

י"ג אלול תש"פ
02 ספטמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0229 תאריך: 27/08/2020 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 פרדי בן צור	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אוניברסיטת תל אביב	אוניברסיטת ת"א 476	1314-476	20-1055	1
4	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ	נורדאו 93	0197-093	20-0898	2
12	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		הדולפין 15	3037-015		3

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1055	תאריך הגשה	29/07/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	מתחם אוניברסיטת ת"א 476 רחוב קלוזנר 12	שכונה	אוניברסיטת ת"א
גוש/חלקה	686/6627 , 677/6627 , 375/6627 , 371/6627 , 366/6627	תיק בניין	1314-476
מס' תב"ע	צ, 2642 , 9081	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אוניברסיטת תל אביב	רחוב לבנון חיים 50, תל אביב - יפו 6997702
בעל זכות בנכס	עיריית ל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	קימל אשכולות מיכל	רחוב שרעבי 6, תל אביב - יפו 6514752
מתכנן שלד	כהן משה מרדכי	ת.ד. 67443, תל אביב - יפו 67443
מיופה כח מטעם המבקש	פרנק גד	רחוב לבנון חיים 50, תל אביב - יפו 6997702
מיופה כח מטעם המבקש	לוגסי עופר	רחוב לבנון חיים 50, תל אביב - יפו 6997702

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
ביטול 3 מקומות חנייה בחניון המבנה בקומת הקרקע (מספר 27, 28 ו-29 ע"פ ההיתר) בתוך מגרש מס 1ב' בתחום קמפוס תל אביב. יצוין שלפי היתר קיים מספר 18-0038 משנת 2018 אושר מאזן חנייה של 1882 מקומות חנייה וכעת לאחר ביטול מקומות החנייה נשארים 1879 מקומות חנייה.

מצב קיים:

בניין אוספי הטבע, בן 5 קומות (כולל קומת קרקע) מעל 2 מרתפי חנייה, במגרש מס 1ב' בתחום קמפוס אוניברסיטת תל אביב. הבניין בשלב סיום כל עבודות הבנייה וקיבל טופס 4 ללא אכלוס.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
17-0845	הקמת מרתף נוסף, שלישי (אישור בדיעבד) עבור 278 מקומות חניה (מתוכם 12 מ"ח לנכים), בבניין בשלבי בנייה, בניין אוספי הטבע, בן 5 קומות (כולל קומת קרקע) מעל 2 מרתפי חנייה, במגרש מס 1ב' בתחום קמפוס אוניברסיטת תל אביב.	2018	18-0038
	שינויים ותוספות כלפי היתר מס' 12-0783 הכוללים שינויים בחלוקות הפנימיות, שינויים בחזיתות ותוספות שטח בכל הקומות.	2015	15-1225
	ההיתר המקורי להקמת בניין אוספי הטבע, בן 5 קומות (כולל קומת קרקע) מעל 2 מרתפי חניה, במגרש מס 1ב' בתחום קמפוס אוניברסיטת תל אביב.	2012	12-0783
	חפירה ודיפון	2011	11-1092

בעלויות:

**חלקות 366,371,375,677,686 בגוש 6627 בבעלות עיריית ת"א-יפו להלן חו"ד מחלקת נכסים ע"י מירי גלברט
מתאריך 04/09/2019:**

- חוזה החכירה בין עיריית ת"א יפו לבין אוניברסיטת ת"א יפו, נחתם ע"י אוניברסיטת ת"א ובסבב חתימות ע"י עיריית ת"א-יפו, העירייה החכירה לאוניברסיטה 4,588 מ"ר מעל פני הקרקע וכן שטח של 4,588 מ"ר המצויים מתחת לפני הקרקע והמהווים חלק מחניון ציבורי שעתיד להיבנות בו.
- והמחכיר מסכים למחכיר את המוחכר לתקופה של 25 שנה מיום 24.9.2012 יום קבלת היתר הבניה עם אופציה לחוכר להאריך את תקפת החכירה לתקופה נוספת של 25 שנה.
- המחכיר מחכיר את המוחכר לחוכר למטרות הקמה והפעלה של מוזיאון לטבע אשר ישמש בין היתר כמרכז למחקר ושירותים נלווים וירכז את כלל האוספים הקיימים באוניברסיטה בתחומי הזואולוגיה, הבוטניקה וחקר האדם (להלן: "בית האוספים"), וכן חניון תת קרקעי שמנוהל ע"י חב' אחוזות החוף.
- טרם שולמו דמי החכירה.

