

כ"ז אלול תש"פ
16 ספטמבר 2020

סדר יום ישיבת ועדת משנה לתכנון ובניה
ישיבה: 2-20-0020 תאריך: 23/09/2020

חוברת מספר 1

#	בקשה	ת.בניין	כתובת	א'	שם מבקש	מהות הבקשה	מטפל	ע'
1	20-0415	2218-073	סנה משה 73	1	פרגון גל	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	מוסקוביץ נעמי	1
2	20-0923	1257-016	רבינא 17	1	טבצ'ניק יגל	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	מוסקוביץ נעמי	5
3	20-1037	2025-011	הופיין 19	1	פני גיל אליעזר	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	מוסקוביץ נעמי	8
4	20-0627	0806-069	מבצע קדש 69	1	גויל החזקות נדלן (1994) בע"מ	בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות	טל חנני אלון	14
5	20-0653	0820-062	קהילת לודג' 62	1	קרן ק.ר. נדל"ן בע"מ	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	טל חנני אלון	30
6	20-0677	0820-064	קהילת לודג' 64	1	קרן ק.ר. נדל"ן בע"מ	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	טל חנני אלון	42
7	20-1023	0867-007	ארם משה 7	1	קליברה פרויקטים ושות'	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	טל חנני אלון	54
8	20-0558	0198-031	עמוס 31	2	מותג עירוני עמוס 31 בע"מ	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אברהם אריאל	65
9	20-0599	0011-100	אחד העם 100	2	אחד העם 100 בע"מ	תוספות בניה/בריכת שחיה	אברהם אריאל	72
10	20-0370	0191-025	יעל 10	2	בושינסקי אביב	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	חדד הילה	76
11	20-0465	0279-014	אדיים הכהן 14	2	קוטלר יעקב	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	חדד הילה	78
12	20-0568	0014-072	מזא"ה 72	2	החברה לחיזוק מזא"ה 72 תל אביב בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	חדד הילה	86
13	20-0445	0088-059	פינסקר 59	2	ברקה דינו	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	גל הילה	98
14	20-0631	0477-002	מרים החשמונאית 27	2	א.י.ג.ל. הנדסה וייעוץ (2002) בע"מ	שימוש חורג/שימוש חורג למגורים	גל הילה	101

#	בקשה	ת.בניין	כתובת	א'	שם מבקש	מהות הבקשה	מטפל	ע'
15	20-0338	0096-077	פרישמן 77	2	פרוקט ג'וסי ג'וס בע"מ	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	מיליס יניב	105
16	20-0369	0240-007	מוצקין 7	2	ישראלמיש השקעות בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	מיליס יניב	109
17	20-0382	0310-003	מלכי ישראל 3	2	פרוקט ג'וסי ג'וס בע"מ	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	מיליס יניב	117
18	18-0597	0075-026	בורוכוב 26	2	גבאי אלי	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	ברנשטיין שמעון	121
19	18-0622	0125-012	אלשיך 12	2	שיטרית אזולאי לימור	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	ברנשטיין שמעון	129
20	20-0433	0076-012	חיות פרץ 12	2	גיל יעל	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	ברנשטיין שמעון	136
21	20-0516	0014-029	מזא"ה 29	2	ריטמן תאודור הרצל	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	ברנשטיין שמעון	140
22	20-0554	0008-084	מזא"ה 41	2	בט ענת	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	ברנשטיין שמעון	147
23	20-0556	0111-029	יונה הנביא 29	2	קאסה איטלינה בע"מ	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	ברנשטיין שמעון	151
24	20-0647	0249-014	קאפח יחיה 14	2	שפיר גדעון	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	ברנשטיין שמעון	156
25	20-0440	0255-003	פראג 3	2	אנגל בפראג 3 בע"מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	רבנר רוני	162
26	20-0492	0424-017	מסריק 17	2	דוראל שרל	שינויים/פיצול/אחוד/ תוספת יח"ד	רבנר רוני	170
27	20-0559	0187-163	דיזנגוף 163	2	בנדיגואן ס.א	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	רבנר רוני	173
28	20-0901	0325-007	רות 7	2	צוות רובין גרופ - רות 7 בע"מ	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	רבנר רוני	179
29	20-0930	0025-057	בן יהודה 57	2	סיון רוני אחזקות	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	רבנר רוני	187
30	16-0288	0432-004	כנפי נשרים 6	2	היקרי כפיר לירון	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	קוגן נטלי	190
31	16-0289	0432-004	כנפי נשרים 4	2	שי שמעון	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	קוגן נטלי	199

#	בקשה	ת.בניין	כתובת	א'	שם מבקש	מהות הבקשה	מטפל	ע'
32	20-0776	0004-028	אלנבי 28	2	סיטי פרטנר בע"מ	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	קוגן נטלי	207
33	20-0344	0065-031	לאן ב' 2	2	קומורובסקי בן דרור יעל	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	פיצ'ו'קין יאנה	214
34	20-0386	0012-032	קלישר 32	2	מגן יגאל	שינויים/הארכת תוקף החלטה	פיצ'ו'קין יאנה	217
35	20-0387	0012-034	קלישר 34	2	רויזמן פנחס	שינויים/הארכת תוקף החלטה	פיצ'ו'קין יאנה	226
36	20-0434	0130-020	רבינוביץ שפ"ר 20	2	דידי מיכאל	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	פיצ'ו'קין יאנה	236
37	20-0517	0363-013	שניאור זלמן 13	2	בר יורם	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	פיצ'ו'קין יאנה	242
38	20-0612	0370-009	צדוק הכהן 9	2	כלב קרוניק נתלי	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	פיצ'ו'קין יאנה	245
39	20-0329	0496-071	אבן גבירול 71	2	פרויקט גן העיר בע"מ	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	קויפמן עידו	249
40	20-0495		דיונגוף 99	2	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	קויפמן עידו	254
41	20-0476	0140-033	החרמון 33	3	בן שחר רפאל יצחק	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	בוז'קר מרינה	265
42	20-0655	0460-075	ההגנה 75	3	בן אליהו אמנון	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	בוז'קר מרינה	271
43	20-0594	0637-014	יד לבנים 14	3	ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	פנסו נמירובסק י אינה	278
44	20-0642	3520-003	תדהר דוד 3	3	ש.א.מ. השקעות ונדל"ן בע"מ	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	פנסו נמירובסק י אינה	290
45	20-0814	0702-020	פרי מגדים 17	3	גלים סער	תוספות בניה/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	פנסו נמירובסק י אינה	293
46	20-0547	0532-005	התעשיה 5	3	א.ק. קבוצת הלה מלונות (2014) בע"מ	שינויים/הארכת תוקף החלטה	מנצור אבנגליה	295
47	20-0488	1042-007	צויפל 7	3	ריינר נעמה	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	חזן מעין	302
48	20-1050	4031-069	נתן 69	3	רצהבי מיכל	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	חזן מעין	307

#	בקשה	ת.בניין	כתובת	א'	שם מבקש	מהות הבקשה	מטפל	ע'
49	20-1140	3685-036	אייר 36	3	פנחסוב רחמים	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	חזן מעין	311
50	20-0038	0409-028	לבנדה 30	4	שטיינר שמואל	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	רבן נעמה	315
51	20-0414	3220-013	גר צדק 13	4	אבו נאר שירין	שימוש חורג/שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	רבן נעמה	318
52	20-0941	3529-018	קרשקש חסדאי 18	4	שאוליאן דוד	שינויים/שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	רבן נעמה	325
53	20-0710	3604-008	בורמה 8	4	קוסטיקה יוסף אסף	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	בנדר אירינה	328
54	20-0661	0031-007	פרנקל ידידיה 7	4	נקר יאיר	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	חנוכייב סרגיי	331
55	20-0149	3114-002	נבטים 2	4	שניר מנשה	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	הוכמן יהונתן	337
56	20-0719	0393-009	מירון 9	4	פינגולד גד	בניה חדשה/בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	ארגש נרית	339
57	20-0420	0005-027	וולפסון 43	99	עזרה וביצרון באמצעות אלי גינזברג	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	נגר ישי	346
58	20-0890	0027-002	הירקון 2	99	סיגייט נדל"ן בע"מ	בניה חדשה/חפירה ו/או דיפון	נגר ישי	352
59	20-1082	5002-014	רכבת קלה קו אדום 14	99	נת"ע- נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המוני בע"מ	ציבורי/פיתוח עירוני/שצ"פ/מדרכות/כבישים/גשרים	גל שמעון	358

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0415	תאריך הגשה	22/03/2020	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	

כתובת	סנה משה 73	שכונה	קרית שאול
גוש/חלקה	84/6615	תיק בניין	2218-073
מס' תב"ע	תג"פ/321, 4053, 2089	שטח המגרש	996

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פרגון גל	רחוב תרצה 4, רמת גן 5236408
בעל זכות בנכס	מינהל מקרקעי ישראל	רחוב כ"ג יורדי הסירה 21, תל אביב - יפו 6350825
עורך ראשי	אינגבר אייל	רחוב השקד 10, גבעת שמואל 5405200
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			סך שטחי שירות	
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)
מעל	152.10	7.54			
מתחת					
סה"כ	152.10	7.54			

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
שימוש חורג מעורב ממגורים לגן ילדים בשטח של 75 מ"ר ובשאר שטח הבניין מגורים בשטח 77 מ"ר, בבניין קיים בן קומה ליח"ד אחת לתקופה של 10 שנים, עבור 25 ילדים. לפי תוכנית ההגשה בגן ילדים ובחלק המיועד למגורים מופיעים 2 מטבחים. מטבח בתוך מגורים מסומן כזמני לתקופה של שימוש חורג בלבד, שיפרק בזמן תום של שימוש חורג. חצר הגן מקורה בחלקה ע"י סככות (לא הוצג שטחן) שבחלקן הוקמו מעבר לגבול המגרש האחורי הצפון-מערבי ופולשות לשטח מבנה ציבור הגובל עם המגרש הנדון. בשטח המגרש קיימים מחסנים שנבנו ללא היתר שסומנו כ"לא שייכים לגן הילדים". הבקשה כוללת שינויים בפתוח שטח ע"י הסדרת מדרגות ודלת כניסה בגדר בגבול המגרש האחורי כדי לאפשר גישה למגרש דרך מגרש הציבורי שבגבול עם המגרש הנדון בחזית האחורית והריסת מדרגות הקיימות בתוך מבנה ציבורי. הגן מתנהל בפועל וכעת מבוקש אישור בדיעבד. יש לציין, שבצמוד חלקה הנדונה בחזית הצפונית קיים שביל סטטוטורי להולכי רגל (חלקה מס' 104) שמאפשר גישה לחלקה הנדונה, אך בשביל הנ"ל קיימות פלישות שנעשו ע"י חלקות הגובלות, ואינו קיים בפועל. הערה: תוקף היתר לשימוש חורג לגן ילדים במקום פג בתאריך 31/8/2008, דהיינו הגן מתנהל ללא היתר כשנתיים. לפי רישום תושבי העיר, המבקש אינו מתגורר בכתובת של גן הילדים הנ"ל.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין מגורים בן קומה אחת ליח"ד אחת. נדרש הסדר המגרש להשלמת חלק מחלקה 333 (הנמצאת בגבול המגרש הקדמי) מהווה חלק להשלמת חלקה 84 (החלקה הנדונה)

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים

			רלוונטיים
14-2622	שימוש חורג ממגורים לגן ילדים בחלק מבניין מגורים חד קומתי קיים, לתקופה של 5 שנים עד 31/08/2017. לפי היתר הנ"ל לא הייתה גישה דרך מבנה ציבורי.	04/05/2915	15-0147
13-1944	שימוש חורג ממגורים לגן ילדים פרטי, פג תוקף ההחלטה	2013	
12-0981	שימוש חורג ממגורים לגן ילדים פרטי, פג תוקף ההחלטה	2012	
	לא נמצא היתר המקורי של הבניין		

בעלויות:

הנכס בבעלות רמ"י ובחכירה פרטית של משפ' נעים. הבקשה הוגשה בחתימת החוכרים הרשומים וצורפה תעודת היוון מרמ"י.

נשלחה הודעה לפי תקנה 36 ב' לרמ"י ולא התקבלו התנגדויות.

לפי הערות אגף הנכסים: "מבדיקה בתוכנית ההגשה נמצא כי קיימות חריגות למבנה הציבורי לחלקה 94 בגוש 6615 על מנת לאשר את הבקשה יש להרוס הכל ולפנות את השטח הציבורי ולסגור את כל הפתחים ולהיכנס לגבולות המגרש".

נכסים - מירי גלברט 13/08/2020

מבדיקה חוזרת של התיק אין אישור להסדיר את הכניסה למגרש הפרטי (למעון) והיציאה ממנו דרך מבנה הציבור שבחלקה 94 בגוש 6615 שבבעלות עיריית ת"א יפו, יש להסדיר כניסה ויציאה מחלקה 104 בגוש 6615 שיעודה דרך.

התאמה לתב"ע (תכנית 2089, 321 אזור קרית שאול)

מותר	מוצע	סטייה
מגורים	גן ילדים בשטח של 75 מ"ר /מגורים בשטח של 77 מ"ר.	מבוקש שימוש חורג כלפי היתר ממגורים לגן ילדים (שימוש מעורב של גן ילדים ומגורים).
5 מ'	3.50 מ'	1.50 מ' מחוץ לקו הבניין הקדמי לא נמצא ההיתר המקורי. לפי מסמכים שבתיק הבניין בחזית הקדמית הייתה קיימת מרפסת מקורה שבמשך השנים נסגרה וכעת מהווה חלק אינטגרלי של גן הילדים.
3 מ'	3 מ'	קווי בניין צדדיים
5 מ'	5 מ'	קו בניין אחורי

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
קיימים מחסנים וסככה שרשומים כ" שייכים לבעל הנכס ולא בשימוש הגן" במפרט לא מסומן ברור גבול המגרש האחורי הפונה לשטח ציבורי, ולא מסומנים להריסה את הסככות הקיימות בפלישות לשטח הציבורי. אין התאמה בין מפה הטופוגרפית המצורפת בתנוחת קומת הקרקע. במגרש קיימים מחסנים שנבנו ללא היתר ומסומנים כ"לא שייכים לגן הילדים" ושייכים למגורים .	+		בניה במרווחים
מוצעת הצללת ברוב שטח החצר ובחלקה מעבר לגבולות המגרש האחורי (ממערבי) . לא הוצג חישוב שטח ההצללה.		+	פתרון הצללה
היתר הקודם שניתן לגן הילדים מסומן מקום חניה אחד, כעת מוצעים 2 מקומות חניה טוריים במרווח קדמי /צדדי מזרחי. הועדה המקומית אישרה תקן חניה 0 לגני ילדים.	+	+	חניה

הערות	לא	כן	
בגבולות המגרש הקדמי ובצדדיים, הגדרות מסומנות כקיימות ללא סימון גובה. בגבול המגרש האחורי מבוקש כהקלה הקמת גדר בגובה של 2 מ' במקום 1.50 מ' המותרים. בגדר האחורית קיימת דלת כניסה לגן הילדים דרך מבנה ציבורי.		+	גדרות

הערות נוספות:

תב"ע 4053/תא "תכנית למסגרות חינוכיות לגיל הרך" - קיבלה תוקף בתאריך 27/03/2016.

לפי הוראות תב"ע 4053/תא הוועדה המקומית תהיה רשאית להתיר הקמה ופעילות של מסגרת חינוך לגיל הרך בייעודי קרקע השונים (מגורים, תעסוקה, מסחר וכן בייעודי קרקע משולבים) וכן במרתפים של הבניינים בייעודים אלה (בתנאים המפורטים בתקנון התכנית).

תב"ע 4053 מאשרת סעיף 2.2 "עיקרי הוראות התכנית" סעיף קטן ג': "תוספת בזכויות בניה עבור מצללות בשטח החצר האחורית או הצידי לזכויות התקפות (גם אם מוצעו זכויות התקפות). זכויות אלה יהיה ניתן לממש בין קווי הבניין לקווי המגרש בתחום החצר הצידי או אחורית בלבד לצורך שימוש של מסגרות החינוך לגיל הרך." לפי סעיף 6.6 בתכנית 4053 "התכנית מאפשרת שינוי במרווח המינימלי הקבוע בתב"ע בכדי לאפשר התקנת מצללות. סעיף קטן 2. "קו בניין לחזית של היטל המצללה תהיה עפ"י הקבועה בתב"ע תקפה או עפ"י החלטת מהנדס העיר. ולכן ניתן לאשר את הסככה להצללה עד גבול המגרש, ובתנאי סימון הריסתן בעת סיום שימוש החורג.

לפי מפרט הבקשה, ניתן לראות שבשטח מבנה ציבור קיימות ללא היתר סככות וגדרות רשת שלא סומנו להריסה, אלא רק מדרגות פתוחות לגישה לגן פרטי דרך מבנה ציבור.

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה. יש לתקן את התוכנית בהתאם לדרישות אגף הנכסים ומכון הרישוי ולהטעין מחדש. נמסרו לעורך הבקשה מספר הודעות, אך טרם הוגשה תכנית מתוקנת.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
1. שימוש חורג מהיתר ממגורים לשימוש של גן ילדים בחלק מבניין המגורים חד קומתי קיים, לתקופה של 10 שנים.
2. בניית גדר בגובה 2 מ' בגובל החלקה בחזית אחורית.
תאריך ההודעה האחרונה: 27/02/2020 ולא התקבלו התנגדויות.

התייחסות לפרסומים:

1. אין מניעה לאשר שימוש מעורב של מגורים וגן ילדים בהתאם להוראות תב"ע 4053.
2. אין מניעה לאשר הגבהת הגדר בגבול המגרש האחורי עד 2 מ' במקום 1.50 מ' המותרים.

חוו"ד מכון רישוי ע"י שירלי בר 29/07/2020

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: שימוש חורג ממגורים לגן ילדים
דרישת התקן: 0 מקומות חניה.
ניתוח תנועה / חניה:

גישה הולכי רגל לגן ילדים מתוכננת מרחוב בינט מאיר בשביל שעובר דרך המגרש הגובל לחלקה בצד צפון מערב (גוש 6615, חלקה 94)
מבדיקה שנערכה במערכת מפות נמצא כי המגרש הגובל לפרויקט בצד צפון מערב לפי תכנית בניין עיר מסי 321 החלה במקום הינו שטח למבני ציבור ולא שטח ציבורי פתוח. לא ניתן לאשר גישה להולכי רגל לגן דרך שטח למבני ציבור.
המלצה: לדחות את הבקשה

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

מוצג מסתור אשפה לרחוב עם מכל 360 ליטר. הפתרון משרת כיום דירה וגן, אין צפי לגידול נפח האשפה, הפתרון מאושר להמשך שימוש חורג מבוקש.
המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אקוסטיקה
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

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

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה : לדחות את הבקשה

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י דור טפר 28/01/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. השימוש קיים.

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

לא לאשר את הבקשה שכן :

- לא אושרה ע"י מכון הרישוי ואגף הנכסים.

- קיימות פלישות שונות בשטח המגרש המיועד למבנה ציבור לרבות גדרות רשת, וסככות ואינן מסומנות להריסה .

- קיימות מדרגות פתוח בתוך שטח של מבנה ציבור שכעת סומנו להריסה ולא התקבלה הסכמה מפורשת של אגף הנכסים ;

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0923	תאריך הגשה	02/07/2020	
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	רבינא 17	שכונה	נוה אביבים וסביבתה
גוש/חלקה	504/6630	תיק בניין	1257-016
מס' תב"ע	ע1, ל1, ג1, 1452, 1740	שטח המגרש	2335

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	טבצניקט יגיל	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	טבצניקט יגיל	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
עורך ראשי	זרניצקי נאווה	רחוב אלקחי מרדכי 22א, תל אביב - יפו 6949722
מתכנן שלד	גלברגלברג מרק	רחוב אלקחי מרדכי 5, תל אביב - יפו 6949705

מהות הבקשה: (מוסקוביץ נעמי)

מהות עבודות בניה
הוספת 32 מרפסות פתוחות ומקורות עבור 32 יח"ד (מתוך 34 יח"ד קיימות) בחזית דרומית (לרח' רבינא) ובחזית צפונית (לרח' קרן קיימת לישראל) בקומות 1-8, בשטח של 12 מ"ר כ"א, מעל עמודים קונסטרוקטיביים בקומה המפולשת, בבניין מגורים קיים בן 8 קומות וקומה העליונה חלקית, מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מקלט במרתף (34 יח"ד). הבקשה כוללת בניית פרגולה מבטון מעל המרפסות שבקומה העליונה. יש לציין שב-2 הדירות הגג הקיימות בקומה 9 החלקית – העליונה, לא מבוקשות מרפסות.

הערה: ניתנה לעורכת הבקשה אפשרות לתקן את התכנית לגבי הבלטת המרפסות מחוץ לקו הבניין הקדמי. התכנית המתוקנת הוגשה בתאריך 8/9/2020. דרפט זה דווח מתייחס לתכנית המתוקנת.

מצב קיים:

המגרש נמצא בין 2 רחובות, לכיוון הצפוני פונה לרח' קרן קיימת לישראל ולכיוון הדרומי לרח' רבינא. על המגרש קיים בניין מגורים בן 8 קומות וקומה עליונה חלקית מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מקלט במרתף.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
	2020	הוגשה בקשה לשינויים, תוספת בניית עבור 27 מחסנים דירתיים בקומה העמודים המפולשת והגדלת שטח לובי כניסה והוספת 32 מרפסות פתוחות ומקורות בחזית דרומית ובחזית צפונית בשטחים של כ-14 מ"ר, מעל עמודים נושאים בקומה המפולשת. המלצת מהנדס הרישוי הייתה שלילית, שכן: לפי הוראות תב"ע 1740 התרת בניית קומת עמודים מפולשת באזורי המגורים שגובהה לא יעלה על 2.30 מ" והיא תשמש אך ורק לחניה ובה לא תבוצע כל בניה פרט לגרעין חדר המדרגות. לכן לא ניתן היה לאשר את המחסנים הדירתיים. כ"כ לא ניתן היה לאשר הגדלת שטח המרפסות מעבר ל-12 מ"ר המותרים בתוספת 6% כהקלה, שכן בבניין המקורי אושרו בעת הוצאת ההיתר בשנת 1971, מרפסות ששטחם סה"כ בכל הבניין הינו כ- 412 מ"ר, כלפי שהיה נהוג בזמנו 30% מעבר לשטחים המותרים בבניין. הבקשה נסגרה ע"י מבקשי הבקשה והוגשה הבקשה הנדונה.	20-0244

	תוספת קומת גג חלקית עבור 2 יח"ד. לפי היתר זה בבניין אושרו סה"כ 34 יח"ד.	17/12/1971	798
	בניין מגורים בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מקלט במרתף ל-32 יח"ד. הערה: בבניין המקורי אושרו בנוסף לשטחים העיקריים מרפסות מעבר לשטחים המותרים כפי שהיה נהוג בזמנו (30%). המרפסות הנ"ל הינם בתוך קווי הבניין המותרים ונסגרו במשך השנים ומהווים חלק אינטגרלי מהדירות.	19/10/1971	36

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 34 תת חלקות בבעלות פרטית.
הבקשה הוגשה בחתימת עו"ד טבאצ'ניק מיפה כוחם של המבקשים בעלי כל הדירות בבניין בקומות 1-8.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לבעלי 2 דירות גג שאינם בונים מרפסות (תת חלקה 33 ו-34) שלא חתמו על הבקשה ולא התקבלו התנגדויות.
יש לציין שיחד עם הגשת תכנית המתקנת בתאריך 8/9/2020 הוגשו מחדש חתימות כל בעלי הזכויות בקומות 1-8, באמצעות מיופה כוחם עו"ד טבאצ'ניק.

התאמה לתקנות

סטייה	מוצע	מותר	
	12 מ"ר לכל יח"ד X 32 יח"ד = סה"כ 384 מ"ר	עד 14 מ"ר ליח"ד אך לא יעלה על 12 מ"ר בממוצע. 12 מ"ר X 34 יח"ד = 408 מ"ר	שטח המותר למרפסות
2 מ' מעבר לקו הבניין מבוקש כהקלה (16.6%) שניתן לאשר	10 מ' (הבלטת המרפסות 2.0 מ' מעבר לקו הבניין (המותר)	12.00 מ' הבלטת מרפסות עד 40% או 2 מ' הקטן שביניהם.	קווי בניין חזית קדמית צפונית לקרן קיימת לישראל
	8.0 מ' (מרפסות במסגרת קו הבניין המותר)	8.0 מ'	חזית קדמית דרומית לרח' רבינא
עמוד אחד מעבר למחצית רוחב המרפסת, אך הוא נדרש מבחינת קונסטרוקטיבית	מוצעים 3 עמודים נושאים מהם עמוד האמצעי מוצע בכל רוחב המרפסת, בהמשך קיר הפרדה בין 2 המרפסות בכל חזית.	ימוקדו בסמוך לחזית המבנה, ולא יעברו את הקו של מחצית עומק הגזוזטרה.	עמודים נושאים
	מוצעת קירוי המרפסות העליונות בקומה 8 ע"י פרגולות בטון על כל שטח המרפסות.	תותר הקמת פרגולה	פרגולה על מרפסת

הקלות מבוקשות שפורסמו עבור בקשה הקודמת מס' 20-0244 שנסגרה ע"י המבקשים:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
- תוספת 6% משטח המגרש מעל 30% המותרים לצורך שיפור תכנון.
 - הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 2.73 מ' מעבר לקו הבניין המותר המהווה 22.7% מן המרווח המותר.
- תאריך הודעה אחרונה: 22/01/2020 ולא התקבלו התנגדויות. לבקשה הנדונה נמסרו הודעות בלבד, ולא התקבלו התנגדויות.

התייחסות לפרסומים:

1. הפרסום לא רלוונטי, בבקשה הנדונה לא מבוקשת הגדלת המרפסות מעבר ל-12 מ"ר המותרים.
2. לא ניתן לאשר הבלטת המרפסות מעבר ל-2.0 מ' (לפי תקנות החוק מותר עד 40% מעבר לקו הבניין הקדמי שהינו

עמ' 7

1257-016 20-0923 19-00009

10 מ' או 2 מ' הקטן שביניהם). בתכנית המתקנת מוצעת הבלטת המרפסות ב-2 מ' בלבד מחוץ לקו הבניין המותר, לכן ניתן לאשר.

חו"ד מכון רישוי ע"י עמי סיידוף 03/08/2020

תנועה וחניה

=====

הבקשה כוללת : תוספת מרפסות לדירות הקיימות ומחסנים דירתיים בקומת קרקע
דרישת התקן : 0 מקומות חניה
חוות דעת : השינויים המבוקשים לא פוגעים בהסדר חניה הקיים במגרש
המלצה : לאשר את הבקשה

כיבוי אש

=====

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

גנים ונוף

=====

עץ 27-מדובר בעץ בקוטר 15 ס"מ המפריע לבניה (ללא ערך פיצוי נופי)
העץ מבוקש להעתקה במגרש על יד שביל הכניסה
המלצה : לאשר את הבקשה

מקלוט :

=====

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפקוד העורף
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י ויקטוריה ולודרסקי 05/05/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

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

לאשר את הבקשה לתוספת 32 מרפסות בולטות, פתוחות מקורות בחזית קדמית ל-2 הרחובות (קרן קיימת ורבינא)
בכל הדירות שבקומות 1-8 , והקמת פרגולה מבטון מעל המרפסות בקומה העליונה, בבניין מגורים קיים בן 8 קומות
וקומה עליונה חלקית, מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף , 34 יח"ד, כולל ההקלה הבאה :
- הבלטת המרפסות בחזית צפונית לרח' קרן קיימת עד 2 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי המותר של 10 מ',

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

תנאים בהיתר

1. ביצוע המרפסות בעת ובעונה אחד בכל הקומות.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה השיא. סגירת המרפסות הפתוחות תהווה הפרט ההיתר ותביא לביטול.
3. ביצוע שיפוץ הבניין לפי הנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבניה.

הערות

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	
מספר בקשה	20-1037	תאריך הגשה	27/07/2020	

כתובת	הופיין 19	שכונה	נוה אביבים וסביבתה
גוש/חלקה	239/6649	תיק בניין	2025-011
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, 9006, 9003, 2691, 2371, א, 2371	שטח המגרש	3969

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פרץ שגיב	רחוב הופיין 19, תל אביב - יפו 6910332
מבקש	פני גיל אליעזר	רחוב הופיין 19, תל אביב - יפו 6910332
בעל זכות בנכס	פרץ שגיב	רחוב הופיין 19, תל אביב - יפו 6910332
בעל זכות בנכס	פני גיל דנה	רחוב הופיין 19, תל אביב - יפו 6910332
עורך ראשי	מרלי מירב	רחוב שור משה פרופ' 25, תל אביב - יפו 6296129
מתכנן שלד	לידני דוד	רחוב הלוטוס 1, אורנית 4481300

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			סך שטחי שירות			
מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	
181.94	1.45					מעל
						מתחת
181.94	1.45					סה"כ

מהות הבקשה: (מוסקוביץ נעמי)

מהות עבודות בניה
שינויים פנימיים והרחבה חד צדדית (לכיוון החזית הראשית הצפונית בלבד) של 2 דירות קיימות בקומות א' ו-ב' מעל עמודים בקומת הקרקע, באגף אמצעי מערבי בכניסה אמצעית לפי כתובת הופיין מס' 19, בבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, עם 6 כניסות, 36 יח"ד;

הערה: יש לציין שניתנה לעורכת הבקשה אפשרות לתקן את תכנית ההגשה. התכנית המתוקנת הוגשה בתאריך 30/8/2020. דרפט זה מתייחס לתכנית המתוקנת.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין מגורים טורי בן 4 קומות מעל קומת עמודים עם 12 מקלטים משותפים, 6 כניסות, סה"כ 36 יח"ד. כל כניסה בבניין הנדון לפי כתובת שונה: רחוב הופיין 11, 13, 15, 17, 19, 21. כעת מדובר על כניסה האמצעית לפי כתובת הופיין מס' 19. יש לציין שהבניין הנדון כולל 12 דירות עליונות (דופלקס) בקומה ג' ו-ד', ע"פ התב"ע בדירות הנ"ל אין אפשרות להרחבה

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
	2020	אושרה ע"י הועדה בקשה לתוספות בנייה ושינויים לרחבת 2 דירות קיימות בקומות א' ו-ב', באגף אמצעי (צד מזרחי של הכניסה מס' 11) מעל עמודים והסדרת מרפסת בקומה ג' עבור דירת הדופלקס, שינויים בחזית צפונית. לא מולאו כל הדרישות של הועדה וההיתר טרם הוצא. בקשה כללה בנוסף הקמת מעלית, אך המעלית לא אושרה.	20-0432

15-1305	בניית חדר יציאה לגג לדירה המערבית בכניסה 19	05/09/2016	16-0698
15-0394	הארכת תוקף היתר מס' 13-1560	28/6/2015	15-0399
12-2112	בניית חדר יציאה לגג בדירה המזרחית בכניסה 19 הנדונה.	09/03/2014	13-1560
11-1894	הרחבת חד צדדית – צפונית של 3 דירות קיימות בכניסה 13 בקומה א' – 2 דירות (מערבית ומזרחית) ובקומה ב' הדירה המערבית.	25/01/2012	11-1695
03-1291	הקמת מעלית חיצונית בכניסה מס' 17	17/10/2004	04-0658
00-1244	הקמת מעלית חיצונית בכניסה מס' 13	09/09/2001	01-0782
99-1029	הרחבה חד צדדית צפונית של דירה אחת קיימת בקומה א' באגף הקיצוני מזרחי (כניסה 21)	31/01/2000	20-0127
	הרחבת חד צדדית צפונית של 2 דירות קיימות בקומות א' ו-ב' באגף הקיצוני מערבי בכניסה מס' 11.	18/03/1993	93-0200
	הרחבה חד צדדית צפונית של 2 דירות קיימות בקומות א' ו-ב' באגף אמצעי- מערבי בכניסה מס' 15	18/03/1993	93-0199
	הרחבת חד צדדית צפונית של 2 דירות קיימות בקומות א' ו-ב' באגף אמצעי מערבי בכניסה מס' 17.	10/01/1991	8-13
	בניין בן 4 קומות מגורים וקומת עמודים ו- 12 מקלטים, בקומות א', ב' - 12 דירות כל קומה, בקומה ג' 12 דירות דופלקס.	31/07/1966	352

הערה: יש לציין שבמשך השנים הוצאו מספר היתרים לבניית חדרי יציאה לגג לדירות העליונות דופלקס והפיכתם לדירות תרי-פלקס.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף הכולל 36 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים – בעלי תת חלקות 9 ו-21. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לשאר בעלים בבניין הנדון והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 2371 (הפקדה בתאריך 30/1/1986), רמת אביב ב', בניין מטיפוס ד/ 125-62

סטייה	מוצע	מותר	
שטחים עיקריים - דירה טיפוסית קומה א' או ב' בלבד להרחבה כולל 1/2 שטח חדר מדרגות משותף - דירה בקומה ג', ד' (דופלקס) שטח שירות	קיים בכל קומה 62.28 מ"ר מוצעת תוספת בקומה א'-ב' 28.69 מ"ר סה"כ קומה א' 90.97 מ"ר קומה ב' 90.97 מ"ר ללא שינוי ללא ממד"ים. קיים מקלט לכל אגף בקומת העמודים.	90 מ"ר, לאחר הרחבה בקומות א' ו-ב'. 62 מ"ר בקומה X 2 קומות = 124 מ"ר סה"כ, ללא אפשרות להרחבה מכח תב"ע. 9 מ"ר + קירות סביב	
0.35 מ' הנ"ל מבוקש כהקלה של 10% מקו הבניין הצפוני המותר של 5 מ', בהתאם להרחבה קיימת בדירות הסמוכות בבניין 0.76 מ' הנ"ל בהתאם לקו ההרחבה בדירות מורחבות	4.65 מ' 4.96 מ'	5 מ' 4.20 מ'	קו הבניין הצפוני לכיוון חזית הצפונית <u>לקוי הרחבה לפי טיפוס ד' 125-62</u>

מותר	מוצע	סטייה
קו הרחבה בחזית ראשית צפונית	קיר משותף	קיימות בבניין הנדון לפי היתרים שונים, דבר שניתן לאשר. ראה הערה 1.
לצד מערבי	קיר משותף	
לצד מזרחי	בהמשך לקיר של חדר המדרגות הכללי, הרחבה פונה לחצר חיצונית	בהתאם
לצד קדמי - הדרומי	ללא אפשרות הרחבה ע"פ נספח הבינוי	ללא הרחבה
הוראות בינוי / תכנית עיצוב	הרחבה חד צדדית לכוון צפון	הרחבה חד צדדית לכוון צפון
תב"ע 2691	הועדה המקומית רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, אם קיים, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתכנית הראשית.	מוצע 0.76 מ' מעבר לקו הרחבה ע"פ נספח הבינוי, אך תואם לקו ההרחבה בדירות מורחבות קיימות בבניין הנדון לפי היתרים שונים.
	הבניה תתבצע ברצף מלמטה כלפי מעלה, במידה ובאופן שיניח את דעתו של מה"ע.	הבניה מוצעת ברצף ב-2 דירות בקומות א'-ב' באותו אגף, מעל עמודים, כי הבניין בנוי מעל קומת עמודים.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
בנייה במרווחים		+
פיתוח שטח / גדרות		+
חצר חיצונית		+

הערות נוספות:

לפי התב"ע, מותרת הרחבה ברוחב של 4.20 מ' בחזית הצפונית בלבד. יש לציין כי הבניין נבנה בצורה הפוכה עם חדר מדרגות בחזית צפונית למרות שלפי טיפוס חדרי המדרגות אושרו בחזית הדרומית.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו הבניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.65 מ' במקום 5 מ' המותרים.
- הרחבת דירה בקומות א'+ב' בלבד ללא הרחבת דירה בקומת הקרקע.
- תוספת 6% משטח המגרש מעל 2.4% המותרים, לצורך שיפור תכנון.

תאריך הודעה אחרונה: 06/07/2020 והתקבלו התנגדויות.

התייחסות לפרסומים:

- ניתן לאשר הקלה של עד 10% (0.50 מ') מקו הבניין האחורי- צפוני המותר של 5 מ', שכן המבוקש בהתאם קו שהרחבה קיימת בדירות הסמוכות הקיימות בבניין.
- הפרסום לא רלוונטי, אין דירות בקומת הקרקע, הבניין הינו בן 4 קומות על עמודים והרחבה מוצעת בהתאם להוראות התב"ע בקומות א' ו-ב' מעל עמודים נושאים בקומת הקרקע;
- אין מיעה לאשר הקלה יחסית של 6% המהווה 4.72 מ"ר. בכל דירה מנוצלים 0.97 מ"ר המהווים 1.23% ;

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אבירס אורלי	רחוב הופיין 19, תל אביב - יפו 6910332	
2. אבירס ליאור	רחוב הופיין 19, תל אביב - יפו 6910332	
3. אלוני יעל	רחוב פיכמן 12, תל אביב - יפו 6902714	
4. כהן אלי	רחוב ברקוביץ 4, תל אביב - יפו 6423806	
5. צור ענת	רחוב הופיין 17, תל אביב - יפו 6910331	אנחנו, צור רוני וענת הבעלים של דירה 5 בהופיין 17 (קומה רביעית-חמישית), בכניסה הסמוכה לכניסה של "המבקשים". ברצוננו להגיש התנגדות ביחס להקלה שבנדון, אשר הוגשה על ידי שגיב פרץ, אליעזר ודנה פני גיל. נימוקי ההתנגדות: 1. ההקלה המבוקשת, הינה הקלה "טקטית" במובן זה שתכליתה לשפר את מצבם של המבקשים במו"מ מתקדם, לשון המעטה, המתנהל בימים אלו ממש במסגרת ביצוע פרויקט תמ"א 38 2 - הריסה ובנייה - על מנת שכפועל יוצא מאישור ההקלה המבוקשת על ידם, יגדלו זכויותיהם בנכס "הנכנס", שכן מיותר לומר שהבנייה, נשוא ההקלה, לא תתממש וככל שתתממש הרי שממילא נגזר עליה להיחרס. 2. בנסיבות אלו אישורה של ההקלה המבוקשת, אם וככל שתאושר, לא רק שתביא לעיכוב בביצוע הפרוייקט האמור, הרי שתחטא להליכי התכנון והבנייה ולהקלה המבוקשת מכוחם, אשר אינם מיועדים להוות אמצעי לשיפור מעמדו של בעל זכויות כזה או אחר במסגרת הליכי מו"מ לביצוע פרויקט תמ"א 38 2 (הריסה ובנייה). 3. על מנת לאשר הקלה, על מוסד התכנון להשתכנע בראש ובראשונה כי קיים טעם תכנוני להקלה המבוקשת, כלומר כי זו משרתת מטרה תכנונית לגיטימית [ע"ר (דרום) 08 6055 איתן כחל נ' הועדה המקומית לתכנון ולבניה אשדוד, פורסם ב"נבו"]. בענייננו אנו, כאמור לעיל, אין כל הצדקה תכנונית להקלה המבוקשת. 4. כשכל דיירי הבניין יצאו למסע הארוך והמפרך של פרויקט תמ"א 38 2 - הריסה ובנייה, סוכם בע"פ שלא לפעול להרחבות חדשות, כיוון שיש הרבה בעלי דירות ללא הרחבות אלה ואם יעשו כך יהיה זה בעייתי ולא הגיוני (מצד אחד לפעול להרס הבניין ובו בזמן לפעול להרחבתו). דומה איפוא כי די בחוסר תום לב תכנוני זה כדי להצדיק את דחיית ההקלה המבוקשת על הסף, בהיותה משוללת כל הצדקה, מחמת שתכליתה לשרת אינטרס זר לרציונל העומד בבסיסה וכך מתבקשת, בכל הכבוד,

שם	כתובת	נימוקים
		הועדה הנכבדה להורות. 5. מעבר לכך לא הוגש לנו ולשאר בעלי הדירות בקשה לחתום על היתר בניה של "המבקשים" (ללא קשר להקלה) ולאור האמור בסעיף 4 הרי שהסכמה כזאת גם לא תינתן, לא על ידנו וככל הידוע לנו ומאותה סיבה גם לא ע"י בעלי הדירות האחרים. כלומר שהמבקשים

עיקרי ההתנגדויות:

ההתנגדויות הינן להקלה הכמותית המבוקשת בטענה שמטרת הבקשה היא שיפור מעמד המבקשים במסגרת מו"מ לתמ"א 38, עיקוב הפרויקט והפרת התחייבויות מול הדיירים.

התייחסות להתנגדויות

הטענות המועלות כי מטרת הבקשה הינה שיפור מעמד המבקשים במסגרת מו"מ לפרויקט תמ"א 38, עיקוב הפרויקט והפרת הסכמות מול הדיירים הינן טענות קנייניות/ חוזיות שאינן בסמכות הוועדה המקומית. מדובר בתוספת של 0.97 מ"ר בכל אחת מהדירות באגף הנדון מעבר ל-90 מ"ר המותרים לפי תב"ע החלה על המקום. עבור שטח זה מבוקשת הקלה כמותית יחסית של 6% (המהווה סה"כ 4.72 מ"ר לכ"א מהם מנוצלים 1.23% בכל דירה). בבניין הורחבו מספר רב של הדירות בקומות א' ו-ב', ולרוב הדירות דו-פלקס בקומות ג' וד' נבנו חדרי יציאה לגג. רק בתאריך 13/5/2020 אושרה בקשה מס' 20-0432 להרחבת 2 הדירות בכניסה 11, בקומה א' ו-ב' באגף הקיצוני מערבי ולא הוגשו שום התנגדות מצד בעלי זכויות בבניין (בבקשה זו לא התבקשו הקלות). מכיוון, שהרחבות המבוקשות הן בהתאם להרחבות הקיימות בבניין מבחינת קווי הרחבה, ניתן להמליץ על הקלה המבוקשת.

חו"ד מכון רישוי ע"י גלית בלס 27/07/2020

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.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוג

=====

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י ויקטוריה ולודרסקי 30/04/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

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

- לדחות את ההתנגדויות, שכן מדובר בטענות חוזיות/קנייניות שאינן בסמכות הוועדה המקומית. כמו כן, רוב הדירות בקומות א' ו-ב' הורחבו, קיימת הצדקה תכנונית להקלה המבוקשת, ואין הצדקה למנוע מבעלי הדירה את ההקלה המבוקשת.

2. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזית הצפונית, והרחבת חד צדדית- צפונית של 2 דירות קיימות בקומות א' ו-ב' מעל עמודים בקומת הקרקע, באגף אמצעי מערבי בכניסה אמצעית מס' 19 כולל ההקלות הבאות:

- ניצול של 1.23% (0.97 מ"ר) מתוך הקלה יחסית של 6% משטח המגרש עבור כ"א מ-2 הדירות;
- הקלה 10% (עד 0.50 מ') מקו הבניין האחורי המותר של 5 מ'.

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

תנאים למתן היתר

- 1. הגשת התחייבות מבעלי ההיתר לביצוע שיפוץ המבנה באגף שלם לפי הנחיות מה"ע (חב' שמ"מ) ;

תנאים בהיתר

- 1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- 2. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משקופים.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0627	תאריך הגשה	11/05/2020
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	מגדל מגורים מעל 20 קומות

כתובת	מבצע קדש 69	שכונה	'נאות אפקה א
גוש/חלקה	1357/6625	תיק בניין	0806-069
מס' תב"ע	ע1, מח/3312, ג1, א3312, תא/תעא/3312 (3)	שטח המגרש	3535 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גויל החזקות נדלן (1994) בע"מ	רחוב קהילת סלוניקי 13, תל אביב - יפו 6951313
בעל זכות בנכס	גויל החזקות נדלן (1994) בע"מ	רחוב קהילת סלוניקי 13, תל אביב - יפו 6951313
עורך ראשי	זרובבל אורי	ת.ד. 52435, תל אביב - יפו 67771
מתכנן שלד	קרגולה טומי	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	טיבר לירן	רחוב קהילת סלוניקי 13, תל אביב - יפו 6951313

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
1. הקמת בניין בן 17 קומות מעל קומת קרקע (קומת קרקע עליונה מלאה וקומת קרקע תחתונה חלקית) וקומת גג חלקית וגג טכני סה"כ 18.65 קומות מעל 3 קומות מרתף עבור 83 יח"ד. 2. דיפון וחפירה פתוחה עם עוגנים זמניים לכיוון רח' קהילת סלוניקי ומבצע קדש, ולכיוון החלקות הגובלות 1213 ו-1216 (רח' קהילת סלוניקי 14 וקהילת ונציה 2 בהתאם) <u>על המגרש:</u> זיקות הנאה, שפ"פ, נטיעות, שבילים, פיתוח שטח, גדרות.

רקע לבקשה:

- בקשה מוגשת ע"פ תב"ע 3312א (תכנית איחוד וחלוקה), תוכנית מתאר 3312/מח ותוכנית עיצוב תא/תעא/3312 (3) – "מתחם מגורים – רח' מבצע קדש 69 – מגרש 2" המדברת על תכנון מתחם מגורים ברחוב מבצע קדש, במגרש מספר 2 ע"פ תוכנית איחוד וחלוקה 3312א. מדובר במגרש פינתי, בחזית הקדמית הדרומית הוא פונה לרחוב מבצע קדש, בחזית הקדמית המזרחית לרח' סלוניקי ובחזית המערבית פונה לשצ"פ. בחזית הצדית הצפונית המגרש גובל עם 2 חלקות סמוכות 1213 ו 1216 לפי כתובת קהילת סלוניקי 14 וקהילת ונציה 2 בהתאם. בחלקו המערבי של המגרש בצמוד לשצ"פ מוצעת זיקת הנאה למעבר הולכי רגל וכלי רכב ברוחב של כ 6.00 מ' ובצמוד אליו מוצעת זיקת הנאה למעבר להולכי רגל בלבד ברוחב 22.00 מ'. תוכנית המתאר שתנאי להוצאת היתר יהיה הכנת תוכנית עיצוב למגרש הנדון, ואכן בתאריך 26/01/2020 ניתן מתן תוקף לתוכנית עיצוב תא/תעא/3312א(3) למתחם הנדון.
- התוכנית הראשית מתירה הקמת בניין מגורים בן 17 קומות מעל קומת קרקע + קומת גג חלקית סה"כ 18.65 קומות מעל 2 קומות מרתף עבור 68 יח"ד. במקביל תוכנית העיצוב כוללת חלופה להקמת בניין בן 20 קומות מעל קומת קרקע כפולה (תחתונה ועליונה) + קומת גג חלקית + קומת גג טכנית מעל 3 מרתפי חניה. סה"כ 223312 קומות עבור 83 יח"ד (כולל דירת גג) בכפוף לפרסום הקלות ואישורם ע"י הועדה
- יש לציין שעקב הפרש המפלסים בין רחוב מבצע קדש מצפון ומיסעת החניה הקיימת בתחום סלוניקי 14 מדרום, מתוכננות שתי כניסות ראשיות לבניין ע"י קומת קרקע כפולה בגובה 5.90 מ' ויצירת לובי תחתון במפלס הרחוב של קהילת ורשה וכניסה נוספת מחזית אחורית בתחום סלוניקי 14.

- הכניסה לחניון תת קרקעי הינה ע"י מיסעת חניה קיימת בתחום חלקות 1213 ו-1216 (מגרשים הסמוכים לפי כתובות קהילת סלונקי 14 ורח' קהילת ונציה 2) הרשומה כזיקת הנאה למגרש הנדון מבצע קדש 69.

הערה:

הבקשה הוגשה מכוח "חוק כחלון", אך צוות התכנון לא המליץ על הגדלת נפח הבנייה מכוח כחלון ולכן בתאריך 05/08/2020 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת לאחר פגישות עם בוחן הרישוי אשר בחן את התוכנית שהוגשה ואת ההתנגדויות שהוגשו לבקשה וכעת מדובר על תוכנית מתוקנת הכוללת הקטנת נפחי הבניה ע"י ביטול תוספת שטחים ע"י הקלת כחולון, הנמכת הקומות המבוקשות והקטנת שטחי המרתפים וחו"ד מתייחסת לתוכנית מתוקנת זאת.

מצב קיים:

מדובר במגרש ריק.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י מיופה כוח הבעלים. נעשה פרסום עבור עוגנים ומשלוח הודעות לבעלי החלקות הגובלות והתקבלו התנגדויות. **התקבלת אישור אגף נסכים מתאריך 12/02/2020 ע"י מירי גלברט** חלקה 1357 בגוש 6625 בבעלות פרטית. ביום 14/9/2016 נחתם חוזה מכר בין עיריית ת"א יפו לבין גויל החזקות נדל"ן (1994) בע"מ בהתאם לתכנית איחוד וחלוקה מס' 3312/א מתחם מגורים מבצע קדש בגין החלקים והזכויות. - התקבל כתב התחייבות בגין הבטחת שחרור העוגנים. - המבקש חתם על כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה. תנאי לתחילת עבודות: הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה. **תנאי לאכלוס:** רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה. אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

התאמה לתב"ע (תכנית , 3312 , מח/3312 , תא/תעא/3312 (3)) אזור 'נאות אפקה א

מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות (מח/3312)	קומת הקרקע (בשני מפלסים) + 17 קומות טיפוסיות + קומת גג (סה"כ 18.65 קומות)	- יש לציין שפורסמה הקלה עבור תוספת 3 קומות אך בתוכנית מתוקנת הנידונה הונמכה הבניה למספר הקומות המותרות לפי תב"ע. (ראה התייחסות בהקלות סעיף 4)
מס' יחידות מותר (מח/3312)	68 יח"ד (כולל חדרי יציאה לגג לפי ג/1)	15 יח"ד , הנ"ל מבוקש ע"י הקלה להגדלת צפיפות בשיעור של 22% (ראה התייחסות בהקלות סעיף

סטייה	מוצע	מותר	
(2).			
- 0.15 מ' לכיוון מבצע קדש ו 0.30 מ' במבואה עליונה , הנ"ל תואם תוכנית עיצוב ומכיוון שמפלס 0.00 המצוין בנספח הבינוי של התב"ע הינו מנחה ניתן לאשר את הנ"ל.	מבואה בת 2 מפלסים : לכיוון מבצע קדש : $15.35 = +0.00$ מבואה עליונה : $+18.50$	תותר מבואה בת 2 מפלסים. מפלס $15.20 = 0.00$ עבור מבואה תחתונה לכיוון מבצע קדש . מפלס מבואה עליונה 18.20 .	קומת הקרקע (3312/מח , תעא/3312(3))
- 8.45 מ' , הנ"ל בוקש כה קלה וניתן להמליץ לאשר (ראה התייחסות בהקלות סעיף 3).	+ 83.45	+75.00	גובה (3312/מח)
- 0.25 מ' , הנ"ל נובע מהבלטת מרפסות ולא ניתן לאשר ויש להתאים לקו הבניין המותר.	בחלקו 2.10 מ' ובחלקו 1.75 מ'	5.00 מ' 2.00 מ'	קווי בניין (3312א) קדמי דרומי לרחוב מבצע קדש. צידי צפוני
- כולל כביש גישה למסעה אחורית דרך קהילת ונציה 2 בהתאם לנספח תנועה של תוכנית ראשית.	53.00 מ' 30.00 מ'	53.00 מ' 30.00 מ'	קדמי מזרחי לקהילת סלוניקי צידי מערבי
לא תותר הבלטת מרפסות לרחוב מבצע קדש. הבלטת מרפסות עד 2.00 מ' לחזית אחורית צפונית.	ללא הבלטת מרפסות לרחוב מבצע קדש. הבלטת מרפסות עד 2.00 מ' לחזית אחורית צפונית.	קו בניין למרפסות בהתאם לתסריט ונספח הבינוי	שטחים עיקריים על מפלס הכניסה הקובעת (מפלס לובי עליון) (מח/3312 מגרש 2)
- יש לציין שפורסמה הקלה לתוספת שטחים מכוח כחלון אך בתוכנית מתקנת הנידונה הוקטנו השטחים למותר ע"פ תב"ע (ראה התייחסות בהקלות סעיף 1)	בקומה 1 : 226.16 מ"ר בקומה 2 : 342.48 מ"ר בקומה 3 : 401.07 מ"ר בקומה 4 : 437.31 מ"ר בקומות 5-21 : 451.78 מ"ר לקומה. סה"כ: 7817.6 מ"ר	7,820 מ"ר	שטחי שרות: מעל מפלס הכניסה הקובעת (מפלס לובי עליון) ממ"דים (השלמה 5 מ"ר שכן התב"ע מח/3312 קיבלה מתן תוקף בשנת 2010 שכנה לפני תיקון חוק הממ"דים ב 2011)
	בקומת הקרקע : 324.9 מ"ר בקומה 1 : 234.8 מ"ר בקומה 14 - 2 : 152.3 מ"ר בקומה 15 - 17 : 132.8 מ"ר בקומה 18 : 123 מ"ר	3,000 מ"ר 83 יח"ד X 5 מ"ר = 415 מ"ר	

סטייה	מוצע	מותר	
	סה"כ: 3060.91 מ"ר 80.88 מ"ר עבור 80 מרפסות ובממוצע של 11.20 מ"ר.	3000 מ"ר + 415 מ"ר = 3415 מ"ר 83 יח"ד X 12 מ"ר = 996 מ"ר	סה"כ שירות על קרקעי (מותר) לא כולל מרפסות מרפסות עד 14 מ"ר ליח"ד ובממוצע של 12 מ"ר
	בהתאם למותר, 3 דירות ללא הצמדה לחצרות במפלס +18.50 במבואה עליונה. חלל טכני בקומת גג טכנית קומות מעבים ממוקמים בחלל הנ"ל, יש לציין שהמעבים עבור דירות הגג ממוקמים על גג עליון לא הוצג פרט השקיה ע"פ חו"ד מחלקת נכסים, המבקש חתם על כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה. ע"פ חו"ד מחלקת נכסים, המבקש חתם על כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.	קומת הקרקע/ דירות גן : תבוצע מבואה בת שני מפלסים. תותר הקמת 3 דירות בקומת קרקע עליונה בהפניה לצפון, למזרח ולדרום. לא תותר הצמדת החצרות לדירות . מזוג אוויר: יחידות מיזוג אוויר תהינה מוסתרות במסתורי כביסה, תיתכן התקנה מעבי מיזוג על הגג או בחללים טכניים מוסתרים בקומת הקרקע. צנרת מיזוג האוויר נסתרת בריצוף או בקירות. יעשה שימוש חוזר במי העיבוי של המזגנים להשקיה. זכויות מעבר להולכי רגל וכלי רכב: רישום זיקת הנאה למעבר הציבור בשפ"פ שבמגרש 2 הנדון, במפלס פני הקרקע הסופיים ומעל מרתפי החניה. זיקת הנאה תהיה במשך רציף לשצ"פ ממערב למגרש הנדון. על דרך הגישה המשופעת מרחוב מבצע קדש תירשם זיקת הנאה לטובת הבניינים הקיימים ברחוב קהילת סלונקי 14, קהילת	הוראות בניוי/תכנית עיצוב

- יש להוסיף תוכנית השקיה
המראה שימוש במי המזגנים
.

- יש להציג תוכנית נפרדת
של קומת הקרקע אשר יהיה
רישום וסימון בברור של כל
זיקות ההנאה

סטייה	מוצע	מותר	
		ונציה 4,4,2,6,6א כהשלמה לזיקות הנאה שנרשמו בבניינים אלו עבור המגרש הנדון. בחזית רחוב מבצע קדש תבוצע נסיגה של 0.75 מ' מעל מרתפי החניה כזיקת הנאה לצורך הרחבת מדרכה של רחוב מבצע קדש. חומרים: חיפוי אבן או זיגוג וקירות מסך מזוגגים משולבים בפרופילים מאלומיניום, לרבות אפשרות לחיפוי חלקי בחומרים כגון: אלומיניום, דמוי אץ, טייח דקורטיבי ושילוב בין החומרים הנ"ל. תריסים לחלונות, פרט למרחבים מוגנים ולחדרי שירותים. יותר תריסים לזיגוג בידודי. לכל פתחי הבניין בקומות הטיפוסיות יהיה פתרון הצללה זהה כחלק מהעיצוב האדריכלי. לא תותר הבלטת ארגזי תריס מעבר למישור החזית. מסתורי הכביסה יהיו מפרופיל אלומיניום. מסתורי הכביסה בדירות הדרומיות הפונות לרחוב מבצע קדש לא יבלטו מעבר למישור קיר הבניין. אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר. מרפסות: המרפסות בקומות הטיפוסיות יהיו עוקבות לכל גובה הבניין למעט	
	ע"פ חו"ד מחלקת נכסים, המבקש חתם על כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה. בהתאם למותר, התקבל אישור אדריכל העיר לנ"ל. לא הוצג פתרון הצללה לדירות בהתאם לנדרש בהתאם לתוכנית העיצוב בהתאם למותר התקבל אישור אדריכל העיר (ראה חו"ד נוספות בהמשך).		- יש להציג פתרון הצללה לחלונות בבניין בהתאם לנדרש ע"פ תב"ע ותוכנית עיצוב.

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם למותר.	קומה 1 ו 2 בהן קיימות יח"ד נוספות על אלו שבקומות טיפוסיות ועל כן איתור המרפסות יהיה בהתאם לחזית צפונית בתוכנית העיצוב.	
	בהתאם למותר.	מעקה המרפסת יהיה בחיפוי אבן סף של כ 10 ס"מ ומעל סף הבינוי מעקי אלומיניום מזוגג.	
	בהתאם למותר.	יותר מרפסות בקומת הקרקע עבור הדירות בהתאם לקונטור המרפסות בקומות 1 ו 2.	
	בהתאם למותר.	חזית חמישית: הגגות ירוצפו בחומרים בהירים, המתקנים שעל הגג יוסתרו ולא יבלטו מעל למעקה הגג למעט אנטנה /צלחת לוויי וארובות.	
	בהתאם למותר.	מעקה גג בגובה 1.70 מ' מעל פני איטום הגג.	
		אופניים: לפחות 50% ממספר מקומות החניה לאופניים יהיו בחדר אופניים משותף בקומת הקרקע ו 50% נוספים יהיו במתקני קשירה במרתף או בקומת הקרקע סמוך למבואות בבניין בפיתוח השטח.	
	57 מקומות בקומת הקרקע במפלס תחתון בחדר אופניים. 20 מקומות בפיתוח במפלס עליון 8 מקומות במפלס תחתון בפיתוח.	נדרשת חניה לאופניים ע"פ מקום אחד לדירה (80 מקומות).	
	סה"כ 85 מ"ח לאופניים	כניסות למבנים: כניסה להולכי רגל מכיוון מבצע קדש למבואה ראשית, חלקה בגובה כפול.	
	בהתאם למותר	מבואת כניסה משנית לחזית צפונית חלקה בגובה כפול.	
	בהתאם למותר	פינוי אשפה באמצעות מצנחות אשפה, מקטני נפח ועגלות אשפה בחדר	

סטייה	מוצע	מותר	
		אצירה בקומת קרקע עליונה. <u>נגישות:</u> כל השטחים המשותפים בבניין, למעט שטחים טכניים וכן דרכי גישה עד כניסה לכל אחת מי"ד בבניין יעמדו בתקנות ותקני ההנגשה. <u>שטחים משותפים בנויים :</u> בקומת הקרקע התחתונה : מבואת כניסה ראשית, מרחוב מבצע קדש, חדר אופניים משותף. בקומת קרקע עליונה : מבואת כניסה משנית, חדרי אצירת אשפה, מקומות חניה נגישים לנכים, פיתוח שטח וגינון. בקומת מרתף 1 - : הצמדה לקומת קרקע תחתונה – חדרי טכניים כגון חשמל ותקשורת, חדר אופניים, מחסנים ומקומות חניה להצמדה לדירות, חדר שנאים ומערכות טכניות נדרשות. במרתפים תחתונים : תאי חניה מוצמדים לדירות ומחסנים מוצמדים לדירות, המיסעות והפרוזדורים יהיו משותפים. כמו כן בקומות המרתף חללים טכניים לתפעול הבניין כגון חדר משאבות, מאגר מים וכדומה. <u>אצירה ופינוי אשפה, מחזור:</u> מצנחות אשפה לעבר חדר עצירת אשפה במפלס כניסה עליונה. בחדר אצירת אשפה עגלות אשפה ומקטיני נפח. ליד חדר אצירת אשפה	
	הוצג אישור נגישות		
	בהתאם למותר		
	בהתאם למותר		
	בהתאם למותר		
	בהתאם למותר		
	בהתאם למותר ראה חו"ד אשפה – מכון רישוי בהמשך.		

מותר	מוצע	סטייה
מתוכנן חדר לאכסון קרטונים.		
תנועה / חנייה :	מרתף בתכסית של 57% מתוכנן : 136 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה 4 מקומות חניה לרכב נכים בקומת קרקע 17 מקומות חניה לאופנועים במרתפים 83 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובחדר אופניים במרתף 1 - הוגש נספח תנועה, מתכנן דגש הנדסה חוות דעת : ===== תכנית תנועתית אושרה באגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה	תכסית המרתף תהיה 80% תקן חניה יהיה לפי 2 מקומות חניה לכל אחת מ 68 יח"ד מותרות ע"פ תב"ע. תקן חניה לדירות שיתווספו בהליך של הקלה יהיה 0 מקומות לדירה. חניות אופנועים לפי 1 מקום חניה לכל 5 יח"ד.

בנייה על הגג: דירת גג מכח ג1 בבניה בו זמנית , מח/3312 , תא/תעא/3312(3)

מותר	מוצע	סטייה
שטח/ תכסית 65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1	321.88 מ"ר עבור יח"ד אחת	1 יח"ד במקום חדרי יציאה לגג , הנ"ל מבוקש בהקלה (ראה התייחסות בהקלות סעיף 8).
גובה ברוטו נטו	7.52 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (עם גג שטוח) 3.10 מ'	2.52 מ' , הנ"ל מבוקש כהקלה להגבהת גובה הקומה , אך ניתן להמליץ לאשר הגבהה מקסימאלית לגובה של 6.50 מ' ויש להנמיך ב 1.02 מ' את הקומה . (ראה התייחסות בהקלות סעיף 6) 0.30 מ' , הנ"ל מבוקש כהקלה (ראה התייחסות בהקלות סעיף 5).
נסיגות	בחלקו 9.90 מ' , בחלקו 5.86 מ' ובחלקו ללא נסיגה. ללא נסיגות.	2.00 מ' , הנ"ל מבוקש כהקלה אך קיימת אפשרות לתכנון הקומה בצורה אחרת תוך שמירה על הנסיגה ועל כן יש להתאים לנסיגה הנדרשת. (ראה התייחסות בהקלות סעיף 7). 2.00 מ' , הנ"ל בוקש כהקלה וניתן להמליץ לאשר את הנ"ל לשיפור התכנון (ראה התייחסות

מותר	מוצע	סטייה
1.20 מ' ובמקרים מסוימים ללא נסיגה לחזית צידית צפונית	בחלקו 5.38 מ' ובחלקו ללא נסיגות.	בהקלות סעיף 7).
1.20 מ' ובמקרים מסוימים ללא נסיגה צידי מערבי	בחלקו 8.50 מ' בחלקו ללא נסיגות.	1.20 מ', הנ"ל מבוקש כהקלה אך ניתן לאשר המשך בניה בהתאם לקונטור קומה מתחת ואין צורך בהקלה. 1.20 מ', הנ"ל מבוקש כהקלה אך ניתן לאשר המשך בניה בהתאם לקונטור קומה מתחת ואין צורך בהקלה.
גישה לשטח משותף	גישה לשטח משותף דרך חדר מדרגות ראשי.	
פרגולה על הגג		
שטח	30 מ"ר בהתאם למותר.	- פרגולה מבטון ועץ .

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית / 1ע / מח/3312 , תא/תעא/3312(3)):

הערה:

התוכנית החלה 3312/מח מגדירה 4,500 מ"ר עבור שטחים לבניה תת קרקעיים . בהתייחסות ליחס בין תוכניות תקפות רשום כי על שטח התוכנית יחולו הוראות התוכניות הראשיות והוראות תוכנית מתאר מקומית "1ע מרתפים" . במקרה של סתירה בין הוראות תוכנית זו ותוכניות אלו , תיגברנה הוראות תכנית זו.
על כן לא ניתן להוסיף שטחים מכוח 1/ע מעבר לשטחים שניתנו בתוכנית החלה על המגרש.

קומות (מח/3312)	שטחים מותרים (מח/3312)	תכסית מרתף	שטח חלחול	הוראות בינוי (פיתוח שטח) (מח/3312)
ע"פ תוכנית עיצוב אדריכלית אשר מציגה אפשרות עד 3 קומות	4,500 מ"ר	80%	15% משטח המגרש לרבות שבילים בריצוף מחלחל.	הועדה המקומית תתיר קומות מרתף עד גבולות המגרש בתנאי שהמרתף בתחום מרווחים של 5.00 מ' מהרחובות , לא יבלוט מעבר למפלסים העקרוניים בתוכנית בינוי מנחה למעט הבלטת פירי אוורור מרתפים ומדרגות חדר טרנספורמציה ובתנאי שגג המרתף אינו משמש חניה עילית , יגונן ויתוחזק כגינה /חצר בהתאם להוראות 1.ע/.
3 קומות מרתף	4,497 מ"ר	57% בהתאם למותר	21% בהתאם למותר	לחזית קדמית דרומית לרחוב מבצע קדש , מרתף 1- המרתף אינו בולט מעל פני קרקע גובלת והוא בולט כלפי קרקע גובלת לחזית קדמית לקהילת סלוניקי ב 2.20 מ' אך הנ"ל מוצע בנסיגה מינימלית של 5.00 מ' בהתאם למותר .

	בהתאם למותר	בתחום מגרש 2, בצידי המרווחים לצומת קהילת סלונקי מבצע קדש, יבוצע גינון בשיפוע מוגבה כ 1.00 מ' מעל מפלס הרחוב, לעבר הגובה המסומן בסמוך לתקרת החנייה הקיימת במתחם שמצפון.	
		שינוי מפלסי גובהי המרתף ופני הגינון ברמה עד 0.50 + - לא יהווה סטייה מהתוכנית.	
	אורור בפירים בפיתוח בהתאם למותר.	פתחי כניסת אויר דרך פתח הכניסה לחניון או דרך פירים המשולבים בפיתוח.	אורור מרתפים
	בניגוד למותר	אורור באמצעות מפוחים עם משתיקי קול דרך פירים משולבים בתכנון מפלס הקרקע של הבניין.	
		משטחי החניונים תתבצע יניקה של אוור בעזרת מפוחים, מתוך חצר אנגלית שבועה בפיתוח ומרוחקת לפחות 4.00 מ' ממעבר ושהיית בן אדם. תבוצע שתילה צמחייה צפופה סביב לחצר זאת.	
	עוגנים באורך 15 מ' לחזיתות קדמיות וצדית צפונית, סומנו עוגנים קבועים ויש לכתוב עוגנים זמניים	התקבל אישור אגף נכסים להקמת עוגנים זמניים	עוגנים
		בהתאם למספר יח"ד	מחסנים דירתיים
	43 מחסנים דירתיים בשלוש קומות מרתף.		

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אורור
		+	- אורור מרתפים
מבוקשת פרגולה בצורת "ר" לחזית צידית מערבית ולחזית צידית צפונית כאשר בחלקה מוצעת מעל שטח המיועד לזיקת הנאה שירשם לטובת עריית ת"א. הנ"ל מופיע התוכנית עיצוב ויש להציג אישור אגף נכסים לנ"ל.		+	פרגולה בחצר
		+	מרפסת
גדרות ע"פ תוכנית עיצוב.		+	פיתוח שטח גדרות
		+	

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1.	תוספת של 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה, לצורך הגדלה של מספר יחידות הדיור המותר לפי תכנית ב 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקשות הוא 82, במקום 68 המותר לפי תכנית
2.	הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 82 במקום 68 המותר על פי תכנית
3.	הגבהת הבניין עד לגובה של 96.35 מ' לעומת 75 מ' המותרים על פי תכנית
4.	הוספת 3 קומות נוספות מעל ל 17 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 23 כולל ק' קר. תחתונה (מרתף 1-), ק' קר. עליונה וח. יציאה לגג
5.	הגבהת בניה על הגג לגובה של 3.5 מ' במקום 3.0 מ' המותר
6.	הבלטת חדרי היציאה לגג, מדרגות, מעליות, מאגרי מים ומשאבות וחדר מנוע המצנחה, עד לגובה 7.5 מ', במקום 5.0 מ', המותרים עפ"י תכנית "ג 1".
7.	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2.0 מ' בחזית קדמית מזרחית ובחלק מחזית קדמית דרומית ובחזית צידית
8.	הקלה ליצירת דירה במפלס הגג, ע"י איחוד חדרי היציאה לגג, עפ"י קווי החזיתות המפורטים בתכנית העיצוב האדריכלי 3312 (3).
9.	הקלה לשטח מחסנים במרתף 3-, לשיעור של מעל ל- 5% משטח הקומה.
10.	הצבת עוגנים זמניים, בכל חזיתות המגרש. חלקות: 1216, 1213, 964, 1366, 968, 1217.

