 מ"ר.	עבור 2 מ"ח בשטח 33 מ"ר, גובה נטו 2.20 מ'. גובה מ"ח בתחום קומת הקרקע כגובה קומת הקרקע.	מוסך חנייה ע"פ תב"ע 2550א'

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא	
	+		בנייה במרווחים / בליטות
מוצעת חצר פנימית לא מקורה (פטיו) בשטח של 12.15 מ"ר (3.00 מ' * 4.05 מ'), בצמוד לקיר משותף מצד מזרח.	+		- גודל חדרים - רוחב מסדרון / פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור / מימדי חצר פנימית
גדר בגובל המגרש הצדדי הדרומי מוצעת ע"ג קיר מסד חדש בגובה סופי של כ- 2.00 מ' – לא ניתן לאישור מעל גובה 1.50 מ' מעל ק.ק.ט. לא מסומנת בתכנית כדבעי; גדר קדמית המערבית כלפי רחוב צה"ל מוצעת 1.05 מ' מעל קיר מתומך בגובה של כ-2.30 מ', יהיה ברצף 2.35 מ' הנ"ל לא ניתן להמליץ כי נדרש דרוג אופקי של 0.60 מ' נטו מקיר תומך בהתאם להנחיות מרחביות; גדר פנימית סומנה כקיימת בגובה 1.20 מ' מעל פני הקרקע הגובלת כפי השכן, כי קיים הפרשי הגובה בכ- 1.10 מ'	+		פיתוח שטח / גדרות
ללא שינוי ממצב קיים, מפלס 36.65 מ' גבוה 0.49 מ' מעל פני מדרכה סמוכה ברחוב המצביאים, ניתן לאשר.	+		מפלס כניסה קובעת
רצ"ב הצהרת מהנדס	+		חיזוק וחישובים סטטיים

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 28/06/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: הרחבת יחידת דיור קיימת, צמוד קרקע, והסדר 2 מקומות חניה. דרישת התקן: 2 מקומות חניה.

מתוכנן: 2 מקומות חניה (אחד אחרי השני), רוחב כניסה 3.0 מטר מרחוב המצביאים בהתאם לדרישת התקן ותמרון. חוות דעת: תכנון חניה תואם תכנית קומת כניסה ופיתוח מאושרת ע"י סוזן צדיק, מהנדסת תנועה אזורי באגף התנועה (מסמך חתום מצורף למוצג 1500). המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

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 עם מכלים. המלצה: לאשר את הבקשה.

איכות הסביבה

התווספו תנאים בהיתר לנושא זיהום קרקע. המלצה: לאשר את הבקשה.

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 27566.00 ₪. יש לנטוע במגרש 3 עצים בערך של 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 25466.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר. המלצה: לאשר את הבקשה.

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

נושאים מרכזיים בחוות הדעת: גובה גדר קדמית, קביעת כמות העצים הבוגרים במגרש נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	6.0	20.0	4.0	כריתה	1,507
2	פיקוס השדרות	6.0	20.0	4.0	כריתה	1,507
3	פלומריה ריחנית	3.0	15.0	4.0	כריתה	1,809
4	שסק יפני	4.0	15.0	2.0	כריתה	763

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
5	מנגו הודי	6.0	40.0	4.0	שימור	8,440
7	מנגו הודי	13.0	50.0	8.0	כריתה	21,980
8	מיש דרומי	10.0	40.0	6.0	שימור	14,469
10	ברוש מצוי	5.0	10.0	1.0	שימור	754
11	מיש דרומי	10.0	50.0	6.0	שימור	28,260
100	סיגלון חד עלים	10.0	50.0	5.0	שימור	18,840
101	זית אירופי	2.0	15.0	2.0	שימור	2,543
102	וושנינגטוניה חוטית	7.0	80.0	3.0	שימור	5,040
103	מיש דרומי	4.0	10.0	2.0	שימור	1,130

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 23/03/2020

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

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מידד גן-אור),

לאשר את הבקשה להריסת בנייה קיימת במחצית המערבית של המגרש והקמת בניין מגורים חדש בקיר משותף, בן 2 קומות (קומה שנייה חלקית), בקירוי גגות רעפים.