תנאי איכלוס:
הצגת תשלום בגין החכירה בהתאם להסכם.

לנוכח כך אין מניעה מציידנו לאשר את הבקשה להיתר בלבד .

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 10/08/2020

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".

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: ביטול 3 מקומות חניה בחניון מבנה אוספי טבע לעומת היתר מס' 18-0038 (בקשה מס' 17-0845). דרישת התקן למבנן 2: 1370 מקומות חניה עפ"י נספח תנועה ל-ת.ב.ע. ואושרו 1882 מקומות חניה. קיים במבנן 2: 1879 מקומות חניה לאחר ביטול 3 מקומות חניה. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

אלכס ליסנסקי 08/09/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה לשינויים לביטול 3 מקומות חניה בחניון המבנה בקומת הקרקע (חניות 27,28,29 ע"פ ההיתר).

בכפוף לכל דין תיאום תכנון, תנאי טכני ובתנאי הבא:

תנאי לאכלוס:
הצגת תשלום בגין החכירה בהתאם להסכם.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

עמ' 3
1314-476 20-1055 <ms_meyda>

לאשר את הבקשה לשינויים לביטול 3 מקומות חניה בחניון המבנה בקומת הקרקע (חניות 27,28,29 ע"פ ההיתר).

בכפוף לכל דין תיאום תכנון , תנאי טכני ובתנאי הבא :

תנאי לאכלוס :
הצגת תשלום בגין החכירה בהתאם להסכם.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1 רשות רישוי מספר 1-20-0229 מתאריך 27/08/2020
--

לאשר את הבקשה לשינויים לביטול 3 מקומות חניה בחניון המבנה בקומת הקרקע (חניות 27,28,29 ע"פ ההיתר).

בכפוף לכל דין תיאום תכנון , תנאי טכני ובתנאי הבא :

תנאי לאכלוס :
הצגת תשלום בגין החכירה בהתאם להסכם.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0898	תאריך הגשה	30/06/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	שדרות נורדאו 93	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	177/6957	תיק בניין	0197-093
מס' תב"ע	א3616	שטח המגרש	518

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אוחנה גרופ ד.ש 1998 ניהול וייזום פרויקטים בע"מ	רחוב מנורת המאור 8, תל אביב - יפו 6744835
עורך ראשי	רבין עומר	רחוב חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	אוחנה דוד	רחוב מנורת המאור 8, תל אביב - יפו 6744835
מורשה חתימה מטעם המבקש	סיבוני שמעון	רחוב מנורת המאור 8, תל אביב - יפו 6744835

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף, הבנוי במפלסים מפוצלים, עבור 14 יח"ד, הכוללים:

- בקומות המרתף: בקומת המרתף הקיימת תוספת חצר אנגלית ותוספת שטח למתקן החנייה ולחדר משאבות ומאגר מים. תוספת קומת מרתף עבור מתקן החנייה האוטומטי.
- בקומת הקרקע: סגירת הרצועה המפולשת לתוספת חדר אשפה, הריסת רוב מעטפת הבניין הקיימת ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, תוספת של קירות הקשחה למעטפת הבניין, תוספת ממ"דים ל-2 יחידות דיור קיימות, תוספת מעלית בשטח פיר המדרגות הכללי.
- בקומות המגורים הקיימות (א'-ג'): הריסת חלק ממעטפת הבניין ובנייתה מחדש בצורה מורחבת תוספת של קירות הקשחה למעטפת הבניין, תוספת ממ"דים ל-3 יחידות הדיור בקומה, שינויים בחזיתות, סגירת מרפסות קיימות בחזית ובצדדים באמצעות חלונות הזזה, סגירת מרפסת קיימת בעורף בחלונות הזזה ותוספת מרפסת ליחידת הדיור בעורף הבניין.
- על הגג הקיים (קומה ד' חלקית): תוספת יחידת דיור להשלמת הקומה להיקף קומה טיפוסית, הסדרת ממ"דים לכל דירה, הקמת מרפסות פתוחות ומקורות, בחזית ובעורף, מעל קונטור מרפסות מורחבות בקומות הקיימות שמתחת.
- הקמת קומה ה' מלאה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות פתוחות ומקורות מעל קונטור מרפסות בקומות שמתחת.
- קומה ו' חלקית חדשה המכילה: 2 יחידות דיור עם ממ"ד, מרפסת גג צמודה בחזית ומרפסות פתוחות בעורף ופרגולה מעל מרפסת גג קדמית.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: הקמת פיר מעלית בשטח גרעין המדרגות עם תחנות עצירה בכל הקומות הקיימות ובקומות התוספת.
- בחצר: שינויים בפיתוח פיתוח שטח, ריצוף וגינון, גדרות בגבולות מגרש, הסדרת נישה לבלוני גז בצמוד לגדר צדדית מערבית ותא כניסה למעלית מתקן חניה אוטומטי במרווח הצד המזרחי.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 20 יח"ד, (14 יח"ד + 6 יח"ד חדשות) מעל 2 קומות מרתף.

מצב קיים:

בניין קיים למגורים, בן 4 קומות וקומת גג חלקית, מעל מקלט במרתף, עבור 14 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתרים רלוונטיים	תיאור
1950	170	היתר מקורי להקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף במפלסים מפוצלים, עבור 14 יח"ד.
1960	42	הרחבת דירה בקומת הגג.

בעלויות:

לפי נסח הטאבו הנכס הינו בבעלות חברת "בית בשדרות נורדאו בע"מ" והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של החוכרים בנכס. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב', לא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3616א' (רובע 3) – רחוב שאינו ראשי באזור מחוץ לתחום ההכרזה.

- ההיתר המקורי משנת 1950.
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי על סמך ביצוע בקרה הנדסית בהתאם לדרישות 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- 03/08/2020:

מותר	מוצע	סטייה	
6 קומות+ קומת גג חלקית	6 קומות+ קומת גג חלקית		מספר קומות:
4.00 מ'	3.91 מ' קיים	0.09 מ' קיים ראה הערה מס' 1	קווי בניין: קדמי דרומי לשד' נורדאו:
3.00 מ'	2.70 מ' קיים+חיזוק	1.00 מ' קיים+חיזוק	לצד (מערב):
3.00 מ'	2.22 מ' קיים+חיזוק	0.78 מ' קיים+חיזוק ראה הערה מס' 2	לצד (מזרח):
5.00 מ'	4.70 מ' קיים+חיזוק	0.30 מ' קיים+חיזוק.	לאחור:
2.00 מ' 3.00 מ'	2.00 מ' 3.00 מ'		קווי בניין לממ"דים: לצד מערב: לאחור:
עד 13 מ"ר ליח"ד קיימת בהיתר (לא כולל ממ"ד)	השטחים המבוקשים לתוספת ליח"ד הקיימות הינם בהתאם להוראות התכנית.		זכויות בנייה בקומות הקיימות:
בקונטור הקומה המורחבת	בהתאם להוראות התכנית.		בקומות התוספת:
הוספת 1 יחידות דיור ובסה"כ 3 יחידות דיור בהתאם לקומה טיפוסית שאושרה בהיתר.	1 יח"ד		מספר יחידות דיור בקומה ה' (השלמת הבנייה):
3 יחידות דיור בהתאם לקומה טיפוסית שאושרה בהיתר.	3 יח"ד		בקומה ו' -קומת התוספת:
4 יחידות דיור (לפי מקדם 70)	2 יח"ד		בקומת הגג:

סטייה	מוצע	מותר	סה"כ:
	6 יח"ד	8 יחידות דיור	גובה קומה בין רצפות:
ניתן לאשר בנייה הגבוהה מהוראות התכנית לשם השוואת מפלסים בקומות התוספת.	מבוקשת קומה בגובה 5.03 מ' עבור השוואת מפלסים בקומות התוספת.	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה עד 3.40 מ' (ברוטו)	בנייה על הגג: שטח: נסיגה לחזית קדמית: גובה הבנייה ברוטו, (כולל מתקנים טכניים): מצללה: נסיגות בגג: גובה:
	בהתאם להוראות התכנית	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין.	
	3.04 מ'	3.00 מ'	
	4.50 מ'	4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון.	
	1.85 מ'	לא יפחת מ- 1.20 מ'	
	3.00 מ'	גובה מצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	
	- מבוקשת סגירת מרפסות בחזית הקדמית בסגירה קלה. - מבוקשת סגירת מרפסות בחזיתות הצד בבנייה קלה. - מבוקשת סגירת מרפסות בחזית האחורית בבנייה קלה. מבוקשת תוספת מרפסות פתוחות בקומות הקיימות ליחידות הדיור בחזית האחורית מבוקשות מרפסות בשטח ותואי המרפסות בקומות הקיימות בחזית הקדמית, חזית הצד ובחזית האחורית.	סגירה אחידה וקלה לכל אורך האגף או לחילופין פתיחת כל המרפסות באגף. בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד. בקומות התוספת החדשות תותר הקמת מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות.	מרפסות: סגירת מרפסות: תוספת מרפסות: שטח:
	עד 13.54 מ"ר	עד 14 מ"ר	
	6.43 מ"ר	שטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר	
	- בהתאם להוראות התכנית. - מוצעים מסתורי כביסה ליחידות הדיור הקיימות בהבלטה ממישור החזיתות הצדדיות. בפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבנייה.	- כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. - בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת (למעט חזית קדמית) בכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין.	מסתורי כביסה בקומות התוספת:
	מוצעים מזגנים בפירי הכביסה.	ניתן להתקין במקומות הבאים: - בפיר ייעודי. - במרפסת שירות אשר חורגת מקווי בניין. - על הגג העליון.	מזגנים:

קומות	מותר	מוצע	סטייה
קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	1	
שימוש	שטחי שירות כלליים/שטחים נלווים למגורים/שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.	מתקן חנייה אוטומטי, חדר משאבות ומאגר מים, מקלט וחצר אנגלית.	
תכסית	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 440.30 מ"ר.	כ-128 מ"ר (על פי מדידה גרפית)	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
אזור: מוצעים חדרי שירותים ורחצה ללא אזור טבעי ולא נראה פתרון האזור עבורם.	+		
בליטות		+	
מצללה על הגג: שטח		+	
פרט וחומר		+	
כרכוב:		+	
גדרות:		+	
דודי אגירה:		+	
חצר אנגלית		+	
תוספת מרפסות		+	

הערות נוספות:

1. הבניין המקורי נבנה בחריגה מקווי הבניין בכל החזיתות.
2. התוכנית הוגשה בצורה חסרה המקשה על בדיקתה לעניין: - לא נראים הייעודים לחללים.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 27/07/2020

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

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת 6 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ל-14 יחידות הקיימות בבניין.

דרישת התקן:

6 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לאופנועים

6 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

3 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי ברצועת צד מזרחי שיציאת רכבים לכביש תהיה בהילוך אחורי.