תאריך הודעה אחרונה: 24/04/2020 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

1.	הקלה לא רלוונטית - שכן בתוכנית מתוקנת שטען עורך הבקשה בתאריך 05/08/2020 הוקטנו שטחי הבניה (ב 1325 מ"ר) בהתאם למותר ע"פ תב"ע.
2.	ניתן להמליץ על הקלה ל - להגדלת הצפיפות אך מדובר בשיעור של 22% השווים ל 68 יח"ד $22\% \times 14.96 = 15$ יח"ד שניתן להוסיף שכן הנ"ל תואם חו"ד וות תכנון ומדיניות הועדה אשר שואפת לדירות קטנות. ולאחר אישור הקלה זאת מתקבלים סה"כ 83 יח"ד במקום 68 יח"ד המותרות ע"פ המותרות הראשית.
3.	הקלה לא רלוונטית - שכן בתוכנית מתוקנת שטען עורך הבקשה בתאריך 05/08/2020 מבוקש בניין בגובה מותר ע"פ תב"ע ועל כן ההקלה אינה רלוונטית.
4.	הקלה לא רלוונטית - שכן בתוכנית מתוקנת שטען עורך הבקשה בתאריך 05/08/2020 מבוקש בניין בן 18.65 קומות בהתאם למותר ע"פ תב"ע ועל כן ההקלה אינה רלוונטית.
5.	ניתן להמליץ על הקלה ל - הגבהת גובה דירת הגג המבוקשת מ 2.85 מ' המותרים ל 3.10 מ' המבוקשים, בתנאי להנמכת הגובה הכולל המבוקש של הגג ל 6.50 מ'. (ראה התייחסות בסעיף 6 בהקלות)
6.	ניתן להמליץ על הקלה ל - הבלטת קומת הגג ב 1.50 מ' לגובה של 6.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים שכן הנ"ל נדרש למערכות לתפעול הבניין.
7.	ניתן להמליץ על הקלה - לביטול הנסיגה בקומת הגג לחזית קדמית מזרחית לכיוון רחוב קהילת סלוניקי ובניה ללא נסיגה הנדרשת לשל 2.00 מ' ע"פ ג/1 שכן קו הבניין המותר הינו 53 מ' ולא תהיה פגיעה למבנים סמוכים.. אך לא מומלץ לאשר הקלה לחזית קדמית דרומית לרחוב מבצע קדש שכן ניתן לתכנן את הגג בצורה אחרת ללא צורך בביטול הנ"ל. לא נדרשת הקלה לבניה ללא נסיגה לחזיתות צדיות צפונית ומערבית שכן ע"פ ג/1 ניתן לאשר את הנ"ל ללא צורך בהקלה במידה וקיימת הצדקה תכנונית וניתן לאשר את הנ"ל כהמשך של קונסור הקומה מתחת.
8.	ניתן להמליץ על הקלה ל - הקמת דירת גג במקום חדרי יציאה לגג שכן הנ"ל תואם חו"ד צוות התכנון
9.	ניתן להמליץ על הקלה ל - הגבהת הבניין לגובה של 83.45 מ' במקום 75 מ' המותרים שכן קיים אישור משרד הביטחון על ביטול הגבלת הגובה וניתן להמליץ על הנ"ל.
10.	לא נדרשת הקלה: אלה מסירת הודעות במתכונת 36/ב לשכנים.

התנגדויות:

עיקרי ההתנגדות

שם ו כתובת

שם ו כתובת	עיקרי ההתנגדות
מיוצגים ע"י אלי וילצ'יק , עו"ד רחוב אחימאיר אבא 14, תל אביב - יפו 6912614 : <u>מרחוב קהילת סלוניקי</u> <u>14:</u> 29 משפחות בהתאם לנספח א – רשימת המתנגדים המצורף להתנגדות. <u>מרחוב קהילת סלוניקי</u> <u>10:</u> 4 משפחות בהתאם לנספח א – רשימת המתנגדים המצורף להתנגדות. <u>מרחוב קהילת ונציה 2:</u> 44 משפחות בהתאם לנספח א – רשימת המתנגדים המצורף להתנגדות. <u>מרחוב קהילת בודפשט:</u> 7 משפחות בהתאם לנספח א – רשימת המתנגדים המצורף להתנגדות.	- המתנגדים, המיוצגים על ידי הח"מ, הינם בעלי דירות המתגוררים בבניינים שברחוב קהילת סלוניקי 10 ו 14-המצויים מצפון מזרח למגרש נשוא הבקשה להיתר, בבניין שברחוב קהילת ונציה 2 - המצוי מצפון מערב לו ובבתים שברחוב קהילת בודפשט מדרום ומעברו של רחוב מבצע קדש, כאשר בין השאר חלק משמעותי מהמתנגדים מהווים גם בעלים במתחם הקאנטרי הצמוד. - התכנית מתווה הקמת שלושה בניינים מעברו הדרומי של רחוב מבצע קדש) מגרשים 1 א יג (והקמת בניין- מגורים אחד בן 17 קומות, קומת גג וקומה טכנית מעל קומת כניסה הכוללת 68 יחידות דיור מעברו הצפוני של הרחוב) מגרש 2) במסגרת אישור התכנית, מיקום הבניין וגובהו נקבעו בהתאם לבינוי הקיים בסביבתו ותוך התחשבות בו, כך שגובה הבינוי לא הבניין לא יגרום להצללה משמעותית לבנייני המגורים הסמוכים לו וכן שגובהו לא יהווה חריג לקיים. - מעיון בבקשת ההיתר, עולה כי עניינה בהקמת בניין בן 23 קומות, הכולל 83 יחידות דיור בשטח בנוי כולל של כ 12,600 מ"ר מעל הקרקע ובהתאם להודעה שפורסמה לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה. - כעולה מרשימת ההקלות המבוקשות, בקשת ההיתר מבקשת לחרוג מהוראות התכניות התקפות, להוסיף קומות וגובה, יחידות דיור ושטחי בניה באופן שיביא לפגיעה במתנגדים, בדיירים העתידיים בבניינים נשוא הבקשה להיתר ובכלל הציבור. יצוין, כי מדובר בבקשה להיתר מכח תכנית שאושרה בניגוד לעמדת מהנדס העיר והוועדה המקומית שאף טרחו והגישו ערר לוועדת המשנה לעררים של המועצה הארצית בכדי להתאים את הבינוי המבוקש בה למרקם הסביבה הקיימת, כך שהוספת הקלות נוספות הפורצות את הבינוי שאושר ומביאות לתוצאה חריגה עוד יותר, איננה מתקבלת על הדעת. - כאמור ההתנגדות להגבהת הבניין לבניין בן 23 קומות ולגובה של יותר מ 90 מ' ממפלס פני הים. - הבקשה להיתר כוללת חריגה בשטחי הבניה המותרים ומהווה סטייה ניכרת - מעיון בבקשת ההיתר, עולה כי מתחת למפלס הכניסה הקובעת מתוכנן שטח שירות בהיקף של כ-6,090 מ"ר 1,590 מ"ר, מעבר למותר בתכנית. - לא ניתן לאשר את הבקשה לתוספת יחידות דיור על הגג מאחר שהיא מהווה סטייה ניכרת מהוראות תכנית ג/1. - יש לתכנן כניסה נפרדת לחניון ממבצע קדש - אמנם במסגרת התכנית התקפה קודם פתרון תנועתי הכולל כניסה משותפת מרחוב קהילת סלוניקי לבניינים הקיימים כמו גם לבניין המוצע בבקשת ההיתר, אולם במהלך השנים עם השימוש בכניסה זו הסתבר כי היא אינה מספיקה לכלי הרכב של הדיירים בבניינים הקיימים דבר שמקשה ומעכב את הכניסה והיציאה בעיקר בשעות העומס. - תוספת יחידות הדיור המבוקשת נעדרת מענה לצרכים הנובעים ממנה לעמדת המתנגדים, המתגוררים כאמור בסמוך למגרש נשוא בקשת ההיתר, לא ניתן לאשר תוספת יחידות דיור נוספות וזאת בשל העובדה שאין מענה אמיתי לצרכים הנובעים מתוספת זו - שאין די שטחי ציבור ליחידות הדיור הנוספות המתבקשות בהקלה, אלא שכבר כיום במצב המאושר השטחים הציבוריים, בנויים ופתוחים, אינם מספקים מענה ראוי ולכן ודאי שלא ניתן להוסיף יחידות דיור נוספות במצב זה. - לעמדת המתנגדים אין לאשר את בקשת ההקלה לתוספת שטחי בניה ויחידות דיור גם מטעם זה.

התייחסות להתנגדויות:

עיקרי התייחסות
לאחר קריאת ההתנגדויות שהוגשו, סיור בשטח של מהנדס הרישוי ובחינת הבקשה ע"י צוות התכנון, נערכו פגישות בין עורך הבקשה לבין מהנדס הרישוי ובהם נדרש עורך הבקשה לבצע מספר רב של התאמות ותיקונים כמפורט: - הקטנת שטחי המרתף ב 1500 מ"ר למקסימום המותר ע"פ תב"ע. - הנמכת הבניין ע"י ביטול קומות שבוקשו בהקלה והגשת בניין בן 18.65 קומות. - הקטנת שטחי הבניה העל קרקעיים בכ 1300 מ"ר שבוקשו ע"י הקלת כחלון ולא הומלצו ע"י הצוות. - הצגת תמהיל מעורב הכולל יח"ד קטנות.

עיקרי ההתייחסות

בתאריך 05/08/2020 הטעין עורך הבקשה למערכת תוכנית הגשה מתוקנת וחישוב שטחים מתוקן אשר תואם את הנ"ל וניתן לראות הקטנה משמעותית של נפחי הבניה והגובה על כן לא ניתן להמליץ לקבל את ההתנגדות בנושא זה. יש לציין שלנושא שטחי ציבור, התוכנית נותנת מענה לשטחים ירוקים ע"י הגיון מעל המרתף והשצ"פ ממערב לבניין. הנ"ל נבחן ואושר בתוכנית העיצוב ונבחן שוב כעת ולא נמצאה הצדקה לטענות המתנגדים בנושא ומומלץ לא לקבל את ההתנגדות.

בהתאם למפורט לעיל, לדחות את ההתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי ע"י תומר ברוורמן 31/08/2020

תנועה וחניה

=====

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 5.8.20
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 83 יחידות דיור, מהם 15 יחידות בהקלה בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

136 מקומות חניה לרכב פרטי

3 מקומות חניה לרכב נכים

17 מקומות חניה לאופנועים

83 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

136 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

4 מקומות חניה לרכב נכים בקומת קרקע

17 מקומות חניה לאופנועים במרתפים

83 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובחדר אופניים במרתף 1 -

הוגש נספח תנועה

חוות דעת :

תכנית תנועתית אושרה באגף התנועה 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 מכולת דחס ועגלות אשפה

תיקונים נדרשים : פתיחת דלתות

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

=====

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : זיהום קרקע, אוורור מרתפים, אקוסטיקה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

=====

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

כדי להקים את המבנה יש לבצע שימור של עצים כמפורט בטבלה זו.

יש לנטוע במגרש 54 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ש"ל.

תכנית המרתפים בקרבת העצים לשימור אושרה בתהליך תכנית עיצוב אדריכלי תעא/3312(3) למתחם מגורים "מבצע קדש" שאושרה ונחתמה ביום 25.9.2019.

תכנית הבקשה להיתר תואמת את גאומטריית המרתפים וקרבתם לעצים לשימור כפי שאושר בתכנית העיצוב. במגרש קיימים 2 עצים המיועדים לשימור בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים, עצים 42 ו-43. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים ולנטיעות.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

מקלוט

=====

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

אדריכלות מכון הרישוי

=====

מומלץ לאשר את התכנון המוצע
תכנית עיצוב אושרה ביום 25.09.2019
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
42	פיקוס השדרה	15.0	210.0	12.0	שימור	98,345
43	פיקוס השדרה	15.0	100.0	12.0	שימור	75,360
44	סיגלון חד עלים	7.0	32.0	4.0	שימור	8,231
45	סיגלון חד עלים	8.0	20.0	5.0	שימור	3,215
46	סיגלון חד עלים	7.0	32.0	4.0	שימור	8,231
47	סיגלון חד עלים	8.0	15.0	5.0	שימור	1,809
48	סיגלון חד עלים	8.0	28.0	5.0	שימור	4,727
49	סיגלון חד עלים	8.0	24.0	4.0	שימור	4,630
50	סיגלון חד עלים	7.0	20.0	4.0	שימור	2,412
51	סיגלון חד עלים	6.0	14.0	3.0	שימור	1,182

חו"ד נוספות:

מחלקת תכנון צפון – ע"י תמיר קהילה ממ רכז תכנון עיר בכיר התחדשות עירונית 10/08/2020

בפרויקט המדובר דירות גדולות וגדולות מאוד. בשכונות צפון העיר ובשכונת נאות אפקה בפרט, דירות בינוניות וקטנות הן מוצר הנמצא בחסר. הקלה בצפיפות (על חסרונותיה) מביאה הזדמנות לתמהיל מגוון יותר בשטח יחידות הדיר. הקלה בשטחים תשנה את אופי הבינוי (נפח ותכסית) ולא תאפשר את היתרון של ההקלה בצפיפות (תכנון יחידות דיר קטנות יותר).

לכן, למרות השינוי במופע הבניין שאושר בתב"ע (כתוצאה מאישור הקלה במספר הקומות) ועקב הצגת הנפח החדש במסגרת חלופה נוספת בתכנית העיצוב וההזדמנות לתכנון דירות קטנות יותר, מומלץ לוועדה במסגרת שיקול הדעת התכנוני על מתן הקלת הצפיפות (שבס) והקלה במספר הקומות, ומומלץ שלא לאשר את ההקלה בשטחים (כחלון).

יש לציין שבתאריך 05/08/2020 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת התואמת את חו"ד הצוות וכתוצאה התקבל תכנון יחידות דיר קטנות יותר לאחר הקטנת נפחי הבניה והקומות בהתאם לחו"ד הצוות.

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 09/08/2020

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 83 יחידות דיר, מהם 15 יחידות בהקלה בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה. דרישת התקן:

136 מקומות חניה לרכב פרטי

3 מקומות חניה לרכב נכים

17 מקומות חניה לאופנועים

83 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.
מתוכנן :
136 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה
4 מקומות חניה לרכב נכים בקומת קרקע
17 מקומות חניה לאופנועים במרתפים
83 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובחדר אופניים במרתף 1 -
הוגש נספח תנועה, מתכנן דגש הנדסה
חוות דעת: תכנית תנועתית אושרה באגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

נכסים - מירי גלברט 12/02/2020

חלקה 1357 בגוש 6625 בבעלות פרטית.
ביום 14/9/2016 נחתם חוזה מכר בין עיריית ת"א יפו לבין גויל החזקות נדל"ן (1994) בע"מ בהתאם לתכנית איחוד
וחלוקה וחלוקה מס' 3312/א מתחם מגורים מבצע קדש בגין החלקים והזכויות.
- התקבל כתב התחייבות בגין הבטחת שחרור העוגנים.
- המבקש חתם על כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.
תנאי לתחילת עבודות:
הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
תנאי לאיכלוס:
רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

תיאום הנדסי - אילנית הדסי 26/08/2020 התיאום מאושר

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

1. לאשר את הבקשה לדיפון וחפירה עם עוגנים זמניים לכיוון רחובות קהילצת סולוניקי ומבצע קדש, לחלקות הגובלות מס' 1213 ו-1216 (בכתובות קהילת סולוניקי 14 וקהילת ונציה 2 בהתאם) ;
2. לאשר את הבקשה להקמת בניין בן 17 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית וגג טכני סה"כ 18.65 קומות מעל 3 קומות מרתף, 83 יח"ד סה"כ,

כולל ההקלות הבאות:

1. הגדלת הצפיפות ב-15 יח"ד נוספות (22%) מעבר ל 68 יח"ד המותרות (עד 83 יח"ד)
2. הגבהת גובה דירת הגג עד 3.10 מ' לעומת 2.85 מ' לפי הוראות תכ' ג/1 (נדרש בהתאם לגובה גומה טיפוסית)
3. הגבהת גובה בניה על הגג עד 6.50 מ' לעומת 5.00 מ' המותרים לפי הוראות תכ' ג/1
4. הקמת דירת גג במקום חדרי יציאה לגג כפי שנקבע בהוראות תב"ע 3312
5. הגבהת הבניין לגובה של 83.45 מ' במקום 75 מ' כפי שנקבע בהוראות תב"ע 3312.
6. ביטול הנסיגה בקומת הגג לחזית קדמית מזרחית לכיוון רחוב קהילת סולוניקי ובניה ללא נסיגה הנדרשת לשל 2.00

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

3. לדחות את ההתנגדויות שהוגשו שכן לאחר קריאת ההתנגדויות שהוגשו, סיור בשטח של מהנדס הרישוי ובחינת הבקשה ע"י צוות התכנון, נערכו פגישות בין עורך הבקשה לבין מהנדס הרישוי ובהם נדרש עורך הבקשה לבצע מספר רב של התאמות הכוללים הקטנת שטחי שטחים, ביטול קומות שבוקשו, הצגת תמהיל מעורב הכולל יח"ד קטנות ובתאריך 05/08/2020 הטעין עורך הבקשה למערכת תוכנית הגשה מתוקנת וחישוב שטחים מתוקן אשר תואם את הנ"ל וניתן לראות הקטנה משמעותית של נפחי הבניה והגובה. לנושא שטחי ציבור, התוכנית נותנת מענה לשטחים ירוקים ע"י הגיון מעל המרתף והשצ"פ ממערב לבניין. לא נמצאה הצדקה לטענות המתנגדים בנושא ומומלץ לא לקבל את ההתנגדות.

תנאים למתן היתר

1. הצגת הסכם חתום ע"י היזם להקמה ותחזוקה של השטחים הפתוחים (שפ"פ) עם עיריית תל אביב יפו.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ירשם תנאים בהיתר בניה בהתאם לתכנית מח/3312 סעיף 17 (ב) - " תנאי להוצאת היתר בניה במגרש יהיה תשלום או החזר ההוצאות תכנון כמתחייב מהוראות סעיף 17 (א)

3. דילול ענפים בעצים במדרכה יבוצע רק על ידי קבלן גיזום של שפי"ע במימון המבקש, בתיאום עם אגף שפי"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. יש להציג אישור תיאום הנדסי בתוקף
2. קבלת אישור אגף שפי"ע לתכנית פיתוח השפי"פ לרבות חומרי גמר, מתקנים ונטיעות.

תנאים לאיכלוס

1. רישום בפועל של זיקות ההנאה במגרש והצגת אישור סופי לפני איכלוס.
2. אישור אדריכל העיר ואגף שפי"ע לפיתוח בפועל של השטחים הפתוחים לרבות שטח השפי"פ.

תנאים לתעודת גמר

1. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים ואי סגירת מרפסות בולטות
2. אישור אדריכל העיר ואגף שפי"ע לפיתוח בפועל של השטחים הפתוחים לרבות שטח השפי"פ.
3. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0653	תאריך הגשה	17/05/2020	
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון מרתפים	

כתובת	קהילת לודג' 62	שכונה	חדר-יוסף	
גוש/חלקה	504/6636, 503/6636, 366/6636	תיק בניין	0820-062	
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, ע1, ג1, 3569, 2204, א2204	שטח המגרש	645 מ"ר ע"פ נסח טאבו.	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קרן ק.ר. נדל"ן בע"מ	רחוב הארד 3, תל אביב - יפו 6971056
בעל זכות בנכס	גלזר אילן דב	רחוב הנחושת 3, תל אביב - יפו 6971068
עורך ראשי	רבין עומר	רחוב חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124
מתכנן שלד	שילר ערן	חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	רבינוביץ גדעון	רחוב הארד 3, תל אביב - יפו 6971056
מורשה חתימה מטעם המבקש	מורן יואב	רחוב הארד 3, תל אביב - יפו 6971056

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
1. הריסת כל הבניה על המגרש הכוללת בניין מגורים בן 2 קומות ו 8 יח"ד. 2. הקמת בניין מגורים חדש, בן 7 קומות (כולל קומת כניסה) וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף (סה"כ 21 יח"ד). הנ"ל מבוקש ע"פ תב"ע 3569 "רחוב קהילת לודג' 44-70, שכונת הדר יוסף" כאשר המרתף משותף בזיקת הנאה למגרש הגובל ממזרח, קהילת לודג' 64 אשר מוגשת בבקשה נפרדת מקבילה מספר 20-0677 ולמגרשים מצפון הבנויים בהיתר, קהילת לודג' 58 וקהילת לודג' 60. התכנון המוצע כולל: לגובה כל קומות המרתף: לובי כניסה עם גרעין מדרגות ו 2 מעליות. בקומת מרתף (2-): 19 מקומות חניה לרכב פרטי (מתוך 32 מקומות חניה בקומה) במרתפי חניה המשותפים עם חלקה הסמוכה (גוש 6636, חלקה 365 - קהילת לודג' 64 בקשה מקבילה מספר 20-0677), מאגר מים וחדר משאבות. בקומת מרתף (1-): 14 מקומות חניה לרכב פרטי (מתוך 26 מקומות חניה בקומה) במרתפי חניה המשותפים עם חלקה הסמוכה (גוש 6636, חלקה 365 - קהילת לודג' 64 בקשה מקבילה מספר 20-0677), חדר מונים ורמפה ליציאה מהמרתף כאשר הגישה אליה הינה מהמרתף הבנוי עם חלקה הסמוכה (גוש 6636, חלקות 365 ו 368 - קהילת לודג' 58 ו 60). בקומת הקרקע: לובי וגרעין מדרגות עם 2 מעליות, חדר אשפה, חדר עגלות, חדר אופניים ו יח"ד אחת עם יציאה לחצר פרטית. בקומות א - ו : גרעין מדרגות עם לובי קומתי. 3 יח"ד בכל קומה, סה"כ 18 יח"ד. בקומת הגג: קומת גג חלקית עבור 2 יח"ד. על המגרש: , שבילים, גדרות הפרדה פנימיים, פיתוח שטח עקירות ונטיעות, רמפה משותפת, שביל משותף לגישה למגרשים העורפים. <u>סה"כ מבוקשים 21 יח"ד ב 7.65 קומות מעל 2 קומות מרתף משותפים עבור 4 חלקות.</u> <u>לפי תב"ע 3569 אושרה חלוקה ל-4 מוקבצים A, B, C, D כעת מדובר על מוקבץ B שמכיל 4 מחלקות נפרדות מרחוב קהילת לודג' 58, 60, 62 ו 64.</u> על המגרש: בחזית המערבית מתוכננת רמה חד סטרית בצמוד לרמה מאושרת במגרש ברח' קהילת לודג' 58 כך שתהיה רמפה דו סטרית הממוקמת ב 2 המגרשים הנ"ל ברוחב של 6 מ'. הנ"ל ישמש בסופו של דבר כרמפה דו סטרית עבור 4 חלקות המחוברים בזיקת הנאה במרתפים (קהילת

לודג' 58 - 64). בחזית המזרחית מתוכנת מעבר משותף – זיקת הנאה להולכי רגל בממוקמת בחלקו במגרש הנדון ובחלקו בחלקה בכתובת 66.

הערה:

בתאריך 25/08/2020 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת לאחר פגישה עם מהנדס הרישוי ועם צוות התכנון לאור חו"ד שלילית וההתייחסות הינה לתוכנית מתוקנת זאת.

רקע:

על מגרש חלה תוכנית מפורטת מספר 3569 "רחוב קהילת לודג' 44-70, שכונת הדר יוסף" אשר מדברת על שיפור תנאים למימוש "פינוי בינוי" ברחוב קהילת לודג' 44-70 ע"י הסדרת הזכויות, הקומות, הצפיפות קווי בניין וכו' לכל מגרש. התוכנית כוללת הנחיות פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל המגרשים וכמו כן מכילה הנחיות לתכנון רמפות וחניות למגרשים. כחלק מהוראות התוכנית תנאי למתן היתר הינו אישור תוכנית פיתוח לתחום התוכנית ואכן בשנת 2019 קיבלה מתן תוקף תוכנית עיצוב אדריכלי 3569 [1] אשר עודכנה ב מרץ 2020 הכוללת נספח בינוי ופיתוח לכל תחום התוכנית המסדיר את מיקום הכניסות והיציאות מהמגרשים, זיקות ההנאה בין המבנים, פיתוח שטח וחתך מדרכה הכולל הוספת שביל אופניים לאורך רחוב קהילת לודג' אשר ממוקם בתחום המגרשים ע"י זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ושבילי אופניים. ניתן לראות בהמשך ממצאי תיק בניין והתייחסות לכל היתרי בניה הקיימים בתחום מוקבץ B לפי תב"ע 3569.

מצב קיים:

על המגרש הנדון קיים בניין בן 2 קומות עבור 8 יח"ד המבוקש להריסה בבקשה הנידונה.

ממצאי תיק בניין עבור מקבץ B:

מספר היתר	כתובת	שנה	תיאור	מספר בקשה
18-0663	קהילת לודג' 54	2018	הקמת בניין בן 7 קומות ובניה על הגג עבור 18 יח"ד, מעל 3 מרתפים המשותפים עבור 6 בניינים סמוכים (המאושר בהיתר מספר 17-0498). 18 יח"ד סה"כ כחלק ממתחם בן 6 מבנים להריסה ובניה מחדש (חלקות 367-372).	17-0116
18-0698	קהילת לודג' 58	2018	הקמת בניין בן 7 קומות ובניה על הגג עבור 19 יח"ד, מעל 3 מרתפים המשותפים עבור 6 בניינים סמוכים (המאושר בהיתר מספר 17-0498). 19 יח"ד סה"כ כחלק ממתחם בן 6 מבנים להריסה ובניה מחדש (חלקות 367-372).	17-0118
838	קהילת לודג' 62	1954	הקמת בניין בן 2 קומות עבור 8 יח"ד סה"כ	
758	קהילת לודג' 64	1963	הרחבת יח"ד קיימת בבניין בן 2 קומות עבור 8 יח"ד.	
	קהילת לודג' 64	2020	הקמת בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג מעל 2 קומות של מרתפי חניה המתוכננים בזיקת הנאה עם המגרש הנדון בקהילת לודג' 62 עבור 24 יח"ד. הבקשה הוגשה במקביל עם הבקשה הנידונה.	20-0677

בעלויות:

חלקה מס' 366 הנידונה רשומה כבית משותף מכיל 8 תת חלקות בבעלות פרטית ובעלות קק"ל. הבקשה חתומה ע"י מיפה כוח של בעלי תתי חלקות 7 תתי חלקות ולשאר הבעלים שלא חתמו (תת חלקה 5) נשלחו הודעות ע"פ סעיף 336 ולא התקבלו התנגדויות.

התקבל אישור אגף נכסים ע"י מירי גלברט

חלקות 365, 366 בגוש 6636 בבעלות פרטית.

- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, במידה ושיטת הביסוס השתנה יש לחזור ולקבל את אישור אגף הנכסים.

- המבקש חתם על כתב התחייבות לרישום זיקת הנאה.

- נושא הסדר הקרקע ורכישת שטח ההשלמה (חלק מחלקות 503 ו-504 בגוש 6636) מקודם על ידם מול מינהל מקרקעי ישראל.

תנאי לאכלוס:

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

תנאי לתחילת עבודות:

הצגת חוזה רכישת חלקת השלמה מול המינהל והעירייה .
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

הסדר קרקע - ליטל אגא'ני 03/11/2019

החל תהליך רכישת חלק מחלקות 503, 504 מול אגף הנכסים.

לכן ניתן להתקדם בשלב זה .

תנאי למתן היתר בניה- הגשת מפות ואישורן ע"י יו"ר הוועדה המקומית.

התאמה לתב"ע (תכנית 3569(מתן תוקף 2006), תעא/3569[1] , 2204 א, 2204 **אזור הדר-יוסף)**

מותר	מוצע	סטייה
איחוד וחלוקה (3569 , תעא 3569 [1]) שטחי חלקות השבילים אשר בוטלו בתוכנית מפורטת 2204 יחולקו באופן שווה בן 2 חלקות הסמוכות לה ויהיו השלמה בהתאם לנ"ל וזכויות הבניה יחושבו משטח המגרש החדש. גוש 6636, חלקה 503 בשטח של 63 מ"ר (ע"פ נסח טאבו) – תחולק בין המגרש הנדון : גוש 6636, חלקה 366 - קהילת לודג' 62 וגוש 6636, חלקה 364 - קהילת לודג' 66 גוש 6636, חלקה 504 בשטח של 62 מ"ר (ע"פ נסח טאבו) – תחולק בין המגרש הנדון : גוש 6636, חלקה 366 - קהילת לודג' 62 וגוש 6636, חלקה 368 - קהילת לודג' 58 645 מ"ר + (63 מ"ר/2) = 707.5 מ"ר שטח מגרש לחישוב זכויות	החל תהליך רכישת חלק מחלקות 503, 504 מול אגף הנכסים. ועל כן ניתנה חו"ד שניתן להתקדם עם הבקשה. (ראה חו"ד מחלקת הסדר קרקע בהמשך). - תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת מפות לאחראית הסדרי קרקע, ואישורן ע"י יו"ר הוועדה המקומית. - הנ"ל תואם מפת מדידה , יש להציג אישור סופי למפת איחוד וחלוקה לפני הוצאת היתר	- תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת מפות לאחראית הסדרי קרקע, ואישורן ע"י יו"ר הוועדה המקומית.
שטחים עיקריים (3569 / 2204 טיפוס G עבור מגרש בשטח בין 707.5 מ"ר) 175% ע"פ תב"ע 2204 + 16% נוספים ע"פ תב"ע 3365 סה"כ : 191% ב 4 קומות = 707.5 מ"ר X 191% = 1351.32 מ"ר	בקומת הקרקע : 61.45 מ"ר בקומה א : 218.06 מ"ר בקומה ב : 218.06 מ"ר בקומה ג : 213.17 מ"ר בקומה ד : 213.17 מ"ר בקומה ה : 213.17 מ"ר בקומה ו : 213.17 מ"ר סה"כ : 1350.28 מ"ר	
שטחי שרות (3569 / 2204 / 2204 א) ממ"דים		

סטייה	מוצע	מותר	
	9 מ"ר + קירות ליח"ד $21 \times$ יח"ד = 249.54 מ"ר 240.66 מ"ר עבור 18 מרפסות בממוצע של 11.46 מ"ר. 272.6 מ"ר בקומת הקרקע. בקומות א-ב : 47.52 מ"ר לקומה בקומות א-ב : 52.34 מ"ר לקומה סה"כ 269.71 מ"ר ב 6 קומות קיימים בליטות 349.56 מ"ר	12 מ"ר $\times 21$ יח"ד = 252 מ"ר 12 מ"ר $\times 21$ יח"ד = 252 מ"ר בהתאם לתכנון קומה מעל כלומר 301 מ"ר + 15 מ"ר = 316 מ"ר 45 מ"ר $\times 6$ קומות = 270 מ"ר . ללא הגבלה 50% משטח המגרש השווים ל 353.75 מ"ר	9 מ"ר + קירות ליח"ד = 12 מ"ר מרפסות בשטח שלל עד 14 מ"ר ליח"ד ובממוצע של 12 מ"ר לבניין. במפלס הכניסה בשטח הקומה שמעליה, + מחסן כללי בשטח 15 מ"ר מעל מפלס הכניסה: 45 מ"ר לקומה עבור לובי קומתי, עבור 6 קומות. בליטות תכנית מקסימאלית לקומה טיפוסית (2204א)
	5.00 מ' 2.40 מ' (כולל מרפסת) 3.00 מ' 3.00 מ' ללא הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי. בהתאם למותר 6.10 מ' לחזית מזרחית 7.20 מ' לחזית מערבית 6.00 מ' לחזית אחורית	5.00 מ' 1.00 מ' 3.00 מ' 3.00 מ' לא תותר הבלטת מרפסות בקומה ראשונה מעבר לקווי הבניין הקדמי לקהילת לודג' שכן הנ"ל מיועד לזיקת הנאה למעבר הולכי רגל ואופניים מרחק בין מרפסות בניינים סמוכים לא יפחת מ 4.00 מ' לא יפחת מ 6.00 מ' .	קווי בניין (3569 , תעא 3569 [1]) קדמי מערבי לרחוב קהילת לודג. אחורי מזרחי צידי דרומי צידי צפוני קו בניין למרפסות בהתאם לתסריט ונספח הבינוי מרחב בין מבנים
			זיקות הנאה (3569 , תעא 3569 [1])

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם למותר בהתאם לנדרש, סומנו רמפות כזיקות הנאה והוצגה תוכנית חניה הכוללת את כל מקבץ המגרשים. סומנו מעברים כזיקות הנאה והוצגה תוכנית חניה הכוללת את כל מקבץ המגרשים.	5.00 מ' למעבר הולכי רגל, אופניים וכלי רכב. הרמפה תתוכנן כרמפה משותפת ויתרשם כזיקת הנאה משותפת בהתאם לנספח הבינוי: גוש 6636, חלקה 368 - קהילת לודג' 58 גוש 6636, חלקה 367 - קהילת לודג' 60 גוש 6636, חלקה 365 - קהילת לודג' 64 תינתן זיקת הנאה הדדית למעבר בין חלקות הנ"ל במרתפים בהתאם למקבץ בנספח הבינוי.	קדמי לרחוב קהילת לודג. רמפת לחניה תת קרקעי
	בקומת הקרקע: 1 יח"ד בקומות א-ו: 3 יח"ד לקומה (סה"כ 18 יח"ד) בקומת הגג: 2 יח"ד סה"כ: 21 יח"ד למגרש	20 יח"ד (3569) 2 יח"ד (ג/1) סה"כ: 22 יח"ד למגרש	מס' יחידות מותר (1/ג + 3569)
	1492.15 מ"ר עיקרי עבור 21 יח"ד = 71.05 מ"ר	שטח עיקרי מינימאלי ממוצע ליח"ד בבניין לא יפחת מ 70 מ"ר.	תמהיל דירות מחייב
	6 קומות מעל קומת הכניסה + קומה גג חלקית (סה"כ 7.65 קומות)	6 קומות מעל קומת הכניסה + קומה חלקית (סה"כ 7.65 קומות)	מס' קומות (3569, תעא 3569 [1])
	בהתאם למותר 1 יח"ד – דירת גן לחזית אחורית/צדית קומת הכניסה בגובה 3.30 מ'. מפלס כניסה: $9.95 = +0.00$	לא תותר קומת כניסה מפולשת מלאה. ניתן להקים דירות גן בקומת הכניסה. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 4.50 מ'. מפלס כניסה: $9.95 = +0.00$	קומת הקרקע (3569, תעא 3569 [1])
	ע"פ חו"ד גנים ונוף, הוצג נספח גנים ונוף. לא הוצגה פריסת גדרות, בפועל ישנם גדרות בגובה 1.70 מ' לחזית אחורית ו	יינטעו עצים ע"פ מפתח של 1 עץ לכל 2 יח"ד – בהתאם לנ"ל במגרש הנדון נדרשים 12 עצים. יותר גידור חצרות של דירות הגן בגובה גדר עד 1.50 מ'	הוראות בינוי/ עיצוב (3569, תעא 3569 [1])
- 0.20 מ', הנ"ל מבוקש כקלה להגבהת גדרות (ראה התייחסות סעיף 4).			

סטייה	מוצע	מותר	
	1.70 מ' לחזית צידית מזרחית. ללא גדרות בין המגרשים. 4.9% שיפוע בהתאם למותר. 2 מעליות של 6 נוסעים כל אחת . 1 מקום חניה לנכה במרתף. בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר	לא תותר הקמת גדרות בין המגרשים . <u>נגישות:</u> גישה למבואת כניסה בשיפוע מקסימאלי של 8%. רוחב דלת מבואה וחלקים משותפים לא תפחת מ 0.90 מ'. תותקן לפחות מעלית אחת של 6 נוסעים המתאימה למעלית נכים. תתוכנן לפחות חניה אחת במרתף עבור נכה. <u>עיצוב:</u> במגרשים הפונים לקהילת לודג' יבנו הבניינים כך שלפחות 50% מאורך החזית הפונה לקהילת לודג' תהיה בקו הבניין (0). חזיתות יחופו בחומרים קשיחים . יותר טיח חיפוי בהיר לחזיתות פנימיות כגון קיר מרפסת. לא יותר שימוש בקירות מסך / אלומיניום / זכוכית.	
יש להציג את כל המקבץ בהתאם לנדרש! כולל חזיתות	הבקשה אינה כוללת יציג ברקע את המקבץ בשלמותו.	תותר בניה בשלבים והוצאת היתרי בניה חלקיים למס/ חלקות או לחלקות בודדות ממקבץ הבינוי בלבד שהיתר הבניה יציג ברקע את המקבץ בשלמותו.	הוראות נוספות (3569)
	מוצעת חניה בהתאם לתקן , החניון מתוכנן כתת קרקעי לפי רמת שרות 2	תקן חניה יהיה 1 מ"ח עבור דירות ששטחן עד 90 מ"ר ו 1.5 מ"ח עבור דירות שטחן מעל 90 מ"ר.	תנועה / חנייה :
	תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה ונמצאת במסמכי	החניה תהיה תת קרקעית.	

סטייה	מוצע	מותר	
	תנועה וחניה 2. כניסה לחניון מתוכננת דרך רמפה הנמצאת במגרש בגוש 6636, חלקה 368 (רחי קהילת לודג' 58) בהתאם לתב"ע 3569 3	יותר שימוש במכפילי חניה במרתפים. תותר הקמה בשלבים של רמפת גישה משותפת למרתפים באישור אגף תנועה. <u>מפלסי החניונים:</u> יאפשרו מעבר בין החניונים במגרש הנדון B לבין החניונים העתידיים במגרשים השכנים A ו C ויתאפשר שימוש ברמפות אשר יבנו במגרשים אלו. נספח חנייה ע"פ תב"ע 3312 א – מחייב בנושא כניסות, יציאות ומפלסים. (אפשרות גמישות של +0.25 - ס"מ)	התאמה לנספח תנועה/חניה
	בהתאם למותר		
	בהתאם למותר.		

בנייה בו זמנית על הגג: דירת גג מכח ג' ו 3569

סטייה	מוצע	מותר	
	<u>197 מ"ר</u> יח"ד בשטח של 82.62 מ"ר יח"ד בשטח של 82.74 מ"ר	306 מ"ר $\times 65\% =$ <u>199 מ"ר</u> שטח מינימום של יח"ד יהיה 80 מ"ר כולל ממ"ד	שטח/ תכסית 65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1
	5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון 3.10 מ'	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בניה עם גג שטוח) <u>לא יעלה על 3.00 מ')</u> בהתאם לגובה קומה טיפוסית מתוכננת)	גובה ברוטו נטו
- 0.10 מ', הנ"ל מבוקש ע"י הקלה (ראה התייחסות בהקלות סעיף 5)		2.00 מ' לחזית קדמית לרחוב לודג' 1.20 מ' לחזיתות צידייות ובמקרים מסוימים ללא נסיגה	נסיגות
- 1.20 מ', ניתן להמליץ על הנ"ל כהמשך לבינוי קיים.	1.60 מ' לחזית מזרחית צידית ללא נסיגה לחזית צידית מערבית		

מותר	מוצע	סטייה	
1.20 מ' לחזית אחורית ובמקרים מסוימים ללא נסיגה	בחלקו 2.00 מ' ובחלקו ללא נסיגה.	- 1.20 מ' , ניתן להמליץ על הנ"ל כהמשך לבינוי קיים.	
גישה לשטח משותף	גישה דרך חדר מדרגות משותף		בינוי
קיר הפרדה בין מרפסות הגג בהתאמה לגובה מעקה הגג.	בהתאם למותר מעקה בגובה 1.10 מ'		
1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או 10 מ"ר לפי הגדול ביותר כלומר 36.47 מ"ר	31.84 מ"ר		פרגולה על הגג שטח
בטון עץ או מתכת 1.20 מ' לכל החזיתות וללא נסיגות בהליך של הקלה	פרגולה מאלומיניום בהתאם למותר		חומר נסיגות

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע 1 ו3569) :

מותר	מוצע	סטייה	
עד 4 קומות	2 קומות מרתף עם מעבר בזיקת הנאה למגרשים גובלים.		קומות
599.67 מ"ר	84%		תכסית 85% משטח המגרש
15% (106.1 מ"ר)	110 מ"ר השווים ל 15%		חלחול
4.00 מ' נטו	<u>במפלס (-2) :</u> 2.50 מ' <u>במפלס (-1) :</u> 2.30 מ'		גובה
חניה/ מחסנים דירתיים/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	<u>במפלס (-2) :</u> 19 מקומות חניה לרכב , מאגר מים וחדר משאבות <u>במפלס (-1) :</u> 14 מקומות חניה לרכב חדר מונים ורמפה ליציאה מהמרתף כאשר הגישה אליה הינה מהמרתף הבנוי עם חלקה הסמוכה		שימוש
דרישת התקן : 28 מקומות חניה לרכב פרטי 1 מקום חניה לרכב נכים	ע"פ מכון רישוי מתוכנן : 28 מקומות חניה לרכב פרטי (מתוך 58 מקומות	- ראה חו"ד מכון רישוי מחלקת תנועה.	חנייה

מותר	מוצע	סטייה
5 מקומות חניה לאופנועים 24 מקומות חניה לאופניים	חניה (במרתפי חניה המשותפים עם חלקה הסמוכה (גוש 6636, חלקה 365 - קהילת לודג 64) 1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 5 מקומות חניה לאופנועים במרתף 24 מקומות חניה לאופניים במרתף יש לציין שהוגש מאזן חניה משותף עבור 2 מגרשים.	
מחסנים דירתיים	21 מחסנים דירתיים בהתאם למספר יח"ד בבניין	ללא מחסנים דירתיים

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
בנייה במרווחים/בליטות	+	
- גודל חדרים	+	
- רוחב מסדרון/פודסט	+	
- רוחב חדר מדרגות	+	
- אוורור	+	

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1.	הבלטת מרפסת ב1 מ' מקו הבניין הקדמי בקומה הראשונה.
2.	מצללה מבטון
3.	ניוד שטחי שירות בין הקומות.
4.	בניית גדר בגבולות המגרש הגבוהה מ1.50 מ' מפני הקרקע הגבוהים.
5.	הגבהת גובה חדר יציאה לגג מ- 3.00 מ' ל- 3.10 מ' בהתאם לגובה קומה טיפוסית.

תאריך הודעה אחרונה: 24/03/2020 ולא התקבלו התנגדויות.
התייחסות להקלות מבוקשות:

1.	<u>הקלה לא רלוונטית</u> : תוכנית מתוקנת אינה כוללת מרפסות הבולטות מעבר לקו בניין קדמי בקומה בהתאם למותר ע"פ התב"ע.
2.	<u>הקלה לא רלוונטית</u> : שכן לא הוצגה מצללה לבטון , לא צוין היכן ולא הוצג פרט פרגולה
3.	<u>ניתן להמליץ על הקלה ל</u> : ניוד שטחי שירות המותרים בין הקומות הטיפוסיות לצורך שיפור התכנון.
4.	<u>ניתן להמליץ על הקלה ל</u> : בניית גדרות הפרדה לדירת הגן לכיוון חזית מזרחית צידית וחזית אחורית לגובה 1.70 מ' במקום 1.50 מ' המותרים.
5.	<u>ניתן להמליץ על הקלה ל</u> : הגבהת גובה קומת הגג ל- 3.10 מ' בהתאם לגובה קומה טיפוסית לעומת 3.00 מ' ע"פ ג/1.

חו"ד מכון רישוי - שרה לסקה 03/09/2020

קיימת בקשה צמודה לבקשה זו שמספרה ק. לודג' 64 20-677

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 11.9.19

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 22 יחידות דיור (10 יח"ד בשטח עד 90 מ"ר ו - 12 יחידות דיור בשטח מעל 90 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

28 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

28 מקומות חניה לרכב פרטי (מתוך 58 מקומות חניה) במרתפי חניה המשותפים עם חלקה הסמוכה (גוש 6636, חלקה

365 - קהילת לודג' 64)

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

5 מקומות חניה לאופנועים במרתף

24 מקומות חניה לאופניים במרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת:

1. החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

2. כניסה לחניון מתוכננת דרך רמפה הנמצאת במגרש בגוש 6636, חלקה 368 (רחי קהילת לודג' 58) בהתאם לתב"ע 3569

3. תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה

המלצה : לאשר את הבקשה

כיבוי אש

מרתף משותף עם קהילת לודג' 64, מקוונת 14362, יש להגיש נספח בטיחות משותף לשתי הבקשות.

הוטענה הצהרה על רוחב דרך גישה עתידית, ע"פ תכנית עיצוב, יש להטעין נספח תנועה חתום ע"י מחלקת דרכים.

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

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, גרטרור

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

חוות דעת זו משותפת לשתי הבקשות : קהילת לודג' 62 ו-64 :

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.

תמורת כריתת העצים יש לנטוע במגרש 15 עצים בגודל 10 לפחות (4") ובערך חליפי של 7379 ש"ח.

אם אי אפשר לממש את כל הערך החליפי במגרש, תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בתיאום עם האגף לשיפור פני

העיר (שפ"ע). על בעל ההיתר לתאם זאת בעצמו עם מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע.

הוטען אישורו של חיים גבראל לכריתות בשצ"פ..

המלצה : לאשר את הבקשה

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

א- בחוות הדעת גנים ונוף בבקשות אלו נדרש ל-2 הבקשות שתילה של 15 עצים.

הלקוח מציג את כל העצים בשטח המגרשים הנ"ל למעט עץ מס' 1+2 המוצגים ברחוב קהילת לודג'.

2 עצים אלו אינם מאושרים בגלל שהם אינם נמנים עם הדרישה לשתילה במגרש.

כל עוד לא מצליח הלקוח להציג שתילה של כל העצים הנדרשים - יש לבצע תיאום מול חיים גבריאלי מאגף שפ"ע לשתילה מחוץ למגרש.

התווסף לכך תנאי בתחנת גנים ונוף לשלב תעודת גמר.

ב- בכל המקומות בהם הלקוח מציג עצים לשתילה בשני המגרשים, חסרים פרט של בתי הגידול, עבור כל עץ. לבקשת מהנדס הרישוי, פרטים אלו יוגשו לאחר הוועדה ויתווסף לגביהם תנאי לקבלת היתר. לדבריו לא תאושר הבקשה ללא הוכחה כי מה שהלקוח כתב בטקסט על נתוני בתי גידול, מוצגים בפרטים אדריכליים, כחלק מתכנית הבקשה. בהתאם להתחייבות זו מאשרת להתקדם לוועדה, התווסף תנאי.

ג- חסרה סכמה לגינן, על פניו נראה שהלקוח עומד בדרישה ל- 15% שטחי גינן כי לדברי אלון- אדריכל העיר רואה בשטח זיקת ההנאה חלק מכך. אלון דרש כי זיקת ההנאה תרוצף בריצוף מחלחל - וכך גם נכתב בקומת הקרקע של תכנית 100 בכתובת לודג' 62.

יחד עם זאת נבקש לראות סכמה לכל מגרש. בשל מעורבות ואישור אישור אדריכל העיר, ואלון ובידעה כי התכנית נתמכת על תכנית עיצוב מאושרת, לא אבצע סרוב בבקשה זו, אך אבקש להציג את הסמה לאחר הוועדה. 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	כרבל לביד	6.0	40.0	2.0	שימור	4,747
2	כרבל לביד	6.0	40.0	3.0	שימור	4,747
3	כרבל לביד	6.0	40.0	4.0	שימור	4,747
4	כרבל לביד	6.0	40.0	2.0	שימור	4,747
5	פיקוס השדרות	6.0	40.0	4.0	שימור	6,782
6	דקל קוקוס	3.0	15.0	1.0	כריתה	648
7	רימון מצוי	3.0	15.0	1.0	שימור	827
8	פיקוס בנימינה	6.0	20.0	4.0	כריתה	1,470
9	ברוש מצוי	6.0	20.0	1.0	כריתה	1,899
10	ברוש מצוי	6.0	20.0	1.0	כריתה	1,899
11	איזדרכת מצויה	5.0	20.0	2.0	כריתה	528
12	פיקוס בנימינה	2.0	15.0	2.0	כריתה	827
13	כרבל לביד	5.0	20.0	4.0	כריתה	1,583
14	הדר	1.8	15.0	1.0	כריתה	827
15	אפרסמון אמריקני	4.0	20.0	3.0	שימור	1,470
16	מכנף נאה	10.0	60.0	6.0	שימור	14,243

חו"ד נוספות:

להלן חו"ד צוות תכנון ע"י תמיר קהילה מתאריך 02/09/2020

חו"ד הינה מתייחסת לתוכנית מתוקנת הנידונה אשר הוטענה במערכת בתאריך 25/08/2020 לאחר פגישה בין צוות התכנון והרישוי לעורך הבקשה. בתוכנית מתוקנת נידונה בוטלה הבלטת מרפסת מעבר לקו בניין בחזית קדמית בהתאם להוראות התב"ע. בנוסף התכנון הותאם להוראות הבינוי בדגש על שטח של 2.00 מ' בחזית קדמית עבור חלחול. ועל כן לאחר בחינת הבקשה ניתן להמליץ על התכנון המוצע.

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

לאשר הריסת כל הבניה על המגרש הכוללת בניין מגורים בן 2 קומות (8 יח"ד) והקמת בניין מגורים חדש , בן 7 קומות (כולל קומת כניסה) וקומת גג חלקית (עבור 21 יח"ד) מעל 2 קומות מרתף המשותפות בזיקת הנאה ל-4 חלקות הנמצאות במוקבץ B לפי תב"ע 3569 (לפי כתובות , קהילת לודג' 58 ו 60 , 64 וחלקה הנדונה קהילת לורג' 62)

כולל ההקלות הבאות:

1. העברת שטחי שירות המותרים בין הקומות הטיפוסיות ;
2. בניית גדרות הפרדה לדירת הגן לכיוון חזית מזרחית צידית וחזית אחורית לגובה 1.70 לעומת 1.50 מ' המותרים.
3. הגבהת גובה קומת הגג ל- 3.10 מ' בהתאם לגובה קומה טיפוסית לעומת 3 מ' המותרים ע"פ 1/א.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**תנאים למתן היתר**

1. הוספת פריסת גדרות לתוכנית הבקשה
2. הצגת אישור מנהל להוצאת היתר

תנאים בהיתר

1. נפח בית הגידול הבנוי לכל עץ יהיה לפחות 8 מ"ק, עומקו 1 מ' לפחות ושטח הפנים העליון ריבועי ככל האפשר. נדרש פרט לגבי כל עץ שינטע במגרשים לכתובות לודג' 62-64
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת חוזה עם המינהל והעירייה לנושא חלקת ההשלמה.

תנאים לאיכלוס

1. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
2. הגשת מפות לאחר איתור הסדרי קרקע, ואישור ע"י יור הוועדה המקומית
3. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
4. מתן התחייבות להנחת דעת היועץ משפטי למנהל ההנדסה לרישום בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתפי חניה חניה בין שלוש חלקות 366,365,368 בגוש 6636.
5. רישום זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף בחניה בפועל בסיפרי מקרקעין לארבע חלקות 365,366,368,367 בגוש 6636 בתוך מקבץ B ע"פ תב"ע 3569

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת הסכם עם אגף נכסי העירייה בהתאם למפורט בתב"ע 3569 סעיף 17 ב.
2. רישום תקנה 27 עבור שטחים משותפים, זיקות הנאה ואי סגירת המרפסות.
3. רישום סופי של המפות בטאבו
4. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
5. אגרונום מורשה בידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה להבטחת יציבותם של העצים ותקינותם: דיפון/ חפירה/ קידוח/ בנייה/ פיתוח. אם יש חשש ליציבותם של עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שלא נפגעו עצים כתוצאה מהעבודות. אישור זה הוא תנאי לקבלת טופס 4/ אישור איכלוס/ תעודת גמר.
6. יש לסיים נטיעת עצים בגודל 10 לפחות (4") בערך חליפי של 7379 ש"ח הכולל נטיעה של לפחות 15 עצים במגרש, וזאת לפני וכתנאי להוצאת תעודת גמר.
- יש להגיש מכתב של אגרונום/אדריכל נוף/מתכנן פיתוח מטעם בעל ההיתר המפרט את סך הערך החליפי של נטיעה שבוצעה במגרש ולגבי כל עץ חדש שניטע יש לציין מין, גודל, מיקום נטיעה וערך בש"ח.
- אם בוצעו נטיעות בשטח ציבורי - יש להגיש את אישורה של מחלקת גנים ונוף באגף שיפור פני עיר כי בוצעו נטיעות בשטח ציבורי ביותר סך הערך החליפי.
7. יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אורור המרתפים (מהנדס בלבד !) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.
8. אישור תמרוך 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ואישור שינויים גאומטריים בתחום הדרך שבחזית הבניין ע"י רשות תמרוך באגף התנועה - על בעל ההיתר להגיש למכון הרישוי העירוני תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה, וזאת לפחות תשעה חודשים לפני גמר הבניה, וזאת כדי שניתן יהיה להגיש את החומר בזמן לאישור רשות התמרוך. לשם כך יש להגיש לבוחן תנועה במכון הרישוי פניה באמצעות מערכת רישוי מקוון של עיריית תל אביב.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0677	תאריך הגשה	24/05/2020	
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון מרתפים	

כתובת	קהילת לודג' 64	שכונה	הדר-יוסף	
גוש/חלקה	365/6636	תיק בניין	0820-064	
מס' תב"ע	תמ"א 34/ב 4, ע 1, ג 1, 3569, 2204, א 2204	שטח המגרש	686 מ"ר	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קרן ק.ר. נדל"ן בע"מ	רחוב הארד 3, תל אביב - יפו 6971056
בעל זכות בנכס	גלזר אילן דב	רחוב הנחושת 3, תל אביב - יפו 6971068
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	רבינוביץ גדעון	רחוב הארד 3, תל אביב - יפו 6971056
מורשה חתימה מטעם המבקש	מורן יואב	רחוב הארד 3, תל אביב - יפו 6971056

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
1. הריסת כל הבניה על המגרש הכוללת בניין מגורים בן 2 קומות ו 8 יח"ד. 2. הקמת בניין מגורים בן 7 קומות (כולל קומת כניסה) וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף (סה"כ 24 יח"ד) הנ"ל מבוקש ע"פ תב"ע 3569 "רחוב קהילת לודג' 70-44, שכונת הדר יוסף" ומכוח תקנת השעה "כחלון". המרתף המתוכנן הינו משותף בזיקת הנאה למגרש הגובל ממזרח, קהילת לודג' 62 אשר מוגשת בבקשה נפרדת מקבילה מספר 20-0653 ולמגרשים מצפון הבנויים בהיתר, קהילת לודג' 58 וקהילת לודג' 60. התכנון המוצע כולל: - לגובה כל הקומות: לובי כניסה עם גרעין מדרגות ו 2 מעליות. - בקומת מרתף (2-): 13 מקומות חניה לרכב פרטי (מתוך 32 מקומות חניה בקומה) במרתפי חניה המשותפים עם חלקה הסמוכה (גוש 6636, חלקה 366 - קהילת לודג' 62 בקשה מקבילה מספר 20-0653), חדר לעגלות ואופניים, גרעין מדרגות נפרד לחיבור בין המרתפים לקומת הקרקע. - בקומת מרתף (1-): 11 מקומות חניה לרכב פרטי (מתוך 26 מקומות חניה בקומה) במרתפי חניה המשותפים עם חלקה הסמוכה (גוש 6636, חלקה 366 - קהילת לודג' 62 בקשה מקבילה מספר 20-0653), חדר מונים ורמפה לירידה למרתף מינוס 2. - לגובה כל הקומות - - בקומת הקרקע: חדר אשפה, חדר עגלות/אופניים ו 2 יח"ד כ"א עם יציאה לחצר פרטית. - בקומות א - ג: 4 יח"ד בכל קומה, סה"כ 12 יח"ד - בקומות ד - ו: 3 יח"ד בכל קומה, סה"כ 9 יח"ד - בקומת הגג: קומת גג חלקית עבור 1 יח"ד. <u>סה"כ מבוקשים 24 יח"ד ב 7.65 קומות מעל 2 קומות מרתף משותפות עבור מקבץ B הכולל 4 חלקות.</u> <u>לפי תב"ע 3569 אושרה חלוקה ל-4 מקבצים A, B, C, D כעת מדובר על מקבץ B שמכיל 4 מחלקות נפרדות מרחוב קהילת לודג' 58, 60, 62 ו 64.</u> על המגרש: זיקות הנאה לציבור, שבילים, גדרות הפרדה פנימיים, פיתוח שטח עקירות ונטיעות. הערה: בתאריך 25/08/2020 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת לאחר פגישה עם מהנדס הרישוי לאור חו"ד שלילית

וההתייחסות הינה לתוכנית מתוקנת זאת.

רקע:

על מגרש חלה תוכנית מפורטת מספר 3569 " רחוב קהילת לודג' 44-70 , שכונת הדר יוסף" אשר מדברת על שיפור תנאים למימוש "פינוי בינוי" ברחוב קהילת לודג' 44-70 ע"י הסדרת הזכויות , הקומות , הצפיפות קווי בניין וכו' לכל מגרש. התוכנית כוללת הנחיות פיתוח ועיצוב אדריכלי לכל המגרשים וכמו כן מכילה הנחיות לתכנון רמפות וחניות למגרשים. כחלק מהוראות התוכנית תנאי למתן היתר הינו אישור תוכנית פיתוח לתחום התוכנית ואכן בשנת 2019 קיבלה מתן תוקף תוכנית עיצוב אדריכלי 3569 [1] אשר עודכנה ב מרץ 2020 הכוללת נספח בינוי ופיתוח לכל תחום התוכנית המסדיר את מיקום הכניסות והיציאות מהמגרשים , זיקות ההנאה בין המבנים , פיתוח שטח וחתך מדרכה הכולל הוספת שביל אופניים לאורך רחוב קהילת לודג' אשר ממוקם בתחום המגרשים ע"י זיקת הנאה למעבר הולכי רגל ושבילי אופניים. ניתן לראות בהמשך ממצאי תיק בניין וההתייחסות לכל היתרי בניה הקיימים בתחום מקבץ B לפי תב"ע 3569 .

מצב קיים:

על המגרש הנדון קיים בניין בן 2 קומות ו 8 יח"ד המבוקש להריסה בבקשה הנידונה.

הערה:

במקביל לבקשה הנידונה הוגשה בקשה נפרדת, מספר 20-0653 ברחוב קהילת לודג' 62 עבור הקמת בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג מעל 2 קומות של מרתפי חניה המתוכננים בזיקת הנאה עם המגרש הנדון בקהילת לודג' 64 עבור 22 יח"ד.

ממצאי תיק בניין עבור מקבץ B:

מספר היתר	כתובת	שנה	תיאור	מספר בקשה
	קהילת לודג' 62	2020	הקמת בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג מעל 2 קומות של מרתפי חניה המתוכננים בזיקת הנאה עם המגרש הנדון בקהילת לודג' 64 עבור 22 יח"ד. הבקשה הוגשה במקביל עם הבקשה הנידונה.	20-0653
18-0698	קהילת לודג' 58	2018	הקמת בניין בן 7 קומות ובניה על הגג עבור 19 יח"ד , מעל 3 מרתפים המשותפים עבור 6 בניינים סמוכים (המאושר בהיתר מספר 17-0498). 19 יח"ד סה"כ כחלק ממתחם בן 6 מבנים להריסה ובניה מחדש (חלקות 367-372).	17-0118
18-0697	קהילת לודג' 60	2018	הקמת בניין בן 7 קומות ובניה על הגג עבור 20 יח"ד , מעל 3 מרתפים המשותפים עבור 6 בניינים סמוכים (המאושר בהיתר מספר 17-0498). 20 יח"ד סה"כ כחלק ממתחם בן 6 מבנים להריסה ובניה מחדש.	17-0120
	קהילת לודג' 60	2019	הבקשה לשינויים בקומות קרקע ובקומות העליונות 1-3 , 5-6 ע"י הגדלת 2 דירות גן בקומת הקרקע והקטנת שטחי דירות בקומות 1-3 ובקומות 5-6 , הגדלת שטחי המבואה בקומות 1-3 ובקומות 5-6 והקטנת שטח מבואה בקומת הקרקע בהתאמה, והגבהת גובה בניה בקומת הגג, כולל ההקלות הבאות : הגבהת קומת הגג עד 3.15 מ' לעומת 2.75 מ' לפי הוראות תכ"ג/1 (בתנאי שגובה ברוטו לא עולה על 5 מ', כולל גג טכני). הבקשה אושרה ע"י הועדה	20-0427
838	קהילת לודג' 62	1954	הקמת בניין בן 2 קומות עבור 8 יח"ד סה"כ	
758	קהילת לודג' 64	1963	הרחבת יח"ד קיימת בבניין בן 2 קומות עבור 8 יח"ד .	

בעלויות:

מס' 365 הנדונה רשומה כבית משותף מכיל 8 תת חלקות בבעלות פרטית ובבעלות קק"ל. הבקשה חתומה ע"י מיפה כוח של 8 תתי החלקות ולא התקבלו התנגדויות לבקשה.
 חו"ד נכסים – מרינה מור 16/01/2020
 חלקה 365 בגוש 6636 בבעלות קק"ל.
 -המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה.
 - התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, במידה ושיטת הביסוס תשתנה יש לחזור ולקבל את אישור אגף הנכסים.
 - ע"ג התוכנית סומנו בצהוב להריסה כל החורג לשטח השצ"פ ושטחי הציבור.
תנאי לאכלוס:
 רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.
תנאי לתחילת עבודות:
 הצגת חוזה רכישת חלקת השלמה מול המינהל והעירייה .
 לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית) 3569 (מתן תוקף 2006), תעא/3569[1], 2204 א, 2204 אזור הדר-יוסף)

מותר	מוצע	סטייה
שטחים עיקריים (3569 / 2204 טיפוס G עבור מגרש בשטח שטח של 686 מ"ר) 175% (ע"פ תבע 2204) 16% (תוספת ע"פ תב"ע (3569 סה"כ : 191% ב 4 קומות 191% X 686 מ"ר = <u>1310.26 מ"ר</u>	בקומת הקרקע : 137.30 מ"ר בקומה א : 219.86 מ"ר בקומה ב : 219.86 מ"ר בקומה ג : 219.86 מ"ר בקומה ד : 241.39 מ"ר בקומה ה : 241.39 מ"ר בקומה ו : 241.39 מ"ר <u>סה"כ : 1485.1 מ"ר</u> - 174.84 מ"ר , הנ"ל מבוקש כהקלת מכוח כחלון (ראה התייחסות בהקלות סעיף 5)	
שטחי שרות (3569 / 2204 א / 2204 א) ממ"דים 9 מ"ר + קירות ליח"ד = 12 מ"ר מרפסות בשטח של עד 14 מ"ר ליח"ד ובממוצע של 12 מ"ר לבניין. במפלס הכניסה בשטח הקומה שמעליה, + מחסן כללי בשטח 15 מ"ר מעל מפלס הכניסה: 45 מ"ר לקומה עבור לובי קומתי, עבור 6 קומות. בליטות תכסית מקסימאלית	9 מ"ר + קירות ליח"ד X 24 = <u>288 מ"ר</u> 12 מ"ר X 24 ליח"ד = <u>288 מ"ר</u> בהתאם לתכנון עד ל 311 מ"ר + 15 מ"ר = 326 מ"ר בקומות א-ג : 55 מ"ר לקומה. בקומות ד-ו : 36.94 מ"ר לקומה. סה"כ 256.54 מ"ר ב 6 קומות ללא בליטות 349.2 מ"ר השווים ל 50.9%	- 3.08 מ"ר הנ"ל נובע מעובי קירות וניתן לאישור שכן ממ"ד חושב בהתאם למותר כ 9 מ"ר. - פורסמה הקלה לניוד שטחי שירות בין הקומות הטיפוסיות וניתן להמליץ (ראה התייחסות בהקלות סעיף 3) - 6.2 מ"ר השווים ל 0.9%
50% משטח המגרש		

מותר	מוצע	סטייה
לקומה טיפוסית (2204א) השווים ל 343 מ"ר		מעבר למותר, הנ"ל מבוקש כהקלה וניתן להמליץ שכן התכנון המוצע הינו בתוך קווי הבניין המותרים ואין פגיעה במבנים הסובבים (ראה התייחסות בהקלות סעיף 6)
קווי בניין (3569, תעא 3569 [1]) קדמי מערבי (לכיוון שצ"פ) אחורי מזרחי לשביל פנימי בזיקת הנאה לציבור צידי דרומי צידי צפוני קו בניין למרפסות בהתאם לתסריט ונספח הבינוי מרחב בין מבנים	1.00 מ' ובחלקו 0.80 מ' עקב הבלטת מרפסת בחלקו 5.00 מ' ובחלקו 10.00 מ' בהתאם למותר 3.00 מ' ובחלקו 2.40 עקב הבלטת מסתור כביסה 3.00 מ' מרחק בין מרפסות הינו 6.00 מ' בהתאם לותר. בהתאם למותר	0.20- מ' הנ"ל ניתן לאישור שכן מדובר בהבלטת מרפסת לחזית שאינה קו רחוב. 0.60- מ', מדובר בהבלטה נקודתית עבור מסתור כביסה בקומות קרקע – ד וניתן לאשר את הנ"ל בהתאם לתקנות החוק.
רמפת לחניה תת קרקעי	בהתאם למותר, מרתף בזיקת הנאה . סומנו מעברים כזיקות הנאה והוצגה תוכנית חניה הכוללת את כל מקבץ המגרשים .	המרתף יתוכנן כמרתף משותף וירשם כזיקת הנאה משותפת בהתאם לנספח הבינוי : גוש 6636, חלקה 368 - קהילת לודג' 58) מיקום רמפה כניסה (גוש 6636, חלקה 367 - קהילת לודג' 60 גוש 6636, חלקה 366 - קהילת לודג' 62 (מיקום רמפה יציאה (תינתן זיקת הנאה הדדית למעבר בין חלקות הנ"ל במרתפים בהתאם למקבץ בנספח הבינוי.

מותר	מוצע	סטייה
מס' יחידות מותר (ג/1 + 3569) 19 יח"ד (3569) 1 יח"ד (ג/1) סה"כ: 20 יח"ד למגרש	בקומת הקרקע: 2 יח"ד בקומות א-ג: 4 יח"ד לקומה (סה"כ 12 יח"ד) בקומות ד-ו: 3 יח"ד לקומה (סה"כ 9 יח"ד) בקומת הגג: 1 יח"ד סה"כ: 24 יח"ד למגרש	4 יח"ד, הנ"ל מבוקש ע"י הקלת שב"ס להגדלת הצפיפות המותרת ב 20% השווה ל 20 יח"ד $4 = 20\% \times$ 4 יח"ד = סה"כ: 24 יח"ד (ראה התייחסות בהקלות סעיף 4)
תמהיל דירות מחייב שטח עיקרי מינימאלי ממוצע ליח"ד בבניין לא יפחת מ 70 מ"ר.	1684 מ"ר עיקרי עבור 24 יח"ד = 70.16 מ"ר	
מס' קומות (3569, תעא 3569 [1]) 6 קומות מעל קומת הכניסה + קומה גג חלקית (סה"כ 7.65 קומות)	6 קומות מעל קומת הכניסה + קומה גג חלקית (סה"כ 7.65 קומות)	
קומת הקרקע (3569, תעא 3569 [1]) לא תותר קומת כניסה מפולשת מלאה. ניתן להקים דירות גן בקומת הכניסה. גובה קומת הכניסה לא יעלה על 4.50 מ'. מפלס כניסה : - +0.00 = 9.65	בהתאם למותר 2 יח"ד – דירות גן בהתאם למותר (3.50 מ') מפלס כניסה : - +0.00 = 9.65	
הוראות בניוי/ עיצוב (3569, תעא 3569 [1]) יינטעו עצים ע"פ מפתח של 1 עץ לכל 2 יח"ד – בהתאם לנ"ל במגרש הנדון נדרשים 12 עצים. יותר גידור חצרות של דירות הגן בגובה גדר עד 1.50 מ' לא תותר הקמת גדרות בין המגרשים. <u>נגישות:</u> גישה למבואת כניסה בשיפוע מקסימאלי של 8%. רוחב דלת מבואה וחלקים	ראה חו"ד גנים ונוף 1.90 מ' לחזית לשצ"פ ו 1.40 מ' לחזיתות צד. ללא גדרות בין המגרשים. שיפוע של 4.3% בהתאם למותר.	0.40 מ', הנ"ל מבוקש כהקלה להגבהת גדרות אך לא מומלץ לאשר גדר מעבר ל 1.50 מ' בגבול השצ"פ ויש להנמיך) ראה התייחסות סעיף 3.

