

כ"ו אלול תש"פ
15 ספטמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0261 תאריך: 09/09/2020 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	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סופרסקי אסף	וולמן יהודה 13	0874-013	20-1197	1
5	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	בוניס בעיר (בלוך 10 ת"א) בוני התיכון בע"מ	בלוך דוד 10	0544-010	20-1000	2

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1197	תאריך הגשה	26/08/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	וולמן יהודה 13	שכונה	רביבים
גוש/חלקה	930/6623	תיק בניין	0874-013
מס' תב"ע	תעא/2589-4, ע1, ג1, 2589	שטח המגרש	3357

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סופרסקי אסף	רחוב וולמן יהודה 13, תל אביב - יפו 6940230
מבקש	אקוה דורית	רחוב וולמן יהודה 13, תל אביב - יפו 6940230
בעל זכות בנכס	סופרסקי אסף	רחוב וולמן יהודה 13, תל אביב - יפו 6940230
בעל זכות בנכס	אקוה דורית	רחוב וולמן יהודה 13, תל אביב - יפו 6940230
עורך ראשי	זרניצקי נאוה	רחוב אלקחי מרדכי 22א, תל אביב - יפו 6949722
מתכנן שלד	שניר בוקי	רחוב ניל"י 36, הרצליה 4670736

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		מותר (מ"ר)
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	1099.14		210.62		
מתחת					
סה"כ	1099.14		210.62		

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>הגדלת שטח של 10 מרפסות פתוחות ומקורות קיימות ב- 10 דירות הקיימות ב- 5 הקומות העליונות בחזית הקדמית – הפנה לרח' וולמן, ע"י יציקת ריצפת בטון בין קורות היקפיות קיימות, בבניין האמצעי הקיים (מס' 2 - רח' וולמן מס' 13) בן 6 קומות צמודות קרקע וחדרי יציאה לגג, מעל מרתף משותף עבור 3 בניינים הסמוכים (וולמן מס' 11, וולמן מס' 15), 12 יח"ד בבניין הנדון, 41 יח"ד סה"כ ב-3 בניינים.</p> <p>לפי היתר המקורי משנת 2003 להקמת הבניין אושרו המרפסות בצורה לסירוגין בתוך קורות היקפיות, חלק מהן מעבר לקו הבניין קדמי עד 0.90 מ'.</p> <p>הגדלת המרפסות מוצעת במסגרת הקורות ההיקפיות הקיימות בבניין.</p>

מצב קיים:

<p>מדובר במגרש פינתי, הפונה לצד הצפוני ולצד המזרחי לרחוב וולמן יהודה שהינו רחוב סביב המגרש. על המגרש 3 בניינים צמודים (מס' 1 וולמן 15, מס' 2 רח' וולמן 13 ומס' 3 רח' וולמן 15) בני 3 עד 6 קומות צמודות קרקע עם חדרי יציאה לגג, מעל מרתף משותף סה"כ 41 יח"ד עבור 3 הבניינים במתחם.</p> <p>כעת מדובר בבניין האמצעי מס' 2 ברח' וולמן 13, בן 6 קומות צמודות קרקע (12 יח"ד).</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
11-1355	הגדלת שטח חדר יציאה לגג ותוספת פרגולה בבניין הנדון.	15/07/2012	12-0586

11-0476	הקמת פרגולה מעץ בחצר הצמודה לדירה המערבית בקומת הקרקע בבניין הנדון	01/09/2011	11-0693
	הקמת 3 בניינים צמודים מס' 1, 2, ו-3 לפי תב"ע 2589 בני 3 עד 6 קומות מעל קומת מרתף משותפת מתחת לכל המגרש עבור 41 יח"ד. בבניין 1 – מורכב מ-2 אגפים אחד בן 3 קומות והשני בן 6 קומות עם חדר יציאה לגג עבור סה"כ 9 יח"ד. בניין 2 – בן 6 קומות וחדרי יציאה לגג עבור 12 יח"ד. בניין 3 – בן 6 קומות וחדרי יציאה לגג עבור 20 יח"ד.	09/10/2003	03-0739

בעלויות:

הנכס (3 הבניינים על החלקה) רשומים כבית משותף מכיל 41 תת חלקות בבעלות רמ"י וחכירות פרטיות. הבניין שבנדון מכיל 12 תת חלקות בין תת חלקה מס' 10 עד לתת חלקה 21. הבקשה הוגשה בחתימת 10 חוכרים בתת חלקה מס' 12 עד 21 (חוכרים של הדירות בהן מבוקשת הגדלת המרפסות) באמצעות יפוי כח שניתן למבקשים (חוכרים של תת חלקות 13 ו-20). נשלחו הודעות לרמ"י, לשאר החוכרים בבניין הנדון (חוכרים של 2 הדירות הקיימות בקומת הקרקע) ולחוכרים בבניינים הצמודים (וולמן מס' 11 ומס' 15) ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתקנות:

הערות	מוצע	מותר	שטח מותר למרפסות
	<p>קיים לפי היתר בבניין הנדון:</p> <p>6 מרפסות 9X מ"ר 4 מרפסות 7.12X מ"ר סה"כ 82.48 מ"ר עבור 10 מרפסות</p> <p>מוצעת תוספת להגדלת המרפסות:</p> <p>6 מרפסות 4.84X מ"ר 4 מרפסות 6.75 מ"ר סה"כ תוספת 56.04 מ"ר</p> <p>סה"כ שטח המרפסות בבניין 138.52 מ"ר ממוצע 11.54 מ"ר עבור 12 יח"ד בבניין</p>	<p>עד 14 מ"ר ליח"ד אך לא יעלה על 12 מ"ר בממוצע</p> <p>12 יח"ד X 12 מ"ר = 144 מ"ר</p>	
	<p>לפי היתר המקורי המרפסות כולל הקורות היקפיות אושרו כהקלה, להבלטה של 0.90 מ' מקו הבניין הקדמי המותר של 3 מ'.</p>	עד 1.20 מ' ללא הקלה	הבלטת המרפסות בחזית קדמית

הערות נוספות:

יש לציין שלפי היתר המקורי משנת 2003 בבניין שבנדון המרפסות אושרו לסירוגין בין קורות היקפיות. הקורות היקפיות והמרפסות אושרו מחוץ לקו הבניין הקדמי כהקלה, וכעת הגדלת המרפסות הקיימות מוצעת בתוך הקורות הקיימות. לדירות בקומת הקרקע לא קיימות מרפסות. שטח סה"כ של המרפסות עבור 12 יח"ד בבניין הינה 138.52 מ"ר בממוצע 11.54 מ"ר, שבהתאם למותר (12 מ"ר בממוצע לפי תקנות החוק).

הקמת הבניינים בכל מתחם אושרה לפי תכנית בינוי שאינו מתייחס למרפסות. לפי תקנות החוק: "בבניה לפי היתר שניתן או שהוחלט לתת לפני יום 30/5/2008 ובבניה על פי היתר מכוח תוכנית שהופקדה או תופקד עד יום 1/1/2010, יחולו על המרפסות הבולטות מקירותיו החיצוניים של הבניין, הוראות מיוחדות אלה:
1. גזוזטרה ששטחה עד 14 מטרים רבועים לא תבוא במניין בשטח המותר לבניה, ובלבד ששטחן הכולל של כל

הגזוזטראות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבניין;
2. עולה שטחן של גזוזטראות כלשהן על האמור בפסקה 1, יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבניה;"

תב"ע 2589 החלה על המקום הפקדה בתאריך 25/3/1993 .
ההיתר שניתן להקמת הבניין הינו מתאריך 09/10/2003 .
המרפסות המוצעות בשטח של עד 12 מ"ר בתוך קורות היקפיות קיימות ולא מהווה שינוי מהותי לנספח הבינוי ולמבנה הקיים.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 03/09/2020

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".

כיבוי אש

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

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 21/04/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות תוספות למרפסות קיימות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דווידזון/נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה להגדלת שטח של 10 המרפסות קיימות ב-5 הקומות העליונות בבניין מס' 2 (רח' וולמן 13) בן 6 קומות צמודות קרקע מעל מרתף משותף, ע"י יציקת ריצפה בתוך קורות היקפיות קיימות, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע מעקה המרפסות.
4. שיפוץ הבניין לפי הנחיות מה"ע עד גבר עבודות הבניה.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע מעקה המרפסות.
4. שיפוץ הבניין לפי הנחיות מה"ע עד גבר עבודות הבניה.