2 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע מעבר לקו בניין.
6 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע בתוך קווי בניין.
מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.

חסרים :
3 מקומות חניה לרכב פרטי.

חוות דעת :
1. במגרש בנוי אין אפשרות לתוספת יותר מ-3 מקומות חניה במתקן תת קרקעי עם יציאה בהילוך האחורי, לכן פתרון עבור 3 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים יהיה ע"י השתתפות בקרן חניה.
2. יש לשנות מיקום חניות לאופנועים- למקם אותם בתוך קווי בניין ליד חניות לאופניים.

המלצה :
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים(מס' 9 - מוסך דן, מס' 10 - מתחם אסותא, מס' 11 - דיזנגוף 221א', מס' 12 - פורום פאלס 2187ב' ועוד חניונים סביב האזור).

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 עגלות
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אוורור מרתפים, אקוסטיקה
התווספו תנאים בהיתר לנושאים : גרטרור
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

=====

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים 1, 2, 5, 6.

עצים 5 ו-6 אינם ברי הגנה. תמורת כריתת עצים 1 ו-2 יש לנטוע במגרש עצים בגודל 10 לפחות ("4) ובערך חליפי של 6343 ש"ח.

אם אי אפשר לממש את כל הערך החליפי במגרש, תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר (שפי"ע). על בעל ההיתר לתאם זאת בעצמו עם מחלקת גנים ונוף באגף שפי"ע.
שטח לא מקורה במגרש/חלקה : 209.20 כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה : 4

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה : לאשר את הבקשה / לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים / לדחות את הבקשה

מקלט

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

אדריכלות מכון הרישוי

נכתבו הנחיות מפורטות בנושא רצועה קדמית, גינון, פתחי כניסה למגרש, גובה גדר ועוד.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

נגישות - טיפול בפטורים

הוגשה בקשה לפטור מנגישות. יש להגיש מסמכים אחרי ועדה.
(לפרט נושאים מרכזיים בחוות הדעת)

המלצה: לאשר את הבקשה / לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים / לדחות 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. לאחר החלטת ועדה המאשרת את הבקשה יש לעבור הליך אישור נוסף של בקרה הנדסית שלב ב'. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרה	4.0	32.0	2.0	כריתה	3,376
2	פיקוס השדרה	4.0	30.0	2.0	כריתה	2,967
3	פיקוס השדרה	4.0	40.0	2.0	שימור	5,275
4	פיקוס השדרה	5.0	20.0	2.0	שימור	1,319
5	תבציה הרדופית	7.0	15.0	2.0	כריתה	692
6	פלפלון דמוי אלה	6.0	12.0	4.0	כריתה	309
7	פלפלון דמוי אלה	8.0	15.0	6.0	שימור	1,607

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 03/04/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח (אחרי תיקון לפי דרישותינו). טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

- לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף, הבנוי במפלסים מפוצלים, עבור 14 יח"ד, הכוללים:
 - **בקומות המרתף:** תוספת קומה ותוספות שטחים למתקנים טכניים ומתקן חנייה אוטומטי.
 - **בקומות הקיימות:** סגירת הרצועה המפולשת לתוספת שטחים משותפים, תוספת של קירות הקשחה למעטפת הבניין, הריסת רוב מעטפת הבניין ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, תוספת ממ"דים, תוספת מעלית בשטח פיר המדרגות הכללי, שינויים בחזיתות, סגירת מרפסות קיימות בבנייה קלה, תוספת מרפסות בעורף.
 - **על הגג הקיים:** השלמת הקומה להיקף קומה טיפוסית, הסדרת ממ"דים לכל דירה, הקמת מרפסות פתוחות ומקורות, בחזית ובעורף, מעל קונטור מרפסות מורחבות בקומות הקיימות שמתחת.
 - **הקמת קומה ה' מלאה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות פתוחות ומקורות מעל קונטור מרפסות בקומות שמתחת.**
 - **קומה ו' חלקית חדשה המכילה: 2 יחידות דיור עם ממ"ד, מרפסת גג צמודה בחזית ומרפסות פתוחות בעורף ופרגולה מעל מרפסת גג קדמית.**
 - **על הגג העליון:** מערכות סולאריות עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
 - **בחצר:** שינויים בפיתוח פיתוח שטח, ריצוף וגינון, גדרות בגבולות מגרש, הסדרת נישה לבלוני גז בצמוד לגדר צדדית מערבית ותא כניסה למעלית מתקן חניה אוטומטי במרווח הצד המזרחי.
- סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 20 יח"ד, (14 יח"ד + 6 יח"ד חדשות) מעל 2 קומות מרתף.