סטייה	מוצע	מותר	
	2 מעליות של 6 נוסעים כל אחת . 1 מקום חניה לנכה במרתף.	משותפים לא תפחת מ 0.90 מ'. תותקן לפחות מעלית אחת של 6 נוסעים המתאימה למעלית נכים. תתוכנן לפחות חניה אחת במרתף עבור נכה. <u>עיצוב:</u> חזיתות יחופו בחומרים קשיחים . יותר טיח חיפוי בהיר לחזיתות פנימיות כגון קיר מרפסת. לא יותר שימוש בקירות מסך / אלומיניום / זכוכית.	
	הבקשה כוללת ברקע את המקבץ בשלמותו.	תותר בניה בשלבים והוצאת היתרי בניה חלקיים למס/ חלקות או לחלקות בודדות ממקבץ הבינוי בלבד שהיתר הבניה יציג ברקע את המקבץ בשלמותו.	הוראות נוספות (3569)
	מוצעת חניה בהתאם לתקן , החניון מתוכנן כתת קרקעי לפי רמת שרות 2 תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה 2. כניסה לחניון מתוכננת דרך רמפה הנמצאת במגרש בגוש 6636, חלקות 368 ו 366 (רחי קהילת לודג ו 62 58) בהתאם למותר	תקן חניה יהיה 1 מ"ח עבור דירות ששטחן עד 90 מ"ר ו 1.5 מ"ח עבור דירות שטחן מעל 90 מ"ר. החניה תהיה תת קרקעית. יותר שימוש במכפילי חניה במרתפים. תותר הקמה בשלבים של רמפת גישה משותפת למרתפים באישור אגף תנועה. <u>מפלסי החניונים :</u> יאפשרו מעבר בין החניונים במגרש הנדון B לבין החניונים העתידיים במגרשים השכנים A ו C ויתאפשר שימוש ברמפות אשר יבנו במגרשים אלו.	תנועה /חנייה : התאמה לנספח תנועה/חניה
	בהתאם למותר		

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם למותר.	נספח חנייה ע"פ תב"ע 3312 א – מחייב בנושא כניסות, יציאות ומפלסים. (אפשרות גמישות של +0.25 - ס"מ)	

בנייה בו זמנית על הגג: דירת גג מכח ג1 ו 3569

סטייה	מוצע	מותר	
	<u>207 מ"ר</u>	319 מ"ר $\times 65\% =$ <u>207 מ"ר</u>	שטח/ תכסית 65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1
	יח"ד בשטח של 175 מ"ר	שטח מינימום של יח"ד יהיה 80 מ"ר	
	5.00 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בניה עם גג שטוח)	גובה ברוטו נטו
	3.00 מ'	<u>לא יעלה על 3.00 מ'</u> בהתאם לגובה קומה טיפוסית מתוכננת	
	4.30 מ'	2.00 מ' לחזית קדמית מערבית (לכיוון שצ"פ)	נסיגות
1.20 מ' , ניתן להמליץ על הנ"ל כהמשך לבינוי קיים.	ללא נסיגה לשאר החזיתות בהמשך לבינוי הקיים בקומה מתחת.	1.20 מ' שאר החזיתות ובמקרים מסוימים ללא נסיגה	
	גישה דרך חדר מדרגות משותף	גישה לשטח משותף	בינוי
	מרפסת גג עבור יח"ד אחת על כן ללא קיר הפרדה	קיר הפרדה בין מרפסות הגג בהתאמה לגובה מעקה הגג.	
			פרגולה על הגג
17 מ"ר , הנ"ל מעבר למותר ולא ניתן לאישור.	55 מ"ר	1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או 10 מ"ר לפי הגדול ביותר כלומר 38 מ"ר.	שטח

מותר	מוצע	סטייה	
חומר נסיגות	אלומיניום	1.20 מ' לכל החזיתות וללא נסיגות בהליך של הקלה	1.20 מ' הנ"ל לא ניתן לאישור.

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע 1 ו-3569):

מותר	מוצע	סטייה	
קומות	2 קומות מרתף עם מעבר בזיקת הנאה למגרשים גובלים.	4	
תכנית	85% משטח המגרש	583.1 מ"ר	85%
חלחול	15% (102 מ"ר)	102 מ"ר השווים ל 15%	
גובה	4.00 מ' נטו	<u>במפלס (-2):</u> 2.60 מ' <u>במפלס (-1):</u> 3.30 מ'	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	<u>במפלס (-2):</u> 13 מקומות חניה לרכב , חדר אופניים ועגלות <u>במפלס (-1):</u> 11 מקומות חניה לרכב חדר אופניים ועגלות	
חניה	דרישת התקן : 28 מקומות חניה לרכב פרטי 1 מקום חניה לרכב נכים 5 מקומות חניה לאופנועים 24 מקומות חניה לאופניים	תוכנן : 28 מקומות חניה לרכב פרטי (מתוך 58 מקומות חניה) במרתפי חניה המשותפים עם חלקה הסמוכה (גוש 6636, חלקה 366 - קהילת לודג 62) 1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 10 מקומות חניה לאופנועים במרתף 24 מקומות חניה לאופניים במרתף	ראה חו"ד מכון רישוי מחלקת תנועה.
מחסנים דירתיים	24 מחסנים דירתיים בהתאם למספר יח"ד בבניין	ללא מחסנים דירתיים	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא	
בנייה במרווחים/בליטות	+		
פרגולה	+		מוצעת פרגולה מעל מרפסת בקומה שישית ויש לרשום מרפסת עם

הערות	לא	כן	
פרגולה מעל.			
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אורור

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1.	מצללה מבטון
2.	הקטנת שטח עיקרי מינימלי ממוצע ליח"ד מ-70 מ"ר לכ-67 מ"ר.
3.	בניית גדר בגבולות המגרש הגבוהה מ-1.50 מ' מפני הקרקע הגבוהים.
4.	הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 20%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 24 במקום 20 המותר על פי תכנית
5.	תוספת של 13% מהשטח הכולל המותר לבנייה, לצורך הגדלה של 2 יח"ד מתוך 4 יח"ד מבוקשות בהקלה.
6.	הגדלת תכסית הבניה במגרש לכ-55% (כולל מסתורים ומרפסות) במקום 50% המותרים על פי תכנית.
7.	הגבהת גובה חדר יציאה לגג מ-3.00 מ' ל-3.10 מ' בהתאם לגובה קומה טיפוסית.

תאריך הודעה אחרונה: 05/05/2020 ולא התקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלות מבוקשות:

1.	<u>הקלה לא רלוונטית</u> – שכן תוכנית מתוקנת הנידונה לא מבוקשת פרגולה מבטון.
2.	<u>הקלה לא רלוונטית</u> – שכן בתוכנית מתוקנת הנידונה ממוצע דירות הינו 70 מ"ר בהתאם למותר.
3.	<u>לא ניתן להמליץ על הקלה ל</u> – להקמת גדר בגובה 1.90 מ' לחזית לשצ"פ לעומת 1.50 מ' המותרים שכן מדובר בגבול עם שצ"פ והני"ל בניגוד למדיניות הועדה בנושא.
4.	<u>ניתן להמליץ על הקלה ל</u> – תוספת יחידות דיור בשיעור של עד 20% מתוקף שבס השווים ל: 20 יח"ד X 20% = 4 יח"ד סה"כ מכוח שבס ולאחר אישור הני"ל יתקבל בניין בן 24 יח"ד סה"כ.
5.	<u>ניתן להמליץ על הקלה ל</u> – תוספת שטחים עיקריים ושירות מתוקף תיקון כחלון עד 13% מסך זכויות הבניה המותרות עבור 3 יח"ד מתוך 4 יח"ד שבוקשו בהקלת שבס:
חישוב כחלון: $20 \text{ יח"ד (כולל ג/1)} + 4 \text{ יח"ד} = 24$ <u>24 יח"ד (מתוכם 4 יח"ד נוספות מבוקשות בהקלת שבס 20% דהיינו 4+20 = 24 יח"ד)</u> $2 \text{ יח"ד} * 75 \text{ מ"ר} = 150 \text{ מ"ר}$ $2 \text{ יח"ד} * 120 \text{ מ"ר} = 240 \text{ מ"ר}$ סה"כ: 390 מ"ר שטחים שניתן לקבל לדירות הנוספות מכח כחלון (כולל שטחי השירות והממ"דים הנדרשים לדירות אלה). לפי סיכום יועמ"ש עו"ד הראלה און-אברהם מיום 04.01.2016 "תוספת שטחי בניה בהליך של הקלה – הוראות שעה (תיקון) צוין בסעיף 4..." במקרה בהם אושרה במגרש תכנית שהגדילה בו את שטחי הבניה לפי סעיף 62(א)16(א) לחוק(להלן ההגדלה) או מתבקשת הקלה לתוספת שטח לפי סעיף 147 בחוק, ביחס לתכנית שהופקדה לפני ה-1.8.1989 (להלן התוספת), יש להפחית את שטח ההגדלה או את התוספת מתוספת השטח (מכח כחלון). יש לציין שלפי תב"ע 3569 שאושרה בשנת 2006 הוספו זכויות הבניה שהיה ניתן לבקשת במסגרת הקלה בשיעור של 16% משטח המגרש (שמהווה 109.80 מ"ר) ופרסומים בוצעו לפי סעיף שצוין לעיל, לכן זכויות המותרות שניתן לנצל מכח "כחלון" הן: מ-390 מ"ר יש להפחית 16% עבור שטחים שאושרו להגדלת הזכויות שפורסמו לפי סעיף 62(א) לחוק כלומר 390 מ"ר – 120 מ"ר (עיקרי 109.80 (16% משטח המגרש) + ממ"ד עבור יח"ד אחת) = 270 מ"ר שניתן לקבל עבור 3 יח"ד בלבד מכוח כחלון	
פורסמה הקלה ע"י כחלון לתוספת עד 13% משטח הבניה הכולל המותר (1310.26 מ"ר עיקרי + 590 מ"ר שירות + 162.9 מ"ר ג/1) <u>2063.16 מ"ר</u> X 13% = המהווה 268.21 מ"ר, ומנצלים בבקשה 247.76 מ"ר בלבד: <u>מוצעת בקומת ראשונה:</u> 1 יח"ד בשטח – 65.48 מ"ר (דירה מספר 4) <u>מוצעת בקומת שניה:</u> 1 יח"ד בשטח – 65.48 מ"ר (דירה מספר 8) <u>מוצעת בקומת רביעית:</u> 1 יח"ד בשטח – 116.80 מ"ר (דירה מספר 17)	

ממוצע גודל דירות לפי חוק כחלון : 65.48 מ"ר > 75 מ"ר המותרים 75 מ"ר < 116.8 מ"ר > 120 מ"ר המותרים. סה"כ שטחים מותרים לבניה לאחר אישור הקלה (עיקרי + שירות + ג/1 + כחלון) = 2063.16 מ"ר + 247.76 מ"ר = 2310.9 מ"ר	
6. ניתן להמליץ על הקלה ל - הגדלת תכנית הבניה במגרש לכ-51% השווים ל 6.2 מ"ר מעבר ל 50% הנדרשים שכן התכנון המוצע הינו בתוך קווי הבניין המותרים ואין פגיעה במבנים הסובבים.	
7. הקלה לא רלוונטית – שכן בתוכנית המתוקנת הנידונה גובה דירת הגג הינו 3.00 מ' בהתאם לגובה קומה טיפוסית ובהתאם למותר.	

חו"ד מכון רישוי - שרה לסקה 03/09/2020

קיימת בקשה צמודה לבקשה זו שמספרה ק. לודג' 62 20-653

חוות דעת לנספח תנועה מתוקן שנטען ב - 2.9.20 ותכנית אדריכלית מ - 3.9.20

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 21 יחידות דיור (9 יח"ד בשטח עד 90 מ"ר ו - 12 יחידות דיור בשטח מעל 90 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

27 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

9 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

27 מקומות חניה לרכב פרטי (מתוך 57 מקומות החניה) במרתפי חניה המשותפים עם חלקה הסמוכה (גוש 6636, חלקה 365 - קהילת לודג' 64)

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

10 מקומות חניה לאופנועים במרתף

21 מקומות חניה לאופניים במרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת:

1. הסדרי חניה בפרויקט , כולל חישוב מספר מקומות החניה הדרושים נערך בהתאם לנספח תנועה לתב"ע. 3569

2. החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

3. כניסה לחניון מתוכננת דרך רמפה הנמצאת במגרש בגוש 6636, חלקה 368 (רחי קהילת לודג' 58) בהתאם לתב"ע 3569

4. תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

בקשה עם מרתף משותף (קהילת ורשה 62) יש להגיש נספח מאוחד לשתי הבקשות.

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

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

חוות דעת זו משותפת לשתי הבקשות : קהילת לודג' 62 ו-64 :

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.

תמורת כריתת העצים יש לנטוע במגרש 15 עצים בגודל 10 לפחות (4") ובערך חליפי של 7379 ש"ח.

אם אי אפשר לממש את כל הערך החליפי במגרש, תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בתיאום עם האגף לשיפור פני

העיר (שפ"ע). על בעל ההיתר לתאם זאת בעצמו עם מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע.

הוטען אישורו של חיים גבראל לכריתות בשצ"פ..

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

מקלות

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

אדריכלות מכון הרישוי

א- בחוות הדעת גנים ונוף בבקשות אלו נדרש ל-2 הבקשות שתילה של 15 עצים.
הלקוח מציג את כל העצים בשטח המגרשים הנ"ל למעט עץ מס' 1+2 המוצגים ברחוב קהילת לודג'.
2 עצים אלו אינם מאושרים בגלל שהם אינם נמנים עם הדרישה לשתילה במגרש.
כל עוד לא מצליח הלקוח להציג שתילה של כל העצים הנדרשים - יש לבצע תיאום מול חיים גבריאל מאגף שפ"ע לשתילה מחוץ למגרש.
התווסף לכך תנאי בתחנת גנים ונוף לשלב תעודת גמר.
ב- בכל המקומות בהם הלקוח מציג עצים לשתילה בשני המגרשים, חסרים פרט של בתי הגידול, עבור כל עץ.
לבקשת מהנדס הרישוי, פרטים אלו יוגשו לאחר הוועדה ויתווסף לגביהם תנאי לקבלת היתר.
לדבריו לא תאושר הבקשה ללא הוכחה כי מה שהלקוח כתב בטקסט על נתוני בתי גידול, מוצגים בפרטים אדריכליים, כחלק מתכנית הבקשה. בהתאם להתחייבות זו מאשרת להתקדם לוועדה, התווסף תנאי.
ג- חסרה סכמה לגינן, על פניו נראה שהלקוח עומד בדרישה ל- 15% שטחי גינן כי לדברי אלון - אדריכל העיר רואה בשטח זיקת ההנאה חלק מכך. אלון דרש כי זיקת ההנאה תרוצף בריצוף מחלחל - וכך גם נכתב בקומת הקרקע של תכנית 100 בכתובת לודג' 62.
יחד עם זאת נבקש לראות סכמה לכל מגרש. בשל מעורבות ואישור אדריכל העיר ואלון ובידעה כי התכנית נתמכת על תכנית עיצוב מאושרת, לא אבצע סרוב בבקשה זו, אך אבקש להציג את הסמה לאחר הוועדה.
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	כרבל לביד	6.0	40.0	2.0	שימור	4,747
2	כרבל לביד	6.0	40.0	3.0	שימור	4,747
3	כרבל לביד	6.0	40.0	4.0	שימור	4,747
4	כרבל לביד	6.0	40.0	2.0	שימור	4,747
5	פיקוס השדרות	6.0	40.0	4.0	שימור	6,782
6	דקל קוקוס	3.0	15.0	1.0	כריתה	648
7	רימון מצוי	3.0	15.0	1.0	כריתה	827
8	פיקוס בנימינה	6.0	20.0	4.0	כריתה	1,470
9	ברוש מצוי	6.0	20.0	1.0	כריתה	1,899
10	ברוש מצוי	6.0	20.0	1.0	כריתה	1,899
11	איזדרכת מצויה	5.0	20.0	2.0	כריתה	528
12	פיקוס בנימינה	2.0	15.0	2.0	כריתה	827
13	כרבל לביד	5.0	20.0	4.0	כריתה	1,583
14	הדר	1.8	15.0	1.0	כריתה	827
15	אפרסמון אמריקאי	4.0	20.0	3.0	שימור	1,470
16	מכנף נאה	10.0	60.0	6.0	שימור	14,243

חו"ד נוספות:

להלן חו"ד ע"י תמיר קהילה - צוות תכנון צפון מתאריך 02/09/2020

חו"ד מתייחסת לתוכנית מתוקנת מתאריך 24/08/2020 שהוגשה לאחר ופגישה בין צוות הרישוי והתכנון לאור חו"ד שלילית של מהנדס הרישוי, לצורך התאמת המבוקש לתב"ע ולתוכנית העיצוב בדגש על חלחול ונטיעות. הבקשה כוללת הקלה לתוספת 4 יח"ד מכוח שב"ס והקלה של 13% בשטחים מכוח כחלון (עבור 3 יח"ד בלבד מתוך 4 שכן דירה רביעית ע"י שטחים המותרים ע"פ תב"ע 3569). לאחר בחינת התכנון, נמצא שהתכנון המוצע כוללת יח"ד קטנות הנדרשות בשכונה ועל כן מומלץ לאשר את ההקלה המבוקשת. לנושא הגדלת תכסית הבניה בכ 6 מ"ר, התכנון המוצע הינו בתוך קווי הבניין המותרים ואין פגיעה במבנים הסובבים ובשטחי החלחול והגינן ועל כן אין מניעה לאשר את הנ"ל.

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

לאשר את הבקשה להריסת כל הבניה על המגרש הכוללת בניין מגורים בן 2 קומות (8 יח"ד) והקמת בניין מגורים בן 7 קומות (כולל קומת כניסה) וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, 24 יח"ד סה"כ (מכח כחלון 4 יח"ד נוספות)

כולל ההקלות הבאות:

- הגדלת צפיפות בשיעור של 20% השווה ל-4 יח"ד נוספות מעל 20 יח"ד המותרות לתב"ע 3569 (סה"כ 24 יח"ד).
- תוספת שטחים עיקריים ושירות מתוקף תיקון כחלון בסך כ-248 מ"ר מסך זכויות הבניה המותרות לשם תכנון מיטבי עבור 3 יח"ד נוספות ודירה רביעית נוספת על חשבון שטחים המותרים לפי תב"ע 3569 החלה על המקום.
- הגדלת תכסית הבניה במגרש עד -51% מעבר ל-50% המותרים לפי תב"ע 2204 (כ-6.2 מ"ר).

תנאים למתן היתר

- הצגת פריסת גדרות מלאה
- הנמכת גדר הגובלת עם שצ"פ לגובה 1.50 מ' מק המותרים.
- מילוי דרישות מכון הרישוי

תנאים בהיתר

- דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

- הריסת כל הבניה הפולשת לשטח השצ"פ ולשטחי הציבור והצגת אישור על הנ"ל לפני תחילת עבודות הבניה.

תנאים לאיכלוס

- יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
- מתן התחייבות להנחת דעת היועץ משפטי למנהל ההנדסה לרישום בספרי מקרקעין זיקת הנאה למעבר ושימוש משותף במרתפי חניה חניה בין שלוש חלקות 366,365,368 בגוש 6636.

תנאים לתעודת גמר

- רישום תקנה 27 עבור שטחים משותפים, זיקות הנאה ואי סגירת מרפסות בולטות
- קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
- אגרונום מורשה בידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה להבטחת יציבותם של העצים ותקינותם: דיפון/ חפירה/ קידוח/ בנייה/ פיתוח. אם יש חשש ליציבותם של עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שלא נפגעו עצים כתוצאה מהעבודות. אישור זה הוא תנאי לקבלת טופס 4/ אישור איכלוס/ תעודת גמר.
- יש לסיים נטיעת עצים בגודל 10 לפחות (4") בערך חליפי של 7379 ש"ח הכולל נטיעה של לפחות 15 עצים במגרש, וזאת לפני וכתנאי להוצאת תעודת גמר.
- יש להגיש מכתב של אגרונום/אדריכל נוף/מתכנן פיתוח מטעם בעל ההיתר המפרט את סך הערך החליפי של נטיעה שבוצעה במגרש ולגבי כל עץ חדש שניטע יש לציין מין, גודל, מיקום נטיעה וערך בש"ח.
- אם בוצעו נטיעות בשטח ציבורי - יש להגיש את אישורה של מחלקת גנים ונוף באגף שיפור פני עיר כי בוצעו נטיעות בשטח ציבורי ביתר סך הערך החליפי.
- יש להגיש מסמך חתום על ידי מתכנן או מבצע מערכות אורור המרתפים (מהנדס בלבד!) ובו יודיע כי בדק את המבנה ומצא כי מערכות אורור המרתפים בוצעו בהתאם להיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ועדת משנה לתכנון ובניה

	23/07/2020	תאריך הגשה	20-1023	מספר בקשה
	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

רביבים	שכונה	ארם משה 7	כתובת
0867-007	תיק בניין	763/6623	גוש/חלקה
899 מ"ר	שטח המגרש	תמ"א 34ב/4, ע1, ג1, 9051, 379, 261א, 232א, 1740	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קליברה פרויקטים ושות	רחוב הסיבים 7, פתח תקווה 4959368
בעל זכות בנכס	קליברה פרויקטים ושות	רחוב הסיבים 7, פתח תקווה 4959368
עורך ראשי	לביא עודד	רחוב הנחושת 3, תל אביב - יפו 6971068
מתכנן שלד	שילר ערן	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	ארז מורט	רחוב הסיבים 7, פתח תקווה 4959368

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
הקמת בניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 8 יח"ד. קומה שניה בולטת מעל קומות הקרקע וקומה ראשונה ומוצעת מעל עמודים בגובה של 2 קומות . על מהגרש: בריכת שחיה לא מקורה בחצר האחורית, קומת עמודים מפולשת לחזית אחורית, עקירות , נטיעות, פיתוח שטח, פרגולה בקומת הקרקע מבטון ואלומיניום . הכניסה למגרש לכל רכב מרח' טבנקין ע"י רמפה המוצעת בצמוד לגבול המגרש הצדדי המערבי.

מצב קיים:

מדובר במגרש ריק , שאינו רגולרי בצורת "ר" הפוך . בחזית הדרומית הוא פונה רח' טבנקין ובחזית הצפונית פונה לרח' ארם משה.

ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
2-200802	2000	הקמת בנין חדש למגורים בן 3 קומות עם חדרי היציאה לגג עבור 6 יחידות דיור, המכיל: בקומת הקרקע - חדר מדרגות עם פיר מעלית, מבואת כניסה ו-2 יחידות דיור בנות 4 חדרים עם חדרי שרות וממ"ד כל אחת; בקומה ב' - חדר מדרגות עם פיר מעלית ו-2 יחידות דיור בנות 4 חדרים עם חדרי שרות, ממ"ד וגזוזטרא כל אחת; בקומה ג' - חדר מדרגות עם פיר מעלית ו-2 יחידות דיור בנות 3 חדרים עם ממ"ד, חדרי שרות ומרפסת בלתי מקורה כל אחת; על הגג - 2 חדרי היציאה לגג עם מדרגות פנימיות עבור דירות בקומה העליונה, מרפסות גג עבור היחידות הנ"ל וחדר מכונות מעלית; על הגג העליון - מערכת סולרית; על המגרש - פיתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש 101- מקומות חניה. יש לציין שההיתר לא ממוש בפועל ותוקפו פג.	99-0402

בעלויות:

הנכס בבעלות חברה והבקשה חתומה ע"י נציג החברה ומיופה כוח החברה. **התקבלו התנגדויות לבקשה ע"י מגרשים גובלים.**

התאמה לתב"ע (תכנית 9051, 379, 261, 232, 1740 אזור רביבים)

מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות מותרות (261 א, 1/ג) 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת + קומת גג חלקית <u>סה"כ: 3.65 יח"ד</u>	3 קומות (קומת קרקע וקומה ראשונה חלקיות) + קומת גג חלקית <u>סה"כ: 3.65 יח"ד</u>	- פורסמה הקלה להגבהת קומת העמודים מעל 2.30 מ' ל 3.25 בהתאם לגובה קומה טיפוסית ובכדי לאפשר מגורים בקרקע וניתן להמליץ על הנ"ל (ראה התייחסות בהקלות בסעיף 7)
גובה קומת עמודים לפי 1740 2.30 מ'	בחלקו כ-3 מ' בהתאם לגובה קומה טיפוסית עבור מגורים ובחלקו לכיוון רח' ארם משה בכ-6 מ' (בגובה של 2 קומות) כשטח פתוח בין עמודים המקורה ע"י הבלטת קומה שניה.	- 0.70 מ' הנ"ל מבוקש כהקלה להגבהת גובה קומת עמודים לצורך הסדרת 2 יח"ד. - 3.70 מ' והנ"ל לא מבוקש כהקלה כקומת עמודים בגובה של 2 קומות לעומת 2.30 מ' ולא ניתן לאשרו.
מס' מגורים 2 + 1/ג) על כל מגרש של 700 מ"ר לא יותר מ 4 יח"ד במגרש הנדון בשטח 899 מ"ר הצפיפות המותרת כ 5.13 יח"ד ג/1 - <u>2 יח"ד</u> <u>סה"כ: 7.13 יח"ד = 7 יח"ד.</u>	בקומת קרקע: 2 יח"ד בקומה 1 : 2 יח"ד בקומה 2 : 2 יח"ד בקומת הגג : 2 יח"ד <u>סה"כ: 8 יח"ד</u>	- 1 יח"ד , הנ"ל מבוקש ע"י הקלת שב"ס 12.2% השווה ל 7 יח"ד $1 = 0.86 = 12.2\% \times$ יח"ד יח"ד_אך לא ניתן להמליץ על ההקלה (ראה התייחסות בהקלות סעיף 1)
שטחים עיקריים (261 א) עד 29% לקומה סה"כ 58% בבניה בשתי קומות (כולל מרפסות). 899 מ"ר $\times 58\% =$ <u>521.42 מ"ר</u>	<u>ע"פ עורך הבקשה:</u> ק.קרקע: 149.68 מ"ר קומה א : 215.33 קומה ב : 258.13 <u>סה"כ: 623.14 מ"ר</u> <u>בפועל:</u> <u>623.14 מ"ר</u> + 7.52 מ"ר (חישוב ממ"דים מעל 9 מ"ר נטו). <u>סה"כ: 630.66 מ"ר</u>	- מדובר בקומת עמודים מפולשת, פורסמה הקלה לניוד שטחים לקומה זאת לשם הקמת דירות גן וניתן להמליץ על הנ"ל (ראה התייחסות בהקלות סעיף 6) - 109.24 מ"ר מעבר למותר ,

סטייה	מוצע	מותר	
הנ"ל מבוקש ע"י הקלת כחלון 20% אך לא ניתן להמליץ על ההקלה. (ראה התייחסות בהקלות סעיף 2)			
שטחי שירות (פרוטוקול 261 א) במפלס הכניסה הקובעת לבניין מעל קומת הכניסה הקובעת לבניין בליטות ממ"ד 9 מ"ר + קירות ממד 12 מ"ר = מרפסות 14 מ"ר ליח"ד ולא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר.	קומה מפולשת בשטח הקומה מעליה כולל שטחים למתן שירות כאשר שטח מחסן כללי עד 6 מ"ר ושטח מקורה באופן שהוא בגובה שלא עולה על 2 קומות ואינו סגור ביותר מ 2 קירות וגרעין הבניין. שטחי גרעין הבניין. ללא הגבלה 12 מ"ר X 8 יח"ד = 96 מ"ר 12 מ"ר X 8 יח"ד = 96 מ"ר	<u>ע"פ עורך הבקשה:</u> ק.קרקע : 138.46 מ"ר קומה א : 54.92 קומה ב : 54.92 <u>סה"כ: 248.3 מ"ר</u> <u>בפועל:</u> 248.3 מ"ר + 46 מ"ר (קומת עמודים מפולשת שלא חושבה) <u>סה"כ: 294.3 מ"ר</u> ללא בליטות עבור 8 יח"ד – 9.94 מ"ר ליח"ד + 2.56 מ"ר לקירות = <u>100.04</u> <u>מ"ר</u> 56 מ"ר עבור 4 יח"ד בממוצע של 7 מ"ר.	שטחי שירות (פרוטוקול 261 א) במפלס הכניסה הקובעת לבניין מעל קומת הכניסה הקובעת לבניין בליטות ממ"ד 9 מ"ר + קירות ממד 12 מ"ר = מרפסות 14 מ"ר ליח"ד ולא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר. קווי בניין : (261א) קדמי צפוני לרחוב טבנקין: אחורי דרומי (בחלקו לרחוב ארם משה) צידי מזרחי
- חישוב השטחים אינו מדויק ויש להוסיף את קומת העמודים המפולשת לחישוב השטחי שרות מותרים. - 4.04 מ"ר אך בפועל מדובר ב 7.52 מ"ר שכן ממ"דים חושב ו מעל 9 מ"ר נטו ויש לחשב את הנ"ל ע"י שטחים עיקריים.			
- 0.50 מ' , הנ"ל מבוקש כהקלה 10% בקו הבניין אך אין הצדקה תכנונית לכך (ראה התייחסות בהקלות סעיף 4) - 0.40 מ' , הנ"ל מבוקש כהקלה 10% בקו הבניין אך אין הצדקה תכנונית לכך (ראה	8.00 מ' 4.50 מ' ובחלק הפונה למשה ארם 5.40 מ' 3.60 מ'	8.00 מ' 5.00 מ' 4.00 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
התייחסות בהקלות סעיף 4) - 0.40 מ', הנ"ל מבוקש כהקלה 10% בקו הבניין אך אין הצדקה תכנונית לכך (ראה התייחסות בהקלות סעיף 4)	3.60 מ'	4.00 מ'	צידי מערבי
- 3.20 מ', הנ"ל לא ניתן לאישור , פורסמה הקלה להבלטת המרפסת אך לא ניתן לאשר מעבר ל 2.00 מ' (ראה התייחסות בהקלות סעיף 13) בנוסף לא ניתן לאשר קורות בטון העבר לקו הבניין ללא פרסום הקלה.	<u>לחזית קדמית:</u> הבלטה של 3.20 מ' מעבר לקו בניין מותר של 8.00 מ'	עד 40% מהמרווח הקדמי או 2 מטר, הקטן מהם כהקלה (כלומר הבלטה של עד 2.00 מ') או עד 1.20 מ' ללא הקלה	קו בניין עבור מרפסות
לא ניתן לאשר דירה גן בחזית כפי שמבוקש. יש לציין שמוצע שטח משותף רק במרווח הקדמי לכיוון רח' טבנקין.	<u>מוצעת דירת גן בחזית</u> <u>הקדמית לכיוון רח' ארם</u> <u>משה</u>	לא ניתן דירות גן בחזית הקדמית	דירות גן
- ראה חו"ד מכון רישוי בהמשך	מתוכנן : 10 מקומות חניה לרכב פרטי במרתף תת קרקעי. 1 מקום חניה לרכב נכים 2 מקומות חניה לאופנועים במרתף תת קרקעי. 8 מקומות חניה לאופניים במרתף תת קרקעי.	הבקשה כוללת : 10 מקומות חניה לרכב פרטי 1 מקום חניה לרכב נכים 2 מקומות חניה לאופנועים 8 מקומות חניה לאופניים	תנועה/חניה

בנייה בו זמנית על הגג: דירת גג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
- ע"פ מדידה גראפית, יש להוסיף חישוב תכסית קומת הגג.	<u>204.3 מ"ר עבור 2</u> <u>יח"ד</u>	$314 \text{ מ"ר} \times 65\% =$ <u>204.1 מ"ר</u>	שטח/ תכסית 65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1
	5.00 מ'	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בניה עם גג שטוח)	גובה ברוטו
	3.00 מ'	לא יעלה על 3.00 מ'	נטו
- 0.70 מ', לא ניתן לאשר את הנ"ל , שכן התוצאה המתקבלת היא בנוי מלא ולא 65% ויש לדרוש נסיגה הנדרשת של 2.00 מ'. - 2.00 מ', הנ"ל כתוצאה מהמשך הבינוי של חדר המדרגות וניתן לאשר את הנ"ל.	בחלקו 2.70 מ' בחלקו 2.10 מ' בחלקו 1.30 מ' ובחלקו ללא נסיגה.	2.00 מטר לחזית קדמית לכיוון רחוב טבנקין	נסיגות

סטייה	מוצע	מותר	
1.20 מ' , לא ניתן לאשר את הנ"ל , אומנם מדובר בהמשך גרעין ממ"דים והמשך של קו החזית אך מעבר לכן יש וודא נסיגה של 1.20 מ' 1.20- מ' , לא ניתן לאשר את הנ"ל מתקבל נפח גדול לבניין בניגוד להוראות ג/1 ואין הצדקה לאשר את הנ"ל	ללא נסיגה נסיגה חלקית לחזיתות צד וברובה המשך בניה ללא נסיגה	1.20 מ' לחזית אחורית 1.2 מ' לחזית צידת ובתנאים מסוימים ללא נסיגה	
	גישה לגג עליון דרך ח.מדרגות מקורה בחלקו שאינו בולט מהגג.	גישה לשטח משותף	בינוי
- עבור 3 פרגולות . אחת הינה פרגולה בין 3 קירות ויש לחשב את הנ"ל כשטח עיקרי. 1.20- מ' , הנ"ל בניגוד למותר ויש להתאים את המבוקש בהתאם לנסיגות המותרות.	<u>26 מ"ר</u> מוצעות פרגולה בחלקה בקו 0 ללא נסיגה לחזית צידית דרומית	1/3 משטח הגג או מרפסת הגג או 10 מ"ר הגדול ביותר. <u>כלומר 30 מ"ר</u> נסיגה מחזיתות הבניין של 1.20 מ'	פרגולה על הגג שטח בינוי

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות	עד 4 קומות.	קומות
- המרתף כולל שטחים אטומים ללא גישה ולא ניתן לאשר את הנ"ל.	715.2 מ"ר המהווים 80%	764 מ"ר	תכסית 85% משטח המגרש
- יש לתקן את חישוב החלחול ע"י הורדת שטח הברכה ושבילים לא מחלחלים.	16.56% המהווים 149 מ"ר	מינימום של 15% השווה ל 135 מ"ר	חלחול
	2.85 מ' נטו לקומה	4.00 מ' נטו	גובה
- לא סומנו יעדים בהתאם להוראות ע/1. - לא ניתן לאשר חלל כלוא מוצע במרתף - שטח נלווה מבוקש גדול משטח	<u>מרתף (-1):</u> חלל כלוא (157 מ"ר) שטחים נלווים עבור 2 יח"ד בקומת הקרקע. <u>מרתף (-2):</u>	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש

מותר	מוצע	סטייה
	13 מקומות חנייה, 2 חניות לאופנועים מאגר מים חדר משאבות	הדירה בניגוד להוראות ע/1.
שטח:	עד 10 מ"ר לכל חזית.	- חצר א - 24.67 מ"ר לחזית אחורית - חצר ב - 34.29 מ"ר לחזית אחורית <u>סה"כ 58.96 מ"ר לחזית אחורית</u> - 27.69 מ"ר לחזית צידית מזרחית חצר א + ב לחזית אחורית : 4.12 מ' לחזית צידית : 3.00 מ'
רוחב החצר מעבר לקיר בנוי:	עד 1.50 מ' נטו	- 48.96 מ"ר , בוקשה הקלה להגדלת החצרות ולא ניתן להמליץ לאשר את הנ"ל בהתאם לתכנון המוצע. - 17.96 מ"ר , בוקשה הקלה להגדלת החצרות בהתאם לתכנון המוצע. - 2.62 מ' , הנ"ל בוקש כהקלה) ראה התייחסות בהקלות סעיפים 9 (111). - 1.50 מ' , הנ"ל בוקש כהקלה) ראה התייחסות בהקלות סעיף 8 (111).
מדרגות חיצוניות למרתף	לא יותרו מדרגות למרתף שלא לצורכי משרד.	ללא מדרגות או דלתות לגישה נפרדת למרתף.
מחסנים	מחסן דירתי ע"פ מספר הדירות בבניין (8 יח"ד)	ללא מחסנים דירתיים

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
בנייה במרווחים/בליטות	+	
- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור - אוורור מרתף	+	+
מצללה בחצר:	+	
- שטח המצללה - קווי בניין/נסיגות בגג	+	
מרפסת	+	
פיתוח שטח	+	
מוצעת נטיעה של 12 עצים בוגרים חדשים , גינון , שבילים ופיתוח השטח , מוצעות 2 בריכות נוי לחזית הרחוב ורצועת גינון של 2.00 מ' בהתאם לנדרש. רמפה ירידה למרתף ממוקמת בסמוך לגבול מגרש צידי מערבי.		
גדרות		+
הגדרות המבוקשים הינם בגובה משתנה בין 1.70 ל 2.50 מ' מעל 1.50 מ' המותרים , לא פורסמה הקלה בנושא ולא ניתן לאשר את הנ"ל. יש להציג פריסה ברורה גם לחזית הרחוב .		

הערות	לא	כן	
מבוקשת בריכת שחיה פרטית בחזית אחורית/ קדמית לרחוב ארם משה בנסיגה של 2.50 מ' מהרחוב. הבריכה מקורה בחלקה ע"י הבלטת קומה שניה והנ"ל לא חושב כשטח עיקרי, ובנוסף לא ניתן להמליץ על מיקום הבריכה בסמוך לחזית לרחוב	+		בריכות שחיה
מוצעת כניסה לבניין (+0.00=22.50) שמוגבה ב 1.34 מ' מעל מפלס רחוב טבנקין (חזית ראשית) (+21.16), לא ניתן להמליץ לאשר את הנ"ל, לא קיימת הצדקה תכנונית לכך ויש להנמיך מפסל 0.00 למקסימום המותרים של 0.50 מ' מעל כניסה 21.16.	+		מפלס כניסה קובעת
	+		חיזוק וחישובים סטטיים

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1.	הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של 12.2%. סך מספר יחידות הדיור המבוקש 8 במקום 7.13 המותר על פי תכנית
2.	תוספת של 20% מהשטח הכולל המותר לבנייה, לצורך הגדלה של מספר יחידות הדיור המותר לפי תכנית ב 12.2%. סך מספר יחידות הדיור המבוקשות הוא 8, במקום 7.13 המותר לפי תכנית
3.	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותר
4.	חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותר
5.	ניוד יחיד בין הקומות
6.	ניוד זכויות בין הקומות לרבות קומת עמודים
7.	הגבהת קומת עמודים מעל 2.30 מ' המותרים בתכנית
8.	חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 0.60 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 9.25 מ' ועומקה 3.20 מ'
9.	חפירת חצר מונמכת במרווח אחורי במרחק של 0.60 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 6.25 מ' ועומקה 3.20 מ'
10.	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 2.00 מ' בחזית אחורית
11.	חפירת חצר מונמכת במרווח אחורי במרחק של 0.60 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 8 מ' ועומקה 2.2 מ'
12.	הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
13.	הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 3.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
14.	הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח אחורי במרחק 2.3 מ' מגבול המגרש במקום 5 מ' הקבוע בתכנית

תאריך הודעה אחרונה: 06/07/2020 והתקבלו התנגדויות לבקשה.

התייחסות לקלות מבוקשות:

1.	<u>לא ניתן להמליץ על הקלה:</u> להגדלת הצפיפות במגרש מכוח תקנת שבס בשיעור של 12.2% השווים ל 7 יח"ד $12.2\% \times 0.86 = 1$ יח"ד מכוח שבס שכן התכנון המוצע במגרש אינו תואם הוראות תב"ע, הנחיות מרחביות ומדיניות הועדה ועל כן לא מומלץ לאשר את ההקלה.
2.	<u>לא ניתן להמליץ על הקלה ל -</u> תוספת שטחים עיקריים ושירות מתוקף תיקון כחלון עד 20% מסך זכויות הבניה המותרות שכן התכנון המוצע במגרש אינו תואם הוראות תב"ע, הנחיות מרחביות ומדיניות הועדה, לא נוצלו כל קווי הבניין המותרים ועל כן לא מומלץ לאשר הגדלת שטחים.
3.	<u>לא ניתן להמליץ לאשר הקלה:</u> של 10% השווים ל 0.40 מ' מקו בניין צידי מזרחי וצידי מערבי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ' במקום 4.00 מ' המותרים שכן לא נוצלו כל קווי הבניין המותרים והתקבלו התנגדויות מהשכנים וניתן לקבלם.
4.	<u>לא ניתן להמליץ לאשר הקלה:</u> של 10% השווים ל 0.50 מ' מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.50 מ' במקום 5.00 מ' המותרים שכן לא נוצלו כל קווי הבניין המותרים והתקבלו התנגדויות מהשכנים וניתן לקבלם.

5.	לא ניתן להמליץ על הקלה : לניוד יח"ד לקומת העמודים עבור דירות גן שכן לא ניתן להמליץ על דירת גן הפונה לחזית רחוב ארם משה .
6.	לא ניתן להמליץ על הקלה : לניוד שטחים המותרים מקומות עליונות לקומת העמודים עבור דירות גן שכן לא ניתן להמליץ על התכנון המוצע.
7.	ניתן להמליץ על הקלה : להגבהת קומת העמודים מעל 2.30 מ' ל 3.25 בהתאם לגובה קומה טיפוסית ובכדי לאפשר מגורים בקרקע .
8.	לא ניתן להמליץ על הקלה : להקמת חצר מונמכת בשטח של כ 28 מ"ר במקום 10 מ"ר המותרים וברוחב של 3.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים , שכן תכנון המרתף אינו תואם מדיניות והוראות ע/1 , קיים שטח כלוא בניגוד למותר ושטח נלווה הגדול משטח הדירה מעל.
9.	לא ניתן להמליץ על הקלה : להקמת חצר מונמכת בשטח של כ 24 מ"ר במקום 10 מ"ר המותרים וברוחב של 4.12 מ' במקום 1.50 מ' המותרים , שכן תכנון המרתף אינו תואם מדיניות והוראות ע/1 , קיים שטח כלוא בניגוד למותר ושטח נלווה הגדול משטח הדירה מעל.
10.	לא נדרשת הקלה – שכן ע"פ הוראות ג/1 ניתן לאשר ביטול נסיגות בקומת הגג בסמכות מהנדס העיר לצורך שיפור תכנון וניתן להמליץ על הנ"ל ללא הקלה
11.	לא ניתן להמליץ על הקלה : להקמת חצר מונמכת בשטח של כ 34.30 מ"ר במקום 10 מ"ר המותרים וברוחב של 4.12 מ' במקום 1.50 מ' המותרים , שכן תכנון המרתף אינו תואם מדיניות והוראות ע/1 , קיים שטח כלוא בניגוד למותר ושטח נלווה הגדול משטח הדירה מעל.
12.	לא נדרשת הקלה – שכן ע"פ הוראות ג/1 ניתן לאשר ביטול נסיגות בקומת הגג בסמכות מהנדס העיר לצורך שיפור תכנון וניתן להמליץ על הנ"ל ללא הקלה
13.	לא ניתן להמליץ לאשר הקלה – להבלטת מרפסות שכן מבוקשת הבלטת מרפסת לחזית קדמית בשיעור של 3.20 מ' אך ניתן לאשר רק הבלטה של עד 2.00 מ' ועל כן יש חריגה של 1.20 מ' ולא ניתן לאשר את הנ"ל.
14.	לא ניתן להמליץ לאשר הקלה : על הקמת בריכת שחיה לחזית הפונה לרחוב ארם משה שכן הנ"ל בניגוד למדיניות הועדה שלא לאשר הקמת בריכות שחיה לחזית לרחוב , בנוסף התקבלו התנגדויות משכנים גובלים וניתן לקבלם.

התנגדויות:

שם וכתובת	כתובת	נימוקים
1. ארביב אלימלך רעות רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104	1. הקמת בריכת השחייה בחריגה מקווי הבניין המותרים מהווה מטרד בלתי סביר. אין מדובר בבריכת שחיה פרטית אלא בבריכה המיועדת לשרת את כל דיירי הפרויקט – לפחות 8 יח"ד משפחות ואורחים.	
2. פקטור סבו מיכל רחוב ארם משה 9, תל אביב - יפו 6935663	2. התנגדות לביטול הנסיגה בגג שכן הוא יוצר מסת בניה חריגה לסביבה , יוצר תחושת מחנק , הצללה פגיעה בפרטיות וחסימת אור. 3. התנגדות להקלה בו בניין אחורי. 4. מתבקשים לזמן אותנו לדיון בהתנגדויות.	
3. בנימיני איתן רחוב ארם משה 9א, תל אביב - יפו 6935313	מוגשת בזאת התנגדות לבקשת הקלות ע"פ הנימוקים הבאים : • הגדלת מס' יחידות הדיור מ-4 ל-8 יחידות דיור והגבהת גובה הבניין שחורג מאופי השכונה, יפגע קשות באופי השכונה, ייצור צפיפות תחבורתית בכבישים צרים וחד סיטרים וכן ייצור בעיות חנייה קשות. בנוסף הדבר יגרום לירידה באיכות החיים וירידת ערך הנכסים.	
4. ויורנו גיל רחוב ארם משה 5, תל אביב - יפו 6935313	• הקטנת המרחק של קווי הבניין תגרום לדיירים הסמוכים פגיעה קשה של הצללה ורעש ובמיוחד לגבי הבריכה אשר לגביה ביקשו היתר.	
5. מחלב אפרים רחוב טבנקין יצחק 5, תל אביב - יפו 6935313	לאור האמור בנימוקים, מבוקש ממנהל התכנון להימנע ממתן אישורים לתכניות. תודה מראש	
6. מלכה איילת רחוב ארם משה 5, תל אביב - יפו 6935313		
7. קפלאוי כרמלה		

שם וכתובת	כתובת	נימוקים
רחוב רוזן פנחס 86, תל אביב - יפו 6951413		

התייחסות להתנגדויות:

שם וכתובת	כתובת	נימוקים
1. ארביב אלימלך רעות רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104	1. <u>ניתן לקבל חלקית את ההתנגדות</u> – מדובר בברכה פרטית ולא בברכה משותפת , למרות הנ"ל מדובר בברכה לכיוון חזית קדמית לרחוב משה ארם בניגוד למדיניות הועדה ועל כן יש לבטל את הברכה או לתכנן אותה בגבול קו הבניין האחורי.	
2. פקטור סבו מיכל רחוב ארם משה 9, תל אביב - יפו 6935663	2. <u>ניתן לקבל חלקית את ההתנגדות</u> - לנושא ביטול נסיגה מחזית קדמית ואחורית , יש לוודא התאמה לנסיגות הנדרשות למעט הממ"ד וחדר המדרגות אותם ניתן להמשיך בהתאם לקו החזית. לנושא ביטול נסיגות לחזיתות צידיות , ניתן לאשר המשך בניה בקו 0 שכן אין פגיעה במבנים הסובבים.	
	3. <u>ניתן לקבל התנגדות זאת</u> - שכן לפני שמאשרים הקלות בקווי בניין יש להציג תכנון המראה מיצוי של קווי הבניה המותרים, בבקשה הנידונה לא נוצלו קווי הבניה המותרים ואין הצדקה תכנונית לאשר הקלה .	
	4. <u>לאור חו"ד שלילית לוועדה – אין צורך לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות</u>	
3. בנימיני איתן רחוב ארם משה 9א, תל אביב - יפו 6935313	1. <u>לא ניתן לקבל התנגדות זאת</u> – שכן מבוקשת יח"ד 1 כהקלה , הנ"ל לא יכביד אל המגרש ולא נמצאה הצדקה לשלול את האפשרות להגדלת הצפיפות.	
4. ויורנו גיל רחוב ארם משה 5, תל אביב - יפו 6935313	2. <u>ראה התייחסות סעיף 3 מעל וסעיף 1 מעל</u> .	
5. מחלב אפרים רחוב טבנקין יצחק 5, תל אביב - יפו 6935313		
6. מלכה איילת רחוב ארם משה 5, תל אביב - יפו 6935313		
7. קפלאוי כרמלה רחוב רוזן פנחס 86, תל אביב - יפו 6951413		

חו"ד מכון רישוי ע"י שירלי בר 16/08/2020**תנועה וחניה**

=====

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 4 קומות ובהן 8 יחידות דיור (7 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-1 יח"ד מעל 120 מ"ר).
דרישת התקן:

- 10 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
2 מקומות חניה לאופנועים
8 מקומות חניה לאופניים
מתוכנן:

10 מקומות חניה לרכב פרטי במרתף תת קרקעי.

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף תת קרקעי מאושר ע"י מורשה נגישות ערן סויקה.

2 מקומות חניה לאופנועים במרתף תת קרקעי.

8 מקומות חניה לאופניים במרתף תת קרקעי.

חוות דעת:

1. למוצג 1500 צורף ביום 12/8/2020 אישור למיקום הכניסה לחניון מסווג צדיק, מתכנת תנועה אזורי באגף התנועה.

2. פתרון תנועתי המוצע עונה לדרישות- מאושר.
המלצה: לאשר את הבקשה

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

איכות הסביבה
=====

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: זיהום קרקע, אקוסטיקה
התווספו תנאים לתעודת גמר לנושאים: היתר רעלים לברכה
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף
=====

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו, רוב העצים אינם בעלי ערך גבוה ונדרשת כריתתם
לצורך הבניה המבוקשת. העצים מחוץ למגרש לשימור, ובוצע עדכון תכנון המרתף על מנת לשמרם.
ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 44020 ₪.
יש לנטוע במגרש 12 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 35620 ₪ יגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבניה לצורך
פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.
שטח לא מקורה במגרש/חלקה: 592.00 כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה: 12
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי
=====

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
2	ברכיטון אדרי	3.0	15.0	2.0	כריתה	1,102
3	ברכיטון אדרי	3.0	15.0	1.0	כריתה	1,102
4	ברכיטון אדרי	6.0	30.0	4.0	כריתה	5,878
11	ברכיטון צפצפתי	6.0	28.0	3.0	שימור	7,385
13	ברכיטון צפצפתי	6.0	28.0	3.0	שימור	7,385
14	טבבויה איפה	10.0	32.0	5.0	שימור	9,646
18	ברכיטון אדרי	10.0	32.0	3.0	כריתה	6,688
19	ברכיטון אדרי	8.0	30.0	3.0	כריתה	5,878
20	ברכיטון אדרי	3.0	15.0	2.0	כריתה	1,102
21	ברכיטון אדרי	3.0	15.0	2.0	כריתה	1,102
64	סיאגרוס רוזמנוף	7.0	30.0	5.0	כריתה	3,528
65	סיאגרוס רוזמנוף	7.0	30.0	5.0	כריתה	3,528
66	סיאגרוס רוזמנוף	7.0	30.0	5.0	כריתה	3,528
67	סיאגרוס רוזמנוף	7.0	30.0	5.0	כריתה	3,528
68	סיאגרוס רוזמנוף	7.0	30.0	5.0	כריתה	3,528

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
69	סיאגרוס רוזמנוף	7.0	30.0	5.0	כריתה	3,528
70	ספיון השעווה	8.0	30.0	6.0	שימור	4,748

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

1. לקבל את ההתנגדויות בחלקן שכן התכנון המוצע מהווה פגיעה במגרשים הגובלים.
2. לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן :
 - שטח המרתף המוצמד לדירה מס' 2 מעבר לשטח הדירה שמעליו והנ"ל בניגוד להוראות תכ' ע/1 ;
 - לא סומנו יעוד שטחים בקומות המרתף בהתאם להוראות תכ' ע/1 ;
 - מפלס כניסה מוגבה ממפלס הרחוב בכ-1.34 מ' הנ"ל ובניגוד למדיניות הועדה .
 - מוצעת דירת גן בחזית לכיוון רח' ארם מוצע עם בריכת שחיה , הקמת דירת גן ובריכת שחיה בניגוד להנחיות מרחביות, בנוסף ניתן לא ניתן להמליץ לאשר דירת קרקע שמבוקשת כהקלה לעומת קומת עמודים מפולשת.
 - מוצעת קומת עמודים חלקית בחזית לכיוון ארם משה בגובה של 6 מ' (כגובה של 2 קומות) והנ"ל לא פורסם בצורה מדויקת ובנוסף קומת עמודים מפולשת בגובה 2 קומות מוצעת כשטח פרטי המוצמד ליח"ד בקומת קרקע , שכן מטרת הנ"ל היה ליצירת שטח משותף ולא שטח פרטי מקורה
 - מוצעות גדרות בגבולות המגרש בגובה של עד 2.50 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים , שבניגוד לתקנות התכנון והבניה והנ"ל לא מבוקש כהקלה ;
 - מוצעות קורות עליונות מעבר לקו הבניין הקדמי עם מרפסות בולטות בכ-3.20 מ' לעומת 5 מ' המותרים, דבר שלא ניתן לאשר .
 - מוצעת פרגולה בקומת הגג בין 3 קירות של הבניין ושטחה לא נכלל בחישוב השטחים העיקריים ;
 - קומת גג כלפי רח' טבנקין מוצעת כקומה שלמה בהתאם לקונטור הקומה שמתחתיה , ללא נסיגה בניגוד להוראות תכ' ג/1.
3. לא לאשר הקלה לתוספת יח"ד אחת שכן התכנון המוצע אינו תואם את המותר ע"פ תב"ע , הנחיות מרחביות ומדיניות הועדה.
4. לא לאשר תוספת שטחים מכוח כחלון שכן התכנון המוצע אינו תואם את המותר ע"פ תב"ע , הנחיות מרחביות ומדיניות הועדה ואין הצדקה להגדלת נפח הבנייה בהתאם לתכנון המוצע.
5. לא לאשר הקלה בקו בניין צידי מזרחי וצידי שכן לא נוצלו כל קווי הבניין המותרים והתקבלו התנגדויות מהשכנים וניתן לקבלם.
6. לא לאשר הקלה בקו בניין אחורי לא נוצלו כל קווי הבניין המותרים והתקבלו התנגדויות מהשכנים וניתן לקבלם.
7. לא לאשר הקלה להקמת חצרות מונמכת בשטחים וברחוב מעל המותר שכן תכנון המרתף אינו תואם מדיניות והוראות ע/1 , קיים שטח כלוא בניגוד למותר ושטח נלווה הגדול משטח הדירה מעל.
8. לא לאשר הקלה לביטול נסיגות בגג לחזית קדמית לרחוב טבנקין ולשאר חזיתות הצדדיים ואחורי , שכן הנ"ל ללא הצדקה לפרט
9. לא לאשר הקלה להבלטת מרפסות שכן מבוקשת הבלטת מרפסת לחזית קדמית בשיעור של 3.20 מ' , שכן המבוקש מהווה סטייה נכרת , כי נתן לפי תקנות החוק הבלטת מרפסות בחזית הקדמי עד 2 מ' בלבד מ-5 מ' המותרים ;
10. לא לאשר הקלה לניוד זכויות בין הקומות שכן התכנון המוצע אינו תואם את המותר ע"פ תב"ע , הנחיות מרחביות ומדיניות הועדה.

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

	26/04/2020	תאריך הגשה	20-0558	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	עמוס 31	כתובת
0198-031	תיק בניין	79/6957	גוש/חלקה
270	שטח המגרש	ע1, 58, 3616א	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מותג עירוני עמוס 31 בע"מ	רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
בעל זכות בנכס	קרדו יעל	רחוב עמוס 1, תל אביב - יפו 6249501
עורך ראשי	חטיבה תמיר	שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882
מתכנן שלד	שילר מורן	רחוב דיסנצ'יק אריה 7, תל אביב - יפו 6935623
מיופה כח מטעם המבקש	דקל שפריר יואב	רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107

מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים קיים והקמת בניין חדש למגורים, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור 12 יח"ד המוצע בקיר משותף עם הבניין הגובל ממזרח כמפורט:
– בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.
– מרתף עליון - מתקן חניה רובוטי עבור 13 חניות עם גישה באמצעות גרם מדרגות ומעלית עם תחנת עצירה במרתף העליון, ושטחים משותפים המכילים חדר אופניים עבור 12 אופניים, חדר משאבות וחללים טכניים. מרתף תחתון – מתקן חניה רובוטי.
– קומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, פילר לבלוני גז וארונות טכניים, ו-1 יח"ד עם ממ"ד וחצר צמודה במרווח צדדי ואחורי.
– קומות הטיפוסיות: בכל קומה 2 דירות שלכל אחת ממ"ד ומרפסת גזוזטרה ומסתור כביסה.
– קומת גג: דירה אחת עם ממ"ד ומרפסות גג קדמי ואחורי. מעל המרפסת הקדמית פרגולה.
– גג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
– בחצר: פיתוח שטח, מעלית רכב, ריצוף, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה בתחום המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 2 קומות וקומה ג' חלקית הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממזרח.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בנין בן 2 קומות וקומה ג' חלקית. סה"כ 5 יח"ד.	26/04/1955	77

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בעל 5 חלקות משנה והבקשה חתומה ע"י הבעלים של כל המגרש.

התאמה לתב"ע (תכנית 3616'א' - רובע 3, מחוץ לתחום אזור ההכרזה, הנחיות עיצוב לאיחוד חלקות או בניה בקיר משותף ברובעים 3,4 - מחוץ לאזור ההכרזה)

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
קווי בניין: קדמי לרחוב עמוס:	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
צדדי מערבי:	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1 מ' בחזית). ניתן להבליט את קו הבניין עד 0.5 מ' מקו הבניין בתמורה לנסיגה שווה בהמשך.	3.00 מ' 0.10 מ' הבלטה ונסיגה באותו אורך.	
צדדי מזרחי (קיר משותף):	2.50 מ'	2.50 מ'	
אחורי:	0.00 מ' קו הבניין מן הגבול המשותף ועד כל קיר חיצוני בחצר לא יפחת מ-2.5 מ'.	0.00 מ' קו בניין מן הגבול המשותף לקיר בניין שכן 0 מ' לכל אורך הבניה המתוכננת.	2.50 מ'. הבניין הסמוך בנוי בקיר משותף חלקי ובחלק העורפי בנוי ב- 2.00 מ' מגבול מגרש משותף. לא הוצגו הודעות פוזיטיביות כנדרש בתכנית 3616'א.
זכויות בנייה:	לפי קווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות.	לאור התכנון המתואר לעיל בקו בניין משותף לחפיפה וללא הסכמות שכן קיימת חריגה של כ- 147 מ"ר.	כ- 147 מ"ר
שטחי שירות:	לפחות 20% מהשטחים המתוכננים יוקצו לשטחי שירות.	שטחים אלה תלויי תכנון ויכולים להשתנות עם התאמת התכנון.	
רצועה מפולשת:	רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	בהתאם למותר.	
צפיפות:	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים	מבוקשות סה"כ 12 יח"ד. התאמת התכנון למבוקש יצור חריגה בצפיפות.	
שימושים בקומת הקרקע:	תחום הבניין בלבד יוקצו שטחים הנדרשים לשרות הבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	מבוקשים שטחים עבור: מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר מדרגות, שטחים טכניים ופירי מערכות.	לא תוכנן חדר גז במסגרת היקף קומת הקרקע. מבוקשת נישת גז במרווח הצדי בניגוד לתכנית.
הצמדת שטחי חוץ מגוננים:	תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד במרווחים צדדיים ואחורי בלבד.	בהתאם למותר.	
גובה קומה (בין רצפות):	עד 3.30 מ'	3.15 מ' בהתאם למותר.	
נסיגה ממעקה הגג: חזית קדמית: חזית אחורית:	3.00 מ' 2.00 מ'	3.00 מ' 2.00 מ'	
קומת גג: שטח:	בקונטור קומה טיפוסית לא כולל מרפסות ובלטות, למעט הנסיגות הנדרשות.	מבוקשת קומת גג בקונטור קומה טיפוסית למעט נסיגות בהתאם למותר.	
גובה:			

סטייה	מוצע	מותר	
	4.45 מ'	4.50 מ'	גובה הבנייה ברוטו : כולל מתקנים טכניים במרכז הגג :
	4.45 מ'	5.00 מ'	
	1.60 מ'	1.60 מ'	מרפסות: קו בניין קדמי לרחוב עמוס :
	1.60 מ'	1.60 מ'	קו בניין אחורי :
	10.03 מ"ר בהתאם למותר	עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.	שטח :
	ממוצע של 10.08 מ"ר בהתאם למותר.	סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר	ממוצע שטח :
	מבוקשים מעבי מזגנים על הגג העליון בהתאם למותר.	ניתן להתקין במקומות הבאים : -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. -על הגג העליון.	מזגנים:
	בהתאם למותר.	כל דירה חדשה תחויב במסתר כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	מסתורי כביסה: כל דירה בקומה טיפוסית
	בחזית קדמית: 1.20 מ'	נסיגה ממעקה הגג לא תפחת מ-1.20 מ'	מצללה על הגג:
	בחזית קדמית: 3.03 מ'	גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	
	מבוקשת מצללה מפלדה.	פירוט חומרי המצללה	
הוצג חישוב של מערכת משותפת מבלי אישור יועץ אינסטלציה שאכן המערכת משרתת את כל הדירות בבניין.	מוצגים קולטים ל- 12 דירות.	תכנון מתקן סולרי לכל דירה.	מתקנים סולריים:
בניגוד להוראות מרחביות.	בחזיתות לא הוצג.	יש להציג תוכניות וחזיתות מפורטות של הבניין השכן הקיים לצד חזית הבניין המוצע.	הצגת בניינים שכנים:

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות	2 קומות	קומות
	<u>מרתף עליון</u> : חניה במתקן חניה אוטומטי, חדר משאבות, חדר אופניים, 2 מאגרי מים ומבואה. <u>מרתף תחתון</u> : חניה במתקן חניה אוטומטי עם מבואת כניסה מגרם המדרגות הראשי.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/חדר משחקים	שימוש

סטייה	מוצע	מותר	
	79.9%	85%	תכנית לפי תמ"א 35
	בהתאם למותר	גובה קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה נטו לא יהיה גדול מ- 4.00 מ' מרצפה ועד תחתית תקרה.	גובה

טבלת התאמות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות
מבוקשת הקלה להארכת אורך הקיר המשותף במגרש נושא הבקשה מעבר לאורך הקיר הקיים ב- 10.55 מ'. לא ניתן לאשר שכן לא הוגשו הסכמות פוזיטיביות מבעלי נכס במגרש הגובל.	+		אורך קיר משותף
מסתורי הכביסה לא תוכננו באופן ורטיקלי ורציף בניגוד להנחיות אדריכל העיר.	+		מסתור כביסה
יש להציג מיקום נקז למרפסות ומרפסות הגג בהתאם להנחיות.		+	מרפסת
מפרט הבקשה מציג חיפוי קשיח בחזית הבניין בגוון כהה בניגוד להנחיות המרחביות.	+		חיפוי מעטפת הבניין
גובה גדר הצד (בין מגרשים שכנים) הגובלת במרווח הקדמי חורג ב- 0.80 מ' מגובה הגדר הגובלת ברחוב. גובה גדרות בחזית הקדמית עולה על 0.70 מ' המותרים.	+		גדרות:
מפלס הכניסה חורגת ממפלס הרחוב ביותר מ- 0.50 מ' המותרים.	+		מפלס כניסה קובעת
		+	חיזוק וחישובים סטטיים
מתקנים לאורך הגדר הצדדית ובמרווח לא נשמר מרחק של 1.00 מ' מגבול המגרש הקדמי. כתוצאה מכך יש הגבהת גדרות לחזית הקדמית ועקירת עץ.	+		מתקני תשתית
קיימת עקירת עץ לצורך מיקום של פילר חשמל שניתן היה למקם בעומק המגרש ואז בצד השני באופן שלא מחייב את הכריתה. יתר על כן, מסומנים 3 עצים לעקירה בעורף ללא סיבה מוצדקת – המרתף לא בנוי עד שם.	+		פיתוח שטח

הערות נוספות:

- קיימת אי התאמה בחישוב שטחים שהוגש לאור התכנון המתואר.
- יש לציין שטח מרפסות גג על גבי המפרט.
- בטבלה לא צוין סוג הזיגוג על גבי הבקשה בהתאם להנחיות המרחביות.
- לא צוין בטבלה חומרי גמר הגג העליון במפרט הבקשה.
- ארוגה ברצועת הגיגון לא הוצגה בחתך ד-ד.
- רוחבה של שביל הגישה לחדר האשפה ניתן להקטנה על חשבון הגדלת רצועת הגיגון בחזית הבניין.
- מבוקשת עקירה של עץ בתחום ההפקעה. ניתן היה לא לעקור את העץ ולהשאירו במדרכה.
- קיימת אי התאמה בין המוצג במפת המדידה לבין המוצג במגרש, מסומנים 3 עצים בעורף המגרש לעקירה ללא סיבה מוצדקת. לפי מפת מדידה ניתן לראות שמדובר בעצים עם גזע.
- ניתן לעורך הבקשה ולמבקש זמן של כחודש להציג את הסכמות הדרושות ובמשך הזמן הזה לא התקבלו המסמכים הנדרשים. כן נשלח מטעם המבקש מכתב מעורכי דינו למחלקה המשפטית בעיריית תל אביב.

תגובת המחלקה המשפטית למייל:

הוראות תכנית רובע 3 מדברות בעד עצמן ולטעמי בכלל לא יכולה להיות מחלוקת בעניין עיון בנוסח סעיף 4.1.2(ט)ב לתכנית מעלה ללא כל צל של ספק כי הוועדה המקומית רשאית לאשר את הארכת בקיר המשותף בכפוף להסכמת הבעלים בחלקה הגובלת, פרסום לפי סעיף 149 ובכפוף לכל דין. לא מדובר בפרשנות חדשה, אלא הוראה ברורה בתכנית התואמת להוראות הדין.

נוכח האמור, אין כל מקום להתערבות השירות המשפטי ואני דוחה את המבוקש במכתבך.
על הליך הרישוי להמשיך כסדרו במקום הראוי לו וכמובן שתעמוד בפניכם הזכות החוקית להגיש ערר על כל החלטה שתתקבל בהתאם להוראות הדין. "

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. הארכת הקיר המשותף מעבר לחפיפה עם קיר הבניין הצמוד.
2. הקמת תא קליטה מתרומם למתקן חניה תת קרקעי ל- 13 כלי רכב הבולט בעת קליטה בלבד כ- 180 ס"מ למרווח צידי מערבי וכ- 15 ס"מ למרווח קדמי.

התייחסות להקלות:

1. בהתאם למדיניות הועדה המקומית ניתן לאשר לצורך מימוש זכויות בנייה ושיפור תכנון בתנאי שקיימות הסכמות פוזיטיביות מהשכנים במגרש הצמוד עם הקיר המשותף. לא ניתן לאשר את ההקלה כי על כן לא הוצגו חתימות פוזיטיביות.
 2. בהתאם למדיניות הועדה המקומית ניתן לאשר לצורך שיפור תכנון הקמת תא קליטה מתרומם למתקן החניה. עצם הפרסום ניתן לראות במפרט הבקשה.
- תאריך הודעה אחרונה: 06/04/2020 וכן התקבלו התנגדויות.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. דורמן ירון	רחוב אוסישקין 92, תל אביב - יפו 6203103	ע"פ פניה מאב אשר בנו לומד בגן העירוני שבבניין הסמוך לבניין נושא הבקשה.

עיקרי ההתנגדויות:

במבנה קטן ונמוך נמצא גן עירוני ללא שום יכולת לווסת רעש, לכלוך, זיהום ואנשים נוספים שפרויקט כזה יביא עמו. מטרה הבנייה ישפיע על התנהלות הגן ועל בטיחות הילדים הלומדים בו לתקופה ארוכה.

התייחסות להתנגדויות:

דחות את ההתנגדות שכן לא הוגשה התנגדות מצד גן הילדים. המתואר בהתנגדות הינו חלק בלתי נפרד ממגורים בעיר אינטנסיבית ומתפתחת. במידה ומשהו מהמצוין לעיל עולה על הסביר, ניתן לפנות בזמן אמת לגורמים האמונים על הטיפול במטרים אלו.

חו"ד מכון רישוי ע"י גלית בלס 14/05/2020

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 12 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

12 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

12 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

12 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן חניה

2 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

12 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים במרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

בנספח תנועה לא דרוש לסמן רחבת כיבוי אש וסימון איסור חניה עבור רחבת כיבוי אש

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

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 לציין נפח וייעוד לכלים, יש למגן את דרך הגישה.
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

מוצג סקר ובו 5 עצים במגרש, כולם מבוקשים לכריתה : עצים 8,9 אינם מוגנים.
עץ 1,2,10 בערך של 10,746 ש"ח, מאושרים לכריתה מתוך אילוצי בניה וגישה למגרש.
במגרש 123 מ"ר פנוי - ישתלו 2 עצים חדשים.
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

גובה גדר, סכמת גינות.
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 כפוף לתיקונים.

סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סכמה 15% גינות

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אזדרכת מצויה	10.0	41.0	11.0	כריתה	4,230
2	פלפלון דמוי אלה	5.0	22.0	3.0	כריתה	2,433
8	ושינגטוניה חסונה - לא עץ	2.0	10.0	3.0	כריתה	
9	פלפלון דמוי אלה - לא עץ	3.0	10.0	2.0	כריתה	
10	אזדרכת מצויה	7.0	38.0	8.0	כריתה	4,083

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אדר' אריאל אברהם)

- א. לא לאשר את הבקשה להריסת ובנייה חדשה שכן הבניין מתוכנן בקו בניין 0.00 כלפי המגרש הסמוך ממזרח, באופן החורג מהחפיפה הקיימת היום מבלי שהוצגו הסכמות פוזיטיביות מצד המגרש השכן:
 1. לעורך הבקשה ולמבקש ניתן זמן של כחודש להציג את הסכמות הדרושות ובמשך הזמן הזה לא התקבלו המסמכים הנדרשים.
 - תיקון הקו בניין הינו מהותי שכן התכנון כפי שהוצג גורם לחריגה בזכויות הבנייה של כ- 145 מ"ר, חריגה מקו בניין צדי לאחר חפיפה של 2.50 מ', חריגה בנפח המותר לתכנון בקומות ובצפיפות שכן חושבה לפי מפתח הנובע מהשטחים שחושבו.
 2. מתוארת במגרש כריתה של 5 עצים קיימים ללא סיבה תכנונית מוצדקת – 3 העצים בעורף המגרש אינם בתחום חפירת המרתף המבוקש. העץ בקדמת המגרש הופך לעץ מדרכה כתוצאה מההפקעה.
 3. אי התאמה לתקנות ולהנחיות אדריכל העיר: מפלס הכניסה לבניין חורגת, עומק תשתיות במרווח חורג וגורם להגבהת הגדר, מסתורי כביסה לא ורטיקליים, מיקום ניקוזים לא צוינו בגג ובקירות.
 4. חישובי השטחים שהוצג לוקה בחסר.

עמ' 71

0198-031 20-0558 18-02247

ב. לדחות את ההתנגדות שכן עוסקת במטרד לגן ילדים שלא הגיש את ההתנגדות בעצמו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0599	תאריך הגשה	05/05/2020	
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה שינויים שינויים	בריכת שחיה פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שינוי ללא תוספת שטח/חזית	

כתובת	אחד העם 100	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	56/6936	תיק בניין	0011-100
מס' תב"ע	תמ"א 34/ב, 4, תמ"א 38/ג, 1, ג, 2385, 2720, 9087	שטח המגרש	607

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אחד העם 100 בע"מ	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
בעל זכות בנכס	יצחק גילית	רחוב אנגל 7, תל אביב - יפו 6522415
בעל זכות בנכס	גולן חכם נגה	רחוב דרך ראשונים 46, רמת השרון 4724307
בעל זכות בנכס	בן שוהם יצחק	רחוב אנגל 7, תל אביב - יפו 6522415
בעל זכות בנכס	חכם גיל	רחוב דרך ראשונים 46, רמת השרון 4724307
בעל זכות בנכס	רוטנברג ליונל	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
בעל זכות בנכס	רוטנברג ובר ביאטריס	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
עורך ראשי	בר אורין גדי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מיופה כח מטעם המבקש	הלר שלומי	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101

מהות הבקשה: (אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר 19-0928 מ- 22.01.2019 שניתן לבניין מגורים אשר נמצא בתהליך הבנייה בן 5 קומות וקומת גג חלקית המיועד למגורים מעל 4 קומות מרתף, הכולל 17 יח"ד ומתקן חניה אוטומטי עבור 19 מקומות חניה הכוללים: - בכל קומות המרתף (1-5): שינוי גובה מפלס הרצפות בקומות המרתף עבור מתקן חניה אוטומטי תוך הנמכת הרצפה של בור המרתף ב- 0.72 מ' ביחס להיתר המקורי הזזת קירות בין המאגר מים לחדר משאבות. במרתף עליון: שינויים פנימיים הכוללים הזזת קירות ותוספת חיזוק. - בחצר קומת קרקע: הקמת גדרות פנימיות במרווח הצידי והאחורי לצורך הצמדת החצר האחורית וצדית ל- 2 דירות עורפיות בקומת הקרקע. - בכל הקומות (קרקע, 1-4): שינויים בחזיתות ותוספת בתכנון השטח הפנימי ללא שינוי בשטחים. בקומה 3: איחוד 2 יחידות דיור וביטול ממ"ד כך שיתקבלו 3 דירות בקומה במקום 4. בקומה 4: איחוד 3 יחידות דיור וביטול הממדים כך שיתקבלו 2 דירות בקומה במקום 4. - בקומת הגג: שינויים פנימיים, הריסת פרגולה במרפסת הגג המזרחי, והקמת במה עם בריכה במרפסת הגג המערבי.

מצב קיים:

בניין במהלך בניה לפי היתר מספר 18-0928 לתוספת ושינויים לבניין מכוח תכנית לב העיר. לאחר ביצוע הבניה לפי ההיתר הבניין יהיה בן 5 קומות עם קומת גג חלקית ו- 4 קומות מרתף עבור מתקן חניה אוטומטי.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך

היתר	היתר מקורי- בניין בן 3 קומות עבור 6 יח"ד (2 יח"ד בכל קומה טיפוסית).	25/01/1934	129
היתר	שינויים והוספת מדרגות ברזל בחזית דרומית...	17/07/1934	1149
היתר	שינויים פנימיים והוספת 2 יח"ד בכל קומה ע"י פיצול דירות קיימות, סה"כ בבניין לאחר הפיצול: 12 יח"ד (4 יח"ד בכל קומה טיפוסית).	16/01/1936	689
היתר	שינויים פנימיים והוספת גזוזטרה בחזית קדמית	04/04/1938	1489
היתר	שימוש חורג ממגורים למשרד בקומת הקרקע לתקופה של 5 שנים.	20/05/1992	7-920487
היתר	תוספות בניה-תוספת בניה לפי תמ"א 38	22/01/2019	18-0928

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 12 חלקות משנה, מפרט הבקשה חתום ע"י נציג מבקש הבקשה וכן ע"י מיופה כוח המייצג את כל בעלי הזכויות בנכס. נעשה פרסום ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2385 ו-2720 אזור לב העיר, בהתאמה למגבלות תכנוניות לרובעים 5 ו-6 באזור ההכרזה).

מספר יחידות דיור	מותר	מוצע	סטייה
<u>לפי תכנית 2385:</u> <u>ב- 5 הקומות</u> <u>המותרות</u> <u>לפי מגבלות תכנון</u> <u>וברובע 5 ו-6 בקומת</u> <u>הגג:</u> סה"כ:	גודל ממוצע של כל יחידות הדיור – לא יקטן מ- 75 מ"ר. אושר בהיתר 19-0928 יח"ד בממוצע של 79 מ"ר. 1 יח"ד 20 יח"ד	16 יח"ד בשטח של 89 מ"ר ממוצע. 1 יח"ד 17 יח"ד.	
<u>הוראות פיתוח שטח</u>	בחצרות האחוריות המוגדרות בתשריט התב"ע כשפ"פ, תוסדר גינה משותפת לכל דיירי הבניין.	מוצע הצמדת חלק משטח חצר משותפת לדירות בקומת הקרקע בעורף הבניין.	חריגה מהוראות בניוי - (פורסמה הקלה)
<u>גובה במטרים</u>	גובה קומת מגורים בכל תחום תכנוני לב העיר לא יעלה על 3.30 מ' מרצפה לרפצה.	בהתאם למותר	
<u>נסיגות בגג</u>	בבניינים קיימים תותר תוספת קומה חלקית ללא נסיגה בחזית העורף ונסיגה של 3 מ' לחזית.	מבוקשת הגבהה חלק מהגג הסמוך לבריכה חלק מהגג הסמוך לבריכה והקמת מעקה.	הגבהה חלק מהגג הסמוך לבריכה מהווה בנייה בנסיגה. בנוסף, מעקה תקני בקצה ההגבה מייצר מעקה הגבוהה מהמעקה בבניין ב- 2 מ'.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
אזור	*	
מסתורי כביסה	*	
במסגרת הבקשה הנדונה הוצגה הריסה של מסתור כביסה בקומה 4 בחזית דרומית. ניתן לאשר שכן לכל הדירות בקומה 4 הוצגו עם		

הערות	כן	לא
מסתור כביסה בתנודות התכנית ובשל איחוד 3 דירות בקומה.		
מבוקש הריסה ובניה של מרפסות בדירות 4, 6, ו-10 ללא שינוי בקונטור ובגודל המרפסת. כמו-כן, גובה מפלס המרפסות בכל הבניין הותאמו לגובה מפלס הרצפות בהתאם לקומות.	*	
מבוקש הנמכת גובה של 0.36 מ' בגדר צפוני בגבול מגרש מערבי בחלקה.	*	
מבוקשת הקמת גדרות פנימיות/מחיצות בגובה 2.5 מ' בחצר האחורית והצדית. לא ניתן לאשר שכן גובה הגדר הפנימית חורגת מהוראות חוק תכנון ובניה אשר קובעות גובה מקסימלי של 1.50 מ'. מבוקש הוספת מרזבים הבולטים ב- 0.15 מ' מקו בניין צידי צפוני ודרומי.	*	
הוצגו חלק מפרטי הבריקה הדרושים בתקנות תכנון הבנייה. יידרש כתנאי טכני הצגת כל הפרטים ודוח אקוסטי לצמצום הרעש העולה מחדר המכונות. יצוין כי הבריקה מבוקשת בחלק הגג הפרטי שאושר בהיתר 19-0928.	*	
לפי מדידה גרפית מרחק ממעקה הגג לפחות 1.0 מ'.	*	
לא הוגש אישור קונסטרוקטור.	*	
לא הוצג דוח אקוסטי.	*	
מבוקשת הצמדת החצר שאושרה כמשותף בהיתר לדירות הגן בהתאם להחלטת ועדת ערר בשיינקין 31 שתפורט בהתייחסות להקלות.	*	

הערות נוספות:

- פורסמה הקלה להצמדת החצר האחורית והצדית לדירות העורפיות שלא אושרו בהיתר 19-0928 מ- 22.01.2019 שניתן לאשרה בהתאם להחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה בשיינקין 31.
- חסר סימון מיקום חדר מכונות בתכנית גג ובחתך בריכה מקומי.
- סימון צבע קירות, רצפות ומדרגות בתנודות התכנית אינו תואם לחתכים וחזיתות ואין ברורות גרפית. יידרש כתנאי טכני תיקון הבקשה בהתאם לחוק תכנון ובניה.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

- הוספת בריכה על מרפסת גג.
- הצמדת החצר האחורית והצדית לדירות העורפיות בקומת הקרקע.

התייחסות להקלות:

- ניתן לאשר את ההקלה בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ובהתאם למגמות תכנון עתידיות.
- אינה רלוונטית שכן בהחלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0010 מתאריך 30/05/2018 הוחלט שמדובר על התראה שרמת הישימות שלה מאוד נמוכה ולכן מחליטה הוועדה לאפשר להצמיד חצרות בתחום ההתראה. תאריך הודעה אחרונה: 26/03/2020

חו"ד מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 16/06/2020

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 חדר אשפה עם עגלות.
החדר אושר בבקשה 18-1294 וקיבל היתר.
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

שינויים פנימיים, אין נגיעה במפלס הקרקע.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אוסקר סילביו קריקון 12/05/2019
תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: מבצעים עבודות שלד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)

1. לאשר את הבקשה לשינויים בזמן בנייה כלפי היתר 19-0928 מ- 22.01.2019 שניתן לבניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית המיועד למגורים מעל 4 קומות מרתף, 17 יח"ד ומתקן חניה אוטומטי עבור 19 מקומות חנייה.
2. לא לאשר הגבהת הדק מסביב לבריכה שכן התכנון הינו חריגה מבנייה בנסיגות וגורם להגבהת המעקות מעל מעקה הגג המינימלי הנדרש.
3. לא לאשר מרזבים על גבי חזיתות הבניין.

כולל ההקלות הבאות:
הוספת בריכה על מרפסת גג.

תנאים למתן היתר
תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי, לרבות תחנת איכות הסביבה במכון הרישוי.

- תנאים בהיתר**
1. היתר זה מהווה היתר שינויים להיתר בניה 19-0928 מ- 22.01.2019 וכפוף לכל הנחיות והתנאים בהיתר המקורי על פי המקור.
 2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
 3. חוות דעת אקוסטית, על כל הוראותיה לתכנון ולביצוע המבנה, מהווה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.
 4. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין אי התרת בנייה בגג העליון.

- הערות**
1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת או שימוש שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
 2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם שמספרו 19-0928 מ- 22.01.2019.
 3. אין בהיתר שינויים הנ"ל הארכת תוקפו של ההיתר הקודם, שלגביו מבוקש השינוי ותוקפו יסתיים בתום תקופת התוקף ההיתר הקודם.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ועדת משנה לתכנון ובניה

	08/03/2020	תאריך הגשה	20-0370	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) תוספת מעלית חיצונית/פנימית	תוספות בניה תוספות בניה	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	מסלול

הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	יעל 10 רחוב שלמה המלך 25	כתובת
0191-025	תיק בניין	118/6903	גוש/חלקה
365	שטח המגרש	תמ"א 34ב/4, תמ"א 38א/3, 9077, 58, 3616 א	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בושינסקי אביב	דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356
בעל זכות בנכס	בושינסקי אביב	דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356
עורך ראשי	בן יהודה יעל	רחוב הרצל 16, תל אביב - יפו 6688402
מתכנן שלד	קירמה יפעת	רחוב מוטה גור 5, פתח תקווה 4952805

מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספות בנייה, בבנין קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 7 יח"ד הכוללים: -בכל קומות הבניין: תוספת פיר מעלית חיצוני, בחזית הקדמית לרחוב יעל, עם תחנות עצירה בכל הקומות. -על הגג הקיים (קומה ג'): הריסת הבנייה על הגג והקמת קומה מלאה חדשה עבור 1 יח"ד עם חדר מחוץ ומרפסת פתוחה בחזית הקדמית. -בקומת הגג החלקית החדשה (קומה ד'): מפלס עליון של הדירה בקומה העליונה ומוצמד ע"י גרם מדרגות פנימי המחבר בין מפלסי הדירה. -על הגג העליון: מערכות סולאריות עם גישה באמצעות גרם מדרגות מהדירה בקומה העליונה. סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית המכיל 7 יח"ד.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית המכיל 7 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
282	25/04/1935	בניין בן 2 קומות המכיל 4 יח"ד (נמצאה תכנית ללא היתר מילולי)
951	26/05/1935	תוספת קומה ב' הכוללת 2 יח"ד
250	1951	תוספת קומה ג' עבור 1 יח"ד על הגג וסככה.
704	03/10/1954	גגון מעל מרפסת הגג

תביעות משפטיות	תאריך	סוג התביעה	סטטוס התביעה
62-2-2018-0094	24/01/19	צו הריסה מנהלי	ביצוע הצו אושר

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף בן 7 תתי חלקות. על מפרט הבקשה חתום מבקש הבקשה שהינו בעל זכות בתת חלקה מס' 7. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ובוצע פרום בהתאם לסעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 3616א', רחוב לא ראשי בתחום אזור ההכרזה).

-ההיתר המקורי משנת 1935.

-לא בוצעה בדיקה ולא ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

הערות:

1. הבקשה הינה להשלמת קומה ותוספת קומת גג חלקית וכן מעלית חיצונית מכח תכנית 3616א'.
2. בהתאם להוראות סעיף 4.1.2.ב(1) מימוש זכויות מכח תב"ע 3616א' הינו בתנאי חיזוק המבנה הקיים כולו מפני רעידות אדמה ושיפוץ הבניין, או לחלופין בהוכחת עמידות הבניין נשוא הבקשה בתקן. בנושא זה יובהר כי הבקשה הוגשה ללא כל התייחסות לחיזוק המבנה מפני רעידות אדמה וכן לא הוצג תצהיר מהנדס שלד בדבר עמידות המבנה הקיים לתקן.
3. מטרת תכנית 3616א' הינה קביעת הוראות אשר מחד יעודדו התחדשות מבני המגורים ברובע 3 והגדלת היצע יחידות דיון מגוון תוך חיזוק/הקמתם בהתאם לתקן 413 מפני רעידות אדמה, ומאידך יבטיחו שמירה על אופי המרקם האורבני ואיכויותיו.
4. מאחר ולא הועלו מסמכים למערכת בנושא עמידות הבניין מפני רעידות אדמה לא נבחנה תחנת תיאום תכנון קונסטרוקציה ותמ"א 38 כנדרש טרם קליטת הבקשה.
5. הקומות הקיימות הוצגו על גבי מפרט הבקשה כ"לא שייך לבקשה" בניגוד לנדרש בהוראות תכנית 3616א'.

חו"ד מכון רישוי ע"י נדב פרסקו 16/03/2020**כיבוי אש**

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

מקלוט

מבוקש חדר מחוץ. יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י ויקטור זמורו 12/02/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

מבלי לדון בבקשה לגופה, לא לאשר את הבקשה הנדונה שכן:

1. הבקשה הוגשה ללא כל התייחסות לחיזוק הבניין הקיים בהתאם לתקן 413 מפני רעידות אדמה ובניגוד למטרת תוכנית 3616א', לעידוד התחדשות עירונית תוך חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות תמ"א 38 על שינוייה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3. בנוסף, הנ"ל בניגוד להוראות התוכנית כמפורט בסעיף 4.1.3.ב(1).
לא צורף תצהיר מהנדס שלד בדבר עמידות הבניין בתקן 413 וכן לא הועלו מסמכים לבדיקת תחנת תיאום קונסטרוקציה ותמ"א 38 ולכן הנ"ל לא נבחן טרם קליטת הבקשה.

2. לאור האמור, הרי שלא ניתן לדון בבקשה ולבצע בדיקה מרחבית בשל היעדר היתכנות תכנונית.

הערה: טיוטת חו"ד הכוללת את נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0465	תאריך הגשה	30/03/2020	
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	אד"ם הכהן 14	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	163/6215	תיק בניין	0279-014
מס' תב"ע	תמ"א 4/ב, תמ"א 3/38, 1, 9077, 58, 3616א	שטח המגרש	739

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קוטלר יעקב	רחוב פיינשטיין מאיר 10, תל אביב - יפו 6912310
בעל זכות בנכס	ענבר לימור	רחוב אד"ם הכהן 14, תל אביב - יפו 6458520
בעל זכות בנכס	הדרי אדורם	רחוב אד"ם הכהן 14, תל אביב - יפו 6458520
בעל זכות בנכס	מעפיל ורסנו חמוטל	רחוב אד"ם הכהן 14, תל אביב - יפו 6458520
בעל זכות בנכס	צאודרר אלישבע	רחוב אד"ם הכהן 14, תל אביב - יפו 6458520
בעל זכות בנכס	ורסנו דרור	רחוב אד"ם הכהן 14, תל אביב - יפו 6458520
בעל זכות בנכס	מרדלר איל	רחוב אד"ם הכהן 14, תל אביב - יפו 6458520
בעל זכות בנכס	כץ דולב	רחוב אד"ם הכהן 14, תל אביב - יפו 6458520
בעל זכות בנכס	ולדמן זילי	רחוב אד"ם הכהן 14, תל אביב - יפו 6458520
בעל זכות בנכס	צאודרר שי ישראל	רחוב אד"ם הכהן 14, תל אביב - יפו 6458520
בעל זכות בנכס	מיכל רותם	רחוב אד"ם הכהן 14, תל אביב - יפו 6458520
בעל זכות בנכס	ולדמן משה	רחוב אד"ם הכהן 14, תל אביב - יפו 6458520
בעל זכות בנכס	אוחנה דבורה	רחוב אד"ם הכהן 14, תל אביב - יפו 6458520
בעל זכות בנכס	נסים סמאד	רחוב אד"ם הכהן 14, תל אביב - יפו 6458520
בעל זכות בנכס	נסים שרון יונה	רחוב אד"ם הכהן 14, תל אביב - יפו 6458520
עורך ראשי	אליקים צדיק	רחוב נמל תל אביב 40, תל אביב - יפו 6350671
מתכנן שלד	וינר דניאל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205

מהות הבקשה: (הילה חדר)

מהות עבודות בניה הריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים המכיל 11 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 19 יח"ד הכוללים: - בכל קומות המרתף: 21 מקומות חניה לרכב עם גישה באמצעות מעלית רכב עם גישה לכל מפלס באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין וגישה באמצעות מעלית הרכב הממוקמת בצמוד למרווח הצד הצפוני/קדמי של המגרש מרחוב אד"ם הכהן. - בקומת המרתף התחתונה (קומה 2-): חדר משאבות, חדר גנרטור, 18 מחסנים דירתיים וחניה. - בקומת המרתף העליונה (קומה 1-): מאגר מים, חדר טכני משאבות וחניה. - בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר עגלות ו- 2 יח"ד עם ממ"ד וחצרות צמודות בעורף ובמרווחי הצד של המגרש. - בקומה 1: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין. - בקומות הטיפוסיות (2-4): 3 יח"ד עם ממ"ד בכל קומה ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין. - בקומה העליונה (קומה 5): 3 יח"ד עם ממ"ד, מרפסות פתוחות בעורף המגרש ומרפסת מקורה חלקית בחזית הבניין. - בקומת הגג החלקית (קומה 6): 1 יח"ד עם ממ"ד מרפסת גג בעורף הבניין ומרפסת גג קדמית המקורה ע"י פרגולה. - על הגג העליון: מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין. - בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, גרעין חדר מדרגות עם פירים טכניים, ארונות לדודי אגירה ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.

-בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות והקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות.
מצב קיים:
בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים המכיל 11 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:	שנה	היתרים רלוונטיים
תיאור	13/07/1945	156
בניין בן 3 קומות וקומת עמודים המכיל 11 יח"ד.		

בעלויות:
בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום בית משותף בן 12 תתי חלקות כולן בבעלות פרטית. על מפרט הבקשה חתום מבקש הבקשה ו.. בעלי הזכות בנכס באמצעות מיופה כוחם, עו"ד אודי רובנס ווקיל, בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים (על מסמך ייפוי כוח חתומים רוב בעלי הזכויות בנכס למעט בעלי ת.ח 2).
נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ופרסום לפי סעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 58, 3616א'- רחוב לא ראשי, אזור רובע 3 בתחום אזור ההכרזה)
-ההיתר המקורי משנת 1945.
-ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
קווי בניין: קדמי לרחוב אד"ם הכהן: צדדי צפוני: צדדי דרומי: אחורי:	6 קומות + קומת גג חלקית 4.00 מ' תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, (למעט בקומת הקרקע וקומת הגג) בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה. 3.00 מ' 3.00 מ' 3.00 מ' 5.00	6 קומות + קומת גג חלקית 3.50 מ' מבוקשת בנייה מעבר לקו הבניין בבליטה של 0.50 מ' במחצית מאורך החזית ונסיגה של 0.50 מ' בשטח זהה בהתאם למותר. 3.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי הבניין לפי התכנית ובמסגרת מספר הקומות המותר.	חריגה בשטחי קומת הקרקע (כ- 24 מ"ר) נוכח הבלטת חדר האשפה והקמת קירות בתחום הרצועה המפולשת בניגוד להוראות תכנית 3616א' שלא ניתן לאשר.	חריגה בשטחי קומת הקרקע (כ- 24 מ"ר) נוכח הבלטת חדר האשפה אל תחום הרצועה המפולשת
צפיפות:	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג: (2,546 מ"ר) = 32 יח"ד.	מבוקשות 19 יח"ד	
רצועה מפולשת:	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	מבוקש בינוי בתחום הרצועה המפולשת של חדר אשפה וקיר לתיחום הכניסה.	מבוקש בינוי בתחום הרצועה המפולשת של חדר אשפה וקיר לתיחום הכניסה בניגוד להוראות

סטייה	מוצע	מותר	
תכנית 3616 א' שלא ניתן לאשר.			
לא הוצג פתרון לגז בתחום הבניין בניגוד להוראות תכנית 3616 א' שלא ניתן לאשר.	לא הוצג פתרון לגז בתחום הבניין.	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	שימושים בקומת הקרקע:
	3.30 מ'	עד 3.30 מ'	גובה קומה בין רצפות:
1.20 מ' בניגוד להוראות תכנית 3616 א' שלא ניתן לאשר.	4.54 מ' 2.45 מ' 4.40 מ' 5.10 מ' ו 6.20 מ' בהתאם לחישוב השטחים מבוקשת בנייה על הגג בשטח 240 מ"ר המהווה כ- 63.66% משטח הקומה הטיפוסית, בהתאם למותר.	נסיגה מחזית קדמית של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. נסיגה מחזית אחורית של 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר. עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון. 5.00 מ' תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין.	קומת גג חלקית: <u>נסיגות ממעקה הגג:</u> <u>לחזית קדמית:</u> <u>לאחור:</u> <u>גובה הבנייה ברוטו,</u> <u>כולל מתקנים:</u> תכסית:
מבוקשות מרפסות קדמיות בשטח של כ- 15 מ"א כ"א בניגוד להוראות תכנית 3616 א' שלא ניתן לאשר.	מבוקשות מרפסות קדמיות בשטח של כ- 15 מ"א כ"א מבוקשות מרפסות קדמיות באורך 7.30 מ', בהתאם למותר. מבוקשות מרפסות בשטח של כ- 205 מ"ר בהתאם למותר. מבוקשות מרפסות חופפות בהתאם למותר.	עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. לא יעלה על 2/3 מאורך החזית (9.13 מ') סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (228 מ"ר) לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	מרפסות: <u>קו בניין קדמי לרחוב</u> <u>אד"ם הכהן:</u> <u>קו בניין אחורי:</u> <u>שטח:</u> <u>אורך המרפסות הקדמיות:</u> <u>ממוצע שטח:</u> <u>הוראות בינוי:</u>
לא הוצג פתרון למעבי מזגנים בניגוד להוראות תכנית 3616 א' שלא ניתן לאשר.	לא הוצג פתרון למעבי מזגנים .	ניתן להתקין במקומות הבאים : -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. -על הגג העליון	מזגנים:
לא הוצגו מסתורי כביסה שכן התבקשה הקלה בנושא שלא ניתנת לאישור- ר' בהתייחסות להקלות.	לא הוצגו מסתורי כביסה שכן התבקשה הקלה בנושא שלא ניתנת לאישור- ר' בהתייחסות להקלות.	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית קדמית.	מסתורי כביסה:

סטייה	מוצע	מותר	
	5.54 מ'	נסיגה ממעקה הגג לא תפחת מ 1.20 מ'	מצללה על הגג:
0.68 מ' בניגוד להוראות תכנית 3616 א' שלא ניתן לאשר.	3.68 מ'	גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' גובה כולל גובה הקורות העליונות.	
לא ניתן לבדיקה שכן לא פורט במפרט הבקשה.	לא ניתן לבדיקה שכן לא פורט במפרט הבקשה.	פירוט חומרי ופרטי מצללה	
			התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4: עיצוב החזית
	מבוקשת חזית קדמית לרחוב אד"ם הכהן ללא 1/3 טיח כנדרש.	החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת מ 1/3 מאורך החזית	
	בהתאם למותר.	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת מרכזית ללא חלוקה לתתי-מסות	
בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.	מבוקש חיפוי קל בגוון דמוי עץ בכל הקומות בחזית הקדמית וב 3.00 מ' הקדמיים של חזית הצד הצפונית.	המישור הבנוי בחזית הפונה לרחוב יהיה בגוון טיח בהיר off white/ ממשפחת	
	1.10 מ' בהתאם למותר.	גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 90 ס"מ ממפלס הרצפה.	<u>קומת גג חלקית:</u>
בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.	לא ניתן לבדיקה שכן לא צויין גוון הטיח המבוקש ע"ג החזית הקדמית.	המישור הבנוי בחזית הפונה לרחוב יהיה בטיח בגוון בהיר off white ממשפחת	<u>חומרי גמר:</u>

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1, 3616 א'):

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	קומות:
	3.05 מ'	עד 4.00 מ' נטו.	גובה הקומות:
	חניה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש:
	18 מחסנים דירתיים בשטח שאינו עולה על 12 מ"ר נטו כ"א.	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדירור בבניין (19) ובשטח של עד 12 מ"ר	מחסנים דירתיים:
	בהתאם למדידה גרפית, מבוקשת תכנית מרתפים בשטח של כ- 609.4 מ"ר בהתאם למותר	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי הוראות תכנית 3616 א' ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 628.15 מ"ר	תכנית:

התאמות:

הערות	לא	כן	
מבוקשים חדרי שירותים ללא פתרון אוורור, בניגוד לקנות התכנון והבניה.	+		-אוורור
מבוקשת מצללה עם עמוד בניגוד לתקנות התכנון והבניה.	+		מצללה על הגג
מבוקשת מצללה על הגג בשטח של כ- 31 מ"ר בהתאם למותר.		+	- שטח המצללה
לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצגו פרטי וחומרי המצללות המבוקשות.	+		- פרט וחומר :
מוצג פתרון בארונות שירות בשטח גרעין המדרגות המשותף.		+	דודי אגירה
הוצג פתרון על הגג העליון ל- 5 מתקנים סולאריים עבור 19 יח"ד בניגוד לתקנות התכנון והבניה.	+		מתקנים סולאריים
לא הוצג פתרון לתשתיות מים וחשמל. קיים סירוב במערכת בתחנת מי אביבים.	+		מתקני תשתיות ומסתורים
גדר קדמית: מבוקשת גדר בחזית הקדמית בגובה העליון על 0.70 מ' המותרים בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות. שאר פריסות הגדרות לא ניתנות לבדיקה שכן אין שיוך של הגדר ע"ג תכנית קומת הקרקע.	+		גדרות
במרווח הקדמי לא מוצג גינן כלל. רוב המרווח הקדמי מרוצף בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		פיתוח שטח- המרווח הקדמי
מבוקשים כ- 17% שטחי חלחול במגרש כאשר רק 5% מהם נמצאים בקדמת המגרש, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		פיתוח שטח- שטחי חלחול
בהתאם לסקר העצים שהוצג מבוקשת נטיעת עצים בתחום בו אין בניה בתת הקרקע.		+	עומק בתי גידול
מבוקש מפלס כניסה קובעת העולה ב 0.10 מ' ממפלס המדרכה, בהתאם למותר.		+	מפלס הכניסה הקובעת

הערות נוספות:

1. תחנת תיאום תכנון מי אביבים נסגרה עם חו"ד שלילית לאור אי הצגת פתרון למים בפיתוח השטח במגרש.
2. צורף מסמך למפרט הבקשה המתאר בקשה להקמת עוגנים זמניים, ללא ביצוע יידעו החלקות הגובלות ובנוסף הנ"ל לא סומן ע"ג מפרט הבקשה כנדרש.
3. הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (כשלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "גרין צ'ק בע"מ- בדיקה והתעדה לתקן בנייה ירוקה" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3729 א'.
4. הבקשה כפי שהוגשה מוצגת בצורה שמקשה על בדיקתה שכן:
 - א. פיתוח השטח המוצע אינו מוצג במפרט הבקשה ולכן לא ניתן לבדיקה.
 - ב. לא סומנו מתקני התשתיות המבוקשים על גבי מפרט הבקשה כנדרש.
 - ג. לא הוצגו מפלסים כנדרש בכל הקומות, בפיתוח השטח המוצע, בחתכים ובחזיתות.
 - ד. לא סומנו העצים המבוקשים לכריתה/שימור ונטיעה.
 - ה. פריסות הגדרות אינן ברורות שכן המספור המוצע עליהן אינו מופיע בתכנית קומת הקרקע, לא הוצג קק"ט וקו הקרקע במגרש השכן, גבהים ומפלסים. בנוסף הפריסות הוספו כתמונה ע"ג מפרט הבקשה- אינו מאפשר מדידת החלקים המוצעים ומקשה על הבדיקה.
- ו. חישוב השטחים נערך בצורה שגויה, לאור הצגת שטחי ממ"דים העולים על 9 מ"ר המותרים כשטחי שירות ולא כשטח עיקרי וכן הצגת שטח המרפסת בקומה העליונה כמרפסת גג שכן מדובר בשטח עיקרי.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרוסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. פטור מדרישה למסתורי כביסה.
- תאריך הודעה אחרונה: 17/03/2020 - לא התקבלו התנגדויות.

התייחסות לנוסח הפרסום:

הקלה מס' 1: לא ניתנת לאישור שכן אין כל הצדקה תכנונית לביטול מסתורי הכביסה הנדרשים מתוקף תכנית 3616א' החלה במגרש נושא הבקשה.

חו"ד מכון רישוי ע"י רינת ברקוביץ' 26/07/2020**תנועה וחניה**

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 19 יחידות דיור (14 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-5 יח"ד מעל 120 מ"ר). דרישת התקן:

21 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

19 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה. מתוכנן:

21 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף שגישה אליהם באמצעות מעלית רכב מאוישת.

1 מקום חניה לרכב נכים בקומת מרתף 2- שגישה אליו באמצעות מעלית רכב מאוישת באישור מורשה נגישות אורנה פדר.

4 מקומות חניה לאופנועים בקומת מרתף 2- שגישה אליו באמצעות מעלית רכב מאוישת.

19 מקומות חניה לאופניים ב-2 קומות מרתף.

מתכנן תנועה ל.ללצ'וק.

חוות דעת: פתרון המוצע עונה לדרישות- מאושר.

המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

דרכים

המבנה מתוכנן על פי מפלסים קיימים.

המלצה: לאשר את הבקשה

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, מנדפים, 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 5 עצים, כמפורט בטבלה זו והעתקה של 2 עצי זית דו גזעיים בתוך המגרש (לכל עץ 2 מספרים).

תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך חליפי של 18,254 ש"ח (הסכום הוא

עבור כל העצים גם יחד). הערך החליפי ימומש בנטיעות בתוך המגרש.

אם לא ניתן לממש את נטיעת כל הערך החליפי במגרש - תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בעיר בתיאום עם אגף שפ"ע ולשם כך על בעל ההיתר לפנות מיוזמתו למחלקת גנים ונוף באגף לשיפור פני עיר ולתאם זאת עמם.

שטח לא מקורה במגרש/חלקה: 245.00 כמות עצים חדשים המוצעים לשטילה: 7

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

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת בנושאים כמו פתחים, מתקנים טכניים ורצועה קדמית.

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. יש לקבל את אישורו לבקרה הנדסית בשלב ב' 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	דקל	15.0	50.0	2.0	כריתה	5,980
2	זית אירופי	10.0	25.0	6.0	העתקה	8,970
3	זית אירופי	10.0	25.0	6.0	העתקה	8,970
4	פיקוס חלד	12.0	35.0	3.0	כריתה	3,322
5	פיקוס השדרות	7.0	30.0	1.5	כריתה	2,308
6	פיקוס השדרות	7.0	30.0	1.5	כריתה	3,322
7	זית אירופי	15.0	40.0	7.0	כריתה	3,322
8	זית אירופי	15.0	40.0	4.0	העתקה	18,725
9	פיקוס כינורי	15.0	40.0	2.0	העתקה	6,478

חו"ד נוספות:

מי אביבים - אחישלום מולאי 03/09/2020

יש להראות נישא לגמל מים

נכסים - מירי גלברט 22/05/2019

חלקה 163 בגוש 6215 בבעלות פרטית.

התקבל כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים משטח ההציבורי.

תנאי לתחילת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים המכיל 11 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 19 יח"ד שכן:

- מבוקשת בנייה בתחום הרצועה המפולשת בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.2 ח(1).
- לא הוצג פתרון לגז בתחום הבניין בניגוד להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.2 ח(3).
- מבוקשת קומת בגג בגובה 6.20 מ' העולה על 5.00 מ' המותרים באיזור המדרגות והמעלית בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.2 י(7).
- מבוקשות מרפסות בחזית הקדמית בשטח העולה על 14 מ"ר כ"א בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.2 ו(1).
- לא הוצג פתרון למעבי מזגנים עבור כל יח"ד המבוקשות בבניין.
- מבוקשת מצללה על הגג בגובה 3.68 מ' העולה על 3.00 מ' המותרים בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' 6.1 ג'(1).
- מבוקש חיפוי החזית הקדמית כולל 3.00 מ' הקדמית בחזית הצד הצפונית בחיפוי קל בגוון עץ בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באיזור ההכרזה.
- המרווח הקדמי של המגרש מוצע ללא גינן וברובו מרוצף. בנוסף מבוקשים כ- 5% חלחול בניגוד ל- 15% הנדרשים בקדמת המגרש בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות.
- לא הוצג פתרון לכביסה לכל יח"ד המבוקשות בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 6.1 ב(1) לאור בקשת הקלה. לא לאשר את ההקלה לעניין זה, נוכח העובדה כי מדובר בתכנית חדשה תקפה וללא כל הצדקה תכנונית.
- לא הוצג פתרון אוורור לכל חדרי השירותים המבוקשים בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
- לא הוצג פתרון למתקנים סולאריים עבור כל יח"ד המבוקשות בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
- לא הוצגו פתרונות עבור תשתיות לתפקוד הבניין כגון: גמל מים ופילר חשמל.
- גובה הגדר הקדמית עולה על 0.70 מ' המותרים ממפלס המדרכה בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
- לא הוצגו פרטי המצללות המבוקשים לצורך בדיקה והתאמה לתקנות התכנון והבניה, לרבות חומרי המצללה

המוצעים לצורך בדיקה והתאמה מדיניות/הנחיות מרחביות.

15. למפרט הבקשה צורפו מסמכים המעידים כי מתוכננים עוגנים אך לא בוצע יידוע החלקות הגובלות בנושא. בנוסף, הנ"ל אינו מסומן על גבי מפרט הבקשה כנדרש.
16. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר ומוצגת בצורה שמקשה על בדיקתה שכן:
 - א. פיתוח השטח המוצע אינו מוצג במפרט הבקשה ולכן לא ניתן לבדיקה.
 - ב. לא סומנו מתקני התשתיות המבוקשים על גבי מפרט הבקשה כנדרש.
 - ג. לא הוצגו מפלסים כנדרש בכל הקומות, בפיתוח השטח המוצע, בחתכים ובחזיתות.
 - ד. לא סומנו העצים המבוקשים לכריתה/שימור ונטיעה.
 - ה. פריסות הגדרות אינן ברורות שכן המספור המוצע עליהן אינו מופיע בתוכנית קומת הקרקע, לא הוצג קק"ט וקו הקרקע במגרש השכן, גבהים ומפלסים. בנוסף הפריסות הוספו כתמונה ע"ג מפרט הבקשה - אינו מאפשר מדידת החלקים המוצעים ומקשה על הבדיקה.
 - ו. חישוב השטחים נערך בצורה שגויה, לאור הצגת שטחי ממ"דים העולים על 9 מ"ר המותרים כשטחי שירות ולא כשטח עיקרי וכן הצגת שטח המרפסת בקומה העליונה כמרפסת גג שכן מדובר בשטח עיקרי.
17. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתכניות החלות במגרש, הנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה ומדיניות/הנחיות מרחביות תגרום לשינוי מהותי של התכנון המוצע.

הערה: הודעה על טיוטת חוות דעת מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה במייל.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0568	תאריך הגשה	27/04/2020	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	מזא"ה 72	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	124/6941	תיק בניין	0014-072
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, תמ"א 38/3, מ, ג, 9087, 44, 2710	שטח המגרש	603

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	החברה לחיזוק מזא"ה 72 תל אביב בע"מ	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	צור דוד	רחוב מזא"ה 72, תל אביב - יפו 6578933
בעל זכות בנכס	שגב יעקוב	רחוב מזא"ה 72, תל אביב - יפו 6578933
בעל זכות בנכס	קצוף סטוארט	רחוב מזא"ה 72, תל אביב - יפו 6578933
בעל זכות בנכס	אהרונני נועה	רחוב מזא"ה 72, תל אביב - יפו 6578933
בעל זכות בנכס	ברעם גלי	רחוב מזא"ה 72, תל אביב - יפו 6578933
בעל זכות בנכס	יהב אלעד	רחוב מזא"ה 72, תל אביב - יפו 6578933
בעל זכות בנכס	קליסמן אורן	רחוב מזא"ה 72, תל אביב - יפו 6578933
בעל זכות בנכס	גפנר אמיר	רחוב מזא"ה 72, תל אביב - יפו 6578933
בעל זכות בנכס	בר אילן	רחוב מזא"ה 72, תל אביב - יפו 6578933
בעל זכות בנכס	לקס יצחק	רחוב מזא"ה 72, תל אביב - יפו 6578933
בעל זכות בנכס	בר לוי חסדאי פני ציפורה	רחוב מזא"ה 72, תל אביב - יפו 6578933
בעל זכות בנכס	שגב בשמת	רחוב מזא"ה 72, תל אביב - יפו 6578933
בעל זכות בנכס	שרעבי אורה	רחוב מזא"ה 72, תל אביב - יפו 6578933
בעל זכות בנכס	קצוף גונץ דורית	רחוב מזא"ה 72, תל אביב - יפו 6578933
בעל זכות בנכס	אורן רות	רחוב מזא"ה 72, תל אביב - יפו 6578933
בעל זכות בנכס	אורבך רפאל ברנהרד	רחוב מזא"ה 72, תל אביב - יפו 6578933
בעל זכות בנכס	בן-צריה בע"מ	רחוב מזא"ה 72, תל אביב - יפו 6578933
עורך ראשי	שור יוסף	רחוב קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 6473407
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מורשה חתימה מטעם המבקש	חסון יוסי	רחוב שכ נווה עובד 34, הרצליה 4660202

מהות הבקשה: (חדד הילה)

מהות עבודות בניה
חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים וחדר כביסה על הגג המכיל 15 יח"ד, הכוללים: -בקומת המרתף: הקמת מאגר מים וחדר משאבות עם גישה ע"י סולם ירידה ממפלס הקרקע בפיתוח השטח בחלקו הקדמי של המגרש. -בקומת הקרקע: הוספת חדר אשפה בתחום קומת העמודים, הרחבת יח"ד המזרחיות הקיימות וסגירת מרפסות קיימות בחזית העורך ובחזית הצד המערבית. -בקומות הטיפוסיות הקיימות (א'-ג'): תוספת שטחים ליח"ד מזרחיות קיימות, סגירת מרפסות שקועות חלקית בחזית ובעורך הבניין, סגירת מרפסות בחזית הצד המערבית והוספת מרפסות פתוחות ומקורות בעורך המגרש. -על הגג הקיים (קומה רביעית): הריסת הקיים על הגג והקמת קומה מלאה חדשה המכילה 4 יח"ד חדשות עם חדר מחוזה לכל אחת, מרפסות פתוחות בחזית הבניין ומרפסת המקורה ע"י פרגולה בעורך הבניין. -בקומת הגג החלקית החדשה (קומת הגג): 2 יח"ד עם חדר מחוזה לכל אחת ומרפסות גג המקורות ע"י פרגולה בחזית ובעורך הבניין.

-על הגג העליון: מתקנים סולאריים ומעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
-בחצר: שינויים בפיתוח, ריצוף, גינון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, הקמת חצרות מונמכות הצמודות ליח"ד העורפיות עם גישה באמצעות גרמי מדרגות ממפלסי הדירות, נישא למים וחשמל בגבול מגרש צדדי מזרחי ונישה לגז בצמוד לגבול מגרש מערבי בעורף המגרש.
סה"כ לאחר התוספת- בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל 21 יח"ד (15 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות).

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים וחדר כביסה על הגג הבנוי במפלסים מפוצלים ומכיל 15 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתרים רלוונטיים	תיאור
18/12/1946	501	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים וחדר כביסה על הגג המכיל 15 יח"ד

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו, הנכס רשום בבעלות חברה "בן צריה בע"מ" ובחכירה של 15 חוכרים. ע"ג מפרט הבקשה חתומים החברה המבקשת "החברה לחיזוק מזא"ה 72 תל אביב בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה, מר יוסי חסון, וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום, וכן, ע"י מיופה כוחם של 12 מבעלי הזכויות בנכס, עו"ד אורטל זלוף בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ובוצע פרסום בהתאם לסעיף 149 לחוק והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 44, מ', תמ"א 38 ולמגבלות תכנוניות שפורסמו לפי סעיפים 77 ו- 78 לחוק התכנון והבניה, רובע 5 ו 6 בתחום אזור ההכרזה)
-ההיתר המקורי משנת 1946.
-ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
מתכנית 44 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית לפי תמ"א 38 בתנאים מגבילים עד 5 קומות וקומת גג חלקית 5 קומות+ קומת גג חלקית	5 קומות+ קומת גג חלקית	5 קומות+ קומת גג חלקית בהתאם למותר	
קווי בניין קדמי לרחוב מזא"ה	4.00 מ'	3.60 מ'- קיים + חיזוק	
צדדי מזרחי	3.00 מ'	2.60 מ'- קיים + חיזוק	
צדדי מערבי אחורי	3.00 מ' 5.00 מ'	2.30-2.45 מ' - קיים + חיזוק 5.12 מ' 4.40 מ' באזור מרפסות אחוריות שאושרו בהיתר ומתוכננות בסגירה אחידה.	

סטייה	מוצע	מותר	זכויות בנייה
239 מ"ר. יודגש כי רוב הבניין בקומות הקיימות קיים בהיתר- אך מבוקשת השלמת בנייה במרכז הדופן המרכזית ללא תוספת ממ"ד לדירות ועל כן נבדקו אם נותרו שטחים לבניין- ביחס להיתר המקורי החריגה הינה 24 מ"ר צוין כי לאור השלמת המגרעת בבניין שחורגת מהשטחים הניתנים לאישור גם הקומה החדשה שתוכננה בהיקף הקומות המורחבות מטה חורגת בכ- 8 מ"ר מהניתן לאישור. כ-0.40 מ'. יצוין גם שהסגירה הינה עבור ממ"ד פרטי בעוד ששאר הדירות הקיימות נותרו ללא ממ"ד וללא פתרון המיגון הקיים שהומר לשטח מבואה משותפת. בנוסף ממבט על הבניין הקיים קיימת פגיעה עיצובית ברצועה המפולשת הקיימת בבניין כתוצאה מתוספת הממ"ד	בקומות הקיימות $310.30 \text{ מ"ר} \times 3X$ $+$ 248.50 מ"ר בקומת הקרקע בהפחתת 8 מ"ר בקומת הקרקע שניתנים מכוח תמ"א 38 (השלמת קומת עמודים) והפחתת פיר מעלית $8=4 \times 2$ $=$ 1163.40 מ"ר מתמ"א 38 לא תוכננו ממ"דים לדירות הקיימות והתווספו שטח לכל דירה כפי שצוין לעיל לא הוצגו התכסיות הנדרשות אך מבדיקה גרפית עולה כי אין חריגה מהמותר קומת העמודים הושלמה ותוכננה רצועה מפולשת של כ-3.85 מ'. הדופן המזרחית נסגרה ביותר מ-1/3 רוחבה תוכנן ממ"ד לדירה בקומת הקרקע ברוחב של כ-4.35 מ' במקום 3.95 מ' המותרים.	מתכנית 44 153.30% משטח המגרש הקומות = 924.40 מ"ר מכוח תמ"א 38: עד 25 מ"ר לדירה קיימת לרבות ממ"ד תוספת קומה מלאה וקומה חלקית עד 65% מתכסית הקומה העליונה השלמת קומת העמודים למעט 3.00 מ' בחזית תתאפשר סגירה של 1/3 מהחזית הקדמית- רציפה ובין שורת העמודים	
	בהתאם למותר הוצע פתרון לגז בתחום פיתוח השטח ולא בתחום סגירת קומת העמודים המוצעת	בינוי בתחום הרצועה יהיה ככל הניתן בהתאם לעמודים הקיימים בתחום קומת העמודים יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר גז, למעט בתחום הרצועה המפולשת.	השלמת קומת עמודים הוראות לפי תנאים מגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77,78
בניגוד לתנאים המגבילים ברובעים 5,6 שלא ניתן לאשר ראה התנגדות בהמשך לנושא			צפיפות: בקומות המותרות בהתאם להיתר 501
	15 יח"ד	15 יח"ד (3 יח"ד בקומת הקרקע ו- 4 יח"ד בכל קומה טיפוסיות)	

סטייה	מוצע	מותר	
	4 יח"ד	4 יח"ד בהתאם לקומה טיפוסית מאושרת	בקומת התוספת: מכוח תמ"א 38
	2 יח"ד	3 יח"ד (לפי מפתח של 80)	בקומת גג (לפי מגבלות תכנון ברובע 5 ו-6):
	21 יח"ד	22 יח"ד	סה"כ:
בניגוד למותר בחזית הרחוב	בהתאם לחתך א'-א' מבוקשת השוואת מפלסי הקומות ע"י תקרת טרנספורמציה לחזית הקדמית	בתחום אזור ההכרזה לא תותר השוואת גבהים בחזית הפונה לרחוב.	<u>השוואת מפלסים</u> <u>בבניינים הבנויים</u> <u>במפלסים מפוצלים:</u> <u>באנלוגיה לרובע 3,4</u>
1.60 מ'	4.90 מ' בקומה החדשה לאור האמור לעיל בנושא תקרת טרנספורמציה	עד 3.30 מ' (ברוטו)	<u>גובה קומה בין רצפות:</u> לפי מגבלות התכנון ברובע 5 ו-6.
הנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה ברובע 5,6			
	בהתאם להנחיות עיצוב אזור ההכרזה	לא תותר תוספת בנייה בחזית הפונה לרחוב לרבות מעלית	
	בהתאם להנחיות עיצוב אזור ההכרזה	חיזוק מעטפת הבניין תעשה במישור אחיד- לא תאושר הבלטת אלמנטי חיזוק	
בניגוד להנחיות העיצוב באזור ההכרזה	הבלטת הממ"ד בחזית הקדמית מייצרת פגיעה ברצועה מפולשת האחידה הקיימת היום בבניין	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב לרבות מרפסות, פתחים, כרכובים וכיוצ"ב	
בניגוד להנחיות העיצוב באזור ההכרזה	מבוקש עיבוי העמודים בקומת הקרקע באופן שאינו מינימלי, הכולל תוספת קירות ויצירת מקצב עמודים שאינו תואם את מקצב העמודים הקיים.		
בניגוד להנחיות העיצוב באזור ההכרזה	נוכח השוואת מפלסי הקומות המבוקש בחזית הקדמית מבוקש שינוי במופע הקומות והמשכם הרציף בקומות חדשות		
בניגוד להנחיות העיצוב באזור ההכרזה	מבחינת המרפסות במערכת הרחובות העירונית נראה כי חלק מהמרפסות בבניין לא נסגרו מעולם. המרפסות בחלקן שקועות וסגירתם מהווה פגיעה בערכים העיצוביים האדריכליים של הבניין.	תנאי לסגירת מרפסות מקורות בקומות הקיימות היא קבלת חוות דעת מהנדס העיר לאי פגיעה בערכיו האדריכליים של הבניין	
	בנוסף מבוקשת סגירתן לכל היקף המרפסת ולא במישור הקיר- תכנון הנוגד את	מרפסות שבמחציתן שקועות במידה ותותר סגירתן סגירה זו תעשה	

מותר	מוצע	סטייה
במישור הקיר	ההנחיה לנושא זה	
בניית קומות התוספת במישור רציף כדוגמת הקיים כאשר בקומה העליונה תתאפשר הדגשה עיצובית חדשה.	בהתאם להנחיות עיצוב אזור ההכרזה	
לא תותר תוספת מרפסות בחזית הקדמית בקומות הקיימות	בהתאם להנחיות עיצוב אזור ההכרזה	
יישמר המופע הכללי של המרפסות בבניין הקיים.	בבניין הקיים קיימות מרפסות פתוחות חצי שקועות, כעת מבוקשת סגירתם באופן שפוגע בערכי הבניין הקיימים	בניגוד להנחיות העיצוב באזור ההכרזה
הגג העליון והתחתון יהיו שטוחים	בהתאם להנחיות עיצוב אזור ההכרזה	
מעקות הגג ייבנו במישור רציף עם חזית הבניין ועם מעקה בנוי לפחות בגובה 0.90 מ'	לפי החתכים בהתאם להנחיות אזור ההכרזה. **החזיתות המצורפות אינן מציגות את המוצג בחתכים ומעקה הקומה העליונה נראה כזכוכית בניגוד להנחיות אזור ההכרזה	
חומר הגמר בהתאם לבניין הקיים	לא צוינו חומרי גמר הבניין	לא ניתן לבחון ביחס להנחיית אזור ההכרזה לחומרי גמר
בקומת התוספת לא תותר סגירת המרפסות	בהתאם להנחיות עיצוב אזור ההכרזה	
קומת גג חלקית: תכסית גובה הבנייה (ברוטו), נסיגות ממעקה הגג: לפי מגבלות התכנון ברובע 5 ו-6. לחזית קדמית מצללה על הגג: נסיגות ממעקה הגג: גובה:	עד 65% משטח הגג בקונטור הגג המותר. עד 4.50 מ' במרכז הגג 3.00 מ' לא יפחת מ 1.20 מ'. לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	עפ"י מדידה גרפית, בהתאם למותר. 5.00 מ' במרכז הגג ו-4.50 מ' במעקה הגג 4.95 מ' בחזית קדמית: 2.45 מ' בחזית עורפית: 1.85 מ' 3.00 מ'

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1):

מותר	מוצע	סטייה
חניה, מחסנים דירתיים, אחסנה מסחרית, משרד לבעל מקצוע חפשי, חדר משחקים	מבוקשים חדר משאבות ומאגר מים בתת הקרקע.	שימוש
80% משטח המגרש - לפי הוראות ע'1.	בהתאם למותר	תכסית

סטייה	מוצע	מותר	

התאמות:

הערות	לא	כן	
הוצגו חדרי שירותים ללא פתרון אורור כנדרש בניגוד לתקנות התכנון והבניה.	+		אורור:
מתוכננים עמודי חיזוק עבור מרפסות חדשות בניגוד לתקנה- לא ניתן לראות בחיזוק זה כמשרת את המרפסות הקיימות שכן הינו מחוץ לתוואי המרפסת הקיימת.	+		בנייה במרווחים
מתוכננות מדרגות ירידה מדירות הקרקע העורפיות לגינה המוצמדת אליהן, מחוץ לקווי בניין.	+		
מתוכננת הגבהה של החצר המשותפת האחורית והצדדית מחוץ לקווי בניין ובאופן העולה על הקרקע בחצרות הגובלים בעד כ-0.90 מ'.	+		פיתוח שטח
מתוכננת סגירתן של מרפסות בחזית הצד המערבית בסגירה קשיחה בניגוד לתקנות הבנייה שאינה מאפשרת בנייה קשיחה מחוץ לקווי הבניין.	+		מרפסות
סוגיה זו נכונה גם למרפסות הקיימות העורפיות וניכרת הסגירה הקשיחה בחתך א-א.			
תוכננו מרפסות עורפיות חדשות בחריגה מקו בניין צדדי מערבי ומזרחי מבלי שנוסחה הקלה לנושא זה.			
הובלטו מרפסות עד 1.60 מ' מקו הבניין המקורי בהתאם להקלה שפורסמה והיה ניתן לאשר			
החזית המערבית תוכננה באופן שאינו מציג קומה טיפוסית והקומה חדשה המתוכננת לא מתייחסת בתכנון הפתחים לקומות מטה.	+		קומות התוספת
מותר: 0.80 מ' רוחב, 1.20 מ' אורך. מוצע: 1.08 מ' רוחב, 1.40 מ' אורך.		+	התקנת מעלית בבניין קיים: מידות פנימיות של תא המעלית:
מותר: לכל הפחות 1.00 מ'. מוצע: 1.02 מ'.		+	רוחב פרוזדור:
מבוקשת הוספת ממ"ד בשטח הרצועה המפולשת, הכוללת הפניית החלון לחזית הקדמית בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		ממ"ד בקומת הקרקע:
מבוקשות מצללות מעל מרפסות הגג בשטח של כ- 30 מ"ר כ"א בהתאם למותר.		+	מצללה על הגג: שטח:
לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצגו פרטי וחומרי המצללות.	+		פרט וחומר:
מבוקשת נישא למים ופילר חשמל במרחק העולה על 1.00 מ' מגבול המגרש הקדמי בהתאם למותר.		+	מתקנים טכניים:
מבוקשים מסתורי כביסה באורך של 8.21 ו 10.14 ללא הצדקה תכנונית שלא ניתן לאשר.	+		מסתורי כביסה:
יובהר כי המסתורי כביסה תוכננו כחזית נוספת על גבי חזיתות הצד ולא באופן המינימלי הנדרש.			
מבוקשים דודי אגירה ע"ג הגג העליון בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		דודי אגירה:

הערות	לא	כן	
מבוקשים 21 מתקנים סולאריים עבור 21 יח"ד על הגג העליון.		+	מתקנים סולאריים:
- קיים חוסר התאמה בין המופיע בתנחות הקומות לבין פריסת הגדרות לרבות גובה הגדר המערבית בחלקה הקרוב לגבול המגרש הקדמי: בתכנית נרשם שהמפלס 28.60 ובפריסה 29.70 גדר מערבית- בחלקה העורפי מבוקשת הגדר בגובה של 1.66 מ' ממפלס הקרקע אצל השכן בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		גדרות:
מבוקשות 3 כניסות שונות למגרש ללא הצדקה תכנונית. כמות הכניסות מייצרת מרווח קדמי מרוצף ביחס לכמות הגינון שניתן היה לתכנן בו במקום, שגם קיימת היום. מבוקש הוספת גרם מדרגות ירידה חדש בפיתוח השטח שאינו קיים כיום בנוסף לכניסה לנגישה המגשרת על הפרש מפלסים נמוך (בשיפוע של 2%) ללא הצדקה תכנונית ובניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		כניסות למגרש וגינון במרווח הקדמי:
לא ברור מהמסמכים המצורפים (מפת מדידה) מהו מפלס הכניסה מהרחוב היום ומבוקש שינוי במדרגות שלא ברור כיצד הוא משפיע על כך. מפלס הכניסה לבניין המוצג בתכנית נמוך בכ-0.50 מ' מהרחוב בדומה לקיים היום.		+	מפלס כניסה קובעת:

הערות נוספות:

- ע"ג נסח הטאבו נרשם כי הנכס מוקפא להסדר. לאור בדיקה מול המחלקה המשפטית, אין מניעה לדון בבקשה שכן מדובר בבקשה לתוספת בניה מתחת לקומת העומדים ולגובה הבניין ולכן אין בעיה מבחינת ההסדר המקודם בחלקה. בנוסף, מבדיקה מול מח' המדידות, עולה כי הבקשה נבדקה בהתאם לנוהל שנקבע למפות בהליכי הסדר. עיריית תל אביב יפו תפעל על פי קדסטר של גוש השומה. ככל שתהיה סטייה משומה, יעודכן פקיד ההסדר.
- המוצג במפרט הבקשה אינו תואם את המאושר בהיתרים קודמים. מוצגת בנייה כקיימת בצמוד לגרם המדרגות בחזית המזרחית של הבניין שלא אושרה במסגרת ההיתר המקורי בקומות הטיפוסיות ובקומת הקרקע.
- בהתאם לתכניות שנמצאו בתיק הבניין, לדירה הצפונית מזרחית בקומת הקרקע אושרה מרפסת בחזית הצפונית וקונטור הדירה שאושר קטן מקונטור הדירה המוצג במפרט הבקשה.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

- הרחבת דירות קיימות עד 25 מ"ר ע"פ תמ"א 38
- תוספת קומה וקומת גג חלקית בתכנית 65%
- הבלטת מרפסות בחזית אחורית ב-1.6 מ' מקו בנין, המהווים 32% מהמרווח האחורי המותר
- תוספת רכיבי הקשחה וחיזוק מעבר לקווי הבנין
- סגירת קומת עמודים קיימת להרחבת דירה ולובי ראשי
- ביטול נסיגות בקומת הגג בחזיתות צד
- בניית מצללה בנסיגה קטנה מ-1.2 מ' מחזיתות צד
- הגבהת גובה קומת הגג מעבר ל-2.5 מ' המותרים

תאריך הודעה אחרונה: 21/02/2020

התייחסות להקלות:

- 1-2. ניתן היה לאשר, הנ"ל בהתאם להוראות תמ"א 38 ובהתאם לתנאים המגבילים.
3. ניתן היה לאשר לאור הקלות דומות שאושרו באזור.
4. ניתן היה לאשר, הנ"ל בהתאם להוראות תמ"א 38.
5. ניתן היה לאשר, הנ"ל בהתאם להוראות תמ"א 38 ובהתאם לתנאים המגבילים.
- 6-7. ניתן היה לאשר, הנ"ל בהתאם לתנאים המגבילים.
8. ניתן היה לאשר בהתאם להוראות תמ"א 38 ובהתאם לתנאים המגבילים.

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
1. עופר לוי חיים צדוק ושות' בשם בעלי הזכות בסעיפים 2-3	רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412	התנגדות מס' 1
2. רוניק רחלי בעלת זכות בנכס	רחוב מזא"ה 72, תל אביב - יפו 6578933	התנגדות מס' 1
3. ניסים דני בעלת זכות בנכס	רחוב לינקולן 20, תל אביב - יפו 6713412	התנגדות מס' 1

עיקרי ההתנגדויות:**התנגדות מס' 1:**

1. מוצע תכנון שאינו ברמה גבוהה וללא ניצול יעיל של הזכויות המוקנות לבעלי המגרש לרבות הזכויות המוקנות בתת הקרקע.
2. על הועדה למנוע מצב בו הזכויות משמשות להתעשרות היזם.
3. חלוקת הרכוש והתוספות נעשתה באופן לא שוויוני בין הדירות.
4. חלופה להריסה ובנייה מחדש במקום תוספות בנייה, מיטיבה עם הבניין והסביבה, לרבות הקמת מרתף חניה משותף עם הבניין הצמוד.
5. היעדר היתכנות קניינית.
6. הבקשה מצריכה הסכמה של 100% מבעלי הזכויות לצורך שימוש בשטחים המשותפים.
7. לכל הדירות הדרום מזרחיות, לרבות הדירה שבבעלותי, מבוקשת הוספת שטח הכוללת אטימת חלון צפוני ויצירת חדרי שירותים ומקלחת עם אוורור לחדר פנימי ללא הסכמתי לשינוי המבוקש.
8. התוספת "הזניחה" המוצעת תגרום לי להוצאות כבדות לאור התאמת הבנייה החדשה לבנייה הקיימת. כמו כן, גם מציאת מקום מגורים חלופי בעת עבודות הבנייה.
9. מבוקש סיפוח של חצר משותפת לדירות והפיכת שטח משותף לפרטי ללא הסכמת כל בעלי הזכויות ואין אפשרות להתיר זאת ללא הסכמה של 100% מבעלי הזכויות.
10. מוצעת תכנית פגומה, החורגת מתקנים מחייבים ומדרישות תכנוניות. מבוקשת גריעה מתשתיות קיימות והעמסה צרכים נוספים, לרבות:
 - א. מוצעת סגירת קומת העמודים מעבר ל-1/3 המותר.
 - ב. מבוקש פתרון לגז מחוץ לתחום סגירת קומת העמודים בניגוד לפרסום סעיפים 77-78.
 - ג. התכנית המוצעת אינה עומדת בקנה אחד עם ההנחיות העיצוביות הנדרשות באזור ההכרזה בהתאם מסמך המדיניות.
 - ד. מבוקש חוסר אחידות בעיצוב החזית הקדמית.
 - ה. מבוקשת השוואת גבהים בחזית הקדמית של הבניין הפוגעת בעיצוב החזית ואופי הבניין וכן יוצרת בניין בגובה הגבוה יותר כלפי הרחוב בניגוד למדיניות ומטרתה באזור ההכרזה.
 9. מבוקשת הקמת מסתורי כביסה הפוגעים בחזיתות הצד במקום למקס דודים ומזגנים על הגג.
 10. מבוקשת מעלית שאינה ראויה לבניין המוצע.
 11. מבוקשת הריסת חלקו המזרחי של גרם המדרגות ויצירת שני מהלכי מדרגות שמידותיהן אינן זהות. הנ"ל מייצר מפגע המסכן את המשתמשים. בנוסף רוחב הפודסט אינו תקני.
 12. הריסת חדר המדרגות פוגעת ביציבותו של הבניין. החיזוקים מוצעים רק במעטפת הבניין ולא בתוכו.
 13. בבקשה הנ"ל לא מוצג פתרון חניה לרכב ואין מספר מספק של מקומות חניה לאופניים ואופנועים.
 14. במסגרת הבקשה, לא ניתן פתרון מיגון לדירות הקיימות בהתאם לנדרש.
 15. לא התקבלו הודעות כנדרש בתקנה 36ב' ואיני מודע לכל המסמכים שהוגשו בבקשה הנ"ל.

התייחסות להתנגדויות:**התנגדות מס' 1:**

- 1-4. אופן מימוש הזכויות במגרש נשוא הבקשה הינו נושא קנייני. הוועדה עוסקת בנושאים תכנוניים בלבד. לדיון בנושאים הנ"ל יש לפנות לערכאות המתאימות.
- עם זאת כן יודגש כי תכנון הממ"ד לדירה אחת בקרקע, באופן שפוגעני לעיצוב האדריכלי הקיים בקומה המפולשת תוך ביטול פתרון מיגון לכל הדיירים ואי יצירת פתרון חדש הינה תכנון שלא ניתן לאשר.
5. בהתאם לחו"ד המשפטית של היועמ"ש, עו"ד הראלה אוזן, מיום 05/07/2017, בבקשות לתוספות בנייה, לצורך שימוש ברכוש המשותף, ניתן לדון בבקשה כאשר מוצגת הסכמה של למעלה מ-50% (בהתאם להלכת הלן אייזן). בהתאם לנסח הטאבו שצורף למפרט הבקשה, הוצגה הסכמתם של כ-12 מהחוכרים המהווים כ-80% מבעלי הזכויות בנכס.
6. הבקשה אכן כוללת שינוי בדירת המתנגד ע"י אטימת חלון צפוני ויצירת חלון חדש בקיר המזרחי של הבניין. בהתאם לחו"ד המשפטית, המשפטית של היועמ"ש, עו"ד הראלה אוזן, מיום 05/07/2017, בבקשות לתוספות בנייה, כאשר מבוקשים שינויים בשטחים פרטיים, ניתן שלא לדון בבקשה לאור אי התכנות קניינית.

7. למפרט הבקשה צורפה הסכמה פוזיטיבית של כ- 80% מבעלי הזכויות ברכוש המשותף ולכן קיימת היתכנות קניינית למבוקש.
8. כל הליקויים בבקשה המפורטים ע"י המתנגד, אכן בניגוד לתנאים המגבילים והנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה. הני"ל קיבל התייחסות בעת בחינת הבקשה וכן בחו"ד מהנדס העיר.
9. הקמת דודי אגירה על הגג העליון הינה בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות. הקמת מסתורי הכביסה בחזיתות הצד הינה בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות.
- 10-11. המעלית המוצעת הינה בהתאם למידות הנדרשות עבור תוספת מעלית בבניין קיים ובהתאם לתקנות התכנון והבניה.
- בנוסף, לצורך אישור בקשה של תוספת של 6 יח"ד ומעלה, לרבות אופן תכנון גרם המדרגות הכללי של הבניין, נדרשת הצגת אישור מטעם מורשה מתו"ס.
12. למפרט הבקשה צורף תצהיר מטעם מהנדס שלד המצהיר כי הבניין לרבות השינויים המבוקשים עומד בתקנות ובחוק.
13. הבקשה נבחנה ע"י בוחן רישוי בכיר-תנועה וחניה וקיבלה המלצה לתת היתר ע"י פתרון- תשלום לקרן חניה.
14. בהתאם לתמ"א 38, יש להציג פתרון מיגון לדירות קיימות במידה ומבוקשת תוספת שטח מעבר לשטחים המבוקשים. בנוסף, לצורך מתן היתר תידרש הצגת אישור מטעם הג"א.
15. בהתאם לדוח הפרסום שבוצע ע"י חברת נענע המצורף למפרט הבקשה, המתנגד קיבל הודעה על הגשת הבקשה להיתר. בנוסף, כל מסמכי הבקשה נסרקים באופן אוטומטי על לתיק הבניין הזמין בכל עת באתר העירוני.
- לקבל באופן חלקי את ההתנגדות- למפורט בסעיף 6,8. לדחות את שאר טיעוני ההתנגדות שכן התכנון שהוצג תואם את התקנות והחוק לנושאים אלו.**

חו"ד מכון רישוי ע"י רן אבן שושן 13/09/2020

תנועה וחניה

=====

הבקשה כוללת: תוספת 6 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר דרישת התקן:

6 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

1 מקום חניה לאופנועים

6 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה. מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכים

1 מקום חניה לאופנועים בקומת קרקע

6 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

חסרים:

6 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

הערות: במגרש הבנוי אין אפשרות לתכנן מקומות החניה לרכב פרטי

המלצה:

=====

פתרון חלופי להסדר 6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון גינת שיינקין) 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 מכלים נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

=====

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : זיהום קרקע,
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/העתקה/שימור של עצים, כמפורט בטבלה זו.
תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך חליפי של 905 ש"ח (הסכום הוא עבור כל
העצים גם יחד). הערך החליפי ימומש בנטיעות בתוך המגרש. אם לא ניתן לממש את נטיעת כל הערך החליפי במגרש -
תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בעיר בתיאום עם אגף שפ"ע ולשם כך על בעל ההיתר לפנות מיוזמתו למחלקת
גנים ונוף באגף לשיפור פני עיר ולתאם זאת עמם.