הערות

עמ' 4
0874-013 20-1197 <ms_meyda>

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 09/09/2020 1-20-0261 מתאריך**

לאשר את הבקשה להגדלת שטח של 10 המרפסות קיימות ב-5 הקומות העליונות בבניין מס' 2 (רח' וולמן 13) בן 6 קומות צמודות קרקע מעל מרתף משותף, ע"י יציקת ריצפה בתוך קורות היקפיות קיימות, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע מעקה המרפסות.
4. שיפוץ הבניין לפי הנחיות מה"ע עד גבר עבודות הבניה.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

	20/07/2020	תאריך הגשה	20-1000	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	בלוך דוד 10	כתובת
0544-010	תיק בניין	547/6217	גוש/חלקה
617	שטח המגרש	1ע', 3729א'	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
ת.ד. 1929, חולון 5811802	בונים בעיר (בלוך 10 ת"א) בוני התיכון בע"מ	מבקש
רחוב נמל יפו 26, תל אביב - יפו 6803338	יחיאל עמיר	בעל זכות בנכס
רחוב בילטמור 12, תל אביב - יפו 6219412	מיכאלי דורית	בעל זכות בנכס
ת.ד. 686, תל מונד	מונבלט יאן מיכאל	בעל זכות בנכס
דרך הטייסים 78, תל אביב - יפו 6743120	ברוצקי עמנואל	בעל זכות בנכס
שדרות דוד המלך 36, תל אביב - יפו 6423710	פרנד מרילנה מרים	בעל זכות בנכס
רחוב צאלון 17, אור יהודה 6041401	מועלם שי	בעל זכות בנכס
רחוב הנשיא 49, קרית אונו 5557049	מועלם רפאל	בעל זכות בנכס
רחוב בלוך דוד 10, תל אביב - יפו 6416116	פיק תמר	בעל זכות בנכס
ת.ד. 1962, פרדס חנה-כרכור 3711703	שקלרסקי אורן	בעל זכות בנכס
רחוב הלני המלכה 22, הרצליה 4676822	אורן שושנה	בעל זכות בנכס
רחוב בלוך דוד 10, תל אביב - יפו 6416116	יונה יוסף	בעל זכות בנכס
רחוב הלני המלכה 22, הרצליה 4676822	אורן מיכאל בן ציון	בעל זכות בנכס
רחוב בלוך דוד 10, תל אביב - יפו 6416116	הויזדורף מאיר	בעל זכות בנכס
רחוב בלוך דוד 10, תל אביב - יפו 6416116	רפפורט מירון	בעל זכות בנכס
רחוב בלוך דוד 10, תל אביב - יפו 6416116	הויזדורף אלדד	בעל זכות בנכס
רחוב בילטמור 12, תל אביב - יפו 6219412	מיכאלי יעקב	בעל זכות בנכס
רחוב בלוך דוד 10, תל אביב - יפו 6416116	קרול אקובס ג'ניפר	בעל זכות בנכס
רחוב בלוך דוד 10, תל אביב - יפו 6416116	אקובס מיכאל דוד	בעל זכות בנכס
רחוב אלון יגאל 67, תל אביב - יפו 67443	מזור אורי	עורך ראשי
רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107	בן דוד אילן	מתכנן שלד
רחוב לבונה 8, רמת השרון 4704212	פרץ עמרם	מורשה חתימה מטעם המבקש
רחוב רווי יוסף 24, ראשון לציון 7547012	זנדר דורון	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט במרתף עבור 11 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 22 יחידות דיור. הבניין המבוקש מכיל: בקומות מרתף 2, -1: חניון קונבנציונלי עבור 23 מכוניות, חניית אופניים ואופנועים וחללים טכניים משותפים.

בקומת הקרקע: 3 יחידות דיור בקומה, 2 יחידות דיור בחזית ויחידת דיור אחת בעורף עם חצר מוצמדת, ממ"ק וחדר אשפה.

בקומות 1-4: 3 יחידות דיור בכל קומה, עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה בחזית הקדמית ובחזית העורפית, מעברים ומבואות משותפים.

בקומה 5: 3 יחידות דיור בקומה, עם ממ"ד וגזוזטרה לכל דירה בחזית הקדמית ובחזית העורפית, הגזוזטראות בחזית העורפית מקורות בפרגולה, מעברים ומבואות משותפים.

בקומה 6: 2 יחידות דיור בקומה. יחידת דיור בחזית הקדמית עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה בפרגולה ויחידת דיור בחזית האחורית עם ממ"ד וגזוזטרה..