2. לאשר פתרון חניה עבור 3 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון קלונסאות ללא עוגנים זמניים.

תנאים להתחלת עבודות

לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת הפיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה וייגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

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. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות באישורם מתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון קלונסאות ללא עוגנים זמניים.

תנאים להתחלת עבודות

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.

תנאים לתעודת גמר

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. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות באישורם מתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0229-20-1 מתאריך 27/08/2020

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל מקלט במרתף, הבנוי במפלסים מפוצלים, עבור 14 יח"ד, הכוללים:
 - בקומות המרתף: תוספת קומה ותוספות שטחים למתקנים טכניים ומתקן חנייה אוטומטי.
 - בקומות הקיימות: סגירת הרצועה המפולשת לתוספת שטחים משותפים, תוספת של קירות הקשחה למעטפת הבניין, הריסת רוב מעטפת הבניין ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, תוספת ממ"דים, תוספת מעלית בשטח פיר המדרגות הכללי, שינויים בחזיתות, סגירת מרפסות קיימות בבנייה קלה, תוספת מרפסות בעורף.
 - על הגג הקיים: השלמת הקומה להיקף קומה טיפוסית, הסדרת ממ"דים לכל דירה, הקמת מרפסות פתוחות ומקורות, בחזית ובעורף, מעל קונטור מרפסות מורחבות בקומות הקיימות שמתחת.
 - הקמת קומה ה' מלאה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות פתוחות ומקורות מעל קונטור מרפסות בקומות שמתחת.

עמ' 11

0197-093 20-0898 18-00387

- קומה ו' חלקית חדשה המכילה: 2 יחידות דיור עם ממ"ד, מרפסת גג צמודה בחזית ומרפסות פתוחות בעורף ופרגולה מעל מרפסת גג קדמית.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בחצר: שינויים בפיתוח פיתוח שטח, ריצוף וגינון, גדרות בגבולות מגרש, הסדרת נישה לבלוני גז בצמוד לגדר צדדית מערבית ותא כניסה למעלית מתקן חניה אוטומטי במרווח הצד המזרחי.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 20 יח"ד, (14 יח"ד + 6 יח"ד חדשות) מעל 2 קומות מרתף.

2. לאשר פתרון חניה עבור 3 מקומות חניה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון קלונסאות ללא עוגנים זמניים.

תנאים להתחלת עבודות

לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת הפיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה וייגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

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. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות באישורם מתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב -2011

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
7022/114		585 מ"ר	רחוב הדולפין מס' 15

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' אולג כושצ'ר)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 03.02.2020 החתום ע"י מודדת מוסמכת נועה דובמן להיתרי בניה מס' 20170831 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 10.04.2018 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור היחידה בצורתה וגודלה
3	תוספת בנייה בשטח 1.7 מ"ר

החלטת רשות רישוי מספר 1-20-0229 מתאריך 27/08/2020

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 03.02.2020 החתום ע"י מודדת מוסמכת נועה דובמן להיתרי בניה מס' 20170831 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 10.04.2018 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור היחידה בצורתה וגודלה
3	תוספת בנייה בשטח 1.7 מ"ר