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

תנאים למתן היתר

- יש להציג מפה מצבית מעודכנת לחלוקת המגרש הנדון ל-2 תת חלקות שוות (ע"פ גדרות הפרדה קיימים).
- התאמת גובה גדר הקדמית לכיוון רחוב צה"ל להנחיות מרחביות – עד גובה 1.50 מ' מפני קרקע גובלת/ מדרכה, בקטע מעל קיר תומך הקמת גדר בגובה של 1.10 מ' בדרוג אופקי של 0.60 מ' נטו מעל קיר תומך המוצע כתוצאה מהפרש גובה בין המגרש והמדרכה.
- יישום הנחיות מכון הרישוי.
- הכנת תכניות ע"פ תקנה 27 לרישום בספר המקרקעין לאי חלוקת חלל גבוה מעל חנייה ע"י רצפה/תקרה נוספת.
- הקטנת שטח חנייה מוצע ל- 33 מ"ר כולל קירות המוסך.
- התאמת גבולות המגרש בחתכים לתכניות.

תנאים בהיתר

- ביצוע הריסות כולל מחסן, מרפסת לא בהיתר סככה לחנייה גגון כניסה, לפני תחילת עבודות בנייה והצגת אישור פיקוח על הבנייה בעירייה.
- סגירה אופקית מכל סוג של החצר פנימית (פטיו), חלל גבוה מעל חנייה בקומת הקרקע, מהווה הפרה של תנאי ההיתר ותגרום בהכרח לביטולו.
- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
- רישום תקנה 27 בספר המקרקעין לפני איכלוס.
- ביצוע הריסות מיועד לפני תחילת עבודות בנייה.

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

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0211-20-1 מתאריך 03/08/2020

לאשר את הבקשה להריסת בנייה קיימת במחצית המערבית של המגרש והקמת בניין מגורים חדש בקיר משותף, בן 2 קומות (קומה שנייה חלקית), בקירוי גגות רעפים.

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

תנאים למתן היתר

1. יש להציג מפה מצבית מעודכנת לחלוקת המגרש הנדון ל-2 תת חלקות שוות (ע"פ גדרות הפרדה קיימים).
2. התאמת גובה גדר הקדמית לכיוון רחוב צה"ל להנחיות מרחביות – עד גובה 1.50 מ' מפני קרקע גובלת/ מדרכה, בקטע מעל קיר תומך הקמת גדר בגובה של 1.10 מ' בדרוג אופקי של 0.60 מ' נטו מעל קיר תומך המוצע כתוצאה מהפרש גובה בין המגרש והמדרכה .
3. יישום הנחיות מכון הרישוי.
4. הכנת תכניות ע"פ תקנה 27 לרישום בספר המקרקעין לאי חלוקת חלל גבוה מעל חנייה ע"י רצפה/תקרה נוספת.
5. הקטנת שטח חנייה מוצע ל- 33 מ"ר כולל קירות המוסך.
6. התאמת גבולות המגרש בחתכים לתכניות.

תנאים בהיתר

1. ביצוע הריסות כולל מחסן, מרפסת לא בהיתר סככה לחנייה גגון כניסה, לפני תחילת עבודות בנייה והצגת אישור פיקוח על הבנייה בעירייה.
2. סגירה אופקית מכל סוג של החצר פנימית (פטיו), חלל גבוה מעל חנייה בקומת הקרקע, מהווה הפרה של תנאי ההיתר ותגרום בהכרח לביטולו.
3. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
4. רישום תקנה 27 בספר המקרקעין לפני איכלוס.
5. ביצוע הריסות מיועד לפני תחילת עבודות בנייה.