עצים לשימור במגרש :

1	פיקוס השדרות	12	58	6	שימור
2	פיקוס השדרות	12	20	5	שימור
3	פיקוס השדרות	12	28	6	שימור
4	פיקוס השדרות	12	47	8	שימור
6	ושינגטוניה חסונה	15	34	4	שימור
7	תמר מצוי	0.5	5	2	שימור
9	תות לבן 9	33	5	שימור	
10	פלפלון דמוי אלה	6	24	7	שימור
13	כרבל לביד	7	10	5	שימור

עצים לכריתה במגרש :

5	אילנדה בלוטית - גדם	14	26
8	פלפלון דמוי אלה	9	19
11	אזדרכת מצויה	16	31
12	כיטלפט טשקנט	5	6

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

מקלוט

=====

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אדריכלות מכון הרישוי

=====

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 כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	12.0	58.0	6.0	שימור	25,351
2	פיקוס השדרות	12.0	20.0	5.0	שימור	2,261
3	פיקוס השדרות	12.0	28.0	6.0	שימור	5,908
4	פיקוס השדרות	12.0	47.0	8.0	שימור	8,324
5	אילנתה בלוטית	14.0	26.0	5.	כריתה	
6	ווישינגטוניה חסונה	15.0	34.0	4.0	שימור	4,860
7	תמר מצוי	5.	5.0	2.0	שימור	50
8	פלפלון דמוי אלה	9.0	19.0	6.0	כריתה	544
9	תות לבן	9.0	33.0	5.0	שימור	4,309
10	פלפלון דמוי אלה	6.0	24.0	7.0	שימור	868
11	אזדרכת מצויה	16.0	31.0	8.0	כריתה	905
12	כיטלפט טשקנט	5.0	6.0	3.0	כריתה	41
13	כרבל לביד	7.0	10.0	5.0	שימור	452

ח"ד מחלקת פיקוח ע"י ויקטור זמורו 12/02/2019
תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י חדד הילה)

1. לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה הכוללת 2 קומה וקומה חלקית בבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים המכיל 15 יח"ד, שכן:
 - א. מבוקשת הרחבת הדירות המזרחיות בבניין מבלי שנותרו זכויות לניצול במגרש. לא ניתן לאשר את תוספת השטחים שהתבקשה ליח"ד הקיימות שכן לא הוצג פתרון מיגון כנדרש.
 - ב. הקומה החדשה מכוח התמ"א 38 עושה שימוש בשטחי ההרחבה בקומות הקיימות שלא ניתן לאשרם ועל כן גם קומה זו בחריגה.
 - ג. התכנון המוצג אינו תואם את התנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77,78 ברובע 5,6, בנושאים הבאים:
 - מוצע בינוי בתחום הרצועה המפולשת העולה על ה- 1/3 המותר בניגוד לתנאים המגבילים. בנוסף ההבלטה של הממ"ד מייצרת פגיעה בתכנון הבניין המקורי שכלל רצועה מפולשת אחידה וזאת על מנת לספק פתרון מיגון לדירה קיימת אחת בלבד תוך ביטול פתרון המיגון לשאר הדירות הקיימות.
 - מבוקשת השוואת מפלסי הקומות ע"י יצירת תקרת טרנספורמציה בחזית הקדמית, התכנון מייצר קומה חדשה גבוהה מכפי שנותר לאשר. בנוסף באנלוגיה לרובע 3,4 לא ניתן לאשר השלמת מפלס מפוצל כלפי החזית הקדמית.
 - נישה לבלוני גז תוכננה בצמוד לגדר העורפית במקום במסגרת קומה הקרקע.
 - ד. התכנון שהוצג אינו תואם את הנחיות העיצוב לאזור ההכרזה:
 - עיבוי העמודים בקומת הקרקע תוכנן באופן שאינו מינימלי, הכולל תוספת קירות ויצירת מקצב עמודים שאינו תואם את מקצב העמודים הקיים.
 - המרפסות בחזית הקדמית, שנבנו במקור כחצי שקועות נסגרות בהיקף המעקה. בנוסף נראה כי חלק מהמרפסות בניין פתוחות והיה מקום לדרוש את פתיחתן של כלל המרפסות שנסגרו ללא היתר לאורך השנים.
 - לא צוינו חומרי גמר לצורך בדיקת התאמתם.
 - ה. התכנון בחזיתות הצד והעורף חורג מהמותר בתקנות התכנון והבנייה לנושאים הבאים:
 - מרפסות בחזיתות הצדדיות והעורפית נסגרו בבנייה קשיחה מחוץ לקווי בניין בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
 - תוכננו עמודי חיזוק מחוץ לקווי הבניין עבור מרפסות חדשות, שאינן טעונות חיזוק.
 - תוכננה מרפסת חדשה בחריגה מקו בניין צדדי.
 - הובלטו מדרגות ירידה מדירה העורפית לחצר המוצמדת מחוץ לקווי בניין (לרבות פודסטים המשולים להבלטת מרפסת)
 - מבוקשים חדרי שירותים ללא פתרון לאוורור.
 - ו. התכנון שהוצג אינו תואם הנחיות אדריכל העיר:
 - הרצועה הקדמית הקיימת מאפשרת הצגת רצועה מגוננת כנדרש אך בבקשה מבוקש לרצף את רובו ולהתקין 3 כניסות עם 3 שבילים לבניין באופן החורג משמעותית מהמינימום הנדרש
 - הקרקע העורפית והצדדית הוגבהה מחוץ לקווי הבניין

- תכנון הפתחים בקומות החדשות אינו תואם את הקיים בחזיתות צד
- מבוקשת הוספת ממ"ד בשטח הרצועה המפולשת, הכוללת הפניית החלון לחזית הקדמית
- המסתורי כביסה תוכננו כחזית נוספת על גבי חזיתות הצד ולא באופן המינימלי הנדרש.
- דודי אגירה תוכננו בגג העליון
- ז. תכנון המקלט הקיים כמבואה משותפת מותיר את הדירות הקיימות ללא פתרון מיגון כלל.
- ח. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר ואינה כוללת את כל המידע הנדרש לבדיקה, שכן:
 - קיים חוסר התאמה בין ההיתר שאושר לבין המוצג במפרט הבקשה, כוללת תוספת שטחים המוצגת כקיימת שלא אושרה במסגרת היתר והפיכת מקלט קיים למבואה משותפת.
 - פריסות הגדרות מציגה אי התאמה בין המופיע בתנוחות הקומות לבין פריסת הגדרות.
 - קובץ חישוב השטחים אינו תקין, אינו נפתח ולא ניתן לבדיקה.
- 2. לקבל את ההתנגדות שהוגשה באופן חלקי- לנושא שינויים שנעשו ברכוש הפרטי של המבקש שלא ניתן לאשרם ללא אישורו ולנושא חריגות מתכנון התואם את אזור ההכרזה ותנאים מגבילים לפי סעיפים 77,78.
- 3. לדחות את שאר סעיפי ההתנגדות שכן המפורט בהן אינו חורג מהתקנות והחוק לנושאים אלו.

הערה: טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה

ועדת משנה לתכנון ובניה

	25/03/2020	תאריך הגשה	20-0445	מספר בקשה
	שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	שימוש חורג	תוספות ושינויים	מסלול

הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	פינסקר 59	כתובת
0088-059	תיק בניין	187/7091	גוש/חלקה
509	שטח המגרש	3616, 58א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב גליקסון 7, תל אביב - יפו 6314107	ברקה דינו	מבקש
רחוב פינסקר 59, תל אביב - יפו 6356818	ברקה סורין	בעל זכות בנכס
רחוב רוטשילד 61, בת ים 5934422	ארליך אירינה	עורך ראשי
רחוב ילין דוד 6, תל אביב - יפו 6296406	וינלס צבי	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
אישור בדיעבד לשימוש חורג מהיתר, מדירת מגורים בקומה א' של הבניין לשימוש מעורב של דירת מגורים ומרפאת שיניים בשטח כולל של 74~ מ"ר, כאשר מרפאת השיניים מהווה כ-30% משטח הדירה להלן~22 מ"ר, מתאריך 26/11/2019 (מיום בו פג תוקפו של היתר מס' 0944-15), לצמיתות, לרבות שינויים פנימיים, בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית בתחום אזור ההכרזה.

מצב קיים:

בניין מגורים בתחום אזור ההכרזה, בן 3 קומות מכל קומת עמודים מפולשת חלקית עבור חנויות, מעל קומת מרתף וחדרי יציאה על הגג. בבניין ישנן 11 יח"ד ומרפאת שיניים פעילה בקומה א'.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר להקמת בניין מגורים בן 3 קומות טיפוסיות מעל קומת קרקע חלקית הכוללת 3 חנויות, חדר אשפה ומחסן, ומעל קומת מרתף עבור חניון ומקלט, לרבות פיר מעלית. הבניין כולל סה"כ 12 יח"ד (4 בכל קומה טיפוסית).	1976	40
	היתר לשימוש חורג מדירת מגורים עורפית מזרחית בקומה א' למשרד לאלקטרוניקה לתקופה של 5 שנים.	2001	3-210298
	היתר לשימוש חורג מדירת מגורים לשימוש מעורב של מגורים ומרפאת שיניים לתקופה של 5 שנים מיום החלטת הועדה (26/11/2014) כולל השתתפות בקרן חניה על מקום חניה 1.	2016	15-0944

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 18 חלקות משנה. על המפרט הבקשה חתומה בעלת הזכות בנכס לתת חלקה 9 (ברקה סורין). נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס ובוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק ולא התקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

1. מדובר במרפאת שיניים קיימת ופעילה בשילוב מגורים עוד משנת 2014 בקומה א' בבניין מגורים בעל חזית מסחרית, כאשר המרפאה המבוקשת הינה בחזית קדמית מערבית מעל חנות בקומת הקרקע. הבקשה הנדונה הינה המשך לשימוש חורג אשר אושר בהחלטת ועדה בשנת 2014 (מספר 2-14-0019 מתאריך 26/11/2014), לאחר קבלת ההחלטה המבקש הגיש ערר בגין תשלום קרן חניה ומשנתקבלה החלטה, הוחזרה הבקשה לתיקון הנושא, וכך ההיתר לשימוש החורג אושר בשנת 2016 (ראה ממצאי תיק בניין). משפג תוקף היתר מס' 15-0944 בהתאם להחלטת ועדה, בתאריך 26/11/2019, הוגשה בקשה חדשה לשימוש חורג מעורב עבור מרפאת השיניים ומגורים, לצמיתות.
2. תכנית 58 החלה על המקום מציינת כי המגרש נמצא באזור מגורים 1, כאשר בין השימושים המותרים באזור זה, כלול גם משרד לבעלי מקצועות חופשיים כאשר מרפאה עבור רופא נכללת בהגדרתו. הבקשה הוגשה בהתאם להוראות התכניות התקפות, כ"כ, בהתאם לנאמר לעיל, המשרד פעיל משנת 2014 ואינו מהווה מטרד לדיירים מאחר ולא הוגשו התנגדויות לבקשה בהתאם לסעיף 149 לחוק, לפיכך, אין מניעה מלאשר את המבוקש.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
שימוש חורג מהיתר ממגורים לשימוש של חדר אחד עבור מרפאת שיניים בתוך דירה לצמיתות.

התייחסות להקלות:

לפי תכנית 58 המגרש נמצא באזור מגורים 1 ובין השימושים המותרים כלול גם משרד לבעלי מקצועות חופשיים, לפיכך, ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת לשימוש חורג מהיתר מדירת מגורים לשימוש מעורב של מרפאת שיניים ומגורים לצמיתות.
תאריך הודעה אחרונה: 29/03/2020 לא התקבלו התנגדויות

תאריך הודעה אחרונה: 12/03/2020
לא התקבלו התנגדויות.

חוו"ד מכון רישוי נדב בר 19/04/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

תנועה וחניה

הבקשה היא: שימוש חורג מחדר בדירה קיימת למרפאה בשטח 25 מ"ר

דרישת התקן: 0.42 מקום חניה בהתאם להחלטת הועדה מס' 2-12-0004 מתאריך 15/02/2012.
מתוכנן: 0 - מכיוון שבמגרש אין מקום לתוספת מקומות חניה חדשים.

המלצה:
פתרון חלופי להסדר 0.42 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תקנות החניה, היות והנחס מצוי באזור אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים במרחק אווירי עד 350 מטר ממקום הבקשה להיתר (חניון בוגרשוב).

כיבוי אש

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

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אקוסטיקה.
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

חוו"ד מחלקת פיקוח:

דור טפר 01/05/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח.

השימוש קיים.

יש לציין לא שייך לבקשה על החתך א-א, ועל קומת המקלט.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג מהיתר, מדירת מגורים בקומה א' של הבניין לשימוש מעורב של דירת מגורים, ומרפאת שיניים בשטח של ~22 מ"ר, מתאריך 26/11/2019 (מיום בו פג תוקפו של היתר מס' 15-0944) לצמיתות, לרבות שינויים פנימיים, בבניין מגורים בן 4 קומות בתחום אזור ההכרזה.
2. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 0.42 מקומות חנייה נדרשים ע"פ תקן שכן, הנכס מצוי באזור אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים במרחק אווירי עד 350 מטר ממקום הבקשה להיתר.

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

תנאים למתן היתר

ביצוע כלל דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. לא יותר שימוש במקום למעבדת שיניים.
2. מפלס הרעש ממקורות מכאניים במבנה ובהתקנות שבו לא יעלה על המותר, כפי שנקבע בתקנות למניעת מפגעים (רעש בלתי סביר) התש"ן – 1990 (מניעת רעש), התשנ"ג – 1992 וחוק העזר העירוני.
3. מיון אקוסטי בין השימוש המבוקש לדירות המגורים.

הערות

ההיתר הינו לשימוש חורג בלבד ובשטחים שהותרו לשימוש, לתקופה מוגבלת של 5 שנים והוא אינו בא להכשיר כל בנייה בבניין או מחוצה לו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0631	תאריך הגשה	11/05/2020	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למגורים	

כתובת	מרים החשמונאית 27 רחוב מרים החשמונאית 27א	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	998/6212	תיק בניין	0477-002
מס' תב"ע	ע1, 3729א', תמ"מ 2/5	שטח המגרש	2257.54

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	א.י.ג.ל. הנדסה וייעוץ (2002) בע"מ	ת.ד. 3125002, חיפה 25087
בעל זכות בנכס	א.י.ג.ל. הנדסה וייעוץ (2002) בע"מ	ת.ד. 3125002, חיפה 25087
עורך ראשי	גנות דפנה	רחוב דיזנגוף 29, תל אביב - יפו 6428207
מתכנן שלד	אברהם יעקב	רחוב שקמה 5, קרית טבעון 3652015
מורשה חתימה מטעם המבקש	אברהם יעקב	רחוב שקמה 5, קרית טבעון 3652015

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
אישור בדיעבד לשימוש חורג מתכנית מבית מלאכה לדירת מגורים, בשטח של כ-62 מ"ר, בקומת המרתף, בפינה הדרום-מזרחית של בניין מגורים בן 4 קומות, לצמיתות.

מצב קיים:

על המגרש בניין מגורים בצורת ח' המורכב מ-5 אגפים ובנוי בחצאי מפלסים, בין הרחובות מרים החשמונאית ממזרח אבן גבירול ממערב כאשר מצפון ישנו שטח ציבורי פתוח/חניון המקביל לרחוב בני דן. הבניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית הכוללת בקרקע לחזית רחוב אבן גבירול קומת מסחר עם חנויות ובתי קפה, כמו כן הבניין כולל קומת מרתף עבור מקלטים, שטח פתוח, סטודיו ומחסנים, בקומות א'-ג טיפוסיות 11 יח"ד בכל קומה (ראה הערות ממצאי תיק בניין).

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	הערות מסמך
103	1950	היתר להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית כולל קומת מרתף עבור 3 מקלטים ושטח פתוח, עם 5 חדרי כביסה על גג הבניין. בכל קומה טיפוסית 11 יח"ד סה"כ בבניין 33 יח"ד.	יש לציין שלבקשה נמצא היתר מקורי מילולי בלבד ולא נמצא היתר גרפי, לפיכך מספר היח"ד נבדק באופן ידני בהתאם להיתר 3-201086 להקמת מעלית בבניין, וייתכן שלא בהכרח מעודכן.
20	1963	היתר להקמת סטודיו בקומת המרתף בפינת הבניין בין הרחובות מרים החשמונאית ממזרח ואבן גבירול מדרום, עם גישה נפרדת דרך גרם מדרגות מקומת הקרקע.	בתיק הבניין נצפה היתר גרפי בלבד, כמו כן נמצאו מסמך תשלום אגרות, מסמך מביקור של

פיקוח בשטח ומסד
מאשר של רישוי
עסקים עבור סטודיו
לקרמיקה.

בעלויות:

לפי נסח הטאבו הנכס רשום בבעלות רמ"י כאשר הבקשה חתומה על ידי מיופה כוח (אברהם יעקב) מטעם החברה המבקשת להלן א.י.ג.ל. הנדסה וייעוץ (2002) בע"מ. **בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק לבעלי הזכות בנכס ולחלקות הגובלות ולא התקבלו התנגדויות.**

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

שמושים:	מותר	מוצע	סטייה
	<u>שטחי שירות כלליים</u> - שטחי שירות כחוק למעט אחסנה. <u>שטחים נלווים למגורים (בתים ללא דירות צמודות קרקע)</u> - חדרי שירות משותפים, מחסנים דירתיים, חדרי כושר, בריכת שחיה, מועדון דיירים, ובתנאי שהכול יסומנו בבקשה להיתר כרכוש משותף וירשמו בלשכת רישום המקרקעין. <u>שטחים נלווים לכל שטחים הבניינים</u> - חדר כושר, בריכת שחיה, מועדון דיירים, מועדון עובדים בתנאי שיסומנו כרכוש משותף וירשמו במקרקעין בהתאם (במידה ורשום יותר מבעלים אחד במקרקעין). הערות נוספות: לא יותרו מגורים במרתף	מבוקשת יחידת מגורים בקומת המרתף – לא בהתאם.	לא ניתן לאשר יחידות מגורים בקומות מרתף בניגוד להוראות ע'1- ראה הערות נוספות.

תקנות התכנון והבניה:

גובה קומה לשימוש עיקרי-מגורים:	מותר	מוצע	סטייה
גובה חדר הנועד למטרה עיקרית ושלא נקבעה לגביו הוראה מיוחדת לא יפחת מ- 2.50 מ'	גובה יח"ד 2.45 מ', 2.10 מ' לא בהתאם.	גובה יח"ד 0.40 מ' / 0.05 מ' לא ניתן לאשר. ראה הערות סעיף מס' 2 וראה סעיף הקלות.	

הערות נוספות:

- מבוקש אישור בדיעבד לשימוש חורג מסטודיו ליחידת דיור בקומת המרתף כאשר לטענת המבקש המקום בבקשה הנדונה שימש בעבר כבית מלאכה אך ב-5.5 שנים האחרונות משמש כיחידת מגורים אשר עבורה משלם ארנונה לכל דבר ועניין. בתיק הבניין לא נמצא מסמך תשלום אגרה עבור דירת מגורים, כמו כן, בתיק הבניין לא נמצא היתר גרפי מקורי להקמת הבניין, אלא היתרים לשינויים ותוספות בניה משנות ה-60 ומסמכים שונים מרישוי עסקים ומחלקת פיקוח המעידים כי חלק מהשטח הפתוח בקומת המרתף נסגר לטובת סטודיו לקרמיקה ולאחסנה. לפי הוראות תכנית ע'1 בהתאם לטבלה בסעיף ו' 3 (2) לא יותרו מגורים בקומת המרתף. לאור הנאמר לעיל, לא ניתן לאשר את הדירה הקיימת במרתף.
- לפי המסומן במוצג 100 בחדר א-א, מבוקש גובה בין רצפה לתקרה של 2.50 מ' נטו, יחד עם זאת, נתבקשה הקלה לגובה של 2.45 מ' (ראה סעיף הקלות) כך שלא ברור מן הבקשה מהו הגובה המבוקש, האם מה שנצפה במוצג 100 או האם מה שנתבקש בהקלה? מחלקת פיקוח אשר ערכה סיור במקום (ראה חו"ד מטה), קבעה כי השימוש

המבוקש של דירת מגורים במרתף הינו קיים בפועל בניגוד להיתר, כמו כן לפי בדיקתם, גובה הדירה מגיע בחלקה לגבהים של 2.10 מ', דבר אשר לא קיבל ביטוי בגוף הבקשה. חלל בגובה זה אינו ראוי למגורים ובניגוד לתקנות התכנון והבניה אשר קובעות כי גובה מינימלי לשימוש חלל שטח עיקרי לא יפחת מ-2.50 מ', לפיכך, ובהמשך לנאמר בסעיף 1 לא ניתן לאשר את המבוקש.

3. בהמשך לנאמר לעיל, לפי בדיקת מחלקת הפיקוח, בעשרים שנה האחרונות לא הוגשו תלונות בניה ותביעות בגין דירת המגורים הקיימת במרתף הנדון שלא בהיתר, כך שעד שלא הוגשה בקשה זו, לא היה כלל מידע המעיד על שימוש בלתי חוקי בקומת המרתף בבניין זה.
4. יש לציין כי הכניסה לדירת המגורים המבוקשת בקומת המרתף נמוכה ממפלס הכניסה הקובעת לפי תמ"מ 2/5 ותמ"א 34 לנושא פשט הצפה.
5. תיק המידע אשר ניתן במסגרת הבקשה הנדונה לעורך הבקשה ולמבקש, ניתן עם חוות דעת שלילית.
6. הבקשה הוגשה באופן המקשה על בדיקתה:
 - בתכנית הבקשה מצוין כי הדירה המבוקשת הינה בקומת הקרקע בעוד הדירה המבוקשת הינה בקומת המרתף גם לפי ההקלה אשר פורסמה.
 - בתכנית הבקשה גובה דירת המגורים המוצג הינו 2.50 מ' בעוד ההקלה שנתבקשה הינה הקלה לגובה מגורים של 2.45 מ', כמו כן לפי מחלקת הפיקוח גובה הדירה מגיע ל-2.10 מ', אין התייחסות לכך בתכנית הבקשה..
 - המפלסים המוצגים בחתך הינם שגויים בחלקם
 - אין התאמה מלאה בין הקיים והמבוקש לבין התנחויות השונות אשר הוצגו.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. שימוש חורג מתכנית מ' מבית מלאכה לדירת מגורים לצמיתות
2. הקלה בגובה מגורים, גובה מרתף 2.45 מ'

התייחסות להקלות:

1. לא ניתן לאשר אתנש ההקלה המבוקשת שכן בהתאם לסעיף ו' (3) בהוראות תב"ע ע'1 למרתפים לא ניתן לאשר מגורים בקומת המרתף.
2. מבוקש גובה תקרת דירת מגורים של 2.45 מ', כמו כן לפי בדיקה נראה שיש חלקים בדירה המבוקשת שאף מגיעים לגובה 2.10 מ', דבר אשר לא קיבל ביטוי בגוף הבקשה ו/או בהקלה. בהתאם לתקנות התכנון והבניה גובה חלל לשימוש עיקרי לא יפחת מ-2.50 מ', כך שהגובה המבוקש והקיים בפועל אינו גובה ראוי לדירת מגורים, לפיכך לא ניתן לאשר את ההקלה.

תאריך הודעה אחרונה: 19/04/2020 ולא התקבלו התנגדויות.

חו"ד מכון רישוי - נדב בר 08/06/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: שימוש חורג ממלאכה למגורים בשטח 62 מ"ר.
 דרישת התקן: 0 מקומות חניה (בהשוות דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש).
 מתוכנן: 0 מקומות חניה.
 המלצה: לאשר את הבקשה.

כיבוי אש

מבוקשת בניה אשר מוגדרת על ידי רשות הכבאות כמבנה ברמת סיכון נמוכה.
 על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים מסוג זה המפורטות בשני מסמכים:
 1. תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות
 2. תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - יישום בעיריית תל אביב
 את המסמכים ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.
 על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות הנ"ל ולהגיש במערכת רישוי מקוון במוצג 501 לאחר ועדה:

1. תכנית בטיחות אש בפורמט DWF
2. סריקה צבעונית של הצהרת עורך הבקשה, חתומה על ידי עורך הבקשה (נספח מספר 2), בקובץ בפורמט PDF.
 יש לפתוח פניה להמשך עם הטענת המסמכים.
 המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

אצירת אשפה

הוצג חישוב לכמות כלי האצירה לנכס במצב מוצע וקיים אך לא הוצג פירוט של מסתור/חדר האשפה הקיים בתכנית הראשית.

יש להציג את את פתרון האשפה הכולל את כמות כלי האצירה ע"פ נפחם וצבעם, הצגת חדר/מסתור האשפה ותוואי הפיננסי.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף.
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

חו"ד מחלקת פיקוח:

13/01/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח.

השימוש קיים.

* לשים לב קיימים אזורים מסוימים בנכס שהגובה מרצפה לתקרה הם 2.10 מטר.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג מתכנית מסטודיו לדירת מגורים בקומת המרתף, בשטח של כ-62 מ"ר, לצמיתות, בבניין מגורים בן 4 קומות.
שכן:

1. לא ניתן לאשר דירת מגורים בקומת מרתף בניגוד לתכנית ע'1 למרתפים.
2. גבהי הדירה המבוקשים/קיימים הינם 2.10 מ' / 2.45 מ'. חלל בגובה זה אינו ראוי למגורים ובניגוד לתקנות התכנון והבניה אשר קובעות כי גובה מינימלי לשימוש חלל שטח עיקרי לא יפחת מ-2.50 מ'.
3. הכניסה לדירת המגורים המבוקשת בקומת המרתף נמוכה ממפלס הכניסה הקובעת לפי תמ"מ 2/5 ותמ"א 34 לנושא פשט הצפה.
4. הבקשה הוגשה באופן המקשה על בדיקתה:
 - בתכנית הבקשה מצוין כי הדירה המבוקשת הינה בקומת הקרקע בעוד הדירה המבוקשת הינה בקומת המרתף גם לפי ההקלה אשר פורסמה.
 - בתכנית הבקשה גובה דירת המגורים המוצג הינו 2.50 מ' בעוד ההקלה שנתבקשה הינה הקלה לגובה מגורים של 2.45 מ', כמו כן לפי מחלקת הפיקוח גובה הדירה מגיע ל-2.10 מ', אין התייחסות לכך בתכנית הבקשה.
 - המפלסים המוצגים בחתך הינם שגויים בחלקם.
 - אין התאמה מלאה בין הקיים והמבוקש לבין התנחות השונות אשר הוצגו.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0338	תאריך הגשה	03/03/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים

כתובת	פרישמן 77 מלכי ישראל 1	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	60/6952	תיק בניין	0096-077
מס' תב"ע	ע1, 58, 200, 164	שטח המגרש	595 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פרוקט ג'וסי ג'וס בע"מ	רחוב השרון 24, רעננה 4335214
בעל זכות בנכס	מ.י. מאיר מסחר והשקעות בע"מ	רחוב רח 3002 15, נצרת 1603701
עורך ראשי	נבון גבריאל	רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	גוזביץג לאוניד	רחוב החי"ל 24, חיפה 3501433
מורשה חתימה מטעם המבקש	דיין עמנואל	רחוב השרון 24, רעננה 4335214

מהות הבקשה: (אדר' מיליס יניב)

מהות עבודות בניה
תוספות ושינויים בדיעבד הכוללים: שימוש חורג להיתר מבנק למסעדה לתקופה של 10 שנים בקומות קרקע ומרתף. השימוש החורג המבוקש מבנק למסעדה כולל גם חלק בחלקה הגובלת מצפון, חלקה 61.

מצב קיים:

בניין מגורים ומסחר, פינתי הבנוי בקיר משותף משני צדדיו, עם הבניין בחלקה 61 (חלקה צפונית) וחלקה 59 (חלקה מערבית), בן 6 קומות מעל קומת קרקע עם קולונדה, מסעדה, חנויות וקומת מרתף.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1053	1954	לבניין בן 6 קומות ומרתף המכיל: במרתף- מקלט ו 3 מחסנים. בקומה א'- 6 חנויות, 2 ב"כ תא מעלית וקולונדה, ובקומות ב'-ה' 2 דירות בנות 4 חדרים וח"ש ודירה בת חדר אחד וח"ש ותא מעלית בכל קומה. ובקומה ו- דירה בת 4 חדרים וח"ש חדר כביסה ותא מעלית.
7	1958	הגדלת שטח המרתף.
180	1975	שינויים בחזית מתחת לקולונדה.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 18 תתי חלקות. מפרט הבקשה חתום על ידי מבקש הבקשה חברת פרוקט ג'וסי ג'וס בע"מ ומורשה חתימה מטעם בעל הזכות בנכס (תת חלקה 1 מרתף, 2 עמודים) חברת - מ.י. מאיר מסחר והשקעות בע"מ. לשאר בעלי הזכויות שאינם חתומים על הבקשה נשלחו הודעות לפי סעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות משאר בעלי הזכויות.

הערות נוספות:

1. הבקשה מוגשת בפעם השנייה לאחר שבקשה דומה נשללה מכיוון שכללה שימוש חורג עבור עסק הנמצא בתחום 2 חלקות מבלי שבוצע הליך מתאים. ובנוסף התקבלו התנגדויות לקיום המסעדה על ידי בעלי החלקות בה ממוקמת המסעדה.
2. בהתאם לפגישת תיאום שהתקיימה עם עורכת הבקשה בתאריך 12/03/2019 סוכם שיש להגיש 2 בקשות נפרדות עבור כל חלקה ולציין שהשימוש החורג המבוקש מבנק למסעדה כולל גם חלק בחלקה הגובלת.
3. במקביל לבקשה זו קיימת בקשה פעילה, בקשת רישוי 20-0382 המתייחסת לבניין בכתובת מלכי ישראל 3, הבנוי בקיר משותף מצפון, חלקה 61.
4. עפ"י תשריט תכנית 164 (קביעת אזורי מגורים, דרכים, מסחר ובנייני ציבור) החלה על המגרש, ייעוד הקרקע הינו מסחרי מיוחד המתיר תמהיל שימושים בין היתר של בית קפה ומסעדה ששטחו אינו קטן מ 60 מ"ר.
5. הבנק עצמו היה פרוס על 2 חלקות ושטח המרתף המבוקש זהה למרות שאין הצמדה שווה בכל אחת מהחלקות. עדיין סה"כ שטח המרתף המבוקש ב- 2 חלקות כמו שהיה בבנק לא עולה על שטח המסעדה עצמה. אין שינוי בשטח המבוקש.
6. במפרט הבקשה על חלקה 61, שד' מלכי ישראל 3 סומן לא שייך בבקשה ובו זמנית סומן מחסן באדום כמבוקש. נדרש לתקן כתנאי טכני.
7. מבירור מול רישוי עסקים, נמסר כי קיים רישיון עסק בתנאים עד לתאריך 30/09/2020.

הקלה מבוקשת:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות :
שימוש חורג מהיתר מבנק בקומת קרקע וקומת מרתף לשימוש של מסעדה לתקופה של 10 שנים בשטח של 322.47 מ"ר.

תאריך הודעה אחרונה: 02/02/2020 והתקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלות:

ניתן לאשר את ההקלה שכן, עפ"י תשריט תכנית 164 (קביעת אזורי מגורים, דרכים, מסחר ובנייני ציבור) החלה על המגרש, ייעוד הקרקע הינו מסחרי מיוחד המתיר תמהיל שימושים בין היתר של בית קפה ומסעדה ששטחו אינו קטן מ 60 מ"ר.

התנגדויות:

שם	כתובת	הערה
1. שני חגית	ת.ד. 74, פוריה עילית 1520800	בעלת נכס בבניין הבנוי בקיר משותף מצפון, במלכי ישראל 3.

עיקרי ההתנגדויות:

1. הפעלת מסעדה במקום תגרום מטרד בלתי נסבל לשכנים בהיבטי רעש, לכלוך, ריחות, שעות פעילות של קבלת סחורה ופינוי אשפה מוקדם בבוקר ופעילות בשעות הלילה.
2. אזור מגורים צפוף אשר לא תוכנן מראש לתת מענה תשתיתי לעסק כמו מסעדה תהפוך את חיי השכנים לבלתי נסבלים.
3. באזור בעיות חניה קשות לתושבים - הפעלת מסעדה תחמיר יותר את המצב.

התייחסות להתנגדויות:

1. במקום חלה תכנית 164 – תכנית תקפה המגדירה את ייעוד הקרקע באזור זה כ: מסחרי מיוחד, והמתירה שימוש עבור בית קפה ומסעדה ששטחו אינו קטן מ 60 מ"ר. השימוש תואם את התכנית.
2. בהתאם להוראות 15 בבניינים עם חזית מסחרית כלואי לשימוש עיקרי למגורים, התכליות המותרות בקומת המרתף מתירות שטחים נלווים למסחר.
3. נושא התנועה וחנייה נבדק לפי תקנות חניה ואושר על ידי הגורמים המקצועיים במכון הרישוי.

חוו"ד מכון רישוי ע"י נדב בר 13/09/2020

תנועה וחניה

=====

הבקשה כוללת: שימוש חורג מבנק למסחר בשטח 322 מ"ר

דרישת התקן : 0 מקומות חניה (בהשוות דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש)
הסבר חישוב דרישת התקן :

1. עבור הבנק בשטח 322 מ"ר דרושים 10.7 מקומות חניה (לפי תקן של תקנות התכנון והבניה משנת 1983 1 מקום חניה לכל 30 מ"ר)

2. עבור מסעדה (מסחר) בשטח 322 מ"ר דרושים 6.44 מקומות חניה (לפי תקנות חניה 2016 1 מקום חניה לכל 50 מ"ר)
הערות לתכנית :

דרוש לתקן חישוב דרישת התקן בטבלת מאזן החניה
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

כיבוי אש

=====

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

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : מסתור אשפה
נטעון אישור של מאיר ראובן לפינוי באמצעות 4 מיכלי 360 ליטר
המלצה : לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

=====

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אקוסטיקה (יש למחוק את המיותר או להוסיף נושאים בהתאם לחוות הדעת)
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

מקלוט

=====

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפקוד העורף
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י דור טפר 25/08/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. השימוש קיים.

חו"ד נוספות :

נכסים - מירי גלברט 26/08/2020

חלקה 60 בגוש 6952 בבעלות פרטית.

- התקבל אישור נת"ע שאין להם התנגדות לשימוש החורג.
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אדר' מיליס יניב)

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בדיעבד בקומת הקרקע ובמרתף, בבניין מגורים ומסחר פינתי הבנוי בקיר משותף משני צדדיו, עם הבניין בחלקה 61 (חלקה צפונית) וחלקה 59 (חלקה מערבית), בן 6 קומות מעל קומת קרקע עם קולונדה, וקומת מרתף הכוללים : שימוש חורג להיתר מבנק למסעדה בקומת הקרקע ושימושים נלווים למסעדה במרתף לתקופה של 10 שנים עד לתאריך 3.3.30 בשטח של 322 מ"ר. השימוש החורג המבוקש מבנק למסעדה כולל גם חלק בחלקה הגובלת מצפון, חלקה 61.

2. לדחות את ההתנגדות שכן, עפ"י תשריט תכנית 164 (קביעת אזורי מגורים, דרכים, מסחר ובנייני ציבור) החלה על המגרש, ייעוד הקרקע הינו מסחרי מיוחד המתיר תמהיל שימושים בין היתר של בית קפה ומסעדה ששטחו אינו קטן מ 60 מ"ר.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואין בו כל אישור אחר לשינויים אחרים שנעשו בבניין אשר אינם כלולים בו וגם אין בו אישור לעסקים בבניין.
2. הפעלת המסעדה כרוכה באישור כל הגורמים הרלוונטיים.
3. אין באישור ההיתר לשימוש של מסעדה בתחום 2 החלקות אישור לאיחוד החלקות הנ"ל.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0369	תאריך הגשה	08/03/2020	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	שדרות מוצקין 7 רחוב יפה נוף 3	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני	
גוש/חלקה	108/6960	תיק בניין	0240-007	
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, תמ"א 38א/3, 58, 3616א	שטח המגרש	445 מ"ר	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ישראלמיש השקעות בע"מ	רחוב תובל 32ד, רמת גן 5252243
בעל זכות בנכס	כהן יפה	רחוב יפה נוף 3, תל אביב - יפו 6228801
בעל זכות בנכס	יזהר זיוה	רחוב יפה נוף 3, תל אביב - יפו 6228801
בעל זכות בנכס	גולדשטיין שמעון	רחוב יפה נוף 3, תל אביב - יפו 6228801
בעל זכות בנכס	גולדשטיין יהודית	רחוב יפה נוף 3, תל אביב - יפו 6228801
בעל זכות בנכס	יזהר עמירם	רחוב יפה נוף 3, תל אביב - יפו 6228801
בעל זכות בנכס	הירשין נחום	רחוב יפה נוף 3, תל אביב - יפו 6228801
בעל זכות בנכס	פדרמן רוני חיה	רחוב יפה נוף 3, תל אביב - יפו 6228801
בעל זכות בנכס	יוסף מנחם	רחוב יפה נוף 3, תל אביב - יפו 6228801
בעל זכות בנכס	די-נור זהר	רחוב יפה נוף 3, תל אביב - יפו 6228801
בעל זכות בנכס	כהן אברהם	רחוב יפה נוף 3, תל אביב - יפו 6228801
בעל זכות בנכס	שהרבני מוריס	רחוב יפה נוף 3, תל אביב - יפו 6228801
בעל זכות בנכס	הרמלה יעקב	רחוב יפה נוף 3, תל אביב - יפו 6228801
בעל זכות בנכס	כהן טואטי אדית	רחוב יפה נוף 3, תל אביב - יפו 6228801
בעל זכות בנכס	חובב גיל	רחוב יפה נוף 3, תל אביב - יפו 6228801
עורך ראשי	רבין עומר	רחוב חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124
מתכנן שלד	גוטמן יעקב מהנדסים בעמ	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מורשה חתימה מטעם המבקש	ששון גיא	רחוב נהר הירדן 16, קרית אונו 5545042

מהות הבקשה: (אדר' מיליס יניב)

מהות עבודות בניה
חיזוק בניין קיים מפני רעידות אדמה, שינויים ותוספות הכוללים: 2 קומות מרתף חדשות עבור מתקן חניה אוטומטי, חדר משאבות ומאגר מים, שינויים בקונטור הבנייה הקיימת, השלמת קומה, תוספת קומה וקומה חלקית. סה"כ יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 18 דירות.

מצב קיים:

בניין מגורים פינתי בן 4 קומות וקומת גג חלקית. סה"כ : 12 דירות.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
829	1948	לבניין בית בן 3 קומות, קומת עמודים וגדר. המכיל בקומת עמודים - 3 חדרים עם ח"ש

ושטח פתוח, ובקומות א', ב', ג' – 5 חדרים עם ח"ש בכל קומה ובקומה ד' – חדר כביסה.		
לבנית חדר וח"ש וחדר כביסה בקומה ד'.	1948	225
תוספת חדר לדירה קיימת על הגג.	1992	3-920703

בעלויות:

לפי רישום בנסח הטאבו הנכס בבעלות בית יפה נוף 3 בערבון מוגבל ובחכירה של 12 חוברים. מפרט הבקשה חתום ע"י המבקש חברת "ישראלים השקעות בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (ששון גיא) וחותרת החברה ומיופה כוחם של 9 חוברים עו"ד ניסים אהרון. לשאר החוברים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכניות 58, 3616א', רובע 3 - רחוב לא ראשי, מחוץ לתחום אזור ההכרזה).
ההיתר המקורי ניתן בשנת 1948.
ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	6 קומות וקומת גג חלקית.	6 קומות וקומת גג חלקית.	
קווי בניין לפי 58 קדמי לרח' יפה נוף	4.00 מ'	<u>מבדיקה גרפית:</u> כ- 3.70 מ'	0.30 מ' קיים + חיזוקים
קדמי לרח' שד' מוצקין	4.00 מ'	כ- 3.75 מ'	0.25 מ' קיים + חיזוקים
צדדי צפוני	3.00 מ'	כ- 2.00 מ'	0.90 מ' קיים + חיזוקים ראה הערה מספר 2
צדדי מערבי	3.00 מ'	כ- 2.55 מ'	0.45 מ' קיים + חיזוקים
תכנית/קומת קרקע	תותר סגירת קומת קרקע למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3.00 מ' מחזית הבניין. בבניין פינתי יותר בינוי בתחום הרצועה המפולשת באורך שלא יעלה על מחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שהרצועה המפולשת תכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. לפי מדידה גרפית: חזית לרחוב מוצקין כ- 11.25 מ' חזית לרחוב יפה נוף כ- 19.24 מ' מחצית אורך החזיתות כ- 15 מ'	<u>מבדיקה גרפית:</u> לרחוב יפה מוצע בינוי (עבור הגדלת דירה וחדר אשפה) באורך של כ- 9.25 מ' לרחוב שד' מוצקין מוצע בינוי (עבור הגדלת דירה) באורך של כ- 4.05 מ' הבינוי בתחום הרצועה המפולשת אינו עולה על מחצית מאורך 2 החזיתות הקדמיות. הרצועה המפולשת כוללת את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. בהתאם להוראות התכנית.	מבוקשים מאחזי יד/מעקות בצידי מתקן החניה. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
זכויות בנייה	<u>בקומות הקיימות/ טיפוסיות</u> תוספת של עד 25 מ"ר לדירה קיימת בהיתר לרבות ממ"ד.	<u>בקומת הקרקע</u> <u>לדירה המזרחית</u> 5.00 מ"ר לא כולל ממ"ד. <u>לדירה המערבית</u>	

	5.49 מ"ר לא כולל ממ"ד. <u>בקומות 1-2-3</u> ללא תוספת שטח. <u>בקומה 4-5</u> בהתאם להוראות התכנית. <u>בקומת הגג</u> בהתאם להוראות התכנית.	<u>קומת התוספת</u> ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים לא כולל מרפסות ובליטות. <u>קומת הגג</u> קונטור קומת הגג לרבות מרפסות הגג יהיה כקונטור הקומה העליונה ללא מרפסות ובליטות.	
	3.00 מ' לרחוב מוצקין. 1.29 מ' לרחוב יפה נוף.	3.00 מ' מקו אחת מחזיתות הבניין הקדמיות ו- 1.20 מ' מקו החזית הקדמית הנותרת.	נסיגות בקומת הגג
	בהתאם להוראות התכנית. בקומה 4 תוספת 2 דירות. בקומה 5 תוספת 3 דירות. דירה 1 בקומת הגג. <u>סה"כ</u> 6 דירות.	<u>בקומת התוספת</u> מספר הדירות יהיה לפי מספר הדירות בקומה הטיפוסית הקיימת = 3 דירות. <u>בקומת הגג החלקית</u> לפי מפתח של 70 מ"ר מקומת הגג. לפי מדידה גרפית כ- 222.5/70 = 3 דירות. <u>סה"כ</u> 6 דירות.	צפיפות
	3.30 מ'.	כגובה קומה טיפוסית : 3.30 מ'.	גובה קומה
	4.50 מ'.	4.50 מ' למעקה הגג ההיקפי עם הגבהה נקודתית במרכז הגג למתקנים טכניים עד 5.00 מ'.	גובה קומת הגג ברוטו
בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר. ראה הערה מספר 3, 5. לא ניתן לאשר. ראה הערה מספר 4, 5.	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית. עיצוב שאינו אחיד, לא תואם לקומות הקיימות. שילוב מרפסות חדשות פתוחות מחוברות למרפסות קיימות סגורות. בהתאם להוראות התכנית.	עד 1.60 מ' מעבר לקו בניין קדמי ואחורי. עד 14 מ"ר ליח"ד ובלבד ששך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (קיימות וחדשות, פתוחות וסגורות). אחידה וקלה לאורך האגף. עיצוב אחיד של כל המרפסות. בקונטור מישור חזית הבניין לא כולל מרפסות ובליטות.	מרפסות הבלטה שטח סגירת מרפסות תוספת מרפסות מרפסת גג
	מגורים.	מגורים.	שימושים
	לא הוצג עבור הדירה	תותר הבלטת מסתורים ממישור	מסתורי כביסה

חזית הבניין וכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין ובהתאם להנחיות הוועדה.	בקומת הקרקע, הפונה למוצקין. 12 מסתורים מוקמו בחזית הצפונית, צדדית.	פרט מסתור כביסה במרפסת הפונה לחזית הקדמית. נדרש להציג כתנאי טכני.
ביח"ד הפונות לחזית הקדמית יותר פתרון בתחום המרפסת בהתאם לפרט שיאושר.	5 מסתורים בתחום מרפסת של הדירות הפונה ליפה נוף.	
מזגנים	תותר התקנת מזגנים על הגג העליון או לחילופין במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה.	מעבה מזגנים 1. נדרש להציג כתנאי טכני.
מצללה	נסיגה ממעקה גג עליון- 1.20 מ'. גובה מרצפת המרפסת- 3.00 מ'.	
מתקנים טכניים	גובה המתקנים על הגג העליון לא יעלה 2.00 מ'.	מתקן סולארי 1. נדרש להציג כתנאי טכני. נדרש להציג בחתכים כתנאי טכני.
בריכה על הגג	בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות טכניות. נסיגות ממעקה הגג 1.0 מ'	בריכה על הגג העליון, מוצמדת לדירה בקומת הגג החלקית. בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית.

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
2 עליונות ועד 4 קומות עבור חניה.	2 קומות.		
גובה	4.00 מ' נטו.	2.30 מ'. 5.80 מ' עבור בור מעלית רכב/ מתקן חניה כפול.	1.80 מ' ניתן לאשר מאחר וזה נדרש עבור תפקוד הבניין.
גובה תקרת המרתף	מפלס פני הגג של חלקי המרתף החורגים ממפתח הקומה שמעליהם לא יבלוט מעל מפלס פני הקרקע.	בהתאם להוראות התכנית.	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ שטחים נלווים למגורים.	<u>מרתף עליון</u> : חניה, פיר שחרור עשן, חדר משאבות, מאגר מים. <u>מרתף תחתון</u> : חניה, פיר שחרור עשן.	
תכסית	85% משטח המגרש 445 מ"ר לפי תמ"א 34 = 378 מ"ר.	351.27 מ"ר. בהתאם למותר.	

התאמה לתקנות, מדיניות/ הנחיות מרחביות:

הערות	כן	לא
חלחול מי נגר תמ"א 34 15% או יותר שטחים חדירי מים.	+	מוצע: כ- 93 מ"ר. שטח החלחול מוצע במרווח הקדמי לרחוב מוצקין.

			445 מ"ר * 15% = 67 מ"ר.
בהתאם להנחיות.	+		פיתוח שטח/ בית גידול רצועה מגוננת בחזית (כולל חלחול בתוכה) ברוחב מחצית מרווח המגרש הקדמי, ולא פחות מ 2 מ'.
בהתאם לקיים ולמצוין בתכנית המדידה. 9.59	+		מפלס כניסה קובעת תותר הנמכת המפלס עד 0.50 מ'.
הוגשה פריסת גדרות. קדמי מזרחי לרחוב מוצקין : 70 ס"מ. קדמי דרומי לרחוב יפה נוף : 80 ס"מ מפני קרקע מתוכנן. חריגה : 10 ס"מ. צדדי, צפוני : 1.05 מ' מהקרקע הגבוהה (של המגרש השכן) בהתאם לתקנות התכנון והבניה. 2.00 מ' מקו הקרקע המתוכנן. צדדי, מערבי : 1.43 מ' מפני קרקע מתוכנן. ניתן לאשר עקב הפרשי גבהים בין המגרש לרחוב.	+		פיתוח שטח/ גדרות גובה הגדר הגובלת ברחוב עד 0.70 מ'. גובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.50 מ'. גדרות הצדדיות ונישות למתקני תפעול יורחקו לפחות ב 1.00 מ' מהמפגש עם הגדר הקדמית.
מותר : 0.80 מ' רוחב, 1.20 מ' אורך. מוצע : 1.20 מ' רוחב, 1.30 אורך.	+		התקנת מעלית בבניין מגורים קיים מידות פנימיות של תא המעלית
במרווח הצדדי המערבי מוצעת נישת גז וגמל מים . מורחקים ב 1.00 מ' מגבול המגרש הקדמי.	+		מתקני תשתיות
הוצג פתרון אוורור לכל חדרי הרחצה והשירותים מתוכננים.	+		אוורור
לפי מדידה גרפית מוצע : פרגולה בחזית הקדמית לרחוב מוצקין בשטח של 19.39 מ"ר. הוצג פרט מצללה בקני"מ 1:20 – ב חתך, לרבות ציון החומר והמרווחים. לא הוצגה גם בתכנית כנדרש בתקנות התכנון והבניה.	+		מצללה על הגג שטח המצללה, 50 מ"ר או 1/4 משטח המרפסת (הגדול מבניהם). פרט מצללה
מותר : 75 ס"מ מקו הבניין. מוצע : כ- 70 ס"מ.	+		מסתורי כביסה ומיזוג אוויר עומק מזערי בין המסתור למעקה.
במסתורי הכביסה ובפיר ייעודי בתוך הדירות. פרט לדירה בקומת הקרקע הפונה לרחוב מוצקין. נדרש תיקון.	+		דודי אגירה

הערות נוספות:

1. טרם הגשת הבקשה התקיימו מספר פגישות תיאום מוקדם.

2. מבוקש שינוי במיקום גרם המדרגות הכללי הקיים עבור תוספת מעלית פנימית. החלפת פיר מעלית חיצונית עם חדר מדרגות קיים ניתן לאשר בתנאי שהבלטת חדר המדרגות תהיה עד 2 מ' מגבול המגרש הצידי ובצמידות ליתר התוספות המובלטות - בהתאם להוראות תכנית 3616-א, רובע 3, סעיף 2.א.13.

3. בקומות בתוספת החדשות נדרשת התאמת הפתחים והמרפסות לקנה המידה ולפרטי הבנייה האופייניים לקומות הטיפוסיות הקיימות. בהתאם להוראות תכנית 3616-א, רובע 3 סעיף 4.1.3 ט ולהנחיות המרחביות פרק חלונות ופתחים בבניין מגורים.

4. בשתי החזיתות הקדמיות מבוקש שילוב של מרפסות פתוחות וסגורות באותה חזית בקומות הקיימות.

א. שילוב מסוג זה יוצר עיצוב "כלאיים" של שני סוגי המרפסות ומרפסות בעומק בלתי פונקציונלי (מצב זה אפשרי מבחינת תכנית הרובעים, בכפוף לשיקול דעת של מה"ע).

ב. בפרק תכנון ועיצוב הבניין של ההנחיות מרחביות, אושרו שתי הוראות במעמד מדיניות המתייחסות למרפסות בהקשר הזה :

- סעיף 3.34 ב - יש להתאים את עיצוב המרפסות והגזוזטרות של הבניין לסביבה האדריכלית ולבניינים הסמוכים.

- סעיף 3.36 ג - תותר תוספת של גזוזטרות בחזית שבה כבר קיימות גזוזטרות שנסגרו על פי דין, ובתנאי שהן לא יהיו צמודות. יובהר כי סעיף זה מתייחס לסוגיות עיצוביות בלבד ולא לחישובי שטחים.

פתרון שבו מרפסת סגורה "עטופה" במרפסת פתוחה - מופע שאינו מקובל מבחינה תכנונית ועיצובית.

ד. סעיף 3.36 ג במדיניות/ הנחיות מרחביות נותן מענה כדי למנוע מצבים כאלו. בהסתמך על הדרישה הקובעת שגזוזטרות סגורות ופתוחות "לא יהיו צמודות", ולפיכך, לא ניתן לאשר מרפסת פתוחה ה"חובקת" מרפסת סגורה.

5. סעיפים 3 ו-4 הוסברו והובהרו בשיחה טלפונית עם עורך הבקשה וסוכם, בתיאום ובהסכמה שתיקונים אלה יבוצעו לאחר החלטת ועדה.

הקלה מבוקשת:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלה הבאה:
1. גישה למתקן חניה אוטומטי בתחום המרווח הקדמי במרכז חזית המגרש.

תאריך הודעה אחרונה: 20/02/2020 ולא התקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלה המבוקשת:

ההקלה אינה רלוונטית שכן,

- א. גישה עם רכב ניתן לבצע רק מהחזית הפונה לרחוב יפה נוף.
- החזית לרחוב מוצקין פונה לשדרה שמפרידה בין המגרש לכביש ולא ניתן לתכנן את גישת הרכבים מכיוון זה.
- ב. בקומת הקרקע, בחזית הפונה לרחוב יפה נוף ישנו בינוי קיים בדופן הצידית המערבית של המגרש ולכן האפשרות היחידה למיקום הגישה אל מתקן החניה אוטומטי כולל אזור המתנה היא במרכז חזית המגרש.
- ג. בהתאם להוראות תכנית 3616 א-רובע 3, במקרה של תוספת לבניין קיים, אם לא ניתן למקם תא קליטת כלי רכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הציד, תותר הקמתו בתחום המרווח הקדמי בצמוד למרווח הציד ובלבד שתשמר רצועה גנטית ברוחב 2 מ' לכל אורך החזית, למעט שביל הכניסה ואזור החנייה.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 20/04/2020

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: 7 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לאופנועים

6 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

18 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי- 7 מקומות עבור יחידות חדשות + 11 מקומות עבור דירות הקיימות.

1 מקום חניה לאופנועים בקומת קרקע.

6 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע.

מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.

חוות דעת: פתרון חניה המוצע 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 ובו:

פתרון המוצע תואם ואושר ע"י מאיר ראובן, מנהל תחום באגף התברואה.

מסמך חתום מיום 11/12/2019 צורף למוצג 5200 ביום 19/12/2019
המלצה: לאשר את הבקשה.

איכות הסביבה

=====

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: זיהום קרקע, אוורור מרתפים, מנדפים, אקוסטיקה (יש למחוק את המיותר או להוסיף נושאים בהתאם לחוות הדעת)
התווספו תנאים בהיתר לנושא אקוסטיקה.
המלצה: לאשר את הבקשה.

גנים ונוף

=====

במגרש ובקרבתו קיימים 9 עצים:
מיקום העצים - מס' 12-14 בשטח הציבורי,
מס' 21 צעיר במגרש השכנים.
השאר במגרש, מתוכם מס' 15 לא מוגן ומבוקש לשימור.
העצים לשימור נטועים בקירבת גבול המגרש.
הגדר המערבית תיבנה בתחום המגרש ממזרח לגדר השכנים הקיימת.
לסיכום:
4 עצים במגרש מיועדים לכריתה (מס' 16,18-20) ותמורתם ישתלו עצים בערך של 4,708 ש"ח.
4 עצים (מס' 12-14,15) מיועדים לשימור בליווי אגרונום.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה.

מקלוט

=====

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

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 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
12	פיקוס צר עלים	12.0	20.0	3.0	שימור	2,260
13	פיקוס קדוש	12.0	52.0	8.0	שימור	15,287
14	פיקוס קדוש	12.0	32.0	4.5	שימור	5,787
15	הדר המנדרין	6.0	9.0	2.5	שימור	
16	פיקוס קדוש	2.2	40.0	2.0	כריתה	654
18	פיקוס השדרות	3.0	36.0	2.5	כריתה	2,547
19	פיקוס השדרות	3.0	25.0	2.5	כריתה	1,507
20	פיקוס קדוש	3.0	27.0	1.5	כריתה	
21	ברכיכיסון צפצפתי	5.5	9.0	1.0	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:**ויקטוריה ולודרסקי 12/11/2019**

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' מיליס יניב)

לאשר את הבקשה לחיזוק בניין פינתי קיים מפני רעידות אדמה, בן 4 קומות וקומת גג חלקית הכוללים: תוספת שתי קומות מרתף חדשות עבור מתקן חניה אוטומטי, חדר משאבות ומאגר מים, שינויים בקונטור הבנייה הקיימת, תוספת מעלית פנימית, השלמת קומה, תוספת קומה וקומה חלקית.

סה"כ יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 18 דירות.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. בחזית הקדמית, בקומות הקיימות תוספת המרפסות החדשות תהיה בצמוד למרפסות הקיימות שנסגרו וללא החלק הצר שעוטף את המרפסות הקיימות באופן חלקי. זאת בהתאם למדיניות מרחבית, פרק תכנון ועיצוב הבניין, סעיף 3.34 ב ו- סעיף 3.36 ג. מרפסת סגורה "עטופה" במרפסת פתוחה - הינו מופע שאינו מקובל מבחינה תכנונית ועיצובית.
3. יש להתאים את הפתחים והמרפסות לקנה המידה ולפרטי הבנייה האופייניים לקומות הטיפוסיות הקיימות. בהתאם להוראות תכנית 3616א, רובע 3 סעיף 4.1.3 ט. ולהנחיות המרחביות פרק חלונות ופתחים בבניין מגורים.
4. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
5. הצגת אישור מורשה נגישות.

תנאים בהיתר

1. טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הסמוכים.
3. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4. הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין רישום שטחים משותפים.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
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.
7. הגדר המערבית תיבנה בתחום המגרש ממזרח לגדר השכנים הקיימת.

תנאים לתעודת גמר

1. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות הועדה המקומית לאחר קבלת חו"ד מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
3. ישתלו כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה 7 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4), בערך של 4,708 ש"ח, מתוכם לפחות 3 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.

הערות

1. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים כפי שהוצג במפרט הבקשה.
2. 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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0382	תאריך הגשה	11/03/2020	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	

כתובת	שדרות מלכי ישראל 3	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	61/6952	תיק בניין	0310-003
מס' תב"ע	ע1, 58, 200, 164	שטח המגרש	540 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פרוקט ג'וסי ג'וס בע"מ	רחוב השרון 24, רעננה 4335214
בעל זכות בנכס	מ.י. מאיר מסחר והשקעות בע"מ	רחוב רח 3002 15, נצרת 1603701
עורך ראשי	נבון גבריאל	רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	גוזביץג לאוניד	רחוב החי"ל 24, חיפה 3501433
מורשה חתימה מטעם המבקש	דיין עמנואל	רחוב השרון 24, רעננה 4335214

מהות הבקשה: (אדר' מיליס יניב)

מהות עבודות בניה
תוספות ושינויים בדיעבד הכוללים: שימוש חורג להיתר מבנק למסעדה לתקופה של 10 שנים בקומות קרקע ומרתף. השימוש החורג המבוקש מבנק למסעדה כולל גם חלק בחלקה הגובלת מזרז, חלקה 60.

מצב קיים:

בניין מגורים ומסחר, הבנוי בקיר משותף משני צדדיו, עם הבניין בחלקה 62 (חלקה צפונית) וחלקה 60 (חלקה דרומית), בן 6 קומות מעל קומת קרקע עם קולונדה, מסעדה וקומת מרתף.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
554	1957	לבניין בית בן 6 קומות ומרתף, המכיל: במרתף 2 מקלטים חדר הסקה, מחסן וחדר אוצר (ניתן לראות שחלק משטח המרתף אושר לשימוש הבנק), ובקומה א'- 2 אולמי בנק ח"ש וקולונדה, ובקומות ב', ג', ד', ה' - 2 דירות בנות 2.5 חדרים וח"ש ודירה בת 3 חדרים וח"ש בכל קומה ובקומה ו'- 3 דירות בנות 2.5 חדרים וח"ש וחדר כביסה על הגג.
17-0483	2017	ארובה בחזית הצדדית דרומית של המבנה.

תביעות משפטיות	14/01/2020	תיק טיפול: 62-4-2018-0006, סוג תביעה: שימוש אסור. בקומה 3, נכס מחולק ל- 4 יחידות דיור. סטטוס תביעה: הועבר לפיקוח להטלת הקנס.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 26 תתי חלקות. מפרט הבקשה חתום על ידי מבקש הבקשה חברת פרוקט ג'וסי ג'וס בע"מ ומורשה חתימה מטעם בעל הזכות בנכס (תת חלקות: 1 מרתף, 2 מרתף, 3 קרקע) חברת - מ.י. מאיר מסחר והשקעות בע"מ. לשאר בעלי הזכויות שאינם חתומים על הבקשה נשלחו הודעות לפי סעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות משאר בעלי הזכויות.

הערות נוספות:

1. הבקשה מוגשת בפעם השנייה לאחר שבקשה דומה נשללה מכיוון שכללה שימוש חורג עבור עסק הנמצא בתחום 2 חלקות מבלי שבוצע הליך מתאים. ובנוסף התקבלו התנגדויות לקיום המסעדה על ידי בעלי החלקות בה ממוקמת המסעדה.
2. בהתאם לפגישת תיאום שהתקיימה עם עורכת הבקשה בתאריך 12/03/2019 סוכם שיש להגיש 2 בקשות נפרדות עבור כל חלקה ולציין שהשימוש החורג המבוקש מבנק למסעדה כולל גם חלק בחלקה הגובלת.
3. במקביל לבקשה זו קיימת בקשה פעילה, בקשת רישוי 20-0338 המתייחסת לבניין בכתובת פרישמן 77 מלכי ישראל 1, הבנוי בקיר משותף מדרום, חלקה 60.
4. עפ"י תשריט תכנית 164 (קביעת אזורי מגורים, דרכים, מסחר ובנייני ציבור) החלה על המגרש, ייעוד הקרקע הינו מסחרי מיוחד המתיר תמהיל שימושים בין היתר של בית קפה ומסעדה ששטחו אינו קטן מ 60 מ"ר.
5. הבנק עצמו היה פרוס על 2 חלקות ושטח המרתף המבוקש זהה למרות שאין הצמדה שווה בכל אחת מהחלקות. עדיין סה"כ שטח המרתף המבוקש ב- 2 חלקות כמו שהיה בבנק לא עולה על שטח המסעדה עצמה. אין שינוי בשטח המבוקש.
6. במפרט הבקשה על חלקה 61, שדי מלכי ישראל 3 סומן לא שייך בבקשה ובו זמנית סומן מחסן באדום כמבוקש. נדרש לתקן כתנאי טכני.
7. מברור מול רישוי עסקים, נמסר כי קיים רישיון עסק בתנאים עד לתאריך 30/09/2020.

הקלה מבוקשת:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
שימוש חורג מהיתר מבנק בקומת קרקע וקומת מרתף לשימוש של מסעדה לתקופה של 10 שנים בשטח של 253.24 מ"ר.

תאריך הודעה אחרונה: 10/02/2020 והתקבלו התנגדויות.**הקלה מבוקשת:**

לאשר את ההקלה שכן, עפ"י תשריט תכנית 164 (קביעת אזורי מגורים, דרכים, מסחר ובנייני ציבור) החלה על המגרש, ייעוד הקרקע הינו מסחרי מיוחד המתיר תמהיל שימושים בין היתר של בית קפה ומסעדה ששטחו אינו קטן מ 60 מ"ר.

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
1. ברנע איתן	רחוב לכיש 4, תל אביב - יפו 6416404	

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגד בעל נכס בבניין ברחוב לכיש 4, הסמוך לחזית האחורית של הבניין הנדון בבקשה ולהלן עיקרי ההתנגדות:
1. העסק שהוא מסעדה גורם לבעיות תברואה ופוגע בדירה שלי שנמצאת במרחק 8 מטר מהעסק הדורש חריגה.
2. המסעדה הציבה מערכות מיזוג אוויר הפונות לחלונות ביתי וגורמות לרעש איום וריח סירחון של אוכל, חימום יתר ופליטת רוח חמה מהמערכות עד כדי כך שאנחנו בקיץ לא יכולים לפתוח חלונות הדירה.
3. חוששים כי הגדלת העסק תביא להחמרה במצב עקב הגדלת פסולת האוכל ואחסנתו שלא יגרמו לנו לבעיה של חרקים ועכברים.
4. בלוני הגז שמוצבים בחצר הבניין וסמוכים לבניין שלנו בלכיש מסכנים את הבניין שלנו.

התייחסות להתנגדויות:

1. הבקשה היא לשימוש חורג מבנק למסעדה.
2. במקום חלה תכנית 164 – תכנית תקפה המגדירה את ייעוד הקרקע באזור זה כ: מסחרי מיוחד, והמתירה שימוש עבור בית קפה ומסעדה ששטחו אינו קטן מ 60 מ"ר. השימוש תואם את התכנית.
3. נושאי האשפה, איכות הסביבה וכיבוי אש נבדק ואושר על ידי הגורמים המקצועיים במכון הרישוי.
4. פתרון מנדוף באמצעות ארובה בחזית הצדדית-דרומית של המבנה אושר בהיתר מספר 17-0483.
5. הצבת בלוני הגז בחזית האחורית אינה מופיעה במפרט הבקשה כחלק מהבקשה.

חו"ד מכון רישוי ע"י מרינה נלקין 31/03/2020

תנועה וחניה

=====

דרישת תקן : 0.84 מקומות חניה (בהשוות דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש).
מתוכנן : 0 מקומות חניה מכיוון שבמגרש אין מקום לתוספת מקומות חניה חדשים.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.84 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות קרן חניה מכח תקנות החניה, מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו מתוכנן חניון ציבורי(מס' 16 - ככר רבין) במרחק אווירי עד 350 מטר ממקום בקשה להיתר.

כיבוי אש

=====

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

אצירת אשפה

=====

מאיר ראובן, מנהל תחום בכיר באגף התברואה, אישר פינוי אשפה באמצעות 4 מכלים בנפח 360 ליטר כ"א בתנאי שנרשם בהיתר להוצאת פחי האשפה לריקון והחזרתם ע"י עובדי העסק ובתאום עם אגף התברואה.
המלצה : לאשר את הבקשה.

איכות הסביבה

=====

פתרון מנדוף שהוצג(ארובה בחזית הצדדית-דרומית של המבנה) ואושר בהיתר מס' 17-0483 עונה לדרישות.
המלצה : לאשר את הבקשה

מקלוט

=====

יש לאשר את הפטור המבוקש ממיגון בפיקוד העורף
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים .

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חוו"ד מחלקת פיקוח ע"י דור טפר 25/08/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח . השימוש קיים.

חוו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 26/08/2020

חלקה 61 בגוש 6952 בבעלות פרטית.

- התקבל אישור נת"ע שאין להם התנגדות לשימוש החורג.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אדר' מיליס יניב)

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בדיעבד בקומת הקרקע ובמרתף, בניין מגורים ומסחר, הבנוי בקיר משותף משני צדדיו, עם הבניין בחלקה 62 (חלקה צפונית) וחלקה 60 (חלקה דרומית), בן 6 קומות מעל קומת קרקע עם קולונדה, וקומת מרתף הכוללים : שימוש חורג להיתר מבנק למסעדה בקומת הקרקע ושימושים נלווים למסעדה במרתף לתקופה של 10 שנים עד לתאריך 3.3.30 בשטח של 322 מ"ר.
השימוש החורג המבוקש מבנק למסעדה כולל גם חלק בחלקה הגובלת מצפון, חלקה 61.
2. לאשר פתרון חניה להסדרת 0.84 מקומות החניה הנדרשים עפ"י התקן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה.
3. לדחות את ההתנגדות שכן, עפ"י תשריט תכנית 164 (קביעת אזורי מגורים, דרכים, מסחר ובנייני ציבור) החלה על המגרש, ייעוד הקרקע הינו מסחרי מיוחד המתיר תמהיל שימושים בין היתר של בית קפה ומסעדה ששטחו אינו קטן מ 60 מ"ר.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואין בו כל אישור אחר לשינויים אחרים שנעשו בבניין אשר אינם כלולים בו וגם אין בו אישור לעסקים בבניין.
2. הפעלת המסעדה כרוכה באישור כל הגורמים הרלוונטים.
3. אין באישור ההיתר לשימוש של מסעדה בתחום 2 החלקות אישור לאיחוד החלקות הנ"ל.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ועדת משנה לתכנון ובניה דיון נוסף - בורוכוב 26

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף בפני הוועדה המקומית, לאור חוות דעת השירות המשפטי המנחה לשוב ולדון לצורך אישור הקלות מתכנית ג'.

נימוקי הדיון הנוסף:

ביום 19/07/2020 התקבלה חוות דעת השירות המשפטי לפיה:

במסגרת בחינת בקשות דומות להיתר במחלקת שומה והשבחה ולאור סעיף 11.1.3(ה) לתמ"א 38, עלה כי צריך להחזיר את הבקשה לדיון חוזר בוועדה לצורך אישור הקלות מתכנית ג' כדלקמן:

1. הקלה להגבהת קומת הגג עד גובה 3.00 מ' נטו במקום 2.5 מ' נטו ו- 4.5 מ' ברוטו.
 2. הקלה לתוספת תחנה למעלית בקומת הגג.
 3. הקלה לביטול נסיגות של 1.20 מ' מחזיתות הצד בקומת הגג.
- ההקלות הנ"ל אינן משנות את התכנון של הפרויקט ולכן התקיימה התכלית של הפרסום ואפשר לאשר את ההקלות ואין צורך לדרוש פרסום נוסף.

יצוין כי נעשו פרסומים לבקשה לפי סעיף 149 לחוק, בין היתר, עבור ההקלות הנ"ל והוגשו מספר התנגדויות גם בנוגע לגובה קומת הגג ולנסיגות בקומת הגג.

בנוגע להקלה לגובה קומת הגג, בדראפט נכתב בטעות כי המדובר בזכויות מכוח התמ"א ולא בהקלות. בנוגע להקלה לנסיגות בקומת הגג, בתכנית הבקשה המתוקנת בוטלה הנסיגה מהחזית הקדמית.