בקומה 7: 2 יחידות דיור בקומה. יחידת דיור בחזית הקדמית עם ממ"ד ויחידת דיור בחזית האחורית עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה בפרגולה.

במפלס הגג העליון: מרפסת גג עם בריכה צמודה לדירה העורפית בקומה 7 עם מדרגות פנימיות לגישה מהדירה, ושטח גג משותף עם מתקנים טכניים גישה מחדר המדרגות הכללי של הבניין.

בחצר: חצר קדמית משותפת, חצר מוצמדת ליחידת הדיור העורפית במרווחים צדדים ואחורי, נישא למד מים ונישאה לבלוני גז בצמוד לגדר הצד המזרחית.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט במרתף עבור 11 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתרים רלוונטיים	תיאור
1953	440	בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) מעל מקלט במרתף עבור 11 יח"ד.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת ל-13 תתי חלקות, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל הבעלים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 3729א' למגרש ברחוב שאינו מחוץ לאזור ההכרזה)

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1953.
- 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.

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	
זכויות הבנייה	בקומה הטיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים למעט קומות גג הבנויה בנסיגות וקומת הקרקע החלקית.	בהתאם להוראות התכנית.	
שטחי שרות	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים.	24.8% מסך השטחים הבנויים.	
קווי בניין קדמי לרחוב בלוד	4.00 מ'.	3.67 מ'	ניתן לאשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.50 מ' על פי הוראות התכנית אך הבנייה המבוקשת הינה באורך העולה על חצי מרחב החזית ונסיגה בשטח הקטן משטח הבנייה מעבר לקו הבניין. ובנוסף מבוקש עמוד ברצועה המפולשת בקומת הקרקע בחריגה מקו בניין. לא ניתן

סטייה	מוצע	מותר	
לאשר.			
0.05מ' בחריגה מקו בניין. לא ניתן לאשר. ראה הערה מס' 3	2.95מ'	3.00 מ'	לצדדים
0.05מ' בחריגה מקו בניין. לא ניתן לאשר. ראה הערה מס' 3	4.95מ'	5.00 מ'	לאחור
0.28מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	2.72מ'	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	קומת קרקע
	בהתאם להוראות התכנית.	3.00 מ' מקו בניין קדמי.	קומה מס' 6
	בהתאם להוראות התכנית.	נסיגה 3.00 מ' קדמית ו- 2.00 אחורית מקווי הבניין בהתאמה.	קומה מס' 7
0.07מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	חזית אחורית : בהתאם להוראות התכנית. חזית קדמית: 1.67מ'	הבלטה של 1.60מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	מרפסות קווי בניין למרפסות
	בהתאם להוראות התכנית.	לא יותרו מרפסות גוזזות בהמשך למרפסת גג.	מרפסות גג
	עד 12 מ"ר למרפסת בממוצע של 7.5 מ"ר ליחיד.	עד 14 מ"ר ליחידת דור עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע לא יעלה על 12 מ"ר.	שטח
	22 יח"ד	25 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	מס' יחידות מותר
			גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו)
	3.0מ'	3.30 מ'	קומת קרקע
	3.30מ'	3.30 מ'	קומה טיפוסית
	3.30מ'	3.30 מ'	קומות גג
	4.40מ'	4.50 מ' כולל מעקה הגג העליון.	
	5.00מ'	5.00 גובה המתקנים טכניים	
מיקום נישה לבלוני גז בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	מוצע חדר אשפה בשטח הבנוי בקומת הקרקע. מוצעת נישה לבלוני גז מחוץ לבינוי בקו המגרש הצדדי המזרחי.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים בבניין שימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	קומת הקרקע
על פי הוראות התכנית ניתן לאשר בריכה אך ורק תוך הבטחת פתרון למערכות הטכניות של הבריכה. בניגוד להוראות התכנית. מיקומם לא נראה בתכנית ההגשה. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן	מבוקשת בריכה בקומת הגג העליון. במקביל ממוקמות המערכות הטכניות לבניין בשטח הגג המשותף בגג העליון. אך לא נראה מיקום המערכות הטכניות לבריכה בתכנית	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות.	בריכת שחיה