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

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0917	תאריך הגשה	02/07/2020
מסלול	שינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	הזז חיים 16	שכונה	רביבים
גוש/חלקה	290/6623	תיק בניין	0873-016
מס' תב"ע	ל, 1374, א, 1374	שטח המגרש	750

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רמות אופיס בע"מ	חורשה ההשכלה - שדרות 17, תל אביב - יפו 6789037
בעל זכות בנכס	רמות אופיס בע"מ	חורשה ההשכלה - שדרות 17, תל אביב - יפו 6789037
עורך ראשי	ארד יפתח	רחוב קארו יוסף 15, תל אביב - יפו 67014
מתכנן שלד	ויינלס צבי	רחוב ילין דוד 6, תל אביב - יפו 6296406
מורשה חתימה מטעם המבקש	מימון אליאב אלי	חורשה ההשכלה - שדרות 17, תל אביב - יפו 6789037

מהות הבקשה: (מידד גן-אור)

מהות עבודות בניה
<p>בבניין משרדים קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף חנייה ותחתיה קומה חלקית עבור מקלט, הבנוי בקיר משותף עם בניין צמוד בכתובת חיים הזז 18 בחלקה 289.</p> <p>מבוקשים השינויים הבאים:</p> <p>- הסדרת דלת למעבר בקיר משותף הקיים בין 2 בניינים נפרדים, וכתוצאה מכך, הפיכת 2 הבניינים הנפרדים לבניין אחד. ע"ג מפרט הבקשה סומנו שטחים המשמשים מבואות, מעברים ומסדרונות, חדרי מדרגות ומעלית, חדרי שירותים בכל קומות הבניין והגג השטוח (למעט קומת המקלט) לצורך זיקת הנאה עבור הבניין הצמוד ממזרח, בכתובת חיים הזז 18</p> <p>- הבקשה כוללת המרת שטח של גרעין חדר המדרגות הכללי ומבואות כניסה צמודה, שאושרו בהיתר המקורי כשטח עיקרי, לשטח שירות, דהיינו הבקשה כוללת הקטנת שטח עיקרי והוספת שטח שירות;</p> <p>- המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות המוצעים כמבואות, מעברים ומסדרונות, כנ"ל;</p> <p>- שינוי חזיתות: הריסת חזיתות קיימות והתקנת קירות מסך;</p> <p>- שינויים פנימיים בכל הקומות, הריסת קטע קיר משותף והסדרת מעבר לבניין הצמוד ממזרח;</p> <p>- שינויים בפיתוח המגרש,</p> <p>- פרוק 'ספסל' אוורור לחניון והתקנת אוורור מכני;</p> <p>- הגבהת פיר מעלית ב- 1.50 מ' מעל פ.ב. גג עליון (גובה בניין סופי - 14.15 מ');</p>

מצב קיים:

<p>המגרש כולל 2 תתי חלקות ועליהן 2 בנייני משרדים בקיר משותף, בני 2 קומות עם קומת גג חלקית מעל קומת מרתף חנייה. 2 תתי החלקה בבעלות יחידה של חברה בע"מ. המחצית הנדונה בצד מערב.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בקשה מס' 20-0924	שינויים בבניין קיים הצמוד לבניין הנדון בצד מזרח בתת חלקה צמודה מצד מערב - בקשה מקבילה בכתובת רח' חיים הזז מס' 18, טרם נדונה ברשות הרישוי. בהיתר מקורי לא קיים חיבור בין הבניינים הצמודים אלא קיר משותף לכל אורך הבניינים.		
	בניין משרדים בן 2 קומות מעל מרתף ומקלט	26.08.91	2-910053

בעלויות:

הנכס בבעלות חברה בע"מ והבקשה חתומה ע"י נציג החברה

התאמה לתב"ע מס' 1374 א', 1374, אזור רביבים.