בהחלטת ועדת המשנה מיום 14.8.2019 נדחתה טענת המתנגדים בנוגע להגבהת קומת הגג ונקבע, בין היתר, כי הבנייה המתוכננת תואמת את התכנון העתידי הרצוי כפי שהובהר בתנאים המגבילים. כמו כן, בהחלטה התקבלה טענת המתנגדים בנוגע להקלה בנסיגה מהחזית הקדמית בקומת הגג ונקבע כי התכנון המוצע בתכנית המתוקנת תואם את הוראות התכנית והתנאים המגבילים. אין בתיקון ההחלטה כל השפעה על התכנון והיא לצורך חישוב השבחה בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' ברנשטיין שמעון)

בהמשך ובכפוף לשאר התנאים המפורטים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 14/08/2019 ולאור חוות דעת השירות המשפטי לשוב ולדון לצורך אישור הקלות מכוח תכנית ג', לאשר את ההקלות הבאות:

1. הקלה להגבהת קומת הגג עד גובה 3.00 מ' נטו במקום 2.5 מ' נטו ו- 4.5 מ' ברוטו.
2. הקלה לביטול נסיגות של 1.20 מ' מחזיתות הצד בקומת הגג.
3. הקלה לתוספת תחנה למעלית בקומת הגג.

מספר בקשה	18-0597	תאריך הגשה	22/04/2018	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	בורוכוב 26 רחוב מלצ'ט 52	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	1/7436	תיק בניין	0075-026
מס' תב"ע	תמ"מ 5, תמ"א 4/18, תמ"א 36/א, תמ"א 34/ב, תמ"א 3/38, תמ"א 3/38, תמ"א 2/38, תמ"א 2/4, תמ"א 10ד/10, תמ"א 12/ד/10, ע, נ, ח, ג, 9086, 9083, 9081, 9072, 9062, 9024, 9021, 9017, 9010, 9009, 9007, 9005, 9002, 9001, 755, 75, 74, 680, 636, 541, 4800, 44, 44, 2665, 2720, 281, 287, 3458, 3954, 4053, 4320, 44, 1186, 1680, 219, 2331	שטח המגרש	279

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גבאי אלי	רחוב אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316
בעל זכות בנכס	גבאי- טובול מיה	רחוב קרמניצקי 2, תל אביב - יפו 6789902
בעל זכות בנכס	גבאי אלי	רחוב אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316
עורך ראשי	כרמיל אהוד	רחוב הסחלב 27, אבן יהודה 4052720
מתכנן שלד	יהודה שרון	רחוב דרך עדן 9, ראשון לציון

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	80.16	276.15		115.07	575.21	מעל
	17.53	48.90				מתחת
	97.69	325.05		115.07	575.21	סה"כ

מהות הבקשה: (אדר' שמעון ברנשטיין)

מהות עבודות בניה
חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין מגורים קיים, בן 3 קומות עם חזית מסחרית, עבור 9 יח"ד- מכוח תכניות 2331 ו- 2720- לב העיר בתוספת זכויות מכוח תמ"א 38 הכוללים:
- הקמת מפלס מרתף המכיל: חדר משאבות, מאגר מים וגישה אליהם דרך גם המדרגות הכללי.
- בקומות קרקע, א' ו ב' הקיימות: שינויים בחלוקת השטחים, שינויים בחזיתות, הגדלת שטח דירות קיימות ע"י הוספת ממ"דים בחלקו המזרחי והדרום מזרחי, הריסת קיר דרומי בשלמות וקיר מעקבי בחלקו ובניית קירות חדשים במקומם.
- קומות ג' ו- ד' חדשות בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילות: 3 יח"ד וממ"ד לכל דירה, בחזיתות קדמיות: מרפסות מקורות ופתוחות.
- קומה ה' חלקית חדשה: מפלס עליון ליחידת דיור המתוכננת בקומה העליונה עם מרפסות גג צמודות בחזיתות הקדמיות והצדדיות.
- על הגג העליון: מערכות סולריות עם דודי אגירה, עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: תוספת קירות הקשחה בהיקף הבניין, הסדרת חדרי תשתיות פנימיים והסדרת פיר מעלית חיצוני הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.
- בחצר: שינויים בפיתוח השטח, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, נישא לאצירת אשפה בצמוד לגדר מזרחית.
- סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מפלס מרתף המכיל 9 יח"ד

מצב קיים:

על המגרש הפינתי בהצטלבות רחובות מלצ"ט ובורוכוב קיים בניין מגורים בן 3 קומות עם חזית מסחרית בקומת הקרקע.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
102	20/03/1927	הקמת צריף ופח בחצר	
594	30/06/1932	הגדלת בניין קיים ותוספת קומה	היתר
879	09/09/1932	שינוי הקונסטרוקציה של הגג	
1500	20/08/1933	תוספת קומה נוספת לבניין ביו 2 קומות	היתר
259	26/07/1938	תכנית שינויים	
595	02/11/1978	שינויים בקומה א' ותוספת קומה ב'	היתר תוספות

בעלויות:

הנכס הינו רכוש משותף של 6 תת חלקות, רוב בעלי הזכות חתמו ע"ג מפרט הבקשה. לאחד נשלחה הודעה לפי תקנה 22, לא התקבלו התנגדויות.

נשלחו הודעות והתקבלו התנגדויות.

תכנית מקורית שהוגשה נבדקה ונמצאו בה ליקויים רבים אשר נבעו מתכנון ללא תיק המידע, זאת מכיוון שלא ניתן במסגרת הזמן שנקבע לכך.
לאחר מספר פגישות עם היזם ועורך הבקשה בהן הובהר להם מה הם התיקונים הנדרשים לצורך אישור הבקשה והשלמת הפרסומים החסרים, תוקנו רוב הליקויים בתכנית, הבקשה מובאת לדיון בוועדה.

התאמה לתב"ע (תכנית 2331 ו- 2720 אזור לב העיר- מגורים מיוחד, תמ"א 38 ובהתאמה למגבלות תכנוניות לרובעים 5 ו- 6 בתחום אזור ההכרזה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
	<u>לפי תכנית 2331</u> 5 קומות <u>לפי תמ"א 38:</u> (לפי פרסומים 77-78) קומה חלקית בתכנית של 50%	5 קומות וקומה חלקית	
קווי בניין קדמי מערבי לרחוב מלצ"ט	4.00 מ'	1.80 מ' + חיזוק	קיים בהיתר
קדמי צפוני לרחוב בורוכוב	4.00 מ'	2.00 מ' (לא כולל מרפסות)	1.70 מ' (קיים בהיתר + חיזוק)
צדדי מזרחי	3.00 מ'	1.85 מ' + חיזוק	קיים בהיתר
צדדי דרומי	3.00 מ'	1.76 מ' + חיזוק	קיים בהיתר
קווי בניין לממ"דים: קו בניין צדדי מזרחי	2.00 מ'	2.25 מ'	
קו בניין צדדי דרומי	2.00 מ'	2.00 מ' - בחלק שלא קיים בהיתר.	
זכויות בנייה	<u>בקונטור הקומה המורחבת:</u> - בקומה ב' - להשלמה מכוח תכנית 2331 במסגרת קווי הבניין המותרים. בקומה ג' ו ד' - בהיקף קומה טיפוסית קומה עליונה חלקית- תכנית 50%	בקומה ב' - השלמה מכוח תכנית 2331 במסגרת קווי הבניין המותרים - פורסמה לכך הקלה. בקומה ג' ו ד' - בהיקף קומה טיפוסית. קומה עליונה חלקית- תכנית 50%	
מס' יחידות דיור:	לא יפחת מ 75 מ"ר ליח"ד בממוצע (כולל ממ"ד) לא כולל בנייה על הגג ב- 5 הקומות הראשונות הצפיפות תהיה בהתאם לתב"ע 2331 לפי שטח דירה ממוצע 75 מ"ר = 8 יח"ד. בנייה על הגג- תוספת יח"ד לפי מפתח גודל דירה של 80	לפי חישוב של שטחי הדירות שהוצגו ע"י עורך הבקשה, מתקבלות דירות בממוצע של 76.25 מ"ר. -מוצעות 8 יח"ד 1 יח"ד 9 יח"ד	

סה"כ: 9 יח"ד

מותר	מוצע	סטייה
מפרסות בחזית קדמית	לפי תכניות 2720, 2331 : -בקומות הקיימות תותר -סגירת מפרסות באמצעות חומרים שקופים בלבד ובניית מפרסות בולטות בקומות התוספת בהתאם לקונטור המפרסות הקיים.	בחזית הקדמית : -בקומות הקיימות והחדשות המפרסות נשארות פתוחות.
גובה בין רצפות בקומות התוספת :	עד 3.30 מ' ברוטו	3.05 מ' 3.05 מ' בקומה העליונה
שימושים	מגורים + מסחר בקומת הקרקע	מגורים + מסחר בקומת הקרקע
בנייה על הגג: תכנית :	לפי תמ"א 38 במגבלות התכנון שפורסמו ברובע 5 : -לתוספת קומה - 65% -לתוספת 2 קומות - 50%	תוספת של 2 קומות ותכנית של כ-50%
נסיגות ממעקות הגג במגרש פינתי : לחזית הקדמית בורוכוב לחזית קדמית מלצ'ט גובה ברוטו :	3.00 מ' 1.20 מ' 4.50 מ'	3.00 מ' 1.20 מ' 4.50 מ'

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

מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	2 קומות	קומה אחת
גובה קומה	4.00 מ'	2.27 מ'
שימוש	מקלט, חדרי טכניים, מחסנים דירתיים, חנייה.	קומה אחת המכילה חדר משאבות ומאגר מים והגישה אליהם באמצעות חלל המדרגות הכללי שח הבניין.
תכנית	80% משטח המגרש.	ממדידה גרפית עולה כי שטח המרתף קטן מהמותר.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
אזור:		+
מסתורי כביסה:		+
גדרות:	+	עד 0.70 מ' בנוי
מפלס כניסה קובעת:	+	מפלס הכניסה הקובעת לבניין גבוה ממפלס הרחוב ב 0.47 מ'.
מתקני תשתיות	+	הגומחה תמוקם לאורך גבול מגרש צדדי ובמרחק מינימלי של מטר אחד מהגדר הקדמית.
דודי אגירה	+	יש להציג מיקום דודי אגירה

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. הקטנת קו בניין צדדי מ-3.00 מ' עד 1.80 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכוון מזרח. נימוק- חיזוק הבניין לרעידות אדמה.
2. הקטנת קו בניין צדדי מ-3.00 מ' עד 1.80 מ' עבור מרכיבי חיזוק בכוון דרום. נימוק- חיזוק הבניין לרעידות אדמה.
3. קו בניין צדדי מוקטן לממ"דים. נימוק- מכח תמ"א 38.
4. הריסת חלק ממרפסת סגורה קיימת עבור בניית מעלית בכוון מערב עד 0.3 מגבול מגרש. נימוק- לצורך הנגשת המבנה.
5. הקטנת גודל ממוצע של יח"ד ל- 71 מ"ר במקום 75 מ"ר מינימום. נימוק- שיפור איכות התכנון.
6. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית בהתאם לקו מרפסות קיים. נימוק- שיקולים עיצוביים ושמירת חזית אחידה לרחוב.
7. השלמה חלקית של קומה קיימת. נימוק- מכח תב"ע.
8. תוספת 2.65 קומות ע"פ תמ"א 38 – סה"כ 6 קומות בבניין (כולל קומת קרקע) נימוק- מכח תמ"א 38.
9. תוספת 25 מ"ר לכל דירת מגורים ע"פ תמ"א 38. נימוק- חיזוק הבניין לרעידות אדמה.
10. ביטול חדרי שירות ומסתורי כביסה ביחד למותר ע"פ התב"ע. נימוק- שיפור איכות התכנון.
11. הגבהת חדרי יציאה לגג עד גובה 3.00 מ' נטו במקום 2.5 מ' נטו, ללא שינוי בסה"כ הגובה המותר על הגג- 4 מ'. נימוק- שיפור איכות התכנון.
12. תוספת תחנה למעלית בקומת החדרים על הגג. נימוק- גישה לנכים.
13. הבלטת קירות קונסטרוקטיביים בחזיתות הבניין ע"פ תב"ע- סעיף 9.1.7. נימוק- קונסטרוקטיבי.
14. נסיגה בבניה על הגג ובניה במרחק של 2.30 מ' במקום 3 מ' בחזית הקדמית צפונית. נימוק- מגרש פינתי קטן.
15. הקטנת גודל דירת הקרקע מ- 36 מ"ר שטח עיקרי, ל- 20 מ"ר שטח עיקרי + 12 מ"ר ממ"ד. נימוק- העברת השטח העיקרי מדירת הקרקע לטובת לובי הבניין.
16. התאמת מפלס הלובי בכניסה לבניין מרחוב בורוכוב לצורך הנגשת המבנה. נימוק- הנגשת המבנה לרחוב.
17. ניווד שטחים בין הקומות, מקומות קרקע ו א' לטובת השלמת קומה ב' חלקית עד מלאה.

תאריך הודעה אחרונה: 27/05/2019

התייחסות להקלות:

1. הקלות 1, 2, ו 13 - אינן הקלות, לפי סעיף 9.1.7 בהוראות תכנית 2331- מותר עד 0.30 מ'.
2. הקלה מס' 3- לא ניתן לאשר מעבר ל 2.00 מ' כפי שפורסם לפי פרסומים 77-78.
3. הקלה מס' 4- אינה רלוונטית שכן, אחרי התיקון המעלית תוכננה בתוך הבניין.
4. הקלה מס' 5- אינה ניתנת לאישור שכן, הינה סותרת תכנית אשר דורשת ממוצע דירות של 75 מ"ר- סטייה ניכרת.
5. הקלה מס' 6- אינה הקלה
6. הקלה מס' 7- אינה הקלה.
7. הקלה מס' 8- התוספת הינה ל 2.5 ולא 2.65- לא ניתן לאשר לפי פרסומים 77-78
8. הקלה מס' 9- אינה רלוונטית שכן, זכויות הבנייה ניתנות מכוח תכניות לב העיר שהינן תכניות נפחיות ואינן מוסיפות זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 בקומות הטיפוסיות.
9. הקלה מס' 10- ניתנת לאישור בחלקה, ביטול חדרי שירות שכן הקלות אושר אושרו בעבר. לא ניתן לאשר ביטול מסתורי כביסה שכן הקלה זו נוגדת הנחיות מרחביות.
10. הקלה מס' 11- אינה רלוונטית שכן, הקומה החלקית ניתנת מכוח תמ"א 38 ולא מ ג'.
11. הקלה מס' 12- אינה הקלה שכן קומה זו מאושרת מכוח תמ"א 38.
12. הקלה מס' 14- אינה ניתנת לאישור שכן זה נוגד פרסומים 77-78 לגבי נסיגות קומת הגג בחזית הקדמית.
13. הקלה מס' 15- הקלה לא ברורה, לפי שטח ממוצע 75 מ"ר לדירה.
14. הקלה מס' 16- אינה הקלה.
15. הקלה מס' 17- ניתנת לאישור לטובת השלמת קומה מעל הקרקע.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
דעואל דוד אביעד	רחוב מיכ"ל 22, תל אביב - יפו 6326135	
חנוכה חנה	רחוב בורוכוב 26, תל אביב - יפו 6425206	
חנוכה נעים	רחוב בורוכוב 26, תל אביב - יפו 6425206	

עיקרי ההתנגדויות:

הוגשה התנגדותם של בני הזוג נעים וחנוה חנוכה, דיירים מוגנים משנת 2005 בחנות המכולת שבקומת הקרקע של הבניין הקיים נושא הבקשה. לטענתם:

1. המעלית תוכננה 30 ס"מ מגבול המגרש ובכך מהווה סיכון בטיחותי לנוסעים ולהולכי הרגל, מעבר לכך שהמיקום המוצע מתעלם מהחזקה המוסכמת שיש להם בחלק מסוים מהשטח.
2. הבלטת הגזוזטראות לא תשמור על חזית אחידה לרחוב, אלא תהווה חריגה לנוף האורבני.

3. לא ברור מכח איזה תב"ע אפשר להשלים קומה חלקית קיימת
4. תוספת של 2.65 קומות מנוגד למבוקש בבקשה, לפיה מבוקשות רק 2.5 קומות.
5. תוספת של 25 מ"ר אינה תוספת אוטומטית לפי תמ"א 38
6. לא ברור כיצד ביטול חדרי שירות ומסתורי כביסה תורם לשיפור איכות התכנון
7. לא מבינים מדוע מבקשים הגבהה של חדרי היציאה לגג מעבר ל 2.5 מ', מאחר והבניין יגיע לגובה מוגזם.
8. הקלה בנסיגה של קומת הגג תראה מכל הכיוונים וזה יחרוג מן הנוף האורבני.
9. שינוי מפלס לובי הכניסה מתעלם מצרכי הנגישות של העסק שלהם ומן החזקה המוסכמת שיש להם שנים רבות בחלקים מסוימים מהשטחים שאת גובה מפלסם מבקשים לשנות.
10. הוגשה התנגדות נוספת ב 24/05/2018 ע"י הזוג חנוכה וזאת לאחר פרסום ההקלה לנייד השטחים בין הקומות. לא ברור איך ניתן לנייד שטחים השייכים למכולת בקומת הקרקע ובקומה א', שכן בקומה א' התכנית מעלימה את עובדת היות השטח הזה גלריה שמהווה חלק מהמכולת. כמו כן, אין פירוט של השטחים שהעברתם מבוקשת.

התייחסות להתנגדויות:

1. לעניין טענה זו, בהגשה המתוקנת המעלית מתוכננת בלובי הבניין.
2. לעניין טיעון מס' 2, לפי הבקשה המתוקנת, לא מתוכננות מרפסות חדשות בחזיתות הקדמיות.
3. לעניין טיעון מס' 3, יש להדגיש כי מס' הקומות המתוכננות אינו נוגד את המותר על פי תכנית 2331, התקפה באזור ועל כן תואמת את הבנייה העתידית לאזור כולו ולכן אין הצדקה להתנגדות זו.
4. לעניין טיעון מס' 4, אכן לפי פרסומים 77-78, בבנייה על הגג, תותר תוספת של 2 קומות וקומה חלקית בתכנית של 50% - שוב, לפי בדיקה של התכנית המבוקשת הנ"ל עומדים גם בתכנית של 50%.
5. טענה זו מוצדקת שכן, זכויות הבנייה ניתנות מכוח תכניות לב העיר שהינן תכניות נפחיות ואינן מוסיפות זכויות בנייה מכוח תמ"א 38 בקומות הטיפוסיות.
6. טענה זו מוצדקת בחלקה שכן, לא ניתן לקבל פטור מתכנון מסתורי כביסה וזאת לפי מדיניות הוועדה המקומית הנהוגה באזור אך כן ניתן לקבל את הפטור מחדרי שירות במסגרת הקלה.
7. לעניין טיעון מס' 7, לפי פרסומים 77-78 גובה קומת מגורים בכל תחום התכנית יכול להגיע ל 3.30 מ' ובבקשה זו אין חריגה מכך.
8. לעניין טענה זו, בהגשה המתוקנת נסיגות הגג הינן בהתאם למותר.
9. לעניין טיעון מס' 9, סגירת החורף גם אם היא אושרה לא יכולה להיות קבועה, שינוי המפלס מאפשר נגישות ישירה ממפלס הרחוב גם לחדר המדרגות וגם למעלית ללא כל צורך עלייה במדרגות נוספות לכך.
10. לא אושר יציע בהיתר עבור שטח מסחרי, כמו כן, הדיירים הם מוגנים שאין להם זכויות בבניין כך שהם לא יכולים להתנגד להעברת הזכויות הבלתי מנוצלות בקומות קרקע ו א' לצורך השלמת קומה ב'.
- 11.

חו"ד מכון רישוי ע"י שירלי בר 25/07/2019

תנועה

הבקשה כוללת: תוספת 6 יחידות דיור (5 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר + 1 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן:

5.3 מקומות חניה לרכב פרטי

5 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקומות חניה לאופניים

חסרים:

5.3 מקומות חניה לרכב פרטי

5 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

1. במגרש בנוי אין מקום לתכנן חניה לרכב, לכן פתרון יהיה חלופי- השתתפות בקרן חניה.

2. יש להציג פתרון חניה לאופניים בהתאם לדרישה.

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 5.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה

מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור באזור חניה מס' 8 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים

חניונים ציבוריים (מס' 42 - בוגרשוב, מס' 43 - גינת שיינקין, מס' 44 - שוק בצלאל א', מס' 45 - מגדל מייר, מס' 46 -

מתחם חברות ביטוח ועוד עשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג מסתור אשפה ובו 7 מכלי אשפה, המסתור פונה אל הרחוב. המסתור ימוקם באופן מוצנע שאינו נראה מהרחוב. אין למקם מסתור בחזית המגרש ויש להתאים את הנפחים בהתאם לדרישות בתחנה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/העתקה של עצים, כמפורט בטבלה זו. תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך חליפי של 2566 ש"ח (הסכום הוא עבור כל העצים גם יחד). הערך החליפי ימומש בנטיעות בתוך המגרש. אם לא ניתן לממש את נטיעת כל הערך החליפי במגרש - תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בעיר בתיאום עם אגף שפ"ע ולשם כך על בעל ההיתר לפנות מיוזמתו למחלקת גנים ונוף באגף לשיפור פני עיר ולתאם זאת עמם. ניתן תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות

יש להציג תיקונים לאחר הוועדה, בהתאם למפורט בתחנה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדירות	8.0	33.0	7.0	שימור	3,207
399	בראסיה מקרינה - לא עץ	4.0	7.0	3.0	כריתה	
401	בראסיה מקרינה - לא עץ	4.0	6.0	3.0	כריתה	
421	חלבוב רותמי	6.0	12.0	5.0	שימור	204
428	הדר הלימון - לא עץ	7.0	6.0	6.0	כריתה	
430	חלבוב רותמי	5.0	6.0	5.0	כריתה	
488	פלפלון דמוי אלה - לא עץ	3.0	17.0	4.0	כריתה	
489	חלבוב רותמי	4.0	13.0	3.0	כריתה	
490	ברכיכטון צפצפתי	7.0	33.0	5.0	כריתה	2,566
495	חלבוב רותמי - לא עץ	3.0	9.0	3.0	כריתה	

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י ויקטור זמורו 13/05/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

החלטה : החלטה מספר 7

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-19-2 מתאריך 14/08/2019

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומה חלקית עבור 9 יח"ד וחזית מסחרית הכוללים:

- שינויים בפיתוח השטח, הנמכת מפלס חצר קדמית עד למפלס המדרכה, הנמכת מפלס לובי הכניסה לצורך הסדרת גישה נוחה לחדר המדרגות והמעלית, הקמת מעלית פנימית, השלמת קומה ב' בהיקף הקומה שמתחתיה, שינויים בחלוקת השטחים, שינויים בחזיתות והוספת מרתף עבור מתקנים טכניים.
- כולל תוספות מכוח תמ"א 38 כמפורט:
- 2 קומות וקומה חלקית בתכסית של 50% ובהן 6 יח"ד.
- כולל ההקלות הבאות:
- א. הקטנת קו בניין צדדי לטובת ממ"דים עד 2.00 מ'.
- ב. ניווד שטחים בין הקומות, מקומות קרקע ו- א' לטובת השלמת קומה ב' חלקית עד מלאה.
- ג. ביטול חדרי שירות.

2. לקבל את טענת המתנגדים בנוגע ל:
 - א. תכנון המעלית במרחק של 0.30 מ' מגבול המגרש.
 - ב. תוספת של 2.65 קומות
 - ג. תוספת של 25 מ"ר
 - ד. הקלה בנסיגה של קומת הגג.
 יצוין שכל הנאמר ע"י המתנגדים תוקן והוסדר במסגרת תכנית מתוקנת, כך שהתכנון המוצע תואם הוראות התכנית ותנאים מגבילים.
- לדחות את טענות המתנגדים בנוגע ל:
 - א. הבלטת גזוזטראות
 - ב. השלמת הקומה
 - ג. ביטול חדרי שירות
 - ד. הגבהה של חדרי יציאה לגג.
 - ה. שינוי מפלס לובי הכניסה
 - ו. ניווד השטחים בין הקומות.
 שכן הבנייה המתוכננת תואמת את התוספות שניתן לקבל מכוח תמ"א 38 ואת התכנון העתידי הרצוי, כפי שהובהר בתנאים המגבילים.

3. לאשר פתרון חנייה ע"י השתתפות בקרן חנייה עבור השתתפות חנייה עבור 5.3 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.

תנאים להיתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה בקומה הרביעית לא תפוצל.
2. לפני תחילת עבודות הבנייה, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה דיון נוסף- אלשיך 12

מהות הדיון הנוסף:

תיקון טעות סופר בהחלטת הוועדה המקומית מה- 22/05/2019 שנעשתה לעניין אישור פתרון החנייה.

נימוקי הדיון הנוסף:

1. מובא לתיקון פתרון חנייה עבור 4.33 מקומות חנייה הנדרשים עפ"י התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה לאור טעות סופר.
2. אישור חריגה מהמדיניות הקובעת שיש לתכנן 3 חניות לפחות ולאפשר 2 חניות לאור טעות בהחלטת הוועדה ובהמשך להמלצת מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבנייה, אדריכל הלל הלמן, המובאת מטה.

ממליץ לאשר את החניות המבוקשות באלשיך 12 לאור המצב בו הבקשה כבר נמצאת בבדיקה סופית. החלטת הוועדה בבקשה כללה סתירה ובמצב זה הוגשו התכניות לבדיקה הסופית עם מתקן חנייה ל- 2 חניות. במכלול השיקולים אין פגיעה משמעותית בציבור שכן תבטל חניה אחת ברחוב ובמקומה יתווספו 2 חניות פרטיות. אמנם מדובר בחריגה ממדיניות הדורשת הסדר של לפחות 3 חניות במקום חניה ברחוב שמבטלת, אך כאמור לאור הסתמכות המבקשים על ההחלטה, ממליץ לוועדה לאשר את פתרון החנייה ולתקן בהחלטה רק את מספר החניות שנקבעו להשתתפות בקרן חנייה.

חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י אדר' ברנשטיין שמעון)

לתקן את הסעיף השלישי בהחלטת הוועדה מה- 22.05.2019 ע"י כך שיינתן פתרון חנייה עבור 4.33 מקומות חנייה הנדרשים עפ"י התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה

מספר בקשה	18-0622	תאריך הגשה	26/04/2018	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	

כתובת	אלשיך 12	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	3/7466	תיק בניין	0125-012
מס' תב"ע	ע1, 9033, 2510	שטח המגרש	276

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שניטקביץ רבקה	ת.ד. 58018, רמת השרון
מבקש	דור שלמה	ת.ד. 58018, רמת השרון
מבקש	גרינמן רחלי	ת.ד. 58018, רמת השרון
מבקש	גרינמן אברהם	ת.ד. 58018, רמת השרון
מבקש	שיטרית אזולאי לימור	רחוב נחלת יצחק 18א, תל אביב - יפו 6744816
מבקש	דור נועה	רחוב הדר 10, רמלה 7224071
מבקש	סולד אדם	ת.ד. 58018, רמת השרון
בעל זכות בנכס	שניטקביץ רבקה	ת.ד. 58018, רמת השרון
בעל זכות בנכס	דור שלמה	ת.ד. 58018, רמת השרון
בעל זכות בנכס	גרינמן רחלי	ת.ד. 58018, רמת השרון
בעל זכות בנכס	גרינמן אברהם	ת.ד. 58018, רמת השרון
בעל זכות בנכס	שיטרית אזולאי לימור	רחוב נחלת יצחק 18א, תל אביב - יפו 6744816
בעל זכות בנכס	דור נועה	רחוב הדר 10, רמלה 7224071
בעל זכות בנכס	סולד אדם	ת.ד. 58018, רמת השרון
עורך ראשי	אלון בן נון	רחוב שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111
מתכנן שלד	מזרחי תמיר	רחוב המלאכה 2, רעננה 4366101
מיופה כח מטעם המבקש	קליי נילי	ת.ד. 58018, רמת השרון

פירוט שטחים					
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)
	79.58	219.64		147.92	408.26
	7.30	20.16			
	86.88	239.80		147.92	408.26

מהות הבקשה: (אדר' שמעון ברנשטיין)

מהות עבודות בניה
הריסת 2 בניינים קיימים במגרש והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף/ בור מכפיל חנייה. הכול עבור 6 יח"ד ו 2 מקומות חנייה ב-מכפיל חנייה אחד הכולל: - קומת המרתף: בור עבור מכפיל חנייה אחד. - קומת קרקע: מבואת כניסה, חדר אשפה, 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות במרווח אחורי דרומי צמודות לדירות הנ"ל. - בקומה ראשונה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גזוזטרה בחזית הצפונית קדמית הפונות לרחוב אלשיך. - בקומה השנייה: 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית הצפונית קדמית הפונה לרחוב אלשיך, 1 יח"ד עם ממ"ד מדרגות פנימיות המגיעות לקומת הגג ומרפסת גזוזטרה בחזית הצפונית קדמית לרחוב אלשיך. - בקומת הגג החלקית: דירה המוצמדת לדירה המזרחית בקומה השנייה, מדרגות פנימיות, מרפסת גג ובריכת שחייה. - על הגג העליון: קולטי שמש עם גישה באמצעות פתח עלייה משטח גרעין המדרגות הכללי של הבניין. - בכל הקומות: פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל קומות הבניין למעט קומת המרתף. - בחצר: גדר בגבולות המגרש האחורי וגדר הפרדה פנימית, חצרות מוצמדות לדירות הקרקע, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות.

מצב קיים:

על רחוב אלשיך 2 מבנים בני 2 קומות המבוקשים להריסה.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הקמת בניין על 2 מגרשים, על מגרש אחד מזרחי בן 2 קומות ועל המגרש המערבי בן קומה אחת	07/05/31	327
היתר תוספות	הוספת קומה ב' לבניין בחלקה המערבית.	17/04/32	329

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של 7 אנשים והבקשה חתומה ע"י כל בעלי הנכס הרשומים.

נשלחו הודעות לפי תקנה 2ב' והתקבלו/לא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2510, ע'1+ תנאים מגבילים לרובע 5 שפורסמו לפי סעיפים 77,78 אזור מגורים א' שיקום, בתחום אזור ההכרזה)

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	לפי תכנית 2510 3 קומות וקומת גג חלקית	3 קומות וקומת גג חלקית	
קווי בניין קדמי לרחוב אלשיך	0.00 מ' (מחייב)	0.00 מ'	
צדדי מזרחי	2.00 מ' או 0.00 מ' בהסכמת שכנים.	0.00 – בהסכמת שכן	
צדדי מערבי	2.00 מ' או 0.00 מ' בהסכמת שכנים.	0.00 – בהסכמת שכן	
אחורי	5.00 מ'	4.50 מ'	0.50 מ' – 10% התבקשה כהקלה.
זכויות בנייה אזור מגורים א'-שיקום. שטח מגרש: 279 מ"ר שטחים עיקריים: שטחי שירות:	לפי תכנית 2510 150% משטח המגרש, המהווים 418.5 מ"ר. בקומת הקרקע עד 40 מ"ר בבניין המכיל מעל 4 יח"ד. בכל קומה טיפוסית: מבואות וחדרי מדרגות עד 20 מ"ר סה"כ בקומות א'-ג': 60 מ"ר. + שטחי ממ"דים.	שטח עיקרי: 409.86 מ"ר בהתאם למותר בהתאם למותר- ניתן לאשר	
צפיפות-מס' יחידות מותר	לפי תכנית 2510 5 יח"ד	6 יח"ד- בשטח ממוצע מעל 80 מ"ר.	1 יח"ד מבוקשת כהקלה- ראה הערה מס' 1
גודל יח"ד	שטח הדירה לא יקטן מ-60 מ"ר	שטח כל דירה עולה על 60 מ"ר ובהתאם למותר.	
שימושים	מגורים	מגורים	

סטייה	מוצע	מותר	בנייה על הגג: תכסית
	לפי מדידה גרפית: כ 42% מתכסית הקומה העליונה 1.65 מ' לרחוב אלשיך	50% מתכסית הקומה העליונה. 1.50 ממעקה הגג לחזית הרחוב.	נסיגות
	פתרון לגישה ישירה לשטח משותף במפלס הגג העליון מוצע ע"י סימון פתח עלייה משטח גרעין המדרגות הכללי של הבניין.	גישה לשטח משותף	בינוי
	4.50 מ'	4.50 מ'	גובה קומה
	3.30 מ'	3.30 מ'	גובה קומה

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

סטייה	מוצע	מותר	קומות
	קומה אחת לטובת מכפיל חנייה אחד.	2 קומות	
	חנייה אחת	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדר משחקים/ ממ"ד	שימוש
	7% משטח המגרש	80% משטח המגרש- לפי הוראות תכנית ע'1.	תכסית
	2.35 מ'	4.00 מ' בשתי הקומות העליונות.	גובה קומה

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא	הנחיות עיצוביות: חלוקת המסה הבנויה
- החזית תעוצב כמסה אחת בנויה.	+		
- החזית הפונה לרחוב כוללת מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית.	+		
הגג העליון והתחתון יהיו שטוחים.	+		מישור הבנוי בגגות
מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ 0.90 מ' ממפלס הרצפה	+		בנוי מעקות הגג
לפחות שליש ממישורי הבינוי בחזית הפונה לרחוב יהיו בגמר טיח.	+		חומרי גמר
יחס בין הפתחים לבין חלקי החזית הבנויה הפונה לרחוב לא יפחת מ 1/4 ולא יעלה על 3/4 משטח החזית	+		חלונות ופתחים: יחס
מוצעות מרפסות גזוזטרה בחזית הקדמית, קומות א' ו- ב' בשטח שלא עולה על 14 מ"ר בהתאם למותר בתקנות התכנון והבנייה.	+		מרפסות: שטח מותר למרפסת
מותר בממוצע: 12 מ"ר * 6 = 72 מ"ר	+		שטח ממוצע
מוצע בהתאם למדידה גרפי: 33 מ"ר.	+		הבלטת מרפסות
מרפסות קדמיות מוצעות בהבלטה של עד 1.20 מ' מגבולות המגרש הקדמיים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה. יידרש אישור מח' נכסים.			

הערות	כן	לא
אורך מרפסות ביחס לחזית	+	
בנייה בקיר משותף		+
ניקוז מרפסות		+
גובה מרפסות מפני הרחוב	+	
מצללה בחצר	+	
קווי בניין	+	
מצללה על הגג:	+	
שטח המצללה	+	
נסיגות בגג	+	
פרט מצללה	+	
עיצוב	+	
גדרות:		+
- לא הוצגה פריסת גדרות בחזיתות הצדדיות והאחוריות.		+
- יש להציג פרט גדרות		+
- יש להציג פרט בריכה.		+
לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני המדרכה.	+	
מסתורים		+
חלק המסתור המיועד לכביסה, יבנה 0.90 מ' מעל פני הריצוף בדירה ועד לגובה 2.0 מ' מעל פני הריצוף בקומה שמתחת.	+	
מוצע 6 מתקנים סולריים לכל 6 יח"ד המתוכננות, בהתאם לתקנות התכנון והבנייה וקובץ הנחיות עירוני.	+	
תכסית לפי תמ"א 34	+	
מותר כ- 85% משטח המגרש, הנ"ל משתמש ב כ- 68%		

הערות נוספות:

1. יח"ד אחת מבוקשת כהקלה לפי תקנות קרי, תוספת דירה בשיעור של 20% מהמספר המרבי של דירות המגורים, המותר לבנייה על המגרש, לפי תכנית הינו 5 יח"ד. בנוסף, שטחן הממוצע של הדירות במגרש לאחר מתן ההקלה לא יקטן מ 80 מ"ר- לפי בדיקה 80.72 מ"ר, עומד בתקנות.
2. התכנית המקורית שהוגשה דרשה תיקונים רבים לצורך התאמתה לדרישות התכניות החלות במקום, תנאים מגבילים והנחיות עיצוביות באזור ההכרזה.
3. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון התכנית, כל הבדיקה מתייחסת לתכנית המתוקנת.
3. התקבל אישור של מחלקת נכסים, עיריית תל אביב למרפסות הבולטות מחוץ לקו המגרש הקידמי.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. תוספת יח"ד 1 ל- 5 יח"ד המותרות לפי תכנית ובניית מבנה בן 6 יח"ד.
 2. חריגה מקו בנין אחורי בשיעור של 10% עבור הקמת בנין חדש במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותרים ע"פ תכנית
 3. פטור ממרפסות שירות לטובת שיפור דיור
 4. בניית בריכת שחיה על הגג.
- תאריך הודעה אחרונה: 20/06/2018 - לא התקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלות:

1. ניתן לאשר לפי חוק התכנון והבנייה, סטייה ניכרת- תוספת דירה בשיעור של 20% מהמספר המרבי של דירות המגורים, המותר לבנייה על המגרש.
2. ניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולאור זה שאין בחריגה מקווי הבניין תוספת שטח מעבר למותר+ תוספת מרחבים מוגנים.
3. ניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור.
4. ניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור.

חו"ד מכון רישוי ע"י נדב פרסקו 17/05/2018

תנועה

דרישת התקן :

6.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

1 מקום חניה לאופנועים

6 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן :

2 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן בחזית הקדמית

0 מקום חניה לרכב נכים

0 מקום חניה לאופנועים

0 מקומות חניה לאופניים

חסרים :

4.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

1 מקום חניה לאופנועים

6 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת :

1. פתרון המוצע ל-2 מקומות חניה לא מאושר משום שנוגד הנחיות מרחביות, לכן פתרון לדרישת התקן לרכב פרטי יהיה חלופי ע"י השתתפות בקרן חניה.

2. נדרש להציג פתרון חניה לרכב דו גלגלי בהתאם לדרישה.

3. עבור מקום חניה לנכה החסר- על העורך להגיש בקשה לפטור בסמכות נציב.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 6.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה

כיבוי אש

תנאי לאכלוס המבנה יהיה הגשת אישור רשות הכבאות.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

דרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובקרבתו קיימים 3 עצים / שיחים, מתוכם :

מס' 2,3 מיועדים לשימור, מתוכם מס' 3 בליווי אגרונום.

ניתן תנאי לקבלת היתר לפרט חתך גדר.

ניתן תנאי בהיתר לדילול נוף וחיתוך שורשים.

ניתנו תנאים לאכלוס לאישור שפ"ע לנטיעות וליווי אגרונום.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפקוד העורף לאחר ועדה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות

נדרשים תיקונים במתקנים הטכניים.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

נגישות - טיפול בפטורים

יש לפעול לאחר ועדה על פי המופיע באתר העירוני לעניין פטור מנגישות.
המלצה : העביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ושינגטוניה חסונה	2.0	40.0	2.0	כריתה	
2	ושינגטוניה חסונה	2.0	40.0	2.0	שימור	
3	אקליפטוס המקור	14.0	80.0	10.0	שימור	36,575

חוות דעת של מחלקת פיקוח ע"י אוסקר סילביו קריקון 30/04/2018

המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0009 מתאריך 22/05/2019

- לאשר את הבקשה להריסת 2 בניינים קיימים במגרש והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף/בור מכפיל חנייה, עבור 6 יח"ד ו 2 מקומות חנייה ב-מכפיל חנייה אחד.
- לרבות ההקלות הבאות:
 - תוספת יח"ד 1 ל 5 יח"ד המותרות לפי תכנית ובניית מבנה בן 6 יח"ד.
 - חריגה מקו הבניין האחורי עד 10% (4.50 מ' במקום 5.00 מ') עבור הקמת בניין חדש.
 - פטור ממרפסות שירות לטובת שיפור דיור
 - הקמת בריכת שחייה על הגג.
- לאשר פתרון חלופי להסדר 6.33 מקומות חנייה הנדרשים עפ"י התקן ע"י השתתפות בקרן חניה.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

- תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
- הרחקת הגוזזתרה ב 1.50 מגבול המגרש הצדדי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- טרם תחילת עבודות הבנייה, יגיש בעל ההיתר למח' פיקוח על הבנייה, פוליסת צד ג' לתיקון כל הנזקים , במידה ויגרמו והחזרת המצב לקדמותו.
- 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 ואי פיצול דירות.

הערות

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0433	תאריך הגשה	25/03/2020	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	

כתובת	חיות פרץ 12 רחוב חיות פרץ 12א	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	17/7448	תיק בניין	0076-012
מס' תב"ע	ע, 2331, 2720	שטח המגרש	420

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גיל יעל	כיכר ביאליק 6, תל אביב - יפו 6332406
בעל זכות בנכס	ינקו בת שבע	רחוב בורוכוב 8, תל אביב - יפו 6326314
עורך ראשי	איתן עמרי	רחוב רש"י 8, תל אביב - יפו 6329410
מתכנן שלד	טוביאס יהושע	רחוב בורוכוב 14, רעננה 4343307

מהות הבקשה: (אדר' שמעון ברנשטיין)

מהות עבודות בניה
תוספת ושינויים בדירת המבקש הצפונית העליונה ובחדר היציאה הצמוד לדירה, הכוללים:
- השלמת הקומה הרביעית ע"י סגירה וקירוי מרפסת קיימת בצמוד לדירה.
- הריסת חדר הגג והגדלתו לקומה חלקית בקונטור הדירה שמתחת והפיכתה לדירת דופלקס עם מרפסת גג קדמית.
- הקמת מדרגות פנימיות המחברות בין הדירה בקומה הרביעית לחמישית.

מצב קיים:

מבנה בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, המכיל 8 יח"ד (2 דירות בקומה), מעל מקלט במרתף וחדר יציאה לגג בחלק הצפוני.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
3-6	14/01/1987	בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ו- 2 חדרי יציאה לגג.	היתר
141219	08/01/2015	תוספות ושינויים בדירה הדרומית העליונה ובחדר היציאה הצמוד לה.	היתר שינויים.

בעלויות:

הבניין הינו בית משותף, בן 8 תתי חלקות. המבקש רשום כבעל תת חלקה 8 ובעלות דירה וגג. המפרט חתום ע"י המבקש בלבד. נשלחו הודעות לשאר בעלי הזכויות והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2331 ו- 2720 בלב העיר, פרסום תנאים לפי סעיפים 77 ו- 78 ביחס לרובעים ו- 6 בתחום אזור ההכרזה)

מס קומות	מותר	מוצע	סטייה
5 קומות מעל קומת עמודים	5 קומות מעל קומת עמודים	5 קומות מעל קומת עמודים	
קווי בניין			

סטייה	מוצע	מותר	
1.20 מ' - מבוקשת השלמת המרפסת מחוץ לקווי הבניין - ראה הערה מס' 1.	4.00 מ'	4.00 מ'	קדמי לרחוב פרץ חיות
	3.00 מ'	3.00 מ'	צדדי דרומי
	1.80 מ'	3.00 מ'	צדדי צפוני
	5.00 מ'	5.00 מ'	אחורי
	מבוקשים כ- 36 מ"ר	$20.415 * 4 = 81.66$ מ"ר + 173 מ"ר בקווי הבניין המותרים. = 254.66 מ"ר לבנייה בקומה ה', מתוכם : 48.65 - מ"ר בנוי ע"י שכן (דירה 7) = 206.01 מ"ר $83 / (556 - 86) = 17.66\%$ סה"כ: 36.38 מ"ר	שטחים עיקריים בקומות א'-ד' הקיימות (השלמה בקווי בניין מותרים) בקומה ה' החלק היחסי של המבקש
	3.20 מ'	3.30 מ'	גובה הקומה החדשה

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מתוכנן מעקה בגובה של 0.80 מ' - יש לתכנן מעקה מינימום גובה 1.05 מ' - ניתן תנאי טכני לתיקון.	+		גובה מעקות הגג
מתוכנן חדר בקומה העליונה המורחבת בגודל הקטן נ- 8.00 מ"ר - יש להגדיר זאת כחדרון - ניתן תנאי טכני	+		גודל חלקי בניין

הערות נוספות:

- ב 2015 התקבל היתר לבקשה דומה בדירה הדרומית, יש לציין שסגירת המרפסת בבקשה שאושרה הייתה במסגרת קווי הבניין המותרים ואילו בבקשה זו ישנה חריגה של כ-1.20, חריגה אשר ניתן לאשר מכוח תכנית 2720 סעיף 9.1.2- הוראות לגבי קווי בניין, סעיף א. לצורך התאמה אדריכלית של התוספת לבניין הקיים, רשאית רשות הרישוי לחייב חריגה מקווי הבניין הקיים או בחלקים ממנו תמורת נסיגה שוות שטח מקווי הבניין האחרים.
- בקשה דומה הוגשה ונשללה ברשות רישוי ב- 15/05/2019 שכן, התבקשה בנייה מעבר לזכויות המבקש והיו לכך התנגדויות של שאר בעלי הזכויות בבניין המשותף.
- כיום הבקשה מוגשת בשנית לאחר שהקטינו את השטח המבוקש, אך עדיין קיימת התנגדות לכ- 1.6 מ"ר מעבר לזכויות המבקש- הנושא הובהר לעורך הבקשה והנ"ל תיקן את הבקשה והתאים את השטחים למותר.

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
- הקלה בקו בניין צדי צפוני, בקומה 5, עד 30%, כולל פתחים ויציקת רצפה עפ"י קונטור קיים, בקו בניין של 2.1 מ' במקום קו בניין 3.0 מ'.
 - סגירה בחלונות של מרפסת קיימת בפינה הצפון-מערבית.

תאריך הודעה אחרונה: 09/03/2020

התייחסות להקלות:

1. אינה הקלה שכן, לפי תכנית 2720 סעיף 9.1.2- הוראות לקווי בניין, סעיף א'- לצורך התאמה אדריכלית של התוספת לבניין הקיים, רשאית רשות הוועדה לחייב חריגה מקווי הבניין הקיימים.
2. אינה הקלה שכן ניתן לסגור בסגירה קלה.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. בן אביב אמיתי	רחוב חיות פרץ 12, תל אביב - יפו 6326223	התנגדותנו מפורטת בקובץ המצורף.
2. סול רותם	רחוב חיות פרץ 12, תל אביב - יפו 6326223	התנגדותנו מפורטת בקובץ המצורף.

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגדים הינם בעלי זכויות בבניין המשותף, לטענתם:
- המבקש משתמש ב- 1.62 מ"ר שטח אשר שייך להם והוא אינו מעוניין להגיע עימם להסכמות על כך.

התייחסות להתנגדויות:

מבדיקת חישוב השטחים וההתנגדות שהוצגה, אכן יש צדק בטענה זו, הנושא הובהר לעורך הבקשה והוא הגיש תכנית מתוקנת עם החסרה של כ- 1.60 מ"ר.

חו"ד מכון רישוי ע"י רינת ברקוביץ' 14/06/2020**כיבוי אש**

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

אצירת אשפה

יש להציג את פתרון האשפה הקיים.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

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

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אדריכלות מכון הרישוי

בנייה בקומה עליונה, אין דרישות.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אוסקר סילביו קריקון 22/10/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' שמעון ברנשטיין)

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בדירה הצפון מערבית שבקומה הרביעית הכוללים:
 - השלמת הקומה הרביעית ע"י סגירה וקירוי מרפסת קיימת בצמוד לדירה.
 - הריסת חדר הגג והגדלתו לקומה חלקית בקונטור הדירה שמתחת והפיכתה לדירת דופלקס עם מרפסת גג קדמית.
 - הקמת מדרגות פנימיות המחברות בין הדירה בקומה הרביעית לחמישית.
2. לדחות את ההתנגדויות לעניין השימוש בשטחים משותפים שכן, עורך הבקשה תיקן את התכנית והקטין את השטח לפי החלק היחסי שלו בבניין.

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

עמ' 139

0076-012 20-0433 18-00073

תנאים למתן היתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי עד קבלת אישורם הסופי.

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0516	תאריך הגשה	19/04/2020	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	מזא"ה 29	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	9/7435	תיק בניין	0014-029
מס' תב"ע	ע, ג, 2720, 2710, 2385	שטח המגרש	636

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ריטמן תאודור הרצל	רחוב הקדמה 57, הרצליה 4674349
בעל זכות בנכס	ריטמן תאודור הרצל	רחוב הקדמה 57, הרצליה 4674349
עורך ראשי	חיינר יפתח	רחוב תרשיש 11, קיסריה 32587
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מיופה כח מטעם המבקש	גזית רן	רחוב הנחלים 16, בצרה 6094400

מהות הבקשה: (אדר' ברנשטיין שמעון)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספות במבנה לשימור ב' לפי תכנית "לב העיר" 2385 אשר נבנה בסגנון הבין לאומי, הכוללים: במרתף: הקמת חדר משאבות ומאגר מים. בקומות קרקע, א' ו- ב' הקיימות: תוספת ממ"דים לדירות העורפיות. בקומות ג' ו- ד' החדשות: קומות בקונטור הקומות הקיימות והוספת 4 יח"ד עם ממ"דים בכל קומה. בקומת הגג החלקית: 2 יחידות המוצמדות לדירות שבקומה מתחת עם מרפסות גג. בכל הקומות: חיזוק בתוואי הקומות הקיימות ותוספת מעלית עם תחנת עצירה בכל הקומות. סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף עליון חלקי המכיל 20 יח"ד (12 יח"ד קיימות + 8 יח"ד חדשות.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות עבור 12 יח"ד עם חדר הסקה במרתף.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
752	19/06/1936	בניין בן 3 קומות ומרתף.	היתר
441	25/05/1937	תוספת גזוזטראות בקומות ושינויים פנימיים.	
748	23/12/1955	הגדלת ומטבח ותוספת מרפסת בקומה ב'	
4/141	29/07/1990	שימוש חורג ממגורים למשרד בדירה בקומת הקרקע.	

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית וחתומה ע"י מיופה כוחו ומנהל העיזבון עו"ד גזית רן.

התאמה לתב"ע (תכנית 2720+2385 בניין לשימור ב' בלב העיר)

קווי בניין בניין למגרש גדול מ- 500 מ"ר.	מותר	מוצע	סטייה

סטייה	מוצע	מותר	
	4.00 מ' – בהתאם לקיים. 2.00 מ' – בהתאם להיתר ובחלקו לטובת ממ"ד 3.00 מ' – לטובת ממ"ד	4.00 מ' 3.60 מ' 3.60 מ' 5.00 מ'	קדמי לרחוב מזא"ה לצד מערבי לצד מזרחי אחורי
	2.00 מ' 3.00 מ'	2.00 מ' 3.00 מ'	קו בניין לממ"דים צדדי אחורי
	5 קומות וקומת גג חלקית	5 קומות וקומת גג חלקית (קומת גג מתכנית ג')	מס' קומות
	בקומות הקיימות התווסף לשטח מאושר בהיתר ממ"דים. שטח מתוכנן בקומות החדשות בקומה 4 – 302.9 מ"ר בקומה 5 – 302.9 מ"ר סה"כ: 605.8 מ"ר נותרו לניצול: 37.3 מ"ר + ממ"דים (137.5 מ"ר)	בקומות הקיימות שטח שנותר לניצול $24.7 \times 3 = 74.1 \text{ מ"ר}$ + שטח ממ"דים $12.50 \times 3 = 37.50 \text{ מ"ר}$ = סה"כ: 111.6 מ"ר בקומות החדשות לפי קווי הבניין בסך 2 קומות התוספת $284.5 \times 2 = 569 \text{ מ"ר}$ + ממ"דים – $12.5 \times 8 = 100 \text{ מ"ר}$ סה"כ: 669 מ"ר שטחים שנותרו לניצול: 780.6 מ"ר	זכויות בנייה בשתי הקומות החדשות (לקומות הקיימות נוספו ממ"דים בלבד)
	20 יח"ד בשטח ממוצע של כ- 65 מ"ר	במקרים בהם לא ניתן לנצל את זכויות הבנייה בהתאם לחוות הדעת המקצועית, מבלי לפגוע בתכנית השימור, תהיה הוועדה המקומית רשאית לאשר דירות עד גודל ממוצע שלא יפחת מ- 50 מ"ר. $255 \times 3 = 765 \text{ מ"ר}$ + $264 \times 2 = 528 \text{ מ"ר}$ סה"כ: $1293/50 = 25 \text{ יח"ד}$	צפיפות
	מגורים	מגורים	שימושים
	מובלטות מרפסות בתוואי המרפסות בקומות התחתונות שאושרו להיתר והוגדרו לשימור.	לפי סעיף 9.1.8 ד' ניתן בתוספות בנייה להיתר בקומות החדשות הבלטות מרפסות מקו הבניין בהתאם	מרפסות

סטייה	מוצע	מותר	
		לקו המרפסות הקיימות בהיתר בבניין הקיים.	

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מתכנית ג'

סטייה	מוצע	מותר	
2 מ"ר, מבוקשת הקלה לניוד שטחים לא מנוצלים לקומות העליונות, ניתן לראות כהקלה גם להגדלת הבנייה על הגג בתכנית שלא תעלה על 50%.	כ- 94 מ"ר עבור 2 דירות	23 מ"ר לחדר יציאה לגג לכל דירה בקומה העליונה 23 מ"ר $\times 4 = 92$ מ"ר	שטח
	כ- 35% מתכנית הקומה העליונה.	50% מתכנית הקומה העליונה בתנאי שהקומה העליונה הינה 90% מהקומה שמתחתיה.	תכנית
0.5 מ' - נתבקשה הקלה להגבהת הקומה מעבר ל 2.50 מ' אשר ניתן לאשר	4.50 מ' 3.00 מ'	4.00 מ' 2.50 מ'	גובה ברוטו
1.20 מ' - פורסמה הקלה לבניית הקומות בקונטור הקומות בבניין לשימור אשר ניתן לאשר בהמלצת השימור.	6.90 מ' 0.00 מ' 0.00 מ' 7.70 מ'	2.00 מ' 1.20 מ' 1.20 מ' 1.20 מ'	נסיגות חזית קדמית אחורית צדדי מערבי צדדי מזרחי

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

סטייה	מוצע	מותר	
	קומה אחת	קומה אחת	קומות
	2.20 מ' - בתוספת המרתף החדשה	2.20 מ'	גובה קומה
	חדרים טכניים, מאגר מים ומשאבות.	חניה/מקלט/ מתקנים הנדסיים/תברואתיים/ מעליות/ חדרי מדרגות/חדרי שירותים כלליים לשרות הדיירים.	שימוש
	מבוקשת תוספת מחוץ לקונטור הקומה שמעל אך בקווי הבניין המותרים	בהיקף הקומה העל קרקעית	תכנית

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3.6 מ' המותר
2. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר
3. תוספת קומות בקונטור מבנה לשימור

4. העברת שטחים לא מנוצלים מהקומות למפלסים ג+ ד
5. איחוד חדרי יציאה לגג והצמדתם לשתי דירות
6. בניית פרגולה ממעטפת בטון במפלס חדרי יציאה לגג
7. גובה חדרי יציאה לגג מעל 2.5 מ'
8. ביטול מסתורי כביסה

תאריך הודעה אחרונה: 15/03/2020 - **התקבלו התנגדויות.**

התייחסות להקלות:

1. הקלות מס' 1-2: ניתן לאשר הקלות אלה לטובת הבלטת הממ"דים ובדומה להקלות שאושרו באזור.
2. הקלה מס' 3-למעשה בניית קומות התוספת בבניין לשימור בקונטור של הקומות הקיימות אינה הקלה, במקרה זה ניתן לראות בהקלה שפורסמה – הקלה לבניית חדרי היציאה לגג ללא נסיגה, הנדרש בצד מכח תכנית ג'.
3. הקלה מס' 4- ניתנת לאישור בהתאם להקלות שאושרו באזור ולצורך מימוש הזכות מכח תכנית 2720 לתכנן את הקומות החדשות בהיקף הקומות הקיימות.
4. הקלה מס' 5- ניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולטובת שיפור התכנון.
5. הקלה מס' 6- ניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור.
6. הקלה מס' 7- ניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולצורך התאמת חדר היציאה לגג לסטנדרטים המודרניים של גובה שימוש בחלל דירתי.
7. הקלה מס' 8- אינה הקלה שכן, מדובר על מבנה לשימור ולאור החלטת מח' השימור לא נתבקשו לכך.

***** נערכה בדיקה מול קונסטרוקטור מכון הרישוי בנוגע להתאמה לחיזוק הבניין מכוח תמ"א 38 אך נמסר שלא הוגשו המסמכים הרלוונטים לכך ולכן, הבקשה מובאת לדיון לבחינת כל ההקלות מכח התכניות התקפות.**

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. וייס אבי אלפרד	רחוב מזא"ה 29, תל אביב - יפו 6521406	אפטרופוס מתנגד מס' 2
2. וייס מיכאל	רחוב מזא"ה 29, תל אביב - יפו 6521406	
3. כץ ניצה	רחוב מזא"ה 29א, תל אביב - יפו 6521406	
5. רוזנטל עידו	רחוב מזא"ה 27, תל אביב - יפו 6521405	

עיקרי ההתנגדויות:

1. המתנגדים מר מיכאל וייס והגברת ניצה כץ הינם דיירים בדמי מפתח לטענתם: שניהם גרים בבניין המבוקש שנים רבות, מר מיכאל כץ הוא נכה לצמיתות וגם פגוע מוחין ואילו הגברת ניצה כץ, גם היא בת 71 ולא בריאה. שניהם חסרי אמצעים ונתמכים ע"י הביטוח הלאומי, נאמר להם שבמידה ויתקבל היתר לא יתאפשר להם לגור בבניין בזמן העבודות שכן יהיה להם מאוד קשה לחיות באתר בנייה. בנוסף הם מציינים שהם לא מכירים סביבה אחרת ומבקשים לחיות את המשך חייהם המוכרים כפי שהיו עד כה.
2. המתנגד רוזנטל עידו מתגורר במזא"ה 27 הצמוד לבניין המבוקש מצד מערב, לטענתו:
 - מתוכננים פחים בחלק המרוחק לכניסות הבניין וכתוצאה מכך הדיירים של הבניין המבוקש משתמשים בפחי האשפה שלהם, הם מבקשים שיתווספו פחים נוספים בקירבת הכניסה לבניין.
 - קומת הגג מיושרת לכיוון הבניין שלהם והדבר גורם להצללה גדולה בשעות הבוקר, לטענתם היה ניתן למרכז את הבנייה.
 - המרחק בין הבניינים כבר היום מאוד צר ויש מצוקה גדולה של רעש ולכן הם מתנגדים להגדלה מעבר למותר.

התייחסות להתנגדויות:

1. בהתייחס למתנגדים בדמי מפתח, יצויין שהוועדה המקומית דנה בעניינים תכנוניים בלבד ולכל נושא אחר יש לפנות לערכאות המתאימות.
2. בהתייחס להתנגדויות השכן יצויין:
 - נושא מיקום הפחים והכמויות הנדרשות נבחנו במכון הרישוי והפתרון שהוצג אושר על ידם.
 - ניתן לאשר את הקמת קומת הגג בקונטור הבניין הקיים בחזיתות הצד והאחורית וזאת לאור הקלות דומות שאושרו באזור ולאור אישור מח' השימור לתוספת המבוקשת.
 - לא קיימת הגדלת הבניין מעבר לקו הבניין הבנוי בפועל, התוספות הינם לקומות בקונטור הבניין הקיים.

חו"ד מכון רישוי ע"י אפרת גורן 25/05/2020

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

תנועה וחניה

=====

הבקשה כוללת: תוספת 8 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר

דרישת התקן:

8 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

1 מקום חניה לאופנועים

8 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכים

0 מקום חניה לאופנועים

0 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת

=====

במגרש הבנוי אין אפשרות להסדיר חניה

המלצה:

=====

פתרון חלופי להסדר 8 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון גינת שיינקין)

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: מסתור אשפה עם עגלה ושני מיכלים

יש להגדיל את נפח האשפה.

מכיון שמדובר בבניין לשימור ויש מגבלות תכנון, נצמצם את הדרישה למינימום שהוא 120 ליטר לדירה.

יש לתכנן מיכלים בנפח של 2400 ליטר.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

=====

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

שלושה מהעצים שנסקרו מיועדים לשימור העץ שמיועד לכריתה הוא עץ מת.

מתוכננים עצים חדשים לנטיעה במגרש כפיצוי נופי.

המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

=====

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	עץ מת	3.0	50.0	4.0	כריתה	
2	פלפולן דמוי אלה	4.0	23.5	8.0	שימור	679
3	פיטוספורום גלוני	6.0	26.2	4.0	שימור	1,934
4	אזדרכת מצויה	8.0	28.9	8.0	שימור	1,474

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י דוד נימני 30/12/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - נדיה חמלניצקי 12/07/2020

שלום,

התכניות שהוגשו היום (12.07.2020) למערכת, המכילות עדכון חזיתות בלבד, נבדקו - עיצוב החזיתות מאושר מבחינת מח' השימור.

יש לשנות אופן פתיחת החלונות - אין חלונות הזזה בתוספת בנייה בחזית הראשית ובחלקו הקדמי של המבנה. נדיה

03/07/2019

מזא"ה 29 - מבנה לשימור ב' לפי תכנית "לב העיר" 2385

חו"ד מחלקת שימור לבקשה להיתר

במסגרת היתר זה יישמר המבנה המקורי בן שלוש קומות בסגנון בין לאומי וייבנה תוספת חדשה למיצוי זכויות לפי תכניות תקפות, תתווסף מעלית וממ"דים. בנוסף לשתי כניסות מקוריות לבניין, תוכננה כניסה נוספת חדשה לקומת הקרקע של המבנה בסמוך למעלית החדשה, כולל לובי מעלית. במגרש ישנה חניה אחת בהיתר בצד חזית הראשית. להלן חו"ד מחלקת שימור לבקשה:

כעקרון, אין מניעה מבחינת מח' השימור לבקשה ובתנאים הבאים:

- שיקום ושימור המבנה המקורי במלואו לפי הנחיות מח' שימור ושמ"מ

- לא יאושר סגירת המרפסות בכל היקף הבניין המקורי (גם לא באמצעות תריס דקורטיבי חדש שבתוספת)

- לא יאושר סגירת מרפסות בתוספת החדשה בחלקו הבניין הקדמי (עד תוואי חדר המדרגות השני)

- התריסים הדקורטיביים לא יחרגו ממישור קירות המבנה המקורי, יש לקחת בחשבון את המגרעת הנדרשת בהיקף הקירות החדשים להשקת האלמנט הדקורטיבי הנ"ל.

- יתואם ויאושר פרט התריס דקורטיבי מול מח' השימור לפני ביצוע, כולל פריסת חזיתות, חומרי גמר וגווניים.

- פתחים בתוספת החדשה ימסגרו עם פרופיל דק ללא הלבשות (בלגי או ש"ע), יתואם ויאושר סוג הפרופיל וגווניים לפני ביצוע.

- ציוד הטכני לא יבלוט מעבר למעקה הגג.

- שיקום גדרות ושערים, שבילים וכל פרטי פיתוח שטח וגינון של המבנה לשימור.

- התאמת נפחי בנייה מוצעת וצפיפות לתכניות התקפות - לפי בדיקת מח' רישוי

במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתוכניות התקפות/שטחים מותרים, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.

- מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך תיאום סופי מול מח' השימור.

נכסים - מירי גלברט 14/05/2020

חלקה 9 בגוש 7435 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' ברנשטיין שמעון)

1. לאשר את הבקשה לתוספות בנייה במבנה לשימור ב' לפי תכנית "לב העיר" 2385, אשר נבנה בסגנון הבין לאומי, כך שיתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף חלקית, עבור 20 יחידות דיור.

כולל ההקלות הבאות:

- העברת שטחים לא מנוצלים בין הקומות, כולל מפלס חדרי יציאה לגג, עד לתכנית 50%.

- איחוד חדרי יציאה לגג והצמדתם לשתי דירות זה

- בניית פרגולה ממעטפת בטון במפלס חדרי יציאה לגג

- גובה חדרי יציאה לגג מעל 2.5 מ' נטו ועד 4.50 מ' ברוטו.
- ביטול נסיגת קומת הגג מחזית צדדית ואחורית.
- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 3.6 מ' המותר
- הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 3 מ' במקום 5 מ' המותר

2. בהתאם לחוות הדעת שח מח' תנועה וחנייה, לאשר פתרון חלופי להסדר 8 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.

3. לדחות את טענות המתנגדים שכן:

- הוועדה דנה בעניינים תכנוניים בלבד ועל כל נושא אחר יש לפנות לערכאות המתאימות.
- התכנון שהוצג תואם את הוראות התכניות וההקלות המבוקשות מאפשרות ניצול הזכויות המותרות במגבלות התיאום שנעשה מול מח' השימור עבור הבניין.
- מח' אשפה במכון הרישוי בדקה את הבקשה ולאור מגבלות הבניין לשימור אישרה את המיקום המבוקש.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

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. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין-
1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ- 03/07/2019 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה

הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0554	תאריך הגשה	26/04/2020	
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	

כתובת	מזא"ה 41 רחוב מזא"ה 43	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	18/7434	תיק בניין	0008-084
מס' תב"ע	2385, 2720	שטח המגרש	1073

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בט ענת	רחוב אחד העם 62, תל אביב - יפו 6520220
מבקש	אדר טובי	רחוב הרצוג 18, תל אביב - יפו 6291517
מבקש	א.מ. אמטיסט רוטשילד- שותפות מוגבלת	שדרות רוטשילד 88, תל אביב - יפו 6522601
בעל זכות בנכס	גזית מרים	רחוב רב אשי 11, תל אביב - יפו 6939545
בעל זכות בנכס	סעדה נטלי	רחוב מבוא הים 11, ארסוף 4692000
בעל זכות בנכס	סעדה פטריק	רחוב מבוא הים 11, ארסוף 4692000
בעל זכות בנכס	שניידר יעל	רחוב מזא"ה 46, תל אביב - יפו 6578805
בעל זכות בנכס	לוי שי	רחוב הרצל 15, נתניה 4240008
בעל זכות בנכס	בן בסט רני	רחוב שלונסקי אברהם 11, רעננה 4359216
בעל זכות בנכס	בן בסט נלי	רחוב שלונסקי אברהם 11, רעננה 4359216
בעל זכות בנכס	בט ענת	רחוב אחד העם 62, תל אביב - יפו 6520220
בעל זכות בנכס	גזית עודד	רחוב סולד 10, רמת השרון 4722564
בעל זכות בנכס	גזית ירון	רחוב סולד 10, רמת השרון 4722564
בעל זכות בנכס	גזית נורית	רחוב סולד 10, רמת השרון 4722564
בעל זכות בנכס	כרמל שי	רחוב יהודה הנשיא 43, תל אביב - יפו 6939107
בעל זכות בנכס	כרמל רבקה	רחוב יהודה הנשיא 43, תל אביב - יפו 6939107
בעל זכות בנכס	גור אמנון	רחוב ברקת 12, רמת אפעל* 52191
בעל זכות בנכס	שטרן אמירה	רחוב שז"ר זלמן 13, חיפה 3486113
בעל זכות בנכס	גור סיגל	רחוב ברקת 12, רמת אפעל* 52191
בעל זכות בנכס	שניידר בצלאל	רחוב מזא"ה 46, תל אביב - יפו 6578805
בעל זכות בנכס	פינקלמן ירון	רחוב עד עד 27, עומר 8496500
בעל זכות בנכס	פינקלמן פינקלמן	רחוב עד עד 27, עומר 8496500
בעל זכות בנכס	גלזמן אחינועם	רחוב למרחב 61א, רמת השרון 4722610
בעל זכות בנכס	אדר טובי	רחוב הרצוג 18, תל אביב - יפו 6291517
בעל זכות בנכס	סלמה אלי	רחוב כפר סבא 17, תל אביב - יפו 6514785
בעל זכות בנכס	תל אביב המאה נכסים	רחוב יהושע בן נון 62, תל אביב - יפו 6203506
בעל זכות בנכס	אבוקסיס אבי	שדרות שאול המלך 37, תל אביב - יפו 6492806
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מיופה כח מטעם המבקש ובעלי הזכות בנכס	נבון עודד	שדרות שאול המלך 37, תל אביב - יפו 6492806

מהות הבקשה: (אדר' שמעון ברנשטיין)

מהות עבודות בניה
שימוש חורג לתכנית בבניין המוכרז לשימור א' - תכנית לב העיר 2385, מדירת שומר בהיתר למסחר לתקופה של 10 שנים.