סטייה	מוצע	מותר	
לאשר. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר	ההגשה. הבריכה המבוקשת לא נראית בחתכים ולא הוגשו פרטי הבריכה. לא ניתן לבדיקה. בהתאם להוראות התכנית.	גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג.	
בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר	הבריכה המבוקשת לא נראית בחתכים ולא הוגשו פרטי הבריכה. לא ניתן לבדיקה.	יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	
לא נראה מיקום תליית הכביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין.	מוצעים מסתורי כביסה לחלק מיחידות הדיור בבניין. לא נראה מיקום תליית הכביסה ליחידות הדיור בקומת הקרקע ובקומות הגג החלקיות. 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 חצר במרווחי הצד והאחורי. ללא גישה ישירה מהדירות בחזית הקדמית. בהתאם להוראות התכנית.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית.	חצרות
בחזית האחורית בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	3.00 מ' בחזית הקדמית 1.20 מ' בחזית האחורית ללא נסיגה.	3.00 מ' כולל גובה הקורה. 1.20 מ' ממעקה מרפסת הגג.	מצללות גובה נסיגות
יש להראות פאנלים סולאריים עבור כל יחידות הדיור על הגג העליון או לחלופין יש להגיש חו"ד יועץ אינסטלציה כי הפתרון המוצע מספק את צרכי הבניין כולו. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	לא נראים פאנלים סולאריים עבור כל יחידות הדיור על הגג העליון ולא הוגשה חו"ד יועץ אינסטלציה כי הפתרון המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	מתקנים סולאריים
מוצעים דודי מים על הגג העליון. לא מוצאים דודי מים עבור כל יחידות הדיור בבניין. בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	מוצעים דודי שמש במסתורי הכביסה ועל הגג העליון. לא מוצעים דודי מים עבור כל יחידות הדיור בבניין.	לא ימוקמו על הגג העליון.	דודי מים
לא נראה מיקום יחידות המיזוג עבור כל יחידות הדיור בבניין. בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	לא נראה מיקום יחידות המיזוג עבור כל יחידות הדיור בבניין.	במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	מזגנים
	בהתאם להוראות התכנית.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד	התאמה סביבתית

סטייה	מוצע	מותר	
			בחזית הפונה לרחוב.

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2	4 + 2	קומות
	חניית רכבים, אופניים ואופנועים. חללים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר)/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	שימוש
5% (=30.85 מ"ר) בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	90% תכסית.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א'.	תכסית
5% (=30.85 מ"ר) בחריגה מהוראות התכנית. בנוסף אינו ממוקם בחזית המגרש הפונה לרחוב. לא ניתן לאשר.	10%	מינימום 15% משטח המגרש, שטחים רציפים הממוקמים בחזית המגרש הפונה לרחוב.	חלחול

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה פתרון האוורור עבורם. בניגוד לתקנות חוק התכנון והבניה לא ניתן לאשר.	+		אוורור של חלקי הבניין
לא נראה מיקום תליית הכביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין.	+		מסתורי כביסה
לא צורפה פרישת הגדרות להגשה.	+		גדרות
		+	מפלס הכניסה הקובעת
		+	חומרי גמר
- לא מוצע שטח חלחול בחזית המגרש. - לא נראה עומק מספק לבתי הגידול לשתילה. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.	+		פיתוח שטח

הערות נוספות:

1. התכנית הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה שכן:
 - לא מסומן חץ צפון בתכנית.
 - קווי הבניין אינם נראים ולא מצוינים בכתב.
 - תכנית ההגשה הוגשה במ"מ.
 - חסרות מידות ומפלסים.
 - לא צורפה פרישת הגדרות להגשה.

2. על פי הוראות התכנית סעיף 4.1.2 ה' (5): תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה.

מבוקשת בנייה מעבר לקו הבניין הקדמי של 0.32 מ' באורך העולה על חצי מרוחב החזית ונסיגה בשטח הקטן משטח הבנייה מעבר לקו הבניין. בנוסף מבוקש עמוד ברצועה המפולשת בקומת הקרקע בחריגה מקו בניין. לא ניתן לאשר.

3. מוצעת קורה היקפית החורגת מקו בניין במלוא היקף הבניין. בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.

4. הנראה בחזיתות בתכנית הראשית והנראה בהדמיה אינם תואמים.