שטחים (כללי)	מותר	קיים / מוצע	סטייה / הערות
שטח עיקרי	100% לבניין משרדים בן 2 קומות, 50% לקומה. שטח המגרש – 750 מ"ר, שטח מקסימלי 750 מ"ר.	קומת כניסה + קומה א' = 750 מ"ר, 375 מ"ר לקומה, ע"פ חישובי שטחים של היתר מקורי.	
שטח שירות - מוצע	ללא זכויות לשטחי שירות על קרקעיים.	מוצע המרת שטח עיקרי לשטח שירות - 119.84 מ"ר סה"כ, ב-2 קומות עיקריות, 59.92 מ"ר בכל קומה.	ראה הערה 1, הקטנת שטח עיקרי והוספת שטח שירות בהתאמה בשיעור של כ-120 מ"ר, ללא אפשרות לאשר.
קו בניין צדדי מזרחי, (שאר קווי בניין ללא שינוי)	קיר משותף (או לחילופין, איחוד חלקות למגרש אחד)	לפי היתר מקורי, נבנו 2 קירות צמודים בגבול החלקות המשותף (לא בוצע איחוד חלקות למגרש אחד), ונבנו 2 בניינים נפרדים. עתה מוצעת פתיחה חלקית של קיר משותף, הסדרת מעבר בין בניינים ע"י דלת וחצר פנימית.	ביטול חלקי של קיר משותף, לא ניתן לאישור.
מרתף (חנייה)	עד 85% משטח המגרש	631.98 מ"ר, 84.26%	
מבני עזר (על גג)		45.82 מ"ר.	
מקלט		73.34 מ"ר.	
מס' קומות	2	2	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא	
	+		בנייה במרווחים / בליטות
	+		- גודל חדרים
	+		- רוחב מסדרון / פודסט
	+		- רוחב חדר מדרגות
	+		- אוורור / מימדי חצר פנימית / חיצונית
גדרות קיימים לא בנויים בתחום החלקה הנדונה. נדרשת הריסת גדרות הבנויים מעבר לגבולות החלקה והקמתם מחדש בתחום החלקה הסטטוטורי.		+	פיתוח שטח / גדרות
בצד מערב מבוקשת תוספת גדר קלה ע"ג גדר בנויה ללא תיעוד ברור בחתכים וחזיתות (פריסה), ללא ציון גובה, לא תואם לקו המגרש – לא ניתן לאישור.		+	מצללה על גג
מבוקשת מצללה על גג מעל פטיו ללא תיעוד ברור, ללא פרט 20:1 לא ניתן לאשר.		+	מפלט כניסה קובעת
ללא שינוי מהיתר מקורי		+	חיזוק וחישובים סטטיים
רצ"ב הצהרת מהנדס		+	

הערות:

1. לא ניתן להמיר שטחים עיקריים המוצעים כמבואות ומסדרונות לשטחי שירות ע"פ תקנות חישובי השטחים לאזורים מסחריים תיקון משנת 1992, יש לתקן חישובי השטחים.

2. בהיתר מקורי מאושר קיר משותף עם חלקה צמודה ממזרח (קו בניין צד מזרחי - 0). כתוצאה מהתכנון המוצע לפתיחת קיר משותף עם בניין קיים מצד מזרח, הבניינים הצמודים, בפועל, מתחברים לבניין אחד על 2 חלקות - לא ניתן לאישור היות שלא בוצע איחוד חלקות לפי תב"ע.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 20/07/2020

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

כיבוי אש

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

גנים ונוף

הוטען סקר ובו 5 עצים במגרש לשימור. טבלת עצים ומיפוי תואמים. הוספו תנאים בהיתר. המלצה : לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	דיפסיס משולש	4.0	30.0	5.0	שימור	2,400
5	טייגרס רומנוזף	10.0	27.0	5.0	שימור	5,400
6	טייגרס רומנוזף	4.0	23.0	4.0	שימור	2,160
7	דיפסיס משולש	2.5	25.0	4.0	שימור	1,500
8	תמר מצוי	2.0	50.0	5.0	שימור	1,260

חו"ד מחלקת פיקוח :

ויקטוריה ולודרסקי 16/06/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (חזיתות של הבניין), טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י מידד גן-אור) :

לא לאשר את הבקשה, שכן :

1. לא ניתן להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות לפי תיקון לחישובי שטחים באזורים מסחריים, משנת 1992.
2. לא בוצע איחוד חלקות ע"פ אופציה מכח התב"ע ולכן לא ניתן לאשר פתיחה חלקית של קיר משותף בין בניינים על 2 חלקות צמודות לצורך הסדרת מעבר בין הבניינים ע"י דלת וחצר פנימית משותפת.
3. לא ניתן לאשר רישום זיקת הנאה על שטחים בתוך הבניין הנדון לטובת החלקה הצמודה ממזרח כאשר אין אפשרות לפתיחת קיר משותף וחיבור בניינים הצמודים לבניין אחד.
4. גדרות בנויים קיימים לא בהתאם לגבולות החלקה ובחלקם אף מעבר לתחומי החלקה הנדונה.
5. לא ניתן לאשר תוספת לגובה גדר בצד מערב ו/או מעקה ומצללה על הגג ללא תיעוד ברור.