מצב קיים:

בניין מגורים לשימור בן 5 קומות בלב העיר על פינת הרחובות רוטשילד מזא"ה, שעבר שיפוץ ושימור ונמצא בשלבים סופיים של הוצאת טופס 4 ותעודת גמר.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניין מגורים בן 3 קומות ומרתף, הבנוי בשני אגפים במפלסים שונים.	1933	1108
	תוספת בנייה – תוספת שטח על הגג	1962	638
	שימור לפי תכניות לב העיר, שיפוץ, שינויים ותוספות בנייה, שימוש חורג מדירת שומר למסחר בקומת הקרקע, לתקופה של 5 שנים, תוספת מרתף לאחסנה, חללי שירות ומתקן חנייה מכני, פיתוח השטח סביב הבניין. סה"כ 20 יח"ד לאחר התוספות.	23.07.2013	13-1569
	הארכת תוקף היתר מס' 13-1569 עד ה- 24.09.2019	27.06.2017	17-0720
	שינויים כלפי היתר מס' 13-1569 בבניין מגורים לשימור, הגוללים: תוספת מפלס ביניים בחניון האוטומטי, שינויים בקונסטרוקציה ובחזיתות, ביטול תחנות עצירה של המעלית בחלק מהקומות, שיחזור ריצוף, הקמת נישה לאשפה והגדלת שטח של חלק מהמרפסות הפונות לחזית הדרומית.	15.04.2019	18-1061

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים - נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות

הערות נוספות:

- לפי היתר מס' 13-1569 שהתקבל ב- 23.07.2013, אושר שימוש חורג מדירת שומר בקומת הקרקע המערבית למסחר לתקופה של 5 שנים, ההיתר לשימוש זה פג ב- 27.05.2017. בהמשך התקבל היתר מס' 18-1061 מה- 15.04.2019 לשינויים כלפי ההיתר הקודם אשר לא נכללה בו בקשה להארכת השימוש החורג לעוד 5 שנים נוספות ולכן אחד התנאים שנדרשו בהחלטת הוועדה, לציין את הייעוד המקורי של אותו חלל מערבי- דירת שומר וכך נעשה.
- היום מבקשים שימוש חורג לדירת השומר לטובת מסחר לצמיתות (לפי תיק המידע), יצויין שהשימוש החורג הינו מתוכנית ולכן לא ניתן להתיר את השימוש לצמיתות, לפי הפיקוח לא קיים שימוש במקום ולכן האישור ל 10 שנים יהיה מיום הוצאת ההיתר.

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
- שימוש חורג מהיתר מדירת שומר לשימוש של מסחר לתקופה של שנים/לצמיתות תאריך הודעה אחרונה: 09/03/2020

התייחסות להקלות:

ניתן לאשר שימוש חורג זה בהמלצת מחלקת השימור לתקופה של 10 שנים שכן מדובר על שימוש חורג לתכנית.

חוו"ד מכון רישוי - מרינה נלקין 12/05/2020

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 : 22 מקומות חניה עבור 20 יחידות דיור הקיימות בבניין ו-68 מ"ר מסחר המבוקש בהתאם לחישוב המפורט בטבלת מאזן חניה.

קיים : 26 מקומות חניה בחניון אוטומטי שאושר בהיתר מס' 13-1569 (בקשה מס' 13-1418).
המלצה : לאשר את הבקשה.

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

מסתור אשפה הקיים עפ"י היתר מס' 13-1569 עונה לדרישות בהתאם לאישורו של מאיר ראובן, מנהל תחום בכיר באגף התברואה (מסמך חתום מיום 12/11/2019 מצורף למוצג 5200).
המלצה : לאשר את הבקשה.

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.
המלצה : לאשר את הבקשה.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף
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

חו"ד מחלקת פיקוח :

דור טפר 06/03/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח.
לא קיים שימוש.
המבוקש בנוי חלקית.

חו"ד נוספות :

מבנים לשימור - רינת מילוא 25/08/2020

25/08/2020

ה' אלול תש"פ

רוטשילד 84 - מזא"ה 41-43 - מבנה לשימור

בקשה לחוות דעת מח' שימור להיתר שימוש חורג

המבנה תוכנן ע"י רכטר זאב בסגנון בין לאומי ב-1933 כבנין מגורים.

- כפי שהונחו בתיק המידע , אין מניעה עקרונית למבוקש : בקשה לשימוש חורג למסחר בקומת הקרקע כפי שמופיע בהגשה.

עקב החשיבות האדריכלית וההיסטורית של המבנה, הקשר הישיר שלו עם שד' רוטשילד, והחשיבות לכך שלא תשונה החזית הפונה לרחוב על הויטרינות הגדולות ועל גדרות הנמוכות, נבקש לאשר שימוש חורג למסחר בקומת הקרקע הפונה לשד' רוטשילד.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתוכניות תקפות ו/או אינו על פי השטחים שניתן להוסיף למבנה, יש לחזור ולתאם את המבוקש עם מח' השימור.

- אין באישור זה כדי לאשר חלקים במבנה שאינם בהתאם למקור/ חריגות בניה/ סגירת מרפסות/ חניות או אחר.

- תיק התיעוד של המבנה אושר באופן סופי.

- המבנה עבר הליך שימור מלא.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייב בתיאום ואישור מח' השימור.

אדרי' ירמי הופמן

מנהל מח' השימור

רינת מילוא

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' שמעון ברנשטיין)

לאשר את הבקשה לשימוש חורג לתכנית בבניין המוכרז לשימור א' -תכנית לב העיר 2385, מדירת שומר בהיתר למסחר לתקופה של 10 שנים מיום הוצאת ההיתר.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים לתעודת גמר

ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מה-25/08/2020 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0556	תאריך הגשה	26/04/2020	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

כתובת	יונה הנביא 29 רחוב אלנבי 30	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	16/6915, 2/6915, 1/6915	תיק בניין	0111-029
מס' תב"ע	תתל/70א, תמ"א34ב/4, ע1, ג, 9087, 3651	שטח המגרש	349

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קאסה איטלינה בע"מ	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303
מבקש	אבן חי 1993 בע"מ	רחוב בן יהודה 63, תל אביב - יפו 6343278
מבקש	מ.א. אינוונטמנט בע"מ	רחוב בן יהודה 63, תל אביב - יפו 6343278
בעל זכות בנכס	קאסה איטלינה בע"מ	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303
בעל זכות בנכס	אבן חי 1993 בע"מ	רחוב בן יהודה 63, תל אביב - יפו 6343278
עורך ראשי	רובין אלישע	ת.ד. 58195, תל אביב - יפו 6158101
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	ת.ד. 3867, פתח תקווה
מיופה כח מטעם המבקש	בלעיש אסתר דומיניק	רחוב רמב"ם 26, רעננה 4360213

מהות הבקשה: (אדר' ברנשטיין שמעון)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספות בדיעבד בבניין שהוקם במקור בחריגות מהיתר מס' 0153-12 הכוללים: א. בשתי קומות המרתף- שינויים פנימיים הכוללים: חלוקה מחדש של המחסנים הדירתיים והגדלת שטחים של חלק מהמחסנים(סה"כ 38), הגדלת השטח הנלווה ליחידת המסחר הצפון מערבית ע"י הוספת שטח עיקרי בגודל של 39 מ"ר. ב. בקומת הקרקע- שינויים בחלוקה וגודל הפתחים בחזיתות, שינוי מיקום חדר העגלות, הפיכת חדר גנרטור לחלל טכני של אחת מיחידות המסחר, פתיחת דלת מחדר המדרגות באגף הצפוני כלפי החצר האחורית ותכנון שירותים בלובי הכניסה. בנוסף, הקמת במות בתחום קווי המגרש ובזיקת ההנאה שנקבעה בתכנית. ג. בקומות א'-ה'- הרחבת המרפסות הפונות לרחוב הכובשים כולל מרפסות פינתיות לרחוב יונה הנביא מ- 1.20 מ' ל- 1.60 מ' והגדלת הבלטת מסתורי כביסה. ד. בקומה ה'- בנוסף לשינויים שצוינו לעיל, שינוי בחלוקה וגודל הפתחים בחזית הדרומית הפונה לרחוב יונה הנביא. ה. בקומה ו'- תכנון חדש של הדירה בקומת הגג החלקית, באגף הצפוני ובהתאם לכך, שינוי מיקום הממ"ד, חלוקה פנימית וגודל הפתחים והחזיתות.

מצב קיים:

בניין חדש למגורים הממוקם בין 3 רחובות: אלנבי, הכובשים ויונה הנביא הנמצא בשלבי עבודות גמר סופיות. הבניין בעל 2 אגפים (על חלקה מס' 1 ועל חלקות מאוחדות 2 ו-16) מעל קומת קרקע מסחרית 21 קומות מרתף משותפות. באגף הדרומי הפונה לרח' יונה הנביא: 5 קומות (עם קומה חמישית חלקית) ובאגף הצפוני הפונה לרח' אלנבי: 6 קומות (עם קומה שישית חלקית). סה"כ 38 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
12-0153	11.07.2012	הקמת בניין חדש למגורים עבור 38 יח"ד ב-2 אגפים (על חלקה מס' 1 ועל חלקות מאוחדות 2 ו-16) עם קומת קרקע מסחרית משותפת ומעל	

	2 קומות מרתף משותפות עם 46 מקומות חניה. פירוט: 1. ב-2 קומות המרתף: חניות, מחסנים דירתיים ומחסנים צמודים למסחר. 2. בקומת הקרקע: לובי, 3 יחידות מסחר, ממ"מ, חדר עגלות, חדרי אשפה, חדר אחזקה ו-2 חדרי מדרגות עם פיר למעלית. 3. באגף הצפוני: 6 קומות (עם קומה שישית חלקית) עבור 19 יח"ד שמתוכן דירת גג עם מרפסת גג ופרגולה מחומרים קלים. באגף הדרומי: 5 קומות (עם קומה חמישית חלקית) עבור 19 יח"ד.		
	הארכת תוקף היתר מס' 12-0153 לשנתיים נוספות מתאריך 11.07.2015	08.10.2015	15-0975

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 3 חברות. הבקשה חתומה ע"י עו"ד מיופה כוחם של כל הבעלים.

נעשו פרסומים ונשלחו הודעות והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3651 (הכובשים 5-1), מגבלות תכנוניות שפורסמו לרובע 5 ו-6 – הבניין הנדון נמצא בין 3 רחובות: הכובשים, יונה הנביא ואלנבי שהינו רחוב ראשי(באזור הכרזת אונסק"ו).

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים:
60 מ"ר - ראה הערה מס' 3	910.3 מ"ר + 14.6 מ"ר שטח עיקרי במרתף שאושר בהיתר) + 41.50 מ"ר שטח עיקרי מבוקש במרתף + 15.59 מ"ר - לטובת הגדלת מרפסות מעבר ל- 14 מ"ר המותרים. = סה"כ: 982 מ"ר	876 מ"ר = 251% + 46 מ"ר מתכנית ג' = סה"כ: 922 מ"ר	חלקה 1: 349 מ"ר
	1495.65 מ"ר - לפי היתר קודם.	1457 מ"ר = 191% + 92 מ"ר מתכנית ג' = סה"כ: 1549 מ"ר	חלקה 2-16: 763 מ"ר

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

סטייה	מוצע	מותר	שימוש
כ- 22 מ"ר יותר משטח המסחר שמעליו - לא ניתן לאשר - נוגד תכנית ע'1.	אחסנה מסחרית ליחידה מס' 2 בגודל העולה על יחידת המסחר שמעליו.	חנייה/ מחסנים דירתיים/ שטחים נלווים למסחר ולתעסוקה/משרדים	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא	
בהיתר המקורי מס' 12-0153 תוכננו בחזית האחורית 7 עצים ואשר לא מופיעים בבקשה הנוכחית.		+	פיתוח שטח
בקומת הקרקע - בלובי הכניסה מופיעים שירותים בגודל 2.00 מ'		+	חישוב שטחים

הערות	לא	כן
אשר לא נלקחו במניין השטחים העיקריים.		

הערות נוספות:

1. מדובר על בניין שנבנה על 2 חלקות: 2 ו-16 ו-1
2. בקשה דומה הוגשה ב-2019 ונשללה בוועדה ב-03.07.2019 מהסיבות הבאות:
 - תוכנו ובוצעו בפועל במות מוגבהות עם מדרגות וספסלים במרחב ציבורי עם זיקת הנאה ובניגוד לתכנית
 - נעשו שינויים במרתפים לעניין החנייה ובחדרי האשפה וללא כל תיאום עם הגורמים הרלוונטיים במכון הרישוי.
 - מבוקשים מחסנים דירתיים מעבר למותר.
 - הוקמו מרפסות בשטח העולה על 14 מ"ר המותרים לפי חוק התכנון וללא כל הוכחה שנשארו שטחים לכך.
 - תוכנו מסתורי כביסה מעבר להבלטה של 0.75 מ' המותרים.
 - השינויים שנעשו כלפי ההיתר המקורי לא הוצגו בצורה ברורה וחלקית..
 - התקיימו מספר פגישות עם עורך הבקשה והיזמים ובהם הובהר להם שבמגרש מס' 1 מומשו כל זכויות הבנייה המותרות ולא ניתן להעביר שטחים ממגרש 2 ו-16 שכן הנ"ל נוגד הוראות התכנית.
3. כיום הבקשה מוגשת מחדש כאשר בפועל נבנו מרפסות בגודל העולה על 14 מ"ר המותרים, לעורך הבקשה הובהר כבר במסגרת הבקשה שנשללה, שהדבר יאושר רק במידה ויהיו שטחים לטובת המרפסות המוגדלות שכן, שטחי המרפסות מעבר ל-14 מ"ר יחשבו כשטחים עיקריים.
- מבדיקת הבקשה ניתן לראות שהשטחים המבוקשים נמצאים כולם בחלקה 1, אשר בה נוצלו כל השטחים המותרים לבנייה ולא ניתן להעביר שטחים מחלקה לחלקה שכן, הדבר יכול להיעשות רק במסגרת איחוד חלקות במחלקת תכנון העיר ובהליך של תב"ע ולא אצל מחלקת הרישוי במסגרת הבדיקה המרחבית.
- כמו כן, מדראפט הבקשה שבגינו הוצא היתר מס' 12-0153 מה-11.07.12 נכתב כך:

" התכנית מתירה ניווד זכויות בניה בין הקומות אך לא בין החלקות, גם אם לא נבנו כל חדרי היציאה לגג המותרים בחלקות המאוחדות 2 ו-16, לא ניתן להעביר שטח זה לחלקה מס' 1 שזכויותיה שונות ורשומה בנפרד בנסח הטאבו, לפיכך ניתן תנאי בהיתר: תיקון חישוב השטח המותר לבניה בשני החלקות, ביטול ניווד השטחים בין החלקות והתאמת העיקרי של הבניין להוראות התכנית.
4. לנושא הרמפות שנבנו בזיקות ההנאה, התקבלה התייחסות אדריכל העיר המובאת מטה.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. הגדלת מרפסות מ-1.2 מ' ל-1.6 מ'

תאריך הודעה אחרונה: 26/02/2020

התייחסות להקלות:

1. הקלה ניתנת לאישור בהתייחס לתקנות התכנון והבניה בפרק סטייה ניכרת מתכנית בנוגע לבניית גזוזטראות במרווח הקדמי בשיעור של 2.00 מ' או 40% מהמרווח, הקטן מבניהם.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. ברקאי איתי	רחוב אלנבי 32, תל אביב - יפו 6332506	
2. פרח ענת	רחוב יונה הנביא 31, תל אביב - יפו 6330231	

עיקרי ההתנגדויות:

1. מתנגד מס' 1 מר ברקאי איתי, מתגורר ברחוב אלנבי 32, מזרחית לבניין נושא הבקשה, לטענתו, המרחק בין הבניין המדובר (אלנבי 30) קטן כבר היום ואילו הרחבת המרפסות תגזול עוד יותר מהשטח הפתוח המצומצם והדבר יגרום לרעש בדירתו, ריחות עישון ותחושת מחנק, כמו כן, הדבר יגרום לירידת ערך הנכס.
2. מתנגדת מס' 2, גב' פרח ענת מתגוררת ברחוב יונה הנביא 31, צפונית לבניין נושא הבקשה מרחוב יונה הנביא, לטענתה:
 - הפרויקט נמצא בבנייה למעלה מ-7 שנים והיא סובלת כל השנים האלה ממטרדי רעש, לכלוך, משאיות שחוסמות ונזקים שנגרמו לבניין שלה, כגון הריסת גג הרעפים.

- מתן היתר להגדלת המרפסות כשאר הבניין גמור יגרום לעוד חודשים רבים של עבודות הריסה ובנייה מחדש.
- דיירי הרחוב לא אמורים לשלם על המחדלים התכנוניים והביצועיים של יזמי הפרויקט במחיר של עוד שנים בתוך אתר בנייה.

התייחסות להתנגדויות:

1. בהתייחס למתנגד מס' 1: ניתן להבין שהוא מתלונן על המרפסות שתוכננו בחזית הצפונית לרחוב אלנבי, יצויין שבצד זה ניתן לתכנן מרפסות שגודלן לא יעלה על 1.20 מ', הגדלת המרפסות הינה בחזית לרחוב הכובשים- דבר אשר לא מהווה, ככל הנראה פגיעה במתנגד, שכן לא ניתן להגדיל את המרפסות לרחוב אלנבי מעבר למאוסר בהיתר הקודם.
 2. בהתייחס למתנגדת מס' 2: המרפסות המבוקשות להגדלה כבר נבנו בדיעבד וכיום מבקשים להכשירם במסגרת ההיתר ובמגבלות חוק התכנון והבנייה.
- התנגדות זו אינה נימוק תכנוני שכן המתנגדת מלינה על בנייה שאורכת שנים ופוגעת באיכות החיים שלה, יצויין גם שכל בנייה מהווה מטרד מסויים לסובבים אותה וזה חלק מעצם הבנייה.

חו"ד מכון רישוי ע"י עמי סיידוף 24/06/2020

תנועה וחניה

=====

שינויים המבוקשים במרתפים לעומת היתר מס' 12-0153 (בקשה מס' 10-0531) אינם משנים מספר מקומות חניה. מתוכננים 46 מקומות חניה תקינים כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי. המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

=====

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

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י ויקטור זמור 16/12/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

חו"ד נוספות ע"י אדריכל העיר

תאום לפני ועדה

לאחר ברור נוסף של הרקע והמצב הנתון של פיתוח המדרכות, כולל פתרונות חיבור של מפלסי הבנין אל מפלסי המדרכה הקיימת, באופן היוצר פיצול בין 2 מפלסים במדרכה (תוך שמירת מעבר רציף ונגיש בכ"א מן המפלסים)- ממליץ לאשר את הפיתוח שבוצע, כמפורט בתכניות הפיתוח. יש לדרוש ביצוע עמוד/עמודי חסימה שיבטיחו כי לא יעלה רכב לתחום המדרכה (כפי שנראה בצילום ברחוב יונה הנביא). לתיאום מול אדריכל אגף שפ"ע.

המלצת תחנה: המלצה לתת היתר

30.08.2020 יואב דוד

תנאי לאיכלוס

ביצוע עמוד/עמודי חסימה שיבטיחו כי לא יעלה רכב לתחום המדרכה בהיקף המגרש. לתיאום מול אדריכל אגף שפ"ע.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' ברנשטיין שמעון)

- לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בדיעבד בבניין שהוקם במקור בחריגות מהיתר מס' 12-0153 שכן:
- מבוקשים שטחים בסך של כ- 60 מ"ר עיקריים בחלקה מס' 1 מעבר למותר שכן כל השטחים בחלקה זו כבר נוצלו בהיתר המקורי, כמו כן, לא ניתן להעביר שטחים מחלקות 2 ו-16 שכן התכנית לא מאפשרת זאת.
- שטח המרתף שמוצמד ליחידת המסחר הצפון מערבית, מס' 2 בקומת הקרקע גדול בכ- 22 מ"ר מעבר לגודל המסחר עצמו ולא נותרו שטחים עיקריים לטובת הגדלת השטח המבוקש.
- הבקשה לא כוללת עצים לנטיעה, בניגוד למאוסר בהיתר המקורי.

עמ' 155

0111-029 20-0556 19-01904

- חישוב השטחים נעשה בצורה לא נכונה.
- הבקשה לא ערוכה בצורה ברורה, לא ברור מה קיים בהיתר המקורי ומה מוצע.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

ועדת משנה לתכנון ובניה

	13/05/2020	תאריך הגשה	20-0647	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

כתובת	קאפח יחיה 14	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	62/7001, 59/7001, 58/7001	תיק בניין	0249-014
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, תמ"א 38א/3, תמ"א 38א/3, ע1, 4457, 2510	שטח המגרש	233

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שפיר גדעון	רחוב שמעון התרסי 35, תל אביב - יפו 6249236
בעל זכות בנכס	שפיר גדעון	רחוב שמעון התרסי 35, תל אביב - יפו 6249236
עורך ראשי	פישר לבנטון רועי	רחוב נחמה 10, תל אביב - יפו 68115
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (אדר' שמעון ברנשטיין)

מהות עבודות בניה
הריסת כל הבנייה הקיימת ב-3 חלקות סמוכות שאיחודן אושר מכוח תכנית 4457, כאשר לאחד הבניינים בחלקה 59, נדרש חיזוק מפני רעידות אדמה. הקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומה עליונה חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 7 יח"ד, המכיל: בקומת המרתף: חלקי מרתף בשימוש חדרי משחקים, מחסנים וממ"דים המוצמדים ל-2 דירות בקומת הקרקע, מחסן משותף וחדר אופניים. בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, 2 יחידות דיור וחדר בחזית הצד הצפונית המוצמדת לדירה מס' 1. בקומות 1-2: בכל קומה: 2 יחידות דיור עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות גזוזטרה הפונות לחזיתות הקדמיות (מערבית ודרומית) לרחובות: חבשוש חיים וקפאח יחיה. בקומת הגג: יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסת גג צמודה ופרגולות בנויות. בחדר: חצר צדדית עם גדרות וחדרות אנגליות הצמודות לחלקי המרתף שברשות דירות הקרקע.

מצב קיים:

על 3 מגרשים המבוקשים לאיחוד – מבנה מגורים אחד בן 2 קומות, שני המגרשים האחרים ריקים.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
		לא נמצאו היתרים- לפי תיק המידע צורף תצלום אויר מיום 28.10.49 המעיד כי המבנה ברח' חבשוש חיים 29 עמד על תילו כבר לעת הצילום ומכאן ניתן להוכיח כי נבנה לפני קום המדינה.	

בעלויות:

הנכסים בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכסים הרשום.

התאמה לתב"ע 4457, (תכנית 2510- כרם התימנים- אזור מגורים א' שיקום בתחום רובע 5 בתחום אזור ההכרזה), תמ"א 38 תיקון 3א'.

מותר	מוצע	סטייה

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
קווי בניין: קדמי לרח' חבשוש חיים קדמי לרחוב קאפח יחיא	3 קומות צמודות קרקע וקומת גג חלקית.	3 קומות צמודות קרקע וקומת גג חלקית.	
צדדי צפוני	0.00 מ' מחייב	0.00 מ'	
צדדי מזרחי	0.00 מ' מחייב	0.00 מ'	
	בין 0.00 מ' ל- 5.00 מ'	0.00 מ' בחלקו הבנוי בקיר משותף ו- 5.00 מ' בהמשך. בהתאם לתשריט התב"ע.	
	בין 0.00 מ' ל- 6.17 מ'	0.00 מ' בחלקו הבנוי בקיר משותף ו- 6.17 מ' בהמשך. בהתאם לתשריט התב"ע.	
זכויות בנייה: אזור מגורים א'- שיקום. שטח מגרש מאוחד: 233 מ"ר שטחים עיקריים:	<u>לפי תכנית: 2510</u> 150% משטח המגרש, המהווים 349.5 מ"ר.		
שטחי שרות	בקומת הקרקע עד 40 מ"ר בבנין המכיל מעל 4 יח"ד בכל קומה טיפוסית: מבואות וחדרי מדרגות עד 20 מ"ר. סה"כ בקומות א'-ג': 60 מ"ר		
סה"כ:	<u>לפי תמ"א 38(תיקון 3א'):</u> 1 יח"ד בהיתר (הערכה)- 13 מ"ר בחלקה 59: תוספת זכויות בהיקף של 2.5 קומות משטח קומה טיפוסית מורחבת (לפי בניין קיים בחלקה 59). $42.75 \text{ מ"ר} + 13 \text{ מ"ר} = 55.75$ $140 \text{ מ"ר} = 2.5 \times 55.75$ סה"כ: 153 מ"ר $349.5 \text{ מ"ר} + 153 \text{ מ"ר} = 502.5$ 502.5 מ"ר + ממ"דים (62.5 מ"ר)	522.7 מ"ר + ממ"דים	20.2 מ"ר + 12.5 מ"ר ממ"ד להחסרה מדירה שביעית שלא מאושרת. מהווה סטייה ניכרת- ראה הערה מס' 1
שימושים בקומת הקרקע:	מגורים	מגורים	
צפיפות:	<u>לפי תכנית: 2510</u> 5 יח"ד	7 יח"ד	1 יח"ד - לא ניתן לאשר.

מותר	מוצע	סטייה
לפי תמ"א 38: 1 יח"ד- לפי שטח עיקרי של 78 מ"ר.		ראה הערה מס' 2.
3.50 מ'	3.50 מ'	
גובה קומות:		
בנייה על הגג: תכנית	כ- 44% תכנית הקומה העליונה	
נסיגות	לרחוב חבשוש חיים- 3.80 מ' לרחוב קאפח יחיא- 1.60 מ'	
בינוי	פתרון לגישה ישירה לשטח משותף במפלס הגג העליון מוצע ע"י סימון פתח עלייה משטח גרעין המדרגות הכללי של הבניין.	
50% מתכנית הקומה העליונה		
1.50 מ' ממעקה הגג לחזית הרחוב.		
גישה לשטח משותף		

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

מותר	מוצע	סטייה
קומות	קומה אחת	
2 קומות+ 2 קומות נוספות עבור חנייה הנדרשת לפי התקן.		
שימוש	שטחים נלווים ומוצמדים לדירות בקומת הקרקע, חדר אופניים, מחסן.	
חנייה/ שטחים נלווים משותפים, מחסנים דירתיים, שטחים טכניים, חדר משחקים.		
תכנית	85% משטח המגרש.	
80% משטח המגרש – לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 855 משטח המגרש = 198 מ"ר		
גובה קומה	4.00 מ' בשתי הקומות העליונות	
גובה קומה	2.93 מ"ר	
גישה לשטח נלווה	גישה לשטח הנלווה לדירות מוצע ע"י מדרגות פנימיות בהתאם למותר.	
גישה תתאפשר משטח הדירה בלבד		
שטח נלווה לקומת הקרקע	כשטח יחידת הדיור אלה היא מוצמדת. בתוך השטח הנלווה יש סימנים המצביעים על כך שהוא מיועד למגורים.	
כשטח יחידת הדיור אלה היא מוצמדת.		
מתוכננות דלתות כניסה לשטחים הנלווים במרתף מהלובי המשותף- בניגוד להוראות תכנית ע'1- לא ניתן לאשר.		

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
חצרות אנגליות		+
מתוכננת חצר אנגלית ברוחב של 2.55 מ'- לא ניתן לאשר חצרות אנגליות מעבר ל- 1.50 מ'.		
אזור ווארד		+
קיימת חוסר התאמה בין החלונות המוצגים בקומת המרתף בתכנית לבין מיקומם בחזיתות, החלונות שהוצגו כקיימים אינם קיימים באמת ולכן לא מתקיים האזור הנדרש. בנוסף, החלונות בחזית לרחוב קאפח יחיא לטובת האזור הם על גוב הרחוב ולא ברור כיצד ניתן להגן על המרתף מהצפה בימי גשמים.		
מרפסות		+
מתוכננות מרפסות בגודל של כ- 18 מ"ר- כ- 4 מ"ר שטח העולה		

הערות	לא	כן	
על גודל מרפסת לפי תקנות התכנון והבניה.			
מתוכננות מרפסות לחזיתות הרחובות חבשוש חיים וקאפח יחיא, בגובה הנמוך מ- 4.00 מ' כנדרש באזור שיקום זה למעבר כלי רכב בכרס.	+		הבלטת מרפסות
מתוכנן קירוי המרפסות בקומות העליונות- לא ניתן לאשר.	+		קירוי
מסתורי הכביסה מתוכננים מחוץ לקונטור הבניין, בניגוד להנחיות מרחביות לבניינים חדשים.	+		מסתורי כביסה
השטח הנדרש לחלחול הינו 15%, מוצע שטח חלחול של כ- 8% ובנוסף עוד שטח שהוגדר כריצוף מחלחל בקומת המרתף ובחלקו מקורה- לא ניתן לראות בשטח זה כשטח הנדרש לחלחול.	+		שטח חלחול

הערות נוספות:

1. חישוב השטחים נעשה בצורה לא נכונה.
לאחר חישוב השטחים כנדרש, מתקבל שטח עודף של כ- 32 מ"ר, כ- 7 מ"ר הינם שטח עיקרי של מרפסות שתוכננו בגודל העולה על 14 מ"ר המותרים.
2. המגרש נמצא מחוץ לקו הכחול של התנאים המגבילים של 77-78 והבדיקה נעשתה לפי מדיניות תמ"א 38 לרבות נושא הצפיפות.
3. מתוכננת יציאה אחת לחצר האחורית דרך דירה מס' 1, יציאה מעל סבכת דריכה בשל תכנון חצר מונמכת למרתף לטובת תאורה ואוורור, יצוין שפתרון זה לא מתקבל ויש לתכנן מעבר רציף לחצר ולא מעל שביל מחורר.
4. קיים נספח עצים לתכנית 4457 עם שלושה עצים המיועדים להעתקה, מבדיקה בשטח וממפת המדידה לבקשה עצים אלה לא קיימים יותר, לא הוצג שום מסמך לעניין ביצוע ההעתקה הנדרש.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. תוספת יח"ד מכח תמ"א 38
2. תוספת זכויות בניה מכח תמ"א 38 הריסה ובניה

תאריך הודעה אחרונה: 22/04/2020

התייחסות להקלות:

1. ניתן להוסיף יח"ד אחת מכוח תמ"א 38 ומשכך ניתן לראות בפרסום הנ"ל יידוע הציבור כנדרש בהוראות התמ"א. יצוין שלפי מדיניות התמ"א חישוב הצפיפות יעשה לפי 78 מ"ר עיקרי ולפיכך ניתן להסדיר 6 יח"ד ולא 7 יח"ד.
2. אינה הקלה אלה יידוע הציבור.

חוו"ד מכון רישוי ע"י נדב בר 14/09/2020

תנועה וחניה

=====

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 4 קומות ובהן 7 יחידות דיור (5 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-2 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן:

7.67 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

7 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכים

0 מקומות חניה לאופניים

חסרים:

7.67 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

7 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת: מימדי המגרש, קווי בניין 0 לא מאפשרים תכנון חנייה על פי דרישת התקן, לכן בהתאם להנחיות שבתיק מידע, מענה לתקן חניה לרכב פרטי יהיה ע"י תשלום לרן חניה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 7.67 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

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 מכלים.
תיקונים נדרשים: הצגת מכלול חדר האשפה בתכנית הראשית (מוצג 100), חתך ורוחב פתח חדר האשפה של 1.10 מ' לפחות.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

מקלוט

=====

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

אדריכלות מכון הרישוי

=====

נושאים מרכזיים בחוות הדעת: לא הוצג שטח גינון פנוי מבינוי של 15% לפחות משטח המגרש בהתאם להוראות התכנית. נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: 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.
המלצה: לאשר את הבקשה.

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לדחות את הבקשה

חו"ד נוספות:

נכסים - מרינה מור 24/05/2020

תנאים בהיתר

1. יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' שמעון ברנשטיין)

לא לאשר את הבקשה להריסת הבנייה הקיימת בחלקה 59 אשר נדרש לחיזוק מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומה עליונה חלקית מעל קומת מרתף בשלושת החלקות (58, 59, 62) שאיחודן נדרש מכח תכנית 4457, שכן:

1. חישוב שטחים: מבוקש שטח עודף של כ- 32 מ"ר מעבר לשטחים המותרים לבנייה מכח תכנית 2510 ו- תמ"א 38 - מהווה סטייה ניכרת.
2. הצפיפות המותרת הינה 5 יח"ד מכח תכנית תקפה ועוד יחידת דיור אחת מכח תמ"א 38, לפי ממוצע של 78 מ"ר עיקרי, סה"כ: 6 יח"ד: מבוקשות 7 יח"ד - דירה אחת מעבר למותר
3. מתוכננות כניסות לשטחים הנלווים לדירות מהלובי המשותף בקומת המרתף בניגוד לתכנית ע'1.
4. מתוכננת חצר אנגלית ברוחב העולה על ה- 1.50 מ' לפי התקנות אשר לא ניתן לאשר.

5. שטח החלחול המוצע קטן מה -15% הנדרשים, הנושא נבדק וקיבל חוות דעת שלילית במכון הרישוי.
 6. תכנית המרתף מוצגת עם חלונות לאוורור והכנסת אור ואילו בחזיתות לא ברור כיצד ניתן לתכנן חלונות אלה שכן, שטח הבניין מוגבה רק ב- 0.5 מ' ובחלקים ממנו אף פחות מגובה זה, דבר אשר לא מאפשר את הקמתן באמת, בנוסף יצויין שבחלק בו הבניין חשוף יותר החלונות הם בגובה של 0.15 מ' וממש 0 עם המדרכה, דבר המאפשר כניסת מי גשמים מהרחוב פנימה.
 7. המרפסות הפונות לרחובות חבשוש חיים וקאפח יחיא הם בגובה הנמוך מ- 4.00 מ' ממפלס הרחוב, דבר הנוגד פרוטוקול 140ב' לעניין כרם התימנים, שכן גובה זה נדרש לטובת מעבר רכבים גבוהים.
 8. קירוי המרפסות העליונות נעשה ע"י קירוי מבונה ולא כפרגולה פתוחה לשמיים.
 9. מסתורי הכביסה לא תוכננו בנפח הבניין כנדרש בהנחיות המרחביות.
 10. היציאה היחידה לחצר בקומת הקרקע מוצעת דרך סבכת דריכה מחוררת ולא נגישה.
- הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה למבקש ולעורך הבקשה.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0440	תאריך הגשה	25/03/2020	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	פראג 3	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	95/6901	תיק בניין	0255-003
מס' תב"ע	ע1, 58, 3616א	שטח המגרש	400

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אנגל בפראג 3 בע"מ	רחוב מרמורק 26, תל אביב - יפו 6425424
בעל זכות בנכס	טלמון בת שבע	רחוב הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925
בעל זכות בנכס	צבי יהודית	רחוב הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925
בעל זכות בנכס	אפל ברוריה	רחוב הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925
בעל זכות בנכס	פלסנר דניאלה	רחוב הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925
בעל זכות בנכס	ווין שרון	רחוב הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925
עורך ראשי	מושלין אייל קובי	רחוב אנגל 10, תל אביב - יפו 6522418
מתכנן שלד	וינר דניאל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	אלון אדם בועז	רחוב הרמון 50, רמת השרון 4725150

מהות הבקשה: (אדר' רבנר רוני)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית עבור 5 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 13 יח"ד הכוללים: -במרתף העליון: בחלקו האחורי: שטחים נלווים ל-2 יחידות הדיור בקומת הקרקע המכילים: ממ"ד, וחדר משחקים עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי וחצרות מונמכות. בחלקו הקדמי: 13 מקומות חנייה המוצעים ע"י מתקן חנייה אוטומטי בעומק של 8.72 מ' עם גישה לכל מפלס באמצעות גרעין מדרגות פנימי ממפלס המרתף העליון וגישה חיצונית מרחוב פראג המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת במרווח צדדי צפוני. -במרתף התחתון: מחסנים, ח. עגלות, ח. אופניים, ח. חשמל, מאגרי מים וח. משאבות. -בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז ו-2 יחידות דיור עם חצר צמודה בחזית עורפית וצדדית. -בקומות 1-4: יחידת דיור עם ממ"ד ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית ועורפית ויחידת דיור עם ממ"ד ומרפסת פתוחה ומקורה בחזית הקדמית. -בקומה 5: יחידת דיור אחת הכוללת ממ"ד עם מרפסת פתוחה בחזית קדמית מקורה ע"י פרגולה מבטון. -בקומת הגג (קומה 6): יחידת דיור אחת הכוללת ממ"ד עם מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף מקורות חלקית בפרגולה מאלומיניום. -על הגג העליון: גרטור, מתקנים סולאריים ויחידות מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין. -בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות. -בבית: ריצוף, גינון ונטיעות, חצרות אנגליות במרווחים צדדיים ואחורי והקמת גדרות הפרדה פנימיות, גישה למערכות מים בגבול גדר צדדית דרומית ו 2 חניות אופנועים. הבקשה כוללת עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות לרבות שטחי ציבור.

מצב קיים:

בניין קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית עבור 5 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתרים רלוונטיים	תיאור
1934	467	בניין בן קומה 1 עבור 1 יח"ד.
1934	878	הרחבת קומה 1 ותוספת יחידת דיור. סה"כ 2 יחידות דיור
1946	61	הוספת קומה ב' עם 2 יחידות דיור וקומת גג חלקית עם יחידת דיור אחת עבור סה"כ 5 יחידות דיור.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 5 חלקות משנה הנמצאות בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה ומיופה כוחם של 4 מבעלי הזכות בנכס. נעשו פרסומים לפי סעיף 149 ונשלחו הודעות לפי תקנה 36' והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 3616, 58 (רובע 3- רחוב לא ראשי מחוץ לאזור ההכרזה).
ההיתר המקורי משנת 1946.

-ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.
-בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-20.08.2020:

מותר	מוצע	סטייה	
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית		מספר הקומות:
3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')		קווי בניין: <u>קדמי מזרחי לרחוב פראג:</u>
2.50 מ'	2.50 מ'		<u>צדדי צפוני:</u>
2.50 מ'	2.50 מ'		<u>צדדי דרומי:</u>
4.50 מ'	4.50 מ'		<u>אחורי:</u>
בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	בהתאם להוראות התכנית.		זכויות בנייה:
20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	כ-33%		שטחי שירות:
לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג: (1114 מ"ר) = 14 יח"ד	13 יח"ד		צפיפות:
3.30 מ'	3.30 מ'		גובה קומה (בין רצפות):
סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'.	בהתאם להוראות התכנית.		רצועה מפולשת:
3.00 מ'	3.00 מ'		קומת גג חלקית: <u>נסיגות ממעקה הגג:</u> <u>לחזית:</u>

מותר	מוצע	סטייה	
לאחרור:	2.00 מ'	2.00 מ'	
גובה הבנייה:	עד 4.50 מ'	עד 4.50 מ'	
מרפסות: <u>קו בניין קדמי לרחוב פראג:</u> קו בניין אחורי:	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ'	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ'	
ממוצע שטח:	סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין (132 מ"ר)	עד 14 מ"ר למרפסת בממוצע של 10.79 מ"ר ליח"ד.	
מזגנים:	ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי הבניין. -על הגג העליון.	מוצעים 10 יחידות מזגנים עבור 13 יחידות דיור על הגג העליון. ו-2 מזגנים עבור יחידות הדיור בקומת הקרקע בשטח הפתוח הפרטי במסתור אקוסטי.	
מסתורי כביסה:	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה.	בהתאם להוראות התכנית.	
מצללות: מצללות על הגג:	נסיגה ממעקה הגג לא תפחת מ- 1.20 מ'. גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות. פירוט חומרי ופרטי מצללה	1.20 מ' 3.00 מ' בהתאם להוראות התכנית.	

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

מותר	מוצע	סטייה	
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	2 קומות	
גובה:	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו		
שימוש:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שטחים נלווים ליח"ד, מחסנים, ח. עגלות, ח. אופנים, חללים טכניים, חנייה באמצעות מתקן חנייה אוטומטי.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (12) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר	2 מחסנים.	
שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע:	שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.	בהתאם להוראות התכנית.	
תכסית:	80% משטח המגרש- לפי הוראות תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש.	80.25% משטח המגרש.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- אוורור
		+	מצללה על הגג: - שטח המצללה
		+	מרפסות וגזוזטראות -עיצוב אחיד של המרפסות
		+	חיפוי מעטפת הבניין
		+	דודי אגירה
ראה הערה מס' 3		+	מתקנים סולאריים
		+	גדרות
		+	חצרות אנגליות
יש לצמצם את מספר הפתחים בגדר לרחוב באמצעות איחוד שבילים וכניסות. פתח גישה להולכי רגל ופתח גישה לכניסת רכב ישמשו גם עבור גישה למתקנים ותשתיות. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.	+		פיתוח שטח חלחול במרווח הקדמי
		+	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

1. במסגרת הבקשה מתכננים התקנת עוגני קרקע זמניים בכל היקף החלקה לרבות לכיוון הרחוב, הוגש נספח מיקום העוגנים על גבי המדידה וכמו כן בוצעו משלוח הודעות לצורך יידוע החלקות הגובלות על התקנת עוגנים.
2. הבקשה כפי שהוגשה נערכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן העוגנים המבוקשים אינם מסומנים בתוכניות ובחתכים. הדבר יתבקש לתיקון כתנאי טכני.
3. הוצג פתרון למתקנים סולאריים עבור 10 מתוך 13 יח"ד בבניין. הוצגה חו"ד מטעם יועץ אינסטלציה שהפתרון המוצע מספק את צרכי כל יחידות הדיור בבניין.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי. גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 2.5 מ'.
2. החדרת עוגנים זמניים לחלקות גובלות.

התייחסות להקלות:

1. פרסום עבור הקלה להקמת מתקן חניה מתרומם ניתן לאשר שכן התכנון המוצע אושר ע"י בוחנת התנועה של מכון הרישוי - ראה חוות דעת מכון הרישוי בהמשך, המתקן מתרומם באופן נקודתי רק בעת כניסת המכוניות ולפי מפרט המתקן שהוצג לבוחנת התנועה מדובר בפתרון אופטימלי לתכנון החניה האוטומטית במגרש זה.
2. הקלה מס' 2 אינה הקלה כי אם פרסום על התקנת עוגנים זמניים.

תאריך הודעה אחרונה: 25/02/2020 והתקבלו התנגדויות.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אלמוג דן	רחוב בן יהודה 184, תל אביב - יפו 6347123	התנגדות מס' 1
2. גונן עינת	רחוב בן יהודה 184, תל אביב - יפו 6347123	
3. גורדון אפרים	רחוב המצביאים 19, תל אביב - יפו	

שם	כתובת	נימוקים
	6993206	
4. שורץ דורון	רחוב בן יהודה 184, תל אביב - יפו 6347123	
5. שורץ עידית	רחוב בן יהודה 184, תל אביב - יפו 6347123	

עיקרי ההתנגדויות:

- ההתנגדות הוגשה ע"י בשם ועד בית בן יהודה 184, תל אביב, הגובל במגרש נשוא הבקשה ממערב. להלן עיקריה:
- בנוגע להקלה מס' 1:**
- מבקשים הערכת מהנדס מורשה המאשרת כי אין בבניית החניה המדוברת להוות מניעה לבניית חניה, בבוא העת, עבור דיירי הבניין בשטח החצר שלנו.
 - מבקשים התייחסות למשמעות האסתטית והאקוסטית של התרוממות המתקן לגובה של 2.5 מ' בעת תנועת מכוניות.
- בנוגע להקלה מס' 2:**
- מתנגדים לתכנית הטמנת העוגנים הזמניים בשטח החצר שלנו.
 - לא ברור למשך איזו תקופה ייטמנו העוגנים הזמניים.
 - דורשים התחייבות לפינויים במועד אשר יוגדר מראש באופן רשמי.
 - מבקשים הערכת מהנדס מורשה המאשרת כי אין בהטמנה זו משום סכנה למבנה שלנו וליסודותיו.
 - נדרשת התחייבות כתובה למניעת כל נזק נילווה לצנרת, מתקן פחי האשפה וצמחיה בחצר ביתנו, ואחריות לתיקונו של נזק זה במידה וייגרם.

התייחסות להתנגדויות:**בנוגע להתנגדות להקלה מס' 1:**

- כל בקשה לחניה נדונה לפי המגרש בו היא מבוקשת ואין בשום בנייה במגרש אחד כדי להוות הפרעה לשום תכנון או בנייה במגרש הסמוך למעט המאפיינים הספציפיים של המגרש מבקש הבקשה.
- התנגדות זו מתקבלת בחלקה. הבקשה למתקן החניה המוצע עברה ביקורת של גורמים מוסמכים במכון הרישוי וניתן אישור ע"י בוחנת התנועה והחנייה של מכון הרישוי לשימוש במתקן חנייה תוך התחייבות לתפעול ותחזוקה באישור היועצת המשפטית למנהל ההנדסה. בנוגע לאקוסטיקה, עורך הבקשה מתבקש כתנאי להוצאת ההיתר להגיש חו"ד אקוסטית ולנושא האסטטיקה אשיב כי המתקן מתרומם באופן נקודתי רק בעת כניסת המכוניות ולפי מפרט המתקן שהוצג לבוחנת התנועה מדובר בפתרון אופטימלי לתכנון החניה האוטומטית במגרש זה, ועל כן לא נראה כי תהיה פגיעה חזותית.

בנוגע להתנגדות להקלה מס' 2:

- לא מדובר בהקלה כלל. הקמת עוגנים זמניים מותרת מכך תכנית ע1 ולכן אין זכות להתנגד לכך.

חו"ד מכון רישוי**תומר ברוורמן 14/09/2020**

14/9/2020 הבהרה ועדכון תחנת תנועה לבקשת מהנדס רישוי
1/7/2020 עדכון תחנת אדריכלות

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברוורמן
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 מתוקנת לנספח תנועה מתוקן שנטען ב - 18.8.20 ותכנית אדריכלית מ - 27.8.20
הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 13 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 13 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לרכב נכים
- 3 מקומות חניה לאופנועים
- 13 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

13 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן חניה

3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

13 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים במרתף

הוגש נספח תנועה

חוות דעת :

בעת פעולת מתקן החניה - גג המתקן עולה לגובה כ - 2.5 מ'

בהנחיות מרחביות אין הגבלה לגובה עלייה של מתקן אוטומטי תת קרקעי.

המלצה : לאשר את הבקשה

כיבוי אש

=====

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

דרכים

=====

המבנה מתוכנן על פי מפלסי כביש קיימים.

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלה ושני מכלים

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

=====

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אקוסטיקה

התווספו תנאים בהיתר לנושאים : גרטר

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

=====

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

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ שימור של עצים כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 9793 ₪.

יש לנטוע במגרש 1 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 9093 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך

פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.

הזון סקר ובו 9 עצים :

עצים 9,10 במגרשים שכנים לשימור. עץ 4 במגרש בערך 7,078 ש"ח לשימור בליווי אגרונום - שינוי תכנית מרתף, נשמר

רדיוס של 3 מ' סביבו ללא בניה לאפשר שימור. עץ מס' 1 במגרש, מוגן בערך של 8,308 ש"ח, לכריתה בתחום חניון.

והיתרה במגרש לכריתה, לא מוגנים.

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

=====

רצועת גינון, בתי גידול, שטחי גינון ומספר כניסות למגרש.
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 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 :
[rishui_bniya/login.asp/http://gisn.tel-aviv.gov.il](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אזדרכת מצויה	15.0	60.0	10.0	כריתה	8,308
2	מנגו	7.0	9.0	3.0	כריתה	374
3	מנגו	5.0	7.0	2.0	כריתה	226
4	פיקוס מעוקם	15.0	33.0	10.0	שימור	8,078
5	הדר חושחש	5.0	12.0	4.0	כריתה	617
6	הדר חושחש	2.5	6.0	3.0	כריתה	142
8	הדר חושחש	2.0	5.0	1.0	כריתה	125
9	הדר חושחש	4.0	10.0	2.0	שימור	429
10	שפלרה מקרינה	12.0	20.0	5.0	שימור	1,583

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 09/08/2020

מתוכננים העוגנים:

בהואיל הראשון בכתב התחייבות לעניין העוגנים יש לרשום את חלקות העירייה.

יש להעביר אלי מקור ולהטעין במגירה 2000.

יש לסמן בתוכניות ובחתכים בשטחים הציבוריים ולרשום "עוגנים פולימריים זמניים" בתוכנית הראשית.
את הערבות ניתן להעביר בשלב תחילת עבודות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבנר רוני)

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית עבור 5 יחידות דיור, שחיזוק נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף במתקן חנייה אוטומטי, עבור סה"כ 13 יח"ד.
- לאשר ההקלה מס' 1 לבניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי. גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 2.5 מ'. המתקן מתרומם באופן נקודתי רק בעת כניסת המכוניות ולפי מפרט המתקן שהוצג לבוחנת התנועה מדובר בפתרון אופטימלי לתכנון החניה האוטומטית במגרש זה.
- לאשר ההקלה מס' 2 להעמדת עוגנים פולימריים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות לרבות שטחי ציבור.

4. לא לקבל ההתנגדות בנוגע למיקום החניה והבטחת המעבר לחלקות שכנות שכן כל בקשה לחניה נדונה לפי המגרש בו היא מבוקשת ואין בשום בנייה במגרש אחד כדי להוות הפרעה לשום תכנון או בנייה במגרש הסמוך למעט המאפיינים הספציפיים של המגרש מבקש הבקשה.
5. לא לקבל את ההתנגדות לעניין האסטטיקה שכן המתקן מתרומם באופן נקודתי רק בעת כניסת המכוניות ולפי מפרט המתקן שהוצג לבוחנת התנועה מדובר בפתרון אופטימלי לתכנון החניה האוטומטית במגרש זה, ועל כן לא נראה כי תהיה פגיעה חזותית.
6. לקבל את ההתנגדות לעניין הפרעות רעש ממתקן חנייה מתרומם. עורך הבקשה מתבקשת כתנאי להוצאת ההיתר להגיש חו"ד אקוסטית.
7. לא לקבל ההתנגדות לעוגנים הזמניים שכן הקמת עוגנים זמניים מותרת מכך תכנית ע1 ולכן אין זכות להתנגד לכך.

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.

תנאים בהיתר

1. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
2. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
3. 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.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

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, הדירות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0492	תאריך הגשה	05/04/2020	
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	שינויים שימוש חורג	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שימוש חורג למגורים	

כתובת	שדרות מסריק 17	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	129/6952	תיק בניין	0424-017
מס' תב"ע	200, 3616, 58	שטח המגרש	607

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דוראל שרל	רחוב ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474
בעל זכות בנכס	ססקה בע"מ	רחוב יגאל אלון 20, חיפה 3298320
עורך ראשי	דוראל שרל	רחוב ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	ת.ד. 3867, פתח תקווה

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			סך שטחי שירות	
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)	%
מעל	1383.83			81.86	
מתחת					
סה"כ	1383.83			81.86	

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
שימוש חורג ממשרדים למגורים לתוספת 1 יחידת דיור בקומת הקרקע בעורף הבניין. סה"כ בבניין לאחר השינוי 16 יח"ד.

מצב קיים:

בניין מגורים עם קומת קרקע מסחרית קיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים) עבור סה"כ 15 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
269	1950	בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית מעל מקלט במרתף. בקומת קרקע 3 חנויות, מחסן ויחידת דיור מאחור. בכל קומה טיפוסית 4 יחידות דיור. סה"כ 13 יח"ד.
134	1952	ביטול המקלט במרתף. שינוי בקומת הקרקע מ-3 חנויות, מחסן ויחידת דיור ל-3 חנויות, מקלט ומשרדים. הסדרת קומת יציע המכילה 3 יחידות דיור.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 19 תתי חלקות. תת החלקה נשואת הבקשה בבעלות חברת ססקה בע"מ והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים בתת החלקה. בוצע פרסות לפי סעיף 149 ונשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתוכניות 200, 3616, 58 – אזור רובע 3 רחוב שאינו ראשי באזור ההכרזה.

סטייה	מוצע	מותר	
	מוצע שימוש חורג ממשרדים ליחידת דיור לצמיתות. בהתאם להוראות התכנית וכן על פי המאושר בהיתר הבניין המקורי מס' 269 משנת 1950.	אזור מסחרי. שימושי דירות ועסקים גם יחד	תכנית 44: ייעוד: שימושים
ראה הערה מס' 2	בהתאם להוראות התכנית. 16 יח"ד בהתאם להוראות התכנית. שטח הדירה המוצעת 93.62 מ"ר	תכנית זו אינה משנה את השימושים שהותרו בתכניות התקפות. סך השטח למגורים בבניין מחולק ב-65 שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-47 מ"ר כולל ממ"ד	תכנית 3616א': שימושים צפיפות שטח יח"ד
התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4 :			
	הפתחים המוצעים הינם על פי סדר הפתחים הקיימים בבניין.	שמירה ושיקום פרטים אדריכליים אופייניים.	גוף הבניין

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	אזור
בהתאם למדיניות הועדה המקומית כי מגורים בקומת קרקע המשמשת למסחר יהיו בעורף הבניין בלבד.		+	מיקום

הערות נוספות:

1. המבוקש הינו בהתאם לשימוש בשטח בהיתר הבניין המקורי שכן בהיתר הבניין המקורי מס' 269 משנת 1950 השטח המבוקש היה בשימוש מגורים. בהיתר משנת 1952 שונה השימוש בשטח המבוקש ממגורים למשרדים. הבקשה לא כוללת תוספת שטח מעבר למאושר בהיתר המקורי. מבוקשת דירה בשטח של כ- 93.62 מ"ר

2. בבניין כולו סך שטח של כ-1035 מ"ר למגורים (המבוקש + קומות ב,ג,ד,ה מהיתר 134) / 65 = 16 יח"ד. מוצעת יחידה בנוסף ל-15 קיימות מהיתר 134 = סה"כ 16 יח"ד.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
1. שימוש חורג מהיתר ממשרד לשימוש של למגורים לתקופה של 99 שנה.

התייחסות להקלות:

1. הקלה זו מתייגרת שכן השימוש המבוקש הינו על פי הוראות תכנית 58 החלה על המגרש נשוא הבקשה, וכן המבוקש בשטח הינו על פי המאושר בהיתר הבניין המקורי משנת 1950.

תאריך הודעה אחרונה: 12/03/2020 ולא התקבלו התנגדויות.

חו"ד מכון רישוי - נדב בר 26/08/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: שימוש חורג ממשרדים למגורים.
דרישת התקן: 0 מקומות חניה (בהשוות דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש).
מתוכנן: 0 מקומות חניה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

אצירת אשפה

מוצג מסתור אשפה בחלקו האחורי של המגרש.
יש להציג חתך ותכנית של מסתור האשפה בהתאם להנחיות המפורטות שנכתבו בחוות הדעת
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף
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

חו"ד מחלקת פיקוח:

דור טפר 10/07/2019

- השימוש כיום הוא מתפרה של שמלות כלה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממשרדים למגורים לתוספת 1 יחידת דיור בקומת הקרקע בעורף הבניין.
סה"כ בבניין לאחר השינוי 16 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0559	תאריך הגשה	26/04/2020	
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38 תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	

כתובת	דיזנגוף 163	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	117/7078	תיק בניין	0187-163
מס' תב"ע	תמ"א 38/3, 9077, 58, 2063	שטח המגרש	310

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בנדיגואן ס.א	רחוב דיזנגוף 163, תל אביב - יפו 6346140
בעל זכות בנכס	בנדיגואן ס.א	רחוב דיזנגוף 163, תל אביב - יפו 6346140
עורך ראשי	זיק יאיר	ת.ד. 14249, תל אביב - יפו 61142
מתכנן שלד	דוד פור אפריים	רחוב חיבת ציון 19, רמת גן 5239132
מורשה חתימה מטעם המבקש	רחמנוב איל	רחוב דיזנגוף 163, תל אביב - יפו 6346140

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
חיזוק מבנה משרדים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע, ביניים ו-2 קומות מרתף מפני רעידות אדמה, שינויים ותוספות בניה הכוללים: לכל גובה המבנה הקיים ובכל חזיתות המבנה: קירות הקשחה, שינויים בחזיתות- הגדלת ותוספת פתחים. - <u>בקומת מרתף תחתונה</u> : שינויי פנים ללא תוספת שטח להסדרת ח. גנרטור ומאגר מים. - <u>בקומת המרתף העליונה</u> : שינויי פנים ללא תוספת שטח להסדרת שטח נלווה למסחר בקומת הקרקע כולל חדרי שירותים, ושטחים משותפים לאחסנה. - <u>בקומת הקרקע</u> : שינויי פנים ללא תוספת שטח להסדרת חדר אשפה, מסחר ולובי למשרדים. - <u>קומת ביניים</u> : תוספת שטח להשלמת תוואי קומת הביניים לקומה מלאה בקונטור קומה טיפוסית והסדרת 5 משרדים עם חדר שירותים לכל אחד והסדרת ממ"מ דו-תכליתי - <u>קומות קיימות ב', ג', ד'</u> : שינויים פנימיים ללא תוספת שטח להסדרת 5 משרדים עם חדר שירותים לכל אחד מהם והסדרת ממ"מ דו-תכליתי בכל קומה. - <u>קומת תוספת חדשה ו'</u> : תוספת קומה בתוואי קומות טיפוסיות מורחבות עבור 5 משרדים עם חדר שירותים לכל אחד וממ"מ דו-תכליתי. - <u>קומת גג חלקית</u> : תוספת קומת גג חלקית עבור 2 משרדים- משרד אחד עם חדר שירותים ומשרד שני עם חדר שירותים ורחצה. - <u>בחצר</u> : שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון, גדרות בגבולות מגרש ונישה לתשתיות מים בדופן הבניין במרווח הצד הצפוני ופילר גז בעורף המגרש בצמוד לגבול מגרש צדדי צפוני. סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, המכיל 27 משרדים.

מצב קיים:

בניין משרדים קיים בן 5 קומות כולל קומה א' מסחרית וקומת ביניים מעל 2 קומות מרתף עבור 3 משרדים וחנוות בקומת הקרקע.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
569	1975	בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומה א' מסחרית + קומת מרתף עליונה ומקלט עם חדר טרנספורמציה בקומת המרתף תחתונה המכיל: <u>בקומת מרתף</u> : חדר מדרגות, תא מעלית ומרתף. <u>בקומה א' (קרקע)</u> : חדר מדרגות, תא מעלית, חדר אשפה, חדר הסקה, שטח מסחרי

ויציע חלקי. בקומות ב' ג' ד' : חדר מדרגות, תא מעלית. דירה בת 5 חדרים וח"ד בכל קומה. חדר מדרגות על הגג. סה"כ 3 יחידות דיור בבניין.		
שינוי יעוד בקומות א' ב' ג' ממגורים למשרדים וסגירת מרפסות בבניין בן 3 קומות מעל קומה א' מסחרית. עבור סה"כ 3 יחידות משרדים.	1985	2/111

בעלויות:

הנכס בבעלות חברת בנדיגואן ס.א. והבקשה חתומה ע"י נציג החברה. בוצעו פרסומים לפי סעיף 149 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 58, 2063 (שינוי ממגורים למשרדים ברחוב דיזינגוף).

- ההיתר המקורי משנת 1975.
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי עבור בקשה זהה במהותה מס' 19-0479 שנסגרה ע"י המבקש.
- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-31/08/2020 :

מותר	מוצע	סטייה
תכנית 2063 + תמ"א 38		
שטחים	סה"כ שטח התכנית לא יעלה על 665.1 מ"ר המהווים 214.6% משטח מגרש (כולל שטחי המדרגות בכל הקומות) + 150.3 מ"ר (היקף קומה טיפוסית אחת קיימת בהיתר) סה"כ 815.4 מ"ר	על פי חישוב השטחים שהוגש סך השטח עיקרי בתכנית (קיים + מבוקש) הינו 1015.13 מ"ר
קווי בניין לחזית לרח' דיזינגוף	4.00 מ'	4.00 מ'
צדדי	2.50 מ'	2.05 מ' קיים + חיזוק
צדדי	0.00 מ' בבנייה בקיר משותף	0.00 מ'
אחורי	2.5 מ' בהמשך לקיר משותף	1.83 מ' קיים + חיזוק
	5.00 מ'	4.89 מ' קיים
מספר קומות המותר	לפי היתר בניין בן 5 קומות כולל קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים. לפי תמ"א 38 ניתן להוסיף קומה אחת בלבד. סה"כ 6 קומות	6 קומות + קומה עליונה חלקית
		קומת גג חלקית בחריגה מבוקשת כהקלה. לא ניתן לאשר. ראה הערה מס' 5

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

מותר	מוצע	סטייה
קומות :	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	2 קומות.

ש"מ	מותר	מוצע	סטייה
שימוש:	שטחי שירות כלליים שטחים נלווים למסחר שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. - סך כל השטחים הנלווים לא יעלה על 50% משטח קומת המרתף העליונה והקומה שמתחתיה. - שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי אליה הוא מוצמד.	שטחי שירות כלליים, שטחים טכניים, אחסנה, שטח נלווה ליחידת המסחר בקומת הקרקע. - בהתאם להוראות התכנית. - בהתאם להוראות התכנית.	
תכנית	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע"1. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 263.50 מ"ר.	47.7% משטח המגרש.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
- אוורור	+	
גדרות:		
מצלה על הגג: - שטח המצללה:	+	
- פרט וחומר:	+	
מזגנים:	+	
התקנת מעלית בבניין מגורים קיים: מידות פנימיות של תא מעלית:	+	
רוחב פרוזדור בין מעלית לקיר ממול:	+	
מערכות טכניות מים		+
גז		+
מפלס כניסה קובעת:	+	
התאמה לסביבה		+

הערות נוספות:

- הבקשה היא המשך ישיר לבקשה 19-0479 שנסגרה ע"י המבקש.
- מבדיקת ההיתרים לבניין בתיק הבניין נמצא כי נותרו שטחים בסך 37.97 מ"ר מהאפשרי על פי תכניות תקפות שלא מומשו.
- מבוקשות קומה נוספת מכח תמ"א 38 (=150.30 היקף קומה טיפוסית אחת קיימת בהיתר) + הקלות לתוספת של 6% (=18.60 מ"ר) משטח המגרש לצורך שיפור תכנון, וכן לתוספת 2.5% (=7.75 מ"ר) משטח המגרש בשל הוספת

קומה מעל לשטחים המותרים על פי הוראות תכנית 2036 אשר אותן ניתן לאשר. כתוצאה מכך שטח התכנית המרבי הניתן לאישור על פי התכנית הינו 841.95 מ"ר. (= 7.75+18.60+150.30+665.10 מ"ר). בבקשה הנוכחית מבוקש שטח בנייה כולל של 1015.13 מ"ר.

- בהורדה של השטחים המותרים על פי הוראות התכנית בתוספת שטחי ההקלות המאושרות + הורדת שטח קומת תוספת הניתן מכח תכנית תמ"א 38/3. מבוקש שטח עודף של 173.18 מ"ר (173.18 מ"ר = 841.95 - 1015.13).
4. חישוב השטחים הוגש בצורה שאינה נכונה שכן שטח המדרגות והמעלית בקומות הקיימות מחושבים כשטחי שירות. על פי תכנית 2063 לא קיימים שטחי שירות בבניין וכל השטחים כולל שטחי חדרי מדרגות הינם שטחים עיקריים.
 5. קומת הגג החלקית התבקשה כהקלה לניצול זכויות שאינן עולה על הגובה המותר לפי אונסקו. בתיק המידע נמסר כי הקלה לקומות נוספות מעבר לקבוע בתכנית הראשית (58 ו-תמ"א 38) תהא מוגבלת עד לגובה המותר עפ"י תכנית 3616 א' ברחוב דיזנגוף במגרשים ביעוד מסחרי, דהיינו 6 קומות ובנייה על הגג. אחרי קומות התוספת המבוקשות מתקבל בניין בגובה 6 + קומת גג חלקית. למרות שמספר הקומות המבוקש כהקלה תואם לסביבה, לא ניתן לאשר תוספת קומה עליונה חלקית כהקלה, היות ולא נותרו שטחים לכך ובנוסף הבקשה לא הומלצה ע"י מכון הרישוי (תחנת כיבוי אש).
 6. התכנון המוצג בבקשה אינו עבור בניין משרדים אלא בית מלון. עורך הבקשה אישר בשיחות תיאום מוקדם שנערכו עמו כי הבניין מתוכנן לאישורו כבית מלון לאחר שיוספו השטחים מכוח תמ"א 38 עבור בניין משרדים על כן התכנון המוצע אינו עבור בניין משרדים.
 7. הבקשה עברה אישור תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי בהמלצה לאישור פטור מהשתתפות בקרן חניה עבור 1.66 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן מכוח תקנות החניה משום שברצועה ברוחב 350 מטר סביב הנכס לא מתוכננים חניונים ציבוריים.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל % . מותרים, לצורך שיפור תכנון.
2. תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל % . המותרים על פי תכנית 2063 בשל הוספת קומה. שיפור תכנון.
3. הבלטת גזוזטורות לחזית אחורית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 32 % מן המרווח המותר. שיפור תכנון. חזית אחורית בלבד.
4. הוספת 1 קומות נוספות מעל ל-6 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 7 כולל קומת קרקע. ניצול זכויות שאינן עולה על הגובה המותר לפי אונסקו.
5. הוספת 1 קומות מכח תמ"א 38, מעל 5 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 7 קומות, כולל קומת קרקע. תמא 38.
6. הקטנת קו בניין צדדי מ 2.50 עד 1.86 מ' עבור מרכיבי חיזוק מעטפת מבנה קיים תמ"א 38 בכיוון דרום. עיבוי וחיזוק מבנה קיים.
7. תוספת בריכה בקומת הגג, בכיוון מזרח. שיפור תכנון.
8. ניווד שטחים בין הקומות. שיפור תכנון מבנה ישן.
9. תוספת עד 5% נגישות נכים. לצורך נגישות מבנה משרדים קיים שאינו נגיש.
10. הקטנת קו בניין צדדי מ 2.5 עד 2 מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"ד תמ"א 38 בכיוון צפון. תמ"א 38.

תאריך הודעה אחרונה: 31/03/2020 ולא התקבלו התנגדויות.

התייחסות לנוסח הפרסומים ביחס למפרט הבקשה המתוקן שהוגש ע"י עורך הבקשה:

- בנוגע להקלה מס' 1 ניתן לאשר תוספת 6% לצורך שיפור תכנון והתאמת הבניין לצרכים הנדרשים היום.
- בנוגע להקלה מס' 2 והקלה מס' 4: ניתן לאשר תוספת 2.5% לצורך שיפור תכנון בשל הוספת קומה בהיקף הקומות הקיימות מכוח תמ"א 38, אך לאור העובדה שלא נותרו שטחים לתוספת הקומה כמבוקש, לא ניתן לאשר את ההקלה הנ"ל.
- בנוגע להקלה מס' 3 בתכנון המוצע לא מבוקשות מרפסות, על כן הקלה זו מתייתרת.
- בנוגע להקלות מס' 5, 6 ו-10 הקלות אינן נדרשות שכן המבוקש ניתן מכח תכנית תמ"א 38 ואינו נדרש בפרסום.
- בנוגע להקלה מס' 7 בתכנון המוצע לא מבוקשו בריכה, על כן הקלה זו מתייתרת.
- בנוגע להקלה מס' 8, ניתן לאשר ניווד שטחים בין הקומות לניצול מרבי של זכויות הבניה הניתנות.
- בנוגע להקלה מס' 9 – לא מדובר בהקלה. אם זאת לא ברור איזו שטחי שירות לצורך נגישות הוספו לבניין, כאשר אין שינוי במעטפת הבניין ובמקור תוכננה מעלית ובהצעה הנוכחית משנים את מיקומה בלבד לצורך התאמה ליעוד עתידי.

חו"ד מכון רישוי - רן אבן שושן 17/05/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן-שושן

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 בניה בשטח 200 מ"ר עבור המשרדים

דרישת התקן : 1.66 מקומות חניה לרכב פרטי
מתוכנן : 0 מקומות חניה
חסר : 1.66 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת

במגרש הבנוי אין אפשרות לתכנן חניה

המלצה

להעביר לוועדה לאישור פטור מהשתתפות בקרן חניה עבור 1.66 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן מכוח תקנות החניה משום שברצועה ברוחב 350 מטר סביב הנכס לא מתוכננים חניונים ציבוריים.
המלצה : לאשר את הבקשה

כיבוי אש

תמצית הבקשה להיתר, בהיבטים לכיבוי אש

הבקשה היא לתוספת קומות
סיווג המבנה המבוקש הוא : גבוה (עד 29 מ')
מפלס רצפת הקומה העליונה (ביחס לכניסה הקובעת) : +18.46
שימושים מבוקשים : משרדים.

לא מוצגת רחבת כיבוי אש.

יש להציג רחבה העומדת בדרישת תקנות התכנון והבניה.

(קיימים עצים משמעותיים על חזית רחוב דיזינגוף אשר אינם מאפשרים מיקום רחבת הערכות על פי תקנות התכנון והבניה)

המלצה : לדחות את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות

תיקונים נדרשים : יש להגיש ניתוח הנדסי

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אקוסטיקה

התווספו תנאים בהיתר לנושאים : רמת הקרינה בחדר טרנספורמציה

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

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

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אדריכלות מכון הרישוי

לא סומן שטח גינון הכולל לפחות 15% משטח המגרש.

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 כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה : לדחות את הבקשה

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :

gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמורו 30/10/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 02/01/2020

חלקה 117 בגוש 7078 בבעלות פרטית.

המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה.