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס
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 - 23.7.20
הבקשה כוללת: מבנה מגורים החדש עם 22 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים
המפורטים בטבלת מאזן חניה
דרישת התקן:
22 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
3 מקומות חניה לאופנועים
22 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.
מתוכנן:
22 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה
1 מקום חניה לרכב נכים במרתף
3 מקומות חניה לאופנועים במרתף
22 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף
הוגש נספח תנועה, מתכנן אריה פלנר
חוות דעת:
תכנית פיתוח אושרה ע"י אגף התנועה ואגף הדרכים ונמצאת במסמכי תנועה וחניה
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
תיקונים נדרשים: יש לשנות את מבנה/סידור חדר האשפה, יש להציג ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איורור מתאים
(מפולש או מכני), ברז שטיפה וניקוז, יש להציג א.ש.מ וביטול חניה בקצה שביל הפינוי.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אקוסטיקה
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 כמפורט בטבלה זו.
6 עצים מוגנים מבוקשים לכריתה: עצים 6,9,11,13,20 (5 יח') מאושרים לכריתה לאחר התייעצות עם אגרונום המכון.
עץ 9 על דיפון מרתף.
עץ 20 בכניסה לחניון.
עץ מס' 21 לשימור בליווי אגרונום, יש להגיש מפרט שימור לאחר ועדה.
ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 19,733 ₪.
יש לנטוע במגרש 6 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 15,533 ₪ יגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבניה לצורך
פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.
עץ 20 בשטח ציבורי, בערך של 4,632 ש"ח, יש לנטוע עצים במרחב הציבורי, בתיאום אגף שפ"ע בערך זהה כתנאי לרשיון
הכריתה.
שטח לא מקורה במגרש/חלקה: 298.00 כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה: 6
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

אדריכלות מכון הרישוי

יש להציג בתוכנית הפיתוח את חיבור המגרש לחשמל, אין להפנות את פתחי המתקנים אל הרחוב.
יש לסמן בהבלטה את פתחי אוורור המרתפים על גבי קומת הקרקע. הפתחים יהיו בפנים המגרש ולא ימוקמו סמוך לאזורים ציבוריים או מדרכות
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
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
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	הדר מלי - לא עץ	2.0	5.0	2.0	כריתה	
2	הדר מלי - לא עץ	2.0	7.0	2.0	כריתה	
3	הדר הקלמנטינה - לא עץ	4.0	8.0	3.0	כריתה	
4	הדר מלי - לא עץ	5.0	12.0	5.0	כריתה	
5	הדר מלי - לא עץ	3.0	7.0	2.0	כריתה	
6	קליסטמון תרוג	3.0	29.0	1.0	כריתה	2,061
7	הדר מלי - לא עץ	4.0	8.0	3.0	כריתה	
8	דבוקית - לא עץ	3.0	17.0	4.0	כריתה	
9	תות לבן	13.0	58.8	10.0	כריתה	15,988
10	גדם - לא עץ	3.0	18.0	1.0	כריתה	
11	אזדרכת מצויה	6.0	23.8	8.0	כריתה	498
12	פלפלון דמוי אלה	2.0	26.2	4.0	שימור	2,250
13	פלפלון דמוי אלה	6.0	22.0	7.0	כריתה	1,186
14	הדר מלי - לא עץ	4.0	6.0	4.0	כריתה	
15	מיש בונגה - לא עץ	8.0	11.0	5.0	כריתה	
16	פלפלון דמוי אלה - לא עץ	3.0	12.0	5.0	כריתה	
17	סיגלון עלה מימוזה	8.0	34.0	6.0	שימור	5,230
20	סיגלון עלה מימוסה	8.0	32.0	6.0	כריתה	4,632
21	פיקוס הגומי	13.0	84.0	13.0	שימור	46,108
22	אין עץ - לא עץ	1.0	6.0	1.0	כריתה	

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. מוצע מרתף בתכנית 90% משטח המגרש. בחריגה של 5% (=35.85 מ"ר) מהוראות התכנית.

2. שטח החלחול המוצע אינו מספק. מוצע שטח חלחול של 10% משטח המגרש. 5% (=30.85 מ"ר) בחריגה מהוראות התכנית. בנוסף אינו ממוקם בחזית המגרש הפונה לרחוב. לא ניתן לאשר.

3. מבוקשת בנייה מעבר לקו הבניין הקדמי של 0.32 מ' באורך העולה על חצי מרוחב החזית ונסיגה בשטח הקטן משטח הבנייה מעבר לקו הבניין. בנוסף מבוקש עמוד ברצועה המפולשת בקומת הקרקע בחריגה מקו בניין. לא ניתן לאשר.