תנאים למתן היתר

1. ביטול גדר קלה בגבול מגרש מערבי.
2. הריסת גדרות קיימים מחוץ לגבולות החלקה ובנייתם מחדש בגובהם ע"פ היתר קיים בתחום החלקה הנדונה, לפני תחילת עבודות בנייה.
3. הצגת רישום שטחים המסומנים בזיקת הנאה.
4. יישום הערות מכון הרישוי.
5. לא ניתן להמיר שטחים עיקריים המוצעים כמבואות ומסדרונות לשטחי שירות בבניינים מסחריים. יש להתאים חישובי שטחים.

תנאים בהיתר

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

2. הצגת אישור ביצוע שיפוץ מבנה ע"פ הנחיות (משה ממון).
3. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות .
4. יבוצע מיגון לעצים לשימור לפני תחילת העבודות , לא תבוצע חפירה בקרבת העצים .

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

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0211 מתאריך 03/08/2020

לא לאשר את הבקשה, שכן:

6. לא ניתן להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות לפי תיקון לחישובי שטחים באזורים מסחריים, משנת 1992.
7. לא בוצע איחוד חלקות ע"פ אופציה מכח התב"ע ולכן לא ניתן לאשר פתיחה חלקית של קיר משותף בין בניינים על 2 חלקות צמודות לצורך הסדרת מעבר בין הבניינים ע"י דלת וחצר פנימית משותפת.
8. לא ניתן לאשר רישום זיקת הנאה על שטחים בתוך הבניין הנדון לטובת החלקה הצמודה ממזרח כאשר אין אפשרות לפתיחת קיר משותף וחיבור בניינים הצמודים לבניין אחד.
9. גדרות בנויים קיימים לא בהתאם לגבולות החלקה ובחלקם אף מעבר לתחומי החלקה הנדונה.
10. לא ניתן לאשר תוספת לגובה גדר בצד מערב ו/או מעקה ומצללה על הגג ללא תיעוד ברור.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0924	תאריך הגשה	02/07/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	הזז חיים 18	שכונה	רביבים
גוש/חלקה	289/6623	תיק בניין	0873-018
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, ל, 1374, א, 1374	שטח המגרש	750

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רמות אופיס בע"מ	חורשה ההשכלה - שדרות 17, תל אביב - יפו 6789037
בעל זכות בנכס	רמות אופיס בע"מ	חורשה ההשכלה - שדרות 17, תל אביב - יפו 6789037
עורך ראשי	ארד יפתח	רחוב קארו יוסף 15, תל אביב - יפו 67014
מתכנן שלד	ויינלס צבי	רחוב ילין דוד 6, תל אביב - יפו 6296406
מורשה חתימה מטעם המבקש	מימון אליאב אלי	חורשה ההשכלה - שדרות 17, תל אביב - יפו 6789037

מהות הבקשה: (מידד גן-אור)

מהות עבודות בניה
<p>בבניין משרדים קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף חנייה ותחתיה קומה חלקית עבור מקלט, הבנוי בקיר משותף עם בניין צמוד בכתובת חיים הזז 16 בחלקה 290.</p> <p>מבוקשים השינויים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הסדרת דלת למעבר בקיר משותף הקיים בין 2 בניינים נפרדים, וכתוצאה מכך, הפיכת 2 הבניינים הנפרדים לבניין משותף. ע"ג מפרט הבקשה סומנו שטחים המשמשים מבואות, מעברים ומסדרונות, חדרי מדרגות ומעלית, חדרי שירותים בכל קומות הבניין והגג השטוח (למעט קומת המקלט) לצורך זיקת הנאה עבור הבניין הצמוד ממערב, בכתובת חיים הזז 16. - הבקשה כוללת המרת שטח של גרעין חדר המדרגות הכללי ומבואות כניסה צמודה, שאושרו בהיתר המקורי כשטח עיקרי, לשטח שירות, דהיינו הבקשה כוללת הקטנת שטח עיקרי והוספת שטח שירות; - המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות המוצעים כמבואות, מעברים ומסדרונות, כנ"ל; - שינוי חזיתות: הריסת חזיתות קיימות והתקנת קירות מסך; - שינויים פנימיים בכל הקומות, הריסת קטע קיר משותף והסדרת מעבר לבניין הצמוד ממזרח; - שינויים בפיתוח המגרש, - פרוק 'ספסל' אוורור לחניון והתקנת אוורור מכני; - הגבהת פיר מעלית ב- 1.50 מ' מעל פ.ב. גג עליון (גובה בניין סופי - 14.15 מ');; - המרת שטחים עיקריים לשטחי שירות המוצעים כמבואות, מעברים ומסדרונות.

מצב קיים:

<p>המגרש כולל 2 תתי חלקות ועליהן 2 בנייני משרדים בקיר משותף, בני 2 קומות עם קומת גג חלקית מעל קומת מרתף חנייה. 2 תתי החלקה בבעלות יחידה של חברה בע"מ. המחצית הנדונה בצד מזרח.</p>

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
		שינויים בבניין קיים בתת חלקה צמודה מצד מערב – בקשה מקבילה בכתובת רח' חיים הזז מס' 16 – טרם נדונה ברשות הרישוי. בהיתר מקורי לא קיים חיבור בין הבניינים הצמודים אלא קיר משותף לכל אורך הבניינים.	בקשה מס' 20-0917

2-94	26.08.91	בניין משרדים בן 2 קומות מעל מרתף ומקלט, תת חלקה מזרחית
------	----------	--

בעלויות:

הנכס בבעלות חברה בע"מ והבקשה חתומה ע"י נציג החברה

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים / בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון / פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אוורור / מימדי חצר פנימית / חיצונית
גדרות קיימים לא בנויים בתחום החלקה הנדונה. נדרשת הריסת גדרות הבנויים מעבר לגבולות החלקה והקמתם מחדש בתחום החלקה הסטטוטורי.	+		פיתוח שטח / גדרות
מבוקשת מצללה על גג מעל פטיו ללא תיעוד ברור, ללא פרט 1: 20 לא ניתן לאשר.	+		מצללה על גג
ללא שינוי מהיתר מקורי		+	מפלס כניסה קובעת
רצ"ב הצהרת מהנדס		+	חיזוק וחישובים סטטיים

התאמה לתב"ע מס' 1374 א', 1374, אזור רביבים.

שטחים (כללי)	מותר	קיים / מוצע	סטייה / הערות
שטח עיקרי	100% לבניין משרדים בן 2 קומות, 50% לקומה. שטח המגרש – 750 מ"ר, שטח בנייה מקסימלי 750 מ"ר.	קומת כניסה + קומה א' = 750 מ"ר, 375 מ"ר לקומה, ע"פ חישובי שטחים של היתר מקורי.	
שטחי שירות - מוצע	ללא זכויות לשטחי שירות על קרקעיים.	מוצע המרת שטח עיקרי לשטח שירות - 119.84 מ"ר סה"כ, ב-2 קומות עיקריות, 59.92 מ"ר בכל קומה.	ראה הערה 1, הקטנת שטח עיקרי והוספת שטח שירות בהתאמה, בשיעור של כ-120 מ"ר, ללא אפשרות לאשר.
קו בניין צדדי מזרחי, (שאר קווי בניין ללא שינוי)	קיר משותף (או לחילופין, איחוד חלקות למגרש אחד)	לפי היתר מקורי, נבנו 2 קירות צמודים בגבול החלקות המשותף (לא בוצע איחוד חלקות למגרש אחד), ונבנו 2 בניינים נפרדים. עתה מוצעת פתיחה חלקית של קיר משותף, הסדרת מעבר בין בניינים ע"י דלת וחצר פנימית. פתיחת חלקית של קיר משותף, הסדרת מעבר בין בניינים.	ביטול חלקי של קיר משותף, לא ניתן לאישור.
מרתף (חנייה)	עד 85% משטח החלקה	634.74 מ"ר, 84.63%	
מבני עזר (על גג)		45.82 מ"ר.	
מקלט + חדר טרפו		63.10 מ"ר + 54.64 מ"ר = 117.74 מ"ר.	
מס' קומות	2	2	

הערות:

- לא ניתן להמיר שטחים עיקריים המוצעים כמבואות ומסדרונות לשטחי שירות ע"פ תקנות חישובי השטחים לאזורים מסחריים תיקון משנת 1992, יש לתקן חישובי השטחים.