4. עומק הרצועה המפולשת בקומת הקרקע קטן ב-0.28 מ' מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.

5. מוצעת קורה היקפית החורגת מקו בניין במלוא היקף הבניין. בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
6. מוצעת מרפסת בחזית הקדמית בהבלטה של 1.67מ'. 0.07 מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
7. מוצעת נישה לבלוני גז מחוץ לבינוי בקו המגרש הצדדי המזרחי. בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
8. מוצעת מצללה בקומת הגג החלקית בחזית האחורית ללא נסיגה. בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
9. מבוקשת בריכה בקומת הגג העליון ללא לא הצגת מיקום המערכות הטכניות לבריכה בתכנית ההגשה.
10. הבריכה המבוקשת לא נראית בחתכים ולא הוגשו פרטי הבריכה. לא ניתן לבדיקה.
11. לא נראים פאנלים סולאריים עבור כל יחידות הדיור על הגג העליון ולא הוגשה חו"ד יועץ אינסטלציה כי הפתרון המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.
12. מוצעים דודי מים על הגג העליון. לא מוצאים דודי מים עבור כל יחידות הדיור בבניין. בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
13. לא נראה מיקום יחידות המיזוג עבור כל יחידות הדיור בבניין.
14. מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה פתרון האוורור עבורם. בניגוד לתקנות חוק התכנון והבניה לא ניתן לאשר.
15. לא נראה מיקום תליית הכביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין.
16. לא צורפה פרישת הגדרות להגשה.
17. לא נראה עומק מספק לבתי הגידול לשתילה. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.

הערות:

1. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות, מדיניות ההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה.
2. הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0261-20-1 מתאריך 09/09/2020

- לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
1. מוצע מרתף בתכסית 90% משטח המגרש. בחריגה של 5% (=35.85 מ"ר) מהוראות התכנית.
 2. שטח החלחול המוצע אינו מספק. מוצע שטח חלחול של 10% משטח המגרש. 5% (=30.85 מ"ר) בחריגה מהוראות התכנית. בנוסף אינו ממוקם בחזית המגרש הפונה לרחוב. לא ניתן לאשר.
 3. מבוקשת בנייה מעבר לקו הבניין הקדמי של 0.32 מ' באורך העולה על חצי מרוחב החזית ונסיגה בשטח הקטן משטח הבנייה מעבר לקו הבניין. בנוסף מבוקש עמוד ברצועה המפולשת בקומת הקרקע בחריגה מקו בניין. לא ניתן לאשר.
 4. עומק הרצועה המפולשת בקומת הקרקע קטן ב-0.28 מ' מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
 5. מוצעת קורה היקפית החורגת מקו בניין במלוא היקף הבניין. בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
 6. מוצעת מרפסת בחזית הקדמית בהבלטה של 1.67מ'. 0.07 מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
 7. מוצעת נישה לבלוני גז מחוץ לבינוי בקו המגרש הצדדי המזרחי. בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
 8. מוצעת מצללה בקומת הגג החלקית בחזית האחורית ללא נסיגה. בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.

9. מבוקשת בריכה בקומת הגג העליון ללא לא הצגת מיקום המערכות הטכניות לבריכה בתכנית ההגשה.
10. הבריכה המבוקשת לא נראית בחתכים ולא הוגשו פרטי הבריכה. לא ניתן לבדיקה.
11. לא נראים פאנלים סולאריים עבור כל יחידות הדיור על הגג העליון ולא הוגשה חו"ד יועץ אינסטלציה כי הפתרון המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.
12. מוצעים דודי מים על הגג העליון. לא מוצאים דודי מים עבור כל יחידות הדיור בבניין. בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
13. לא נראה מיקום יחידות המיזוג עבור כל יחידות הדיור בבניין.
14. מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה פתרון האוורור עבורם. בניגוד לתקנות חוק התכנון והבניה לא ניתן לאשר.
15. לא נראה מיקום תליית הכביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין.
16. לא צורפה פרישת הגדרות להגשה.
17. לא נראה עומק מספק לבתי הגידול לשתילה. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.

הערות:

1. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות, מדיניות ההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה.
2. הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.