2. בהיתר מקורי מאושר קיר משותף עם חלקה צמודה ממזרח (קו בניין צד מזרחי - 0). כתוצאה מהתכנון המוצע לפתיחת קיר משותף עם בניין קיים מצד מזרח, הבניינים הצמודים, בפועל, מתחברים לבניין אחד על 2 חלקות, - לא ניתן לאישור היות שלא בוצע איחוד חלקות לפי תב"ע.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 20/07/2020

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

כיבוי אש

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

גנים ונוף

בקשה לשינוי חזית, קיימים 4 עצים במגרש ובסביבתו המבוקשים לשימור. התווסף תנאי בהיתר להבטחת שימורם. 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	זית אירופי	5.0	27.0	4.0	שימור	6,226
2	טייגרס רומנזוף	5.0	27.0	3.0	שימור	2,160
3	טייגרס רומנזוף	8.0	12.0	1.5	שימור	3,456
9	פיקוס בנימינה	14.0	45.0	15.0	שימור	11,445

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 16/06/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (חזיתות של הבניין), טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מיידד גן-אור):

לא לאשר את הבקשה, שכן:

1. לא ניתן להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות לפי תיקון לחישובי שטחים באזורים מסחריים, משנת 1992.
2. לא בוצע איחוד חלקות ע"פ אופציה מכח התב"ע ולכן לא ניתן לאשר פתיחה חלקית של קיר משותף בין בניינים על 2 חלקות צמודות לצורך הסדרת מעבר בין הבניינים ע"י דלת וחצר פנימית משותפת.
3. לא ניתן לאשר רישום זיקת הנאה על שטחים בתוך הבניין הנדון לטובת החלקה הצמודה ממזרח כאשר אין אפשרות לפתיחת קיר משותף וחיבור בניינים הצמודים לבניין אחד.
4. גדרות בנויים קיימים לא בהתאם לגבולות החלקה ובחלקם אף מעבר לתחומי החלקה הנדונה.
5. לא ניתן לאשר מצללה על הגג ללא תיעוד ברור.

תנאים למתן היתר

1. הריסת גדרות קיימים מחוץ לגבולות החלקה ובנייתם מחדש בגובהם ע"פ היתר קיים בתחום החלקה הנדונה, לפני תחילת עבודות בנייה.
2. הצגת רישום שטחים המסומנים בזיקת הנאה.
3. יישום הערות מכון הרישוי.
4. לא ניתן להמיר שטחים עיקריים המוצעים כמבואות ומסדרונות לשטחי שירות בבניינים מסחריים. יש להתאים חישובי שטחים.

תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
2. יבוצע מיגון לעצים לשימור לפני תחילת העבודות, לא תבוצע חפירה בקרבת העצים.

3. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
4. הצגת אישור ביצוע שיפוץ מבנה ע"פ הנחיות (משה ממון)
5. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

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

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-20-0211 מתאריך 03/08/2020

לא לאשר את הבקשה, שכן:

1. לא ניתן להמיר שטחים עיקריים לשטחי שירות לפי תיקון לחישובי שטחים באזורים מסחריים, משנת 1992.
2. לא בוצע איחוד חלקות ע"פ אופציה מכח התב"ע ולכן לא ניתן לאשר פתיחה חלקית של קיר משותף בין בניינים על 2 חלקות צמודות לצורך הסדרת מעבר בין הבניינים ע"י דלת וחצר פנימית משותפת.
3. לא ניתן לאשר רישום זיקת הנאה על שטחים בתוך הבניין הנדון לטובת החלקה הצמודה ממזרח כאשר אין אפשרות לפתיחת קיר משותף וחיבור בניינים הצמודים לבניין אחד.
4. גדרות בניינים קיימים לא בהתאם לגבולות החלקה ובחלקם אף מעבר לתחומי החלקה הנדונה.
5. לא ניתן לאשר מצללה על הגג ללא תיעוד ברור.