תנאי לאכלוס:

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לא ניתן לאשר הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. הבקשה הוגשה עם חוות דעת שלילית במכון הרישוי בתחנת כיבוי אש.
2. מבוקשים 173.18 מ"ר בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
3. לא ניתן לאשר תוספת קומה עליונה חלקית כהקלה, היות ולא נותרו שטחים לכך ובנוסף הבקשה לא הומלצה ע"י מכון הרישוי (תחנת כיבוי אש)
4. חישוב השטחים הוגש בצורה שאינה נכונה שכן שטח המדרגות והמעלית בקומות הקיימות מחושבים כשטחי שירות. על פי תכנית 2063 לא קיימים שטחי שירות בבניין וכל השטחים כולל שטחי חדרי מדרגות הינם שטחים עיקריים.
5. מוצע גמל מים בדופן הבניין במרווח הצד הצפוני אך אינו נראה בחתכים ובחזיתות לא ניתן לבדיקה אם עומד בהוראות הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
6. מוצעת נישא לפילר גז בפינה העורפית של המגרש בצמוד לקו המגרש הצדדי הצפוני. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
7. מוצעים שינויים נרחבים בחזיתות ולא הוצגו חזיתות הבניינים הסמוכים. לא ניתן לבדוק התאמה לסביבה. לא ניתן לאשר.
8. התכנון המוצג בבקשה אינו עבור בניין משרדים אלא בית מלון. עורך הבקשה אישר בשיחות תיאום מוקדם שנערכו עמו כי הבניין מתוכנן לאישורו כבית מלון לאחר שיוספו השטחים מכוח תמ"א 38 עבור בניין משרדים על כן התכנון המוצע אינו עבור בניין משרדים.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0901	תאריך הגשה	30/06/2020	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	רות 7	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	71/6903	תיק בניין	0325-007
מס' תב"ע	ע1, 9077, 58, 3616א	שטח המגרש	397

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	צוות רובין גרופ - רות 7 בע"מ	ת.ד. 12040, הרצליה
בעל זכות בנכס	לביא נועה	רחוב רות 7, תל אביב - יפו 6437207
בעל זכות בנכס	שדה אייל	רחוב רות 7, תל אביב - יפו 76353
בעל זכות בנכס	לנדמן-לוי יהודית	רחוב רות 7, תל אביב - יפו 6437207
בעל זכות בנכס	ניצן מיכל	רחוב רות 7, תל אביב - יפו 6437207
בעל זכות בנכס	שרת כרמל	רחוב רות 7, תל אביב - יפו 6437207
בעל זכות בנכס	אייזן גורדון עידית	רחוב רות 7, תל אביב - יפו 6437207
בעל זכות בנכס	מרגולן מרינה	רחוב רות 7, תל אביב - יפו 6437207
בעל זכות בנכס	טרנס 4 אם בע"מ	רחוב רות 7, תל אביב - יפו 6437207
עורך ראשי	מושלין אייל קובי	רחוב אנגל 10, תל אביב - יפו 6522418
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	מורן גלעד	גן שניצר 4, תל אביב - יפו 6958313

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות המכיל 6 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 10 יח"ד הכוללים: - בקומת מרתף 3: - חדרים טכניים משותפים. - בקומת מרתף 2: - מחסנים דירתיים - - במרתף עליון: מחסן דירתי, שטח נלווה ליחידת דיור בקומת הקרקע המכיל: ממ"ד, חדר שירותים ורחצה וחדר משחקים עם גישה באמצעות מדרגות עלייה פנימיות, חצרות אנגליות במרווח הצד הצפוני ובמרווח האחורי. דירתיים וחנייה במתקן חניה אוטומטי בעל 3 מפלסים בעומק של כ-10 מ', עם כניסה לחניה המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת במרווח הצד הצפוני. -בקומת הקרקע: לובי כניסה, יחידת דיור אחת עם חצר צמודה בעורף ובצדי הבניין, תא קבלה למתקן חנייה תת קרקעי במרווח הצד הצפוני, חדר אשפה ונישה לבלוני גז. -בקומות 1-4: בכל קומה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית. -בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזית ובעורף הבניין ופרגולות מעל מרפסות הגג, ג'קוזי במרפסת הגג הקדמית, מקורה ע"י פרגולה ומדרגות לעליה למפלס הגג העליון במרפסת הגג האחורית. -על הגג העליון: מערכות סולאריות, מיזוג אוויר ובריכה במרפסת גג המוצמדת לדירת גג עם גישה באמצעות המדרגות הפרטיות במרפסת הגג האחורית. -בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרופפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, חניה ל-2 אופנועים במרווח הצד הדרומי, פילר חשמל ונישה למערכת מים בצמוד לגדר צדדית דרומית, תא קבלה למתקן חניה תת קרקעי במרווח הצד הצפוני.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות וסככת כביסה על הגג, סה"כ 6 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
774	1935	בניין בן 2 קומות עבור 4 יח"ד
1450	1935	תוספת קומה ג' בה 2 יח"ד וסככת כביסה על הגג עבור סה"כ 6 יח"ד.

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו, הנכס רשום כבית משותף בעל 6 תתי חלקות. מפרט הבקשה חתום ע"י מורשי חתימה מטעם חב' רובינגרופ (רות) בע"מ (להלן מבקשת הבקשה). נעשו פרסומים לפי סעיף 149 ונשלחו הודעות לפי תקנה 36' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 58, 3616א'- רחוב לא ראשי, אזור רובע 3 בתחום אזור ההכרזה) - ההיתר המקורי משנת 1935.

- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.
- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-20/8/2020:

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
קווי בניין: קדמי מזרחי לרחוב רות: צדדי צפוני : צדדי דרומי : אחורי :	5 קומות + קומת גג חלקית	5 קומות + קומת גג חלקית	5 + קומת גג חלקית
זכויות בנייה: קומה טיפוסית : שטחי שירות :	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי הבניין לפי התכנית ובמסגרת מספר הקומות המותר. 20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	בהתאם להוראות התוכנית. 31.84% מהשטחים המתוכננים.	
צפיפות:	12 יח"ד לפי 959.95 מ"ר (שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין ב-5 קומות וקומת גג חלקית) לפי מקדם 80.	10 יח"ד	
רצועה מפולשת:	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	בהתאם להוראות התכנית.	
שימושים בקומת הקרקע:	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	מבואת כניסה, חדר מדרגות ומעלית, יחידת דיור, חדר אשפה ונישת גז.	
גובה קומה בין רצפות:	עד 3.30 מ'	3.30 מ'	
קומת גג חלקית: נסיגות ממעקה הגג : לחזית קדמית :	נסיגה מחזית קדמית של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר.	3.00 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	2.00 מ'	נסיגה מחזית אחורית של 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר.	<u>לאחר:</u>
	4.50 מ'	עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון.	<u>גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים:</u>
	65% משטח קומה טיפוסית.	תכנית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין.	<u>תכנית:</u>
	1.60 מ'	עד 1.60 מ'	<u>מרפסות:</u> <u>קו בניין קדמי לרחוב רות:</u>
	1.60 מ'	עד 1.60 מ'	<u>קו בניין אחורי:</u>
	עד 12.71 מ"ר למרפסת	עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.	<u>שטח:</u>
	10.16 מ"ר ממוצע (101.6 מ"ר)	סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (120 מ"ר)	<u>ממוצע שטח:</u>
	2/3 מאורך החזית. בהתאם להוראות התכנית.	בתחום אזור ההכרזה אורך המרפסת בחזית הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.	<u>הוראות בינוי:</u>
	בהתאם להוראות התכנית.	לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	
יש להראות מיקום המזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין.	מוצעים מזגנים עבור 9 מ-10 יחידות הדיור בבניין על הגג העליון.	ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. -על הגג העליון	<u>מזגנים:</u>
	בהתאם להוראות התכנית.	כל יחיד חדשה תחויב במסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית קדמית.	<u>מסתורי כביסה:</u>
			<u>מצללה על הגג:</u>
	1.20 מ'	לא יפחת מ- 1.20 מ'	נסיגות בגג:
	3.00 מ'	גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' גובה כולל גובה הקורות העליונות.	גובה:
	בהתאם להוראות התכנית.	<u>תותר הקמת בריכת שחיה לא מקורה בקומת הגג בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות, בהתאם לתנאים הבאים:</u> • מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 1.00 ממעקה הגג.	<u>בריכות שחיה על הגג:</u>
התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לבניה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4:			

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם להנחיות העיצוב.	בחזית הפונה לרחוב תישמר רצועה מפולשת.	קומת הקרקע:
	בהתאם להנחיות העיצוב.	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי-מסה.	גוף הבניין: חלוקת המסה הבנויה:
	מוצע מישור בנוי באורך 1/3 מהחזית הממוקם משני צדדיה של החזית.	החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית.	מישור הבנוי בחזית:
	בהתאם להנחיות העיצוב.	גובה הקומות יהיה זהה.	גובה קומות:
	בהתאם להנחיות העיצוב.	הדגשות עיצוביות יהיו אופקיות.	עיצוב:
	בהתאם להנחיות העיצוב.	הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.	קומת גג: מישור הבנוי בגגות:
	בהתאם להנחיות העיצוב.	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	בינוי מעקות הגג:
	בהתאם להנחיות העיצוב.	הפתחים יהיו אורטוגונליים.	פתחים:
	בהתאם להנחיות העיצוב.	המרפסות הפונות לחזית ימוקמו אחת מעל השנייה.	מרפסות:
	מוצעים מעקות מסגרות. בהתאם להנחיות העיצוב.	לא יותרו מעקות זכוכית במעקות מרפסות.	
ניתן לאשר.	מוצע מישור גוף הבניין בגמר טיח בגוון בהיר. מישור קומת הקרקע המפולשת ומישור קומת הגג החלקית מוצע בגמר טיח בגוון אפור.	המישור הבנוי בחזית הפונה לרחוב יהיה בגמר טיח בגוון בהיר אחיד.	חומרי גמר:

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1, 3616 א'):

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות.	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	קומות:
ניתן לאשר לצורך תפקוד הבניין.	קומה 1 - : 3.40 קומה 2, 3 - : 2.80 פיר למתקן חניה אוטומטי בגובה 9.60 מ'	2 קומות עליונות : עד 4.00 מ' נטו. קומות תחתונות : 3.50 מ' נטו.	גובה הקומות:
	חניה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, חדר משחקים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים, משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש:
	10 מחסנים דירתיים בשטח של 6 מ"ר.	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין (10) ובשטח של עד 12 מ"ר	מחסנים דירתיים:
	מוצע של של כ-78 מ"ר בקומת המרתף ליחידת הדיור בשטח של כ-80 מ"ר בקומת הקרקע (על פי מדידה גרפית)	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע:

מותר	מוצע	סטייה
גישה לשטח נלווה:	יותר חיבור פנימי בלבד למגורים.	בהתאם להוראות התכנית.
תכנית:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע"1. לפי הוראות תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים.	כ-84.4% משטח המגרש.

התאמות:

הערות	כן	לא
אוורור:	+	
מסתורים:	+	
חלחול:	+	
גדרות:	+	
ג'קוזי על הגג:	+	
שטח:	+	
קירוי:	+	
מצללה על הגג:	+	
- שטח המצללה:	+	
- פרט וחומר:	+	
חצרות אנגליות:	+	
מפלס כניסה קובעת:	+	

הערות נוספות:

1. קובץ חישוב השטחים שהוגש הינו פגום. לא נראית התכנית הנכונה מתחת לשכבת חישוב השטחים.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי. גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 2.20 מ'

התייחסות להקלות:

פרסום עבור הקלה להקמת מתקן חניה מתרומם ניתן לאשר שכן התכנון המוצע אושר ע"י בוחנת התנועה של מכון הרישוי- ראה חוות דעת מכון הרישוי בהמשך.

תאריך הודעה אחרונה: 04/06/2020 – לא התקבלו התנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 11/08/2020

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

תנועה וחניה
=====

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 3.8.20 ותכנית אדריכלית מ - 26.4.20

=====

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 10 יחידות דיור (9 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

10.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

10 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

11 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן

2 מקומות חניה לאופנועים

10 מקומות חניה לאופניים במחסנים דירתיים

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

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 עגלה ומיכלים

המלצה : לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

=====

התווספו תנאים בהיתר בנושא אקוסטיקה

המלצה : לאשר את הבקשה

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.

לאחר ביקור בשטח ראינו כי עץ מס' 3 נוטה מאוד ואין אפשרות לשמר אותו מכיון שיש סכנה שיקרוס לכיוון הרחוב.

עץ מס' 6 לעומת זאת הוא עץ ותיק וגבוה אך מבחינת נתוני המגרש אנו משתכנעים כי יהיה קשה לשמרו במרחק הבנייה

המוצג.

במקרה הזה אנו מעדיפים תכנון של שטח גינון מחלחל בחזית המגרש על פני התרחקות של 3.5 מטרים מהעץ אשר

תקשה על תכנון חנייה ועלולה לפגוע בעץ גם ביציקת קומת הקרקע.

הוגשה תכנית מתוקנת הכוללת את התיקונים שדרשנו.

ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 19,757 ₪.

יש לנטוע במגרש 2 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.

סומנו בתכנית 3 עצים חדשים לנטיעה עם עומק שתילה מספק.

יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 19,757 ₪ יגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבניה 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

=====

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
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	עץ מת - לא עץ	9.0	20.0	3.0	כריתה	
2	ברוש מצוי צריפי	14.0	32.0	6.0	כריתה	2,059
3	סיגלון עלה מימוזה	9.0	38.0	10.0	כריתה	4,355
4	פיקוס השדירות	3.0	22.0	2.0	כריתה	1,711
5	פיקוס השדירות	3.0	20.0	2.0	כריתה	1,414
6	ברוש מצוי צריפי	15.0	44.0	6.0	כריתה	10,218
7	פיקוס קדוש	8.0	32.0	8.0	שימור	4,729

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 09/08/2020

חלקה 71 בגוש 6903 בבעלות פרטית.

התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות."

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבנר רוני)

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות המכיל 6 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 10 יח"ד

2. לאשר ההקלה עבור בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי. גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל 2.20 מ' שכן התכנון המוצע אושר ע"י בוחנת התנועה של מכון הרישוי.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישור 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.
4. אשור מרחבי לפני מכון בקרה
4. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקשה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

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, הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
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. 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
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

תנאים לאיכלוס

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

הערות

1. יש להטעין למערכת קובץ חישוב שטחים מתוקן שהתכנית תואמת את תאי השטחים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0930	תאריך הגשה	05/07/2020	
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	שינויים שימוש חורג	שינוי ללא תוספת שטח/חזית שימוש חורג למגורים	

כתובת	בן יהודה 57 רחוב מנדלי מוכר ספרים 7	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	39/6905	תיק בניין	0025-057
מס' תב"ע	3616, 44, 9005, 9077 א	שטח המגרש	682

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סיון רוני אחזקות	רחוב מנדלי מוכר ספרים 7, תל אביב - יפו 6343111
בעל זכות בנכס	סיון רוני אחזקות	רחוב מנדלי מוכר ספרים 7, תל אביב - יפו 6343111
עורך ראשי	רוה שמואל	רחוב צבי 12, רמת גן 5250429
מתכנן שלד	סגל מיכאל	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001
מורשה חתימה מטעם המבקש	סיון רוני	רחוב מנדלי מוכר ספרים 7, תל אביב - יפו 6343111

מהות הבקשה: (רבנר רוני)

מהות עבודות בניה
שימוש חורג ממסחר למגורים לצמיתות ביחידת מסחר בקומת הקרקע בעורף הבניין. שינויים בחזיתות ע"י שינוי מיקום וגודל הפתחים.

מצב קיים:

בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף. קומת קרקע מסחרית, קומה 1-3 חדרי מלון, קומה 4 וקומת גג חלקית למגורים. עבור סה"כ: 3 יחידות מסחריות, 39 חדרי מלון ו- 7 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
882	1954	מלון בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית.	היתר מילולי.
12-1185	2013	חיזוק בניין בית המלון לרעידות אדמה ותוספת קומה וקומת גג חלקית למגורים עבור 6 יח"ד וחדרי יציאה לגג.	היתר

בעלויות:

הנכס רשום כבית משתף בעל 45 תתי חלקות. השטח המבוקש הינו בבעלות חברת סיוון רוני אחזקות בע"מ והבקשה חתומה ע"י נציג החברה.

התבצעו פרסומים לפי סעיף 149 ונשלחו הודעות ותקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתוכניות 44, 3616 א' – אזור רובע 3 רחוב מסחרי באזור ההכרזה.

תכנית 44: ייעוד: שימושים	מותר	מוצע	סטייה
אזור מסחרי 1. שימושי דירות ועסקים גם יחד	מוצע שימוש חורג ממסחר ליחידת דיור לצמיתות. בהתאם להוראות התכנית.		

מותר	מוצע	סטייה
תכנית זו אינה משנה את השימושים שהותרו בתכניות התקפות. שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-47מ"ר כולל ממ"ד	בהתאם להוראות התכנית. שטח הדירה המוצעת 70.70 מ"ר	
התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4 :		
שטח יח"ד	שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-47מ"ר כולל ממ"ד	שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-47מ"ר כולל ממ"ד
גוף הבניין		
שמירה ושיקום פרטים אדריכליים אופייניים.	מוצעת הגדלת חלונות בקירות החיצוניים בחזית הצדדית.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן
אורור		+
מיקום		+
בהתאם למדיניות הועדה המקומית כי מגורים בקומת קרקע המשמשת למסחר יהיו בעורף הבניין בלבד.		

הערות נוספות:

1. הוגש אישור נ.ת.ע לבקשה מתאריך 6.10.2019.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות :
שימוש חורג מהיתר משימוש מסחרי לשימוש של מגורים לתקופה של צמיתות.

התייחסות להקלות:

השימוש המבוקש הינו על פי הוראות תכנית 44 החלה על המגרש נשוא הבקשה על כן הקלה זו מתקבלת.

תאריך הודעה אחרונה : 21/06/2020 - התקבלו התנגדויות.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. תמר מוזס השקעות בע"מ	רחוב אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047	התנגדות מס' 1
2. מאירוביץ סייג ורד	רחוב אריאל שרון 4, גבעתיים 5320047	

עיקרי ההתנגדויות:

הוגשה התנגדותה של חברת תמר מוזס השקעות בע"מ בעלת שטח מסחרי בקומת הקרקע בנכס נשוא הבקשה ע"י בא כוחה עו"ד מאירוביץ ולהלן עיקרי ההתנגדות :
- הבקשה הוגשה בהליך שימוש חורג מהיתר שהינו פסול שכן המבוקש הינו שימוש חורג מתכנית.
- השימוש המבוקש אינו תואם את הסביבה המסחרית הקיימת.
- בבקשה מבוקשת הריסה של קירות הדיפון שהינן שטחים משותפים.

התייחסות להתנגדויות:

- השימוש החורג המבוקש הינו עפ"י השימושים המותרים באזור מסחר 1 בתכנית 44 החלה על המגרש, וכן המיקום המבוקש בעורף הבניין הינו בהתאם למדיניות הועדה. ועל כן הונחה עורך הבקשה בתיק המידע לבקשה להגיש את הבקשה בהליך של שימוש חורג מהיתר.
- בנוגע לטענה על התאמת השימוש לסביבה, בתכנית 44 מוגדר אזור מסחרי 1 כי "קרקע זו תהא מוקדשת בעיקרה לשימושי דירות ועסקים גם יחד." השימוש המבוקש הינו בחזית הצדדית בעורף הבניין ומדובר ביחידה בבעלות נפרדת מהמסחר בחזית.

- הטיפול המבוקש בחזיתות הבניין החיצוניות הינו לצורך הגדלת הפתחים והתאמת השימוש בנכס למגורים. אין פגיעה עיצובית בבניין והמבוקש הינו בחזית צדדית בלבד. למבוקש הוגשה התנגדות אחת בלבד מתוך 45 בעלי הזכויות במגרש ועל כן אין מניעה תכנונית לאשר את המבוקש.
כחלק ממסמכי הבקשה הוגשה הצהרת קונסטרוקטור כי השינוי המבוקש אינו פוגע בקירות החיזוק של הבניין.

חו"ד מכון רישוי ע"י עמי סיידוף 10/08/2020

תנועה וחניה

=====

הבקשה כוללת: שימוש חורג ממסחר למגורים בשטח של כ-75 מ"ר.
דרישת התקן: 0 מקומות חניה (בהשוות דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש).
מתוכנן: 0 מקומות חניה.
המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

=====

הוצג פתרון אשפה על סמך האישור שניתן בהיתר לבקשה המקורית
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלט

=====

התקבל אישור פיקוד העורף בבקשה המקורית עבור פטור על סמך מקלט קיים
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י ויקטור זמורין 19/12/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: הדירה בשיפוצים.
חשוב לציין שבתיק בניין דיגיתלי נמצאו 2 תביעות פעילות שמספרם של ת.פ. : 00/15/0003304, 01/12/0007528

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבנר רוני)

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממסחר למגורים לצמיתות ביחידת מסחר בקומת הקרקע בעורף הבניין.

2. לא לקבל את ההתנגדות שכן:

- השימוש החורג המבוקש הינו עפ"י השימושים המותרים באזור מסחר 1 בתכנית 44 החלה על המגרש, וכן המיקום המבוקש בעורף הבניין הינו בהתאם למדיניות הועדה.
- בתכנית 44 מוגדר אזור מסחרי 1 כי "קרקע זו תהא מוקדשת בעיקרה לשימושי דירות ועסקים גם יחד".
- הטיפול המבוקש בחזיתות הבניין החיצוניות שהינן רכוש משותף הינו על פי הוראות תכנית 9077, הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה. המבוקש פורסם בהתאם לסעיף 149 ונשלחו הודעות בהתאם לסעיף 36' לחוק התכנון והבנייה, והוגשה התנגדות בודדת לבקשה מבין 45 בעלי הזכויות במגרש ועל כן קיים רוב לאישור הבקשה.
כחלק ממסמכי הבקשה הוגשה הצהרת קונסטרוקטור כי השינוי המבוקש אינו פוגע בקירות החיזוק של הבניין.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

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

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	16-0288	תאריך הגשה	09/02/2016
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה תמ"א 38	

כתובת	כנפי נשרים 6	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	110/7499	תיק בניין	0432-004
מס' תב"ע	2510, ע'1, תמ"א 38	שטח המגרש	134

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	היקרי כפיר לירון	רחוב ישורון 58, הוד השרון 45200
מבקש	שדה מירב	רחוב האודם 31, הוד השרון 45350
מבקש	היקרי-שוורמן מיכל	רחוב תוספתא 5, תל אביב - יפו 62917
בעל זכות בנכס	היקרי כפיר לירון	רחוב ישורון 58, הוד השרון 45200
בעל זכות בנכס	שדה מירב	רחוב האודם 31, הוד השרון 45350
בעל זכות בנכס	היקרי-שוורמן מיכל	רחוב תוספתא 5, תל אביב - יפו 62917
עורך ראשי	רייך גיל	רחוב קרליבך 27, תל אביב - יפו 64730
מתכנן שלד	קלע רועי	ת.ד. 202, בית הלוי 4287000

מהות הבקשה: (נטלי קוגן)

מהות עבודות בניה
הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה. הקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות קומת גג חלקית, עבור סה"כ דירות, מעל קומת מרתף, הבניין מתוכנן בקיר משותף (ללא איחוד חלקות) עם החלקה הדרומית הסמוכה (מספר 111), לכל אורך הגבול הדרומי ועם גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית משותפים ל-2 הבניינים, כמפורט: - קומת מרתף: מוצמדת לדירת הקרקע ומשמשת לחדר כושר, חדר כביסה, חדר משחקים, ממ"ד, 2 מחסנים עם גישה פנימית ו-2 חצרות אנגליות. - קומת קרקע: דירה אחת ומפלס תחתון של דירת דופלקס, שבקומה השנייה. - קומה שנייה: מפלס עליון של דירת דופלקס עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה קדמית ואחורית. - קומה שלישית: מפלס תחתון של דירת דופלקס עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה קדמית ואחורית. - קומת גג חלקית: מפלס עליון של דירת דופלקס עם מרפסת גג אחורית וקדמית עם פרגולה מעליה. - גג עליון: מתקנים סולאריים ומעבי מזגנים. - בחצר: גינה פרטית מוצמדת לדירת גן עם שטחים מרוצפים, גדרות וחצרות מונמכות. במקביל הוגשה בקשה מס' 16-0289, עבור הריסת הבניין הקיים והקמת מבנה חדש במגרש הגובל (כנפי נשרים 4). סה"כ בניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עם 3 יח"ד.

מצב קיים:

מבנה קיים בן קומה אחת- מבוקש להריסה.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
		בבדיקה בתיק הבניין לא נמצאו כלל היתרים מקוריים של הקמת הבניין. לפי תכניות סניטריות ותכתובות שונות, ניתן להבין כי המבנה הוקם בשנות ה-50. ראה הערה מס' 1 מטה.

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות פרטית משותפת של 3 בעלי זכות, הבקשה חתומה על ידם.

התאמה לתב"ע (תכנית 2510, כרם התימנים- אזור מגורים א' שיקום ותמ"א 38, בתחום רובע 5 מחוץ לאזור ההכרזה)

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	3 קומות + קומת גג חלקית	3 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי לכנפי נשרים	0 מ'	0 מ'	
צדדי- צפוני	קיר משותף או 2 מ'	קיר משותף בחפיפה מלאה ו-2.00 מ' מרווח לחלקה הסמוכה בחלקו של הקיר שאינו בחפיפה.	
צדדי- דרומי	קיר משותף	מעבר לקיר משותף- פרסמה הקלה מהסכמת שכן- יובהר כי הבניין הסמוך בנוי שני מקטעים והחלק הלא חופף הוא חצר פנימית בין שתיהן.	
אחורי	5 מ'	4.50 מ'	0.50 מ', פורסמה הקלה שניתן לאשר
זכויות בנייה: שטח המגרש 134 מ"ר	תכנית 2510: 150% משטח המגרש שהם 201 מ"ר + שטחי שירות לפי פרוטוקול 140 ב' 20 מ"ר מבואות ומדרגות לקומה = 80 מ"ר ומרחבים וגנים לפי החוק		
סה"כ לפי תב"ע+ תמ"א	תמ"א 38 תיקון 3א' שטח קומה קיימת כ- 72.05 מ"ר מ"ר + 13 מ"ר ליח"ד קיימת = 85 מ"ר X 1.5 קומות = כ- 127.58 מ"ר 13+ מ"ר לדירה אחת = כ- 140.58 מ"ר		
	סה"כ: כ- 421.58 מ"ר+ ממ"דים	כ- 300 מ"ר + ממ"דים	
צפיפות אזור מגורים א' שיקום על שטח מגרש של עד 140 מ"ר, יותרו 2 יח"ד.	תכנית 2510 2 יחידות דיור (בתנאי שיח"ד לא תקטן מ-60 מ"ר) תמ"א 38 דירה אחת	3 דירות	
בנייה על הגג: שטח	סה"כ- 3 דירות	לא הוצגה תכנית הקומה החלקית – מבדיקה גרפית	
	50% משטח הקומה = כ- 48 מ"ר		

נסיגות מחזיתות קדמיות בקומת הגג	1.5 מ'	1.90 מ' - 4.00 מ'.	כ-46 מ"ר.

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

קומות גובה	מותר	מוצע	סטייה
קומות גובה	2 קומות 4.0 מ' נטו	קומה אחת 3.0 מ' נטו	
שימוש	חנייה/ מחסנים דירתיים/ חדר משחקים	חדר כושר, משחקים, ממ"ד, מחסנים ורחצה, חדר עבודה	חדר עבודה אינו בשימושים המותרים בדירות מגורים - יינתן תנאי טכני להתאמת השימושים.
תכנית הקומה	השטחים הנלווים בתת הקרקע יהיו בהתאם לשטח המתוכנן לדירת הקרקע-	לא הוצגה התכנית ביחס לקומת הקרקע, עולה מהבדיקה הגרפית כי השטח המתוכנן חורג בכ-12 מ"ר מהמותר. יובהר כי מחסן שהכניסה אליו משטח הדירה יחושב במניין שטחי הדירה.	12 מ"ר. תידרש הקטנת השטח הנלווה במרתף בהתאם לשטח הדירה בקומת הקרקע
תכנית חלחול מי נגר	15% משטח המגרש = 20.10 מ"ר.	כ-39.75 מ"ר - נבדק בתכנית מתוקנת מתאריך 15.9.2020 שנבדקה לנושא זה בלבד.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
- מוצעות מרפסות בבליטה של 1.20 מ' מעבר לקו בניין שהינו קו רחוב. יש לקבל אישור אגף הנכסים לכך. - שטחי המרפסות בהתאם למותר. - מוצעות מרפסות פתוחות במרווח האחורי בהבלטה של 2.0 מ' מקו הבניין האחורי המותר. פורסמה הקלה שניתן לאשר. יצוין כי בפינה צפונית של המרפסת קיימת חריגה של 0.20 מ"ר לאחר אישור ההקלה. - המרפסות הקדמיות מוצעות ללא נסיגה של 1.50 מ' הנדרשים מגבול המגרש הצדדי. יינתן תנאי לתיקון. - המרפסות הקדמיות תוכננו בגובה של 4.00 מ' מינימום מהרחוב בהתאם להוראות המרפסות בכרם כפי שפורסמו בפרוטוקול 140 ב'.		+	מרפסת
- כתנאי להוצאת היתר יידרש רישום לפי תקנה 27 לזיקת הנאה לשימוש בחדר המדרגות ובמעלית לשתי החלקות. - לא הוצגה פריסת גדרות בקנ"מ 100:1. גובה הגדרות ההיקפיים יהיה עד 1.50 מ' מקרקע השכן - יינתן כתנאי טכני.	+	+	פיתוח שטח
מוצע מפלס של כ-1.20 מ' מפני הכביש, בחלק הפנימי של הבניין.		+	מפלס כניסה קובעת
מתוכננות דלתות בקו רחוב הנפתחות כלפי פנים.		+	פתחים המוקמים בקו בניין שהינו קו רחוב

		+	מעלית
מוצע מיזוג אוויר ומערכת סולארית בגג העליון בהתאם לתקנות לכל אחת מהדירות		+	מזגנים ומערכת סולארית.
לא תוכננו מסתורי כביסה לבניין כנדרש- יינתן כתנאי טכני	+		מסתורי כביסה

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה בשנת 2016 במסלול תמ"א 38 מבלי שהיו היתרים למבנה שהבהירו האם נבנה בהיתר או מה היה השימוש שאושר בהם. ועל כן לא היו ברור מידת זכאות לזכויות מכוח תמ"א 38. הנושא הועבר לבדיקה משפטית לבירור נושא ועוד כמה נושאים שהועלו. חוות הדעת שהתקבלה תפורט בסעיף הבא (2). לאחר חוות הדעת המשפטית נעשה סבב פרסומים נוסף לאור החלטת היועצת המשפטית. משחזרה הבקשה מהדיון המשפטי בנושאים שיפורטו, יצא עדכון חדש לתקן 413, שמגדיר את המבנים שיש צורך לחזקם ועל כן מגדיר את הבניינים שזכאים לתכנון במסלול תמ"א 38 על תמריציה. המבנה הוגדר כמבנה נמוך ולא ניתן היה להמשיך במסלול שבו התקבל. הסוגיה הועברה לבדיקת הקונסטרוקטור מטעם המבקש אל מול קונסטרוקטור מכון הרישוי מטעמו של מהנדס העיר. לאחר בדיקת כל תתי הסעיפים בתקן ובחינת המבנה וחומרי הבנייה מהם נבנה, הוחלט: שהמבנה אכן עומד בזכאותו למסלול תמ"א 38. לאחר שהסתיימו כל הבדיקות לעיל נבדקה התכנית בשנית ונמצאו בה מספר ליקויים שלא ניתן היה להמליץ עליה לאישור ביחס לתכנית התקפה. ניתן לערוך הבקשה זמן לתיקונים. לאחר שהוגשה התכנית המתוקנת מוגשת כעת הבקשה לאישור הוועדה המקומית. ההמלצה נכתבה על בסיס התכנית שהוגשה בתאריך 05.04.2020.

לאחר תיקון הבקשה התבקש עורך הבקשה טרם שיבוצה לוועדה לפרסם מחדש את הפרסומים שכן עברו כמעט שנתיים ממועד הפרסומים האחרון והיה צורך ליידיע את המתנגדים שהתכנון המתוקן עולה לוועדה לדיון. לאחר הפרסומים ולאור תיקון 101 ניתנה אפשרות נוספת לתקן את הפרטים האחרונים להמלצה חיובית של הבקשה ללא תנאים- והוגשה תכנית מתוקנת בתאריך 15.9.2020 שנבדקה רק לנושא תכנית קומת המרתף והתאמת אחוז החלחול המותר להוראות תמ"א 34.

2. בתאריך 03.10.17 התקבלה החלטת היועצת המשפטית לנושא החוסר בהיתר קיים עבור הבניין ולהלן מסקנותיה:

- על המבקש להוכיח שהמבנה נבנה כדין.
- יש להמציא תצלומי אוויר של המבנה הן סמוך להקמתו והן סמוך להגשת הבקשה. ההוכחה תבוצע ע"י מודד מוסמך אשר תכלול חו"ד מילולית, לרבות מידות המבנה במועדים אלה וכוללת את תצלומי האוויר.
- יש לצרף את כל המסמכים מתיק הבניין המעידים הן כי המבנה נבנה כדין והן בכל הנוגע לשימוש שנעשה בו.
- יש לפרט את מועד הקמת הבניין.
- יש לצרף תצהיר כי בהתאם לבדיקה שנערכה, הבניין תואם את התכנית שחלה בעת הקמתו, לרבות פירוט ממצאי הבדיקה ע"י מודד מוסמך (כאמור בסעיף 3).
- מסמך חתום ע"י עורך הבקשה, המעיד על התאמתו של הבניין לתכנית מכוחן הוקם. כל זאת, בין היתר, בהתייחס לפרמטרים הבאים: תכנית, קווי בניין, צפיפות, התאמה למרקם הסביבתי, חומרי גמר וכיו"ב.

**הוצגו כל המסמכים הנדרשים לבדיקת הבניין במסלול תמ"א 38 בניה חדשה.

3. סעיף 77,78: הבניין הנדון נמצא בתחום תכנית כרם התימנים, בפרסום שנעשה לפי סעיף 77,78 לרובעים 5 ו-6 בתחום תכנית כרם התימנים: "בהתאם לתכנית תקפות וללא תוספת קומות עפ"י תמ"א 38". דהיינו את כל הזכויות הניתנות מכוח התכנית והתמ"א 38 ניתן לנצל אך ורק בנפח המותר בתכנית הראשית.

4. קיר משותף: מוצעת בנייה בקיר משותף עם החלקה הצפונית הסמוכה מס' 108, (במקביל קיימת בקשה מספר 16-0289 להקמת בניין מגורים חדש בחלקה הסמוכה בקיר משותף). גבול המגרש הדרומי, בבקשה שהוגשה במקביל- צריך להיבנות בקיר משותף ולפי קו בניין אחורי של 5.0 מ'. קו הבניין האחורי של שני המגרשים אינו חופף. על כן יהיה קיר משותף לאורך החפיפה ובאזור שאין חפיפה מתוכנן הבניין בנסיגה של 2.0 מ' מקו המגרש המשותף. *הוגשה תכנית מתוקנת עם החפיפה כנדרש ולאחריה ההרחקה הנדרשת.

בנוסף מבוקשת הקלה מהסכמת השכנים להחרגת החפיפה עם הקיר הצפוני- ניתן לאשר הקלה זו שכן הבניין השכן בנוי כשני מבנים עם חצר פנימית בניהם- יצוין כי הבניין הסמוך לא מיצה את הזכויות המותרות במגרשו.

5. **נסיגת בקומת הגג:** תוכננה עבור המבנה נסיגה בקומת הגג של 1.50 מ' עבור המבנה. במקום מרפסת גג מתוכננת תקרת חדר מדרגות הראשי באופן שאינו חורג ממעקה הגג. המבנה הבולט ממעקה הגג נסוג ב-1.50 מ' ממנו.

לאחרונה ניתן דגש גדול יותר לתכנון הכולל רק מרפסת גג בנסיגות הנדרשות, אך הבקשה הנדונה נמצאת זמן רב במערכת ובבדיקותיה הראשונות לא ניתנה התייחסות לנושא זה ועל כן באופן חריג ניתן לאשר זאת. הסוגיה נהירה בחתך D-D ובחתך E-E.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. הריסה ובניה מתמ"א 38 על כל תיקוניה
2. הקלה בקו בניין אחורי של 10%
3. תוספת דירות מתמ"א 38
4. תוספת מ"ר + ממ"ד מתמ"א 38
- תאריך הודעה אחרונה: 13/03/2016 והתקבלו התנגדויות
5. הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 40%.
6. הקלה בקו בניין צידי למרפסות- בניה עד קו בניין צידי "0"
7. הקלה לצורך הרחבת דירות מותרות מכוח תמא 38.
8. הקלה בבניה בקיר משותף.
9. הקלה להגדלת שטח מרתף עד מעבר ל 80%.
10. הקלה בהנמכת חצר עד מפלס מרתף עליון ועד גבולות המגרש.
11. הקלה מדרישת תכנית 2510 ולאפשר הצמדת גינות לדירות הקרקע/ ביטול מעבר משותף לחצר אחורית.
12. תוספת 1 יחידות דיור מכח תמ"א 38

תאריך הודעה אחרונה: 07/05/2017 והתקבלו התנגדויות

1. הריסה ובניה מתמ"א 38 על כל תיקוניה
2. תוספת דירות מתמ"א 38
3. תוספת מ"ר + ממ"ד מתמ"א 38
4. הרחבת דירות מותרות מכוח תמ"א 38
5. תוספת 1 יחידות דיור מכוח תמ"א 38
6. הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 40% - בהתאם לתכנון העיתידי המונהג באזור ולצורך שיפור איכות הדיור בדירות המתוכננות
7. השלמה בגג ל 50% מהתכסית מכוח תמ"א 38 - תוספת שטח עבור דירה אחת בגג בתכסית שלא תעלה על 50% המותרים מתכסית הקומה שמתחת לרבות שמירה על נסיגות של 1.50 מ' ממעקה הגג
8. הקלה בקו בניין אחורי של 10%, הקטנת קו הבנין האחורי עד 10% מ-5 מ' המותרים, בכפוף לחפיפה עם הבנין הבנוי בקיר המשותף מדרום
9. הקלה בבניה בקיר משותף ביחס למגרש מצפון - ללא הסכמת שכן, הבניה במגרש השכן מחולקת ל-2 מבנים עם חצר פנימית

התייחסות:

- לא ניתן לאשר הקטנת נסיגת המרפסות ב-1.50 מהקירות המשותפים במגרשים השכנים בהתאם להוראות התכנית
- ניתן להגדיל למעט 15% לחלול מי נגר עילי בהתאם להוראות תמ"א 34.
- תכנון החצר האנגלית בגובה מפלס רצפת המרתף הינו בהתאם לתקנות הבנייה במורוחים. עם זאת לא תאושר חצר אנגלית שרוחבה עולה 1.50 מ'.
- עקב ערר שהיה בנושא שקבע כי הוראות השפ"פ בחצר האחורית אינה מחייבת.

מפאת הזמן שעבר מתחילת הפרסום והגשת הבקשה ועד להבאתה לדיון בוועדה המקומית התבקשו מבקשי הבקשה לפרסם את המבוקש שוב ובתאריך 31.07.2020 פורסמו ההקלות הבאות ולא התקבלו התנגדויות חדשות:

1. הריסה ובניה מתמ"א 38 על כל תיקוניה
2. תוספת דירות מתמ"א 38
3. תוספת מ"ר + ממ"ד מתמ"א 38
4. הרחבת דירות מותרות מכוח תמ"א 38
5. תוספת 1 יחידות דיור מכוח תמ"א 38
6. הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 40% - בהתאם לתכנון העיתידי המונהג באזור ולצורך שיפור איכות הדיור בדירות המתוכננות
7. השלמה בגג ל 50% מהתכסית מכוח תמ"א 38 - תוספת שטח עבור דירה אחת בגג בתכסית שלא תעלה על 50% המותרים מתכסית הקומה שמתחת לרבות שמירה על נסיגות של 1.50

מ' ממעקה הגג

8. הקלה בקו בניין אחורי של 10%, הקטנת קו הבנין האחורי עד 10% מ-5 מ' המותרים, בכפוף לחפיפה עם הבנין הבנוי בקיר המשותף מדרום
9. הקלה בבניה בקיר משותף ביחס למגרש מצפון - ללא הסכמת שכן, הבניה במגרש השכן מחולקת ל-2 מבנים עם חצר פנימית

התייחסות להקלות:

1. אפשר לאשר סעיפים 6, 5, 4, 3, 2, 1 מכוח סעיף יידוע הציבור לתכנון מכוח תמ"א 38 (אין זו הקלה)
2. ניתן לאשר הקלה מס' 6 בהתאם לתכניות העתידיות ולמען שיפור התכנון של הדירות המתוכננות שטחי המרפסות האחוריות יראו כאילו תוכננו מכוח תמ"א 38 שכן לא נוצלו כל הזכויות המותרות.
3. פרסום מס' 8 הקטנת קו הבניין האחורי הינה בהתאם לתמריצי תמ"א 38.
4. ניתן לאשר הקלה מס' 9 להסכמת שכן מבנייה לאורך כל קו המגרש הצפוני. זאת משום שהבנייה במגרש השכן מחולקת ל-2 מבנים עם חצר פנימית. אין בבנייה ביחידה אחת כדי לחרוג מהוראה זאת. יצוין כי השכן טרם מיצה את זכויות הבנייה המותרות מכוח התכנית.
5. סעיף 9 אינו הקלה
6. סעיף 10 אינו הקלה - תקנות הבנייה במרווחים אינן מגבילות סעיף 11 אינו הקלה,

התנגדויות:

שם	כתובת
רחל וקנין	רחוב נחליאל 7, תל אביב - יפו 6560907
קל עפרה	רחוב תרמ"ב 17, תל אביב - יפו 6560717
קל מיקולסקי איילת	רחוב תרמ"ב 17, תל אביב - יפו 6560717

עיקרי ההתנגדויות:

וקנין רחל - רחוב נחליאל 7 (הבניין העורפי):

1. ברחוב נחליאל 7, שהינו מבנה ישן, מתגורר אביה הקשיש - בן 87, קטוע שתי רגליים.
2. מתנגדים להגדלת שטח המרתף, הם חוששים מאד כי הבנייה הכוללת קומת מרתף תערער את יסודות הבית, ותגרום לנזקים קשים במבנה. מבקשים לקבל מידע יותר מקיף על המבנה שעומד לקום בחלקה 110. מאחר ובאתר לא מופיעות תכניות לגבי חלקה זו.
3. מתנגדים להקמת מרפסות אחוריות בחזית המזרחית הפונה לכיוון ביתם, דבר שיגרום לפגיעה בפרטיות, ימנע בעתיד את האפשרות להוסיף קומות למבנה.
4. לעניין הקלה לבנייה בקיר משותף טוענים שאינם מבינים על איזה קיר מדובר, המידה ומדובר בקיר משותף איתם, הנ"ל יפגע ביכולות הבנייה בעתיד ופגיעה במרחב.

קל מיקולסקי איילת ועפרה - תרמ"ב 17 (הבניין הסמוך הדרומי):

1. לפי הבקשה רוב הבניין הדרומי נכנס לסלון ביתם ונבנה על הקיר הצפוני. עורך הבקשה יישר את הקירות לפי שרטוט ולא לפי המצב הקיים.
2. קירות מעטפת הבית עשויים מכורכר. הקיר הצפוני משותף ומבוקש להריסה. גם אם יבנה קיר חדש מבלי להרוס את הקיר, בנייה צמודה לקיר זה עלולה לגרום לו נזק חמור.
3. המבנה שלהם הוא כמטר מעל מפלס הרחוב. כל בנייה או חפירה מתחת למפלס זה תמוטט את הבית.
4. בקומה העליונה קווי הניקוז משופעים ומנוקזים לעבר הגבול הדרומי, ולא ברור לאן צינור הניקוז מנקז את המים.
5. בחלק הדרום-מזרחי של הגינה מתוכנן בור חלחול, והמים עלולים לסכן את יסודות הבית.
6. מוכנות להסיר ההתנגדות לאחר התחייבות הבעלים לעמוד בדרישות קונסטרוקטור מטעמם, שימומן על ידם, שיבחן ויאפיין את הנחוץ לשמירה על שלמות הבית.
7. מבקשים להתנות מתן היתר הבנייה בעמידה של בעל הנכס בהתחייבויות אלו:
 - יתחייב לתקן כל נזק שנגרם לבית במהלך הבנייה ואחריה על חשבונו.
 - יפצה על חוסר היכולת להשכיר את הבית בתקופות ההרס והבנייה.
8. התחייבות הרשות שבבוא היום, הם או יורשם, יוכלו להקים מבנה בעל אותן זכויות בנייה, ללא התנגדות של בעלי המבנה החדש או הרשויות וללא שישללו מאתם זכויות בשל הבנייה שלו. מבקשים שבעתיד יוכלו לקבל לפחות אותו מספר יחידות דיור.
9. מתנגדים להקלה בנושא בנייה בקיר משותף ללא הסכמת הבעלים, מסכימים לבנייה בקו אפס (קיר הבניין שקיים בשטח) תוך שמירה על זכויותיהם כפי שפורט לעיל.

התייחסות להתנגדויות:

1. התכניות המפורטות הועברו לסריקה ביום 15.02.2016, והועלו לאתר העירייה. ניתן היה לעיין בהם - התכנית המתוקנת לא שינתה התייחסות זאת.

- לצורך הקמת המרתף יירשמו כתנאי בהיתר: אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים ובעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת-ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. הקמת מרפסות בתחום חלקה 110 לא גורעים מזכויות הבנייה בחלקות סמוכות. אישור ההקלה הינו בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ותואם את איכות הדיור והאוורור המתבקש באזור אורבני צפוף.
3. הקיר המשותף המבוקש בהקלה בתיק רישוי זה אינו זה השותף עם נחלאל 7 ממנו מרוחקת הבנייה ב-4.50 מ' (מגבול המגרש)
4. ההתנגדויות שהועלו ע"י קל מיקולסקי איילת ועפרה התקבלו ונענו בבקשה שהוגשה במקביל בכתובת כנפי נשרים 4

חו"ד מכון רישוי ע"י רינת ברקוביץ' 21/11/2019

תנועה:

=====

דרישת התקן: 3 מקומות חניה.

מתוכנן: 0 מקומות מכיוון שגודל המגרש לא משאיר מקום לתכנון חניה בנוסף לתכנון הבית.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

כיבוי אש

=====

תנאי לאכלוס המבנה יהיה הגשת אישור רשות הכבאות לאכלוס.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

דרכים

=====

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.
נדרש: להראות מדרכי וספי מדרכה בחזיתות וחתכים כולל גבהים.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

=====

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

אצירת אשפה

=====

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

גנים ונוף

=====

אין עצים במגרש.

ישתל על אחד.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

מקלוט

=====

יש לאשר את הפתרון בפקוד העורף לאחר ועדה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

אדריכלות

=====

יש לתקן חזיתות.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף 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: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

חו"ד מחלקת פיקוח: ע"י אוסקר סילביו קריקון 15/02/2016

המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

הערה: חלק מחדר המדרגות וחלק מפיר המעלית נמצא בחלקה הסמוכה אשר הוגשה גם לחלקה זו בקשה מס' 2016-0289.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נטלי קוגן)

1. לאשר את הבקשה להריסת הקיים במגרש והקמת בניין חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 3 דירות מעל קומת מרתף.
תוספות מכוח תמ"א 38:
- תוספת שטח עבור דירה אחת בגג בתכנית שלא תעלה על 50% המותרים מתכנית הקומה שמתחת לרבות שמירה על נסיגות של 1.50 מ' ממעקה הגג.
- תוספת מרפסות בחזית האחורית עד 40% מהמרווח האחורי המקורי של 5.00 מ'.
- הקטנת קו הבניין האחורי עד 10% מ-5 מ' המותרים, בכפוף לחפיפה עם הבניין הבנוי בקיר המשותף מדרום.
לרבות הקלה:
- הקלה בבניה בקיר משותף ביחס למגרש מצפון- ללא הסכמת שכן, שכן החלק במגרש הצפוני שאינו בחפיפה הוא חצר פנימית וזכויות הבנייה עבור מבנה זה טרם מוצו.
2. לקבל את ההתנגדות בחלקה לנושא חוזק המבנים הסמוכים בזמן הבנייה ובהתאם להוראות תכנית ע'1 לדרוש הפקדת ביטוח צד ג' טרם תחילת העבודות לכיסוי עבור נזקים שעלולים להיגרם.
לדחות את יתר ההתנגדויות שכן אין פגיעה בזכויות המתנגדים בחלקות הסמוכות עקב הבנייה המבוקשת בחלקה הנדונה. ובנוסף אישור המרפסות הינו בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ותואם את איכות הדיור והאוויר המתבקש באזור אורבני צפוף.
3. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.
בכפוף לכל דין ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27: לשטחים המשותפים, לזיקת הנאה בשימוש במבואות בין 2 החלקות, לאי פיצול היחידה התת קרקעית מהדירה בקומת הקרקע, לסימון המרפסות לאי סגירתן.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון קלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת הפיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה וייגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. ישתלו במגרש עץ 1 חדש בגודל 10 (4").
5. לפני תחילת עבודות הצגת אישור נכסים להבלטת המרפסות.

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 : לשטחים המשותפים, לזיקת הנאה בשימוש במבואות בין 2 החלקות, לאי פיצול היחידה התת קרקעית מהדירה בקומת הקרקע, לסימון המרפסות לאי סגירתן.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
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.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת אישור אגף הנכסים להבלטת המרפסות לקו הרחוב.

תנאים לאיכלוס

1. ישתלו במגרש 1 עץ חדש בגודל 10 (4") לפחות .

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	16-0289	תאריך הגשה	09/02/2016
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	כנפי נשרים 4	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	111/7499	תיק בניין	0432-004
מס' תב"ע	ע1, 2510, תמ"א 38	שטח המגרש	116

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שי שמעון	רחוב גאולה 35, תל אביב - יפו 6330437
בעל זכות בנכס	שי שמעון	רחוב גאולה 35, תל אביב - יפו 6330437
עורך ראשי	רייד גיל	רחוב קרליבך 27, תל אביב - יפו 64730
מתכנן שלד	קלע רועי	ת.ד. 202, בית הלוי 4287000

מהות הבקשה: (נטלי קוגן)

מהות עבודות בניה
הריסת המבנה הקיים שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה. הקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור סה"כ 3 יח"ד, מעל קומת מרתף, הבניין מתוכנן בקיר משותף (ללא איחוד חלקות) עם החלקה הצפונית הסמוכה (כנפי נשרים 6-מספר 110), לכל אורך הגבול הצפוני, ועם גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית משותפים ל-2 הבניינים, כמפורט: - קומת מרתף: חלק מהמרתף מוצמד לדירת הקרקע, עם גישה פנימית, עבור חדר כושר, מחסן וממ"ד. בנוסף מתוכננים במרתף 3 מחסנים דירתיים. - קומת קרקע: מבואת כניסה ודירת גן אחת. - קומה א': דירה אחת עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה אחוריות וקדמיות. - קומה ב': מפלס תחתון של דירת דופלקס עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה אחוריות וקדמיות. - קומת גג חלקית: מפלס עליון של דירת הדופלקס, מרפסת גג אחורית וקדמית עם פרגולה מעליה. - בחצר: גינה פרטית עורפית עם גינן, שטחים מרוצפים, גדרות וחצרות מונמכות. במקביל הוגשה בקשה מס' 16-0288, עבור הריסת הבניין הקיים, והקמת מבנה חדש במגרש הגובל (כנפי נשרים 6).

מצב קיים:

מבנה קיים בן קומה אחת- מבוקש להריסה.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
		בבדיקה בתיק הבניין לא נמצאו כלל היתרים מקוריים של הקמת הבניין. לפי תכניות סניטריות ותכתובות שונות, ניתן להבין כי המבנה הוקם בשנות ה-50. הוצגה תצ"א המאשרת את קיום המבנה סביב שנים אלו.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית, והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום.

התאמה לתב"ע (תכנית 2510, כרם התימנים- אזור מגורים א' שיקום ותמ"א 38, בתחום רובע 5 מחוץ לאזור ההכרזה)

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
קווי בניין: קדמי לכנפי נשרים צדדי- דרומי צדדי- צפוני אחורי	3 קומות + קומת גג חלקית	3 קומות + קומת גג חלקית	
זכויות בנייה: שטח המגרש 116 מ"ר	לפי תכנית 2510 150% משטח המגרש שהם 174 מ"ר שטחי שירות לפי פרוטוקול 140 ב' מרחבים מוגנים 20 מ"ר למבואות $4X = 80$ מ"ר + לפי תמ"א 38 תיקון 3 א' שטח קומה מורחבת $13 + 80.83 = 93.83$ מ"ר $1.5X = 140.74$ + 13 מ"ר לדירה אחת סה"כ מתמ"א 38: 153.74 מ"ר סה"כ לפי תב"ע + תמ"א סה"כ: כ- 407.74 מ"ר + ממ"דים	0 מ' קיר משותף בנייה בקיר משותף בו זמנית עם הדכן במגרש הצפוני 4.50 מ'	0.50 מ', פורסמה הקלה- ניתן לאשר
צפיפות אזור מגורים א' שיקום על שטח מגרש של עד 140 מ"ר, יותר 2 יח"ד.	מתכנית 2510 2 יחידות דיור (בתנאי שיח"ד לא תקטן מ-60 מ"ר) מתמ"א 38 דירה אחת סה"כ 3 דירות	3 דירות	
בנייה על הגג: תכסית נסיגות מחזיתות קדמיות	50% משטח הקומה- כ- 38.65 מ"ר 1.50 מ'	כ-37.70 מ"ר (לרבות מדרגות פנימיות) 1.67 מ' - 3.60 מ'. ראה הערה 2.	

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

קומות גובה	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות 4.0 מ' נטו	2 קומות 3.0 מ' נטו	2 קומות 3.0 מ' נטו	התכנית של הקומה השנייה לא הוצגה באופן מופרד- ניתן לראות לפי המפלסים והחתך כי

שימוש	חנייה/ מחסנים דירתיים/ חדר משחקים	חדר כושר, משחקים, ממ"ד, מחסנים דירתיים, מוני חשמל ותקשורת	קיימת קומת מרתף טכנית. יש להציג את כולה באופן נהיר בתכנית קומה נפרדת.
שטח המחסנים הדירתיים	12 מ"ר למחסן	שלוש מחסנים בשטח של כ-5.2 מ"ר - 6.2 מ"ר	
תכנית השטח הנלווה המוצמד	כשטח הדירה שמעליו	לא הוצג תכנית אבל מבדיקה גרפית נראה שאין חריגה.	
תכנית לפי תמא 34	85% משטח המגרש = 98.60 מ"ר	כ-95 מ"ר - לא הוצגה תכנית המרתף אך מסדיקה גרפית נראה כי אין חריגה מהמותר.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
מרפסת-הבלטה	+	-
שטח מרפסות אחוריות	+	-
הוראות בניין	+	-
חצר אנגלית	+	-
פיתוח שטח גדרות	+	-
מפלס כניסה קובעת	+	-
פתחים המוקמים בקו בניין שהינו קו רחוב מעלית	+	-
מזגנים ומערכת סולארית.	+	-
מסתורי כביסה	+	-

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה בשנת 2016 במסלול תמ"א 38 מבלי שהיו היתרים למבנה שהבהירו האם נבנה בהיתר או מה היה השימוש שאושר בהם. ועל כן לא היו ברור מידת זכויות מכוח תמ"א 38. הנושא הועבר לבדיקה משפטית לבירור נושא ועוד כמה נושאים שהועלו. חוות הדעת שהתקבלה תפורט בסעיף הבא (2).

לאחר חוות הדעת המשפטית נעשה סבב פרסומים נוסף לאור החלטת היועצת המשפטית. משחזרה הבקשה מהדיון המשפטי בנושאים שיפורטו, יצא עדכון חדש לתקן 413, שמגדיר את המבנים שיש צורך לחזקם ועל כן מגדיר את הבניינים שזכאים לתכנון במסלול תמ"א 38 על תמריציה. המבנה הוגדר כמבנה נמוך ולא ניתן היה להמשיך במסלול שבו התקבל. הסוגיה הועברה לבדיקת הקונסטרוקטור מטעם המבקש אל מול קונסטרוקטור מכון הרישוי מטעמו של מהנדס העיר. לאחר בדיקת כל תתי הסעיפים בתקן ובחינת המבנה וחומרי הבנייה מהם נבנה, הוחלט: שהמבנה אכן עומד בזכאותו למסלול תמ"א 38. לאחר שהסתיימו כל הבדיקות לעיל נבדקה התכנית בשנית ונמצאו בה מספר ליקויים שלא ניתן היה להמליץ עליה לאישור ביחס לתכנית התקפה. ניתן לעורך הבקשה זמן לתיקונים. לאחר שהוגשה התכנית המתוקנת מוגשת כעת הבקשה לאישור הוועדה המקומית. לאחר תיקון הבקשה התבקש עורך הבקשה טרם שיבוצה לוועדה לפרסם מחדש את הפרסומים שכן עברו כמעט שנתיים ממועד הפרסומים האחרון והיה צורך ליידע את המתנגדים שהתכנון המתוקן עולה לוועדה לדיון.

2. בתאריך 29.01.2017 התקיימה פגישה עם היועצת המשפטית ומבקשי הבקשה, חוות הדעת מפורטת להלן:
 - "הבקשה הנדונה הינה בקשה להריסה ובנייה מחדש במגרש הנדון. לפיכך, הגדרת "בניין קיים" בתכנית 2510 אינה רלוונטית לענייננו.
 - קיר משותף: מוצעת בנייה בקיר משותף עם החלקה הדרומית הסמוכה מס' 111, (במקביל קיימת בקשה מספר 16-0289 להקמת בניין מגורים חדש בחלקה הסמוכה בקיר משותף: הוראות סעיף 10.1.13 (ב) בתכנית 2510 קובעת כי בנייה בקו צידי 0.0 מ' יתאפשר "בהסכמת הבעלים" של שתי חלקות גובלות" במקרה הנדון לא ניתנה הסכמת החלקה הגובלת, חלקה 112 בכנפי נשרים 2, ולכן נדרשת נסיגה של 2.0 מ' בחלק שאינו בנוי בקיר משותף.
 - לא ניתן להתייחס למדרגות חיצוניות העולות לקומה השנייה בבניין בכנפי נשרים 2, אשר אין להן היתר בנייה, כאל בנייה בקיר משותף.
 - נוכח גודל המגרשים בכנפי נשרים 4 ו-2, ניתן לפרסם הקלה על הדרישה בתכנית 2510 לעניין הסכמת הבעלים לבנייה בקיר משותף, דבר שיתאפשר תכנון מיטבי של הבנייה במגרש בקיר 0.0 מ' עד גבול המגרש הצדדי כלפי החזית (ויתאפשר תכנון מיטבי בעתיד גם לבניין במגרש בכנפי נשרים 2). הקלה זו תובא לשיקול דעת הוועדה המקומית."
3. **נסיגת בקומת הגג:** תוכננה עבור המבנה נסיגה בקומת הגג של 1.50 מ' עבור המבנה. במקום מרפסת גג מתוכננת תקרת חדר מדרגות הראשי באופן שאינו חורג ממעקה הגג. המבנה הבולט ממעקה הגג נסוג ב-1.50 מ' ממנו. לאחרונה ניתן דגש גדול יותר לתכנון הכולל רק מרפסת גג בנסיגות הנדרשות, אך הבקשה הנדונה נמצאת זמן רב במערכת ובבדיקותיה הראשוניות לא ניתנה התייחסות לנושא זה ועל כן באופן חריג ניתן לאשר זאת. הסוגיה נהירה בחתך D-D ובחתך E-E.
4. קיימת אי התאמה בין תכנון גובה החלונות של המדרגות בחזית מהאופן שהם מוצגים E-E

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

- הריסה ובנייה מתוקף תמ"א 38 על כל תיקוניה.
- הקלה בקו בניין אחורי 10%
- בדירות מכוח תמ"א 38
- תוספת במ"ר עיבוי + ממ"ד מכוח תמ"א 38

תאריך הודעה אחרונה: 08/03/2016 והתקבלו התנגדויות

- הקלה על הדרישה בתכנית 2510 לעניין הסכמת הבעלים לבניה בקיר משותף.
- הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 40%.
- הקלה בקו בניין צידי למרפסות- בניה עד קו בניין צידי "0".
- הקלה לצורך הרחבת דירות מותרות מכוח תמא 38.
- הקלה בבניה בהמשך לקיר משותף.
- הקלה להגדלת שטח מרתף עד מעבר ל 80%.
- הקלה בהנמכת חצר עד מפלס מרתף עליון ועד גבולות המגרש.
- הקלה מדרישת תכנית 2510 ולאפשר הצמדת גינות לדירות הקרקע/ ביטול מעבר משותף לחצר אחורית.
- תוספת 1 יחידות דיוור מכח תמ"א 38.
- השלמת בנייה בגג ל 50% מהתכנית מכח תמ"א 38.

תאריך הודעה אחרונה: 06/04/2017 והתקבלו התנגדויות

הבהרות להקלות לעיל:

1. לא ניתן לאשר הקלה לביטול נדרשת נסיגת המרפסות ב-1.50 מהקירות המשותפים במגרשים השכנים בהתאם להוראות התכנית. הן במרפסות הקדמיות והן באחוריות.
2. הגדלת את שטח המרתף עד הותרת 15% לחלול מי נגר עילי בהתאם להוראות תמ"א 34.
3. תקנות הבנייה במרווחים אינן מגבילות תכנון החצר האנגלית בגובה מפלס רצפת המרתף. עם זאת לא תאושר חצר אנגלית שרוחבה עולה 1.50 מ'.
4. עקב ערר שהיה בנושא שקבע כי הוראות השפ"פ בחצר האחורית אינה מחייבת.

מפאת הזמן שעבר מתחילת הפרסום והגשת הבקשה ועד להבאתה לדיון בוועדה המקומית התבקשו מבקשי הבקשה לפרסם את המבוקש שוב ובתאריך 31.07.2020 פורסמו ההקלות הבאות והתקבלו התנגדויות:

1. הקלה הריסה ובנייה מתוקף תמ"א 38 על כל תיקוניה
2. הקלה על הדרישה בתכנית 2510 לעניין הסכמת הבעלים לבניה בקיר משותף -
3. תוספת דירות מכוח תמ"א 38
4. תוספת במ"ר עיבוי + ממ"ד מכוח תמ"א 38
5. הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 40% מקו הבניין המותר של 5.0 מ', בהתאם לתכנון העתידי המונהג באזור ולצורך שיפור איכות הדיור בדירות המתוכננות
6. הרחבת דירות מותרות מכוח תמ"א 38
7. תוספת 1 יחידת דיור מכוח תמ"א 38
8. השלמת בנייה בגג ל 50% מהתכנית מכוח תמ"א 38 - תוספת שטח עבור דירה אחת בגג בתכנית שלא תעלה על 50% המותרים מתכנית הקומה שמתחת לרבות שמירה על נסיגות של 1.5 מ' ממעקה הגג
9. הקלה הקטנת קו הבניין האחורי עד 10% (4.5 מ' במקום 5.0 מ') בכפוף לחפיפה עם הבניין הבנוי בקיר המשותף

התייחסות להקלות:

- ניתן לאשר סעיף מס' 1,3,4,5,6,7,8 כיידוע הציבור לתכנון מכוח תמ"א 38.
- ניתן לאשר הקלה מס' 2 בהתאם לחוות דעתה של היועצת המשפטית שקבעה שלאור כך שקיימת אי הסכמה בין השכנים לנושא זה, והבניין הסמוך לבניין נושא הבקשה טרם מיצה את הזכויות מכוח תכנית זאת ולאור כך שהתאמת החפיפה לבניין הסמוך תגרום לאי עמידה בהוראות התכנית לתכנון בקו אפס כלפי הרחוב ניתן לאשר במקרה זה הקלה מהסכמת השכן לצורך חריגה מהחפיפה של הקיר המשותף.
- ניתן לאשר פרסום מס' 5 בהתאם לתכנון העתידי המונהג באזור ולצורך שיפור איכות הדיור בדירות המתוכננות - יובהר כי זאת אינה הקלה. משום שלא נוצלו השטחים המבוקשים מכוח תמ"א 38 יאושר תכנון זה במסגרת תמריצי תמ"א 38 והפרסום הינו ליידוע הציבור.
- הקטנת קו הבניין האחורי הינה בהתאם לתמריצי תמ"א 38.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
מלחי ברכה	רחוב כנפי נשרים 2, תל אביב - יפו 6560940	
קל עפרה	רחוב תרמ"ב 17, תל אביב - יפו 6560717	הגישו יחד התנגדויות
קל מיקולסקי איילת	רחוב תרמ"ב 17, תל אביב - יפו 6560717	
וקנין רחל	נחליאל 7 תל אביב- יפו 6560907	

עיקרי ההתנגדויות:

מלחי ברכה - דיירת בכנפי נשרים 2 (הבניין הסמוך הדרומי):

1. אישה קשישה בת 86 ובתה מתגוררת עמה אשר מגדלת את ביתה כחד הורית, לדבריה מתגוררת במבנה ישן בן כ-66 שנה. הקמת המבנה עלול למוטט את ביתה - התייעצה עם מהנדס שהסביר לה כי מבחינה הנדסית המבנה החדש יגרום נזק נכבד, וביתה יאבד מערכו.
2. בבקשה מסומן הריסת מדרגות הכניסה המובילות לביתה ומצוין כי הנ"ל בהסכמה, טוענת כי מעולם לא חתמה על הסכמה להריסת המדרגות, יתרה מכך הריסת המדרגות אינה מאפשרת להיכנס הביתה, ולא הוצעה חלופה אחרת בפניה על ידי מבקש הבקשה.
3. מציינת שתהיה מוכנה להסיר ההתנגדות, במידה ומגיש הבקשה או מי מטעמו יתחייב בפניה:
 - יכסה כל נזק שייגרם כתוצאה מהבנייה וההקמה של "המבנה החדש הן במהלך הבנייה והן אחריה.

- יעניק לה ולבתה ולנכד דיור חלופי לזמן הבנייה, ושלא יתנגד לכך שבבוא העת היא או יורשיה יוכלו להקים מבנה דומה.

קל מיקולסקי איילת ועפרה- תרמ"ב 17 (הבניין הסמוך הדרומי):

1. לפי הבקשה רוב הבניין הדרומי נכנס לסלון ביתם ונבנה על הקיר הצפוני. עורך הבקשה יישר את הקירות לפי שרטוט ולא לפי המצב הקיים.
2. קירות מעטפת הבית עשויים מכורכר. הקיר הצפוני משותף ומבוקש להריסה. גם אם יבנה קיר חדש מבלי להרוס את הקיר, בנייה צמודה לקיר זה עלולה לגרום לו נזק חמור.
3. המבנה שלהם הוא כמטר מעל מפלס הרחוב. כל בנייה או חפירה מתחת למפלס זה תמוטט את הבית.
4. בקומה העליונה קווי הניקוז משופעים ומנוקזים לעבר הגבול הדרומי, ולא ברור לאן צינור הניקוז מנקז את המים.
5. בחלק הדרום-מזרחי של הגינה מתוכנן בור חלחול, והמים עלולים לסכן את יסודות הבית.
6. מוכנות להסיר ההתנגדות לאחר התחייבות הבעלים לעמוד בדרישות קונסטרוקטור מטעמם, שימומן על ידם, שיבחן ויאפיין את הנחוץ לשמירה על שלמות הבית.
7. מבקשים להתנות מתן היתר הבנייה בעמידה של בעל הנכס בהתחייבויות אלו:
 - יתחייב לתקן כל נזק שנגרם לבית במהלך הבנייה ואחריה על חשבונו.
 - יפצה על חוסר היכולת להשכיר את הבית בתקופות ההרס והבנייה.
8. התחייבות הרשות שבבוא היום, הם או יורשם, יוכלו להקים מבנה בעל אותן זכויות בנייה, ללא התנגדות של בעלי המבנה החדש או הרשויות וללא שישללו מאתם זכויות בשל הבנייה שלו. מבקשים שבעתיד יוכלו לקבל לפחות אותו מספר יחידות דיור.
9. מתנגדים להקלה בנושא בנייה בקיר משותף ללא הסכמת הבעלים, מסכימים לבנייה בקו אפס (קיר הבניין שקיים בשטח) תוך שמירה על זכויותיהם כפי שפורט לעיל.

וקנין רחל- נחילא 7 (הבניין הסמוך במגרש האחורי)

10. הבית שלי הוא בית קרקע הצמוד למגרש המדובר מצד מזרח. הבית כולל מבנה וחצר פנימית. מרשימת ההקלות שפורסמה משתמע כי הוגשה בקשה להקלות הבאות:
 - א. הוספת קומות למבנה
 - ב. הקלה של 10% בקו בנין אחורי
 - ג. בקשה להבלטת מרפסות מעבר לקו בנין אחורי עד 40%.
 שילוב של שלשת הקלות אלו מהווה פגיעה חמורה וחידירה לפרטיות שלנו. כמו כן הקלות אלו יפגעו בזכותנו לבנות בעתיד במגרש. עם הסעיף של הוספת קומות נוכל להשלים, אך בשל הסיבות לעיל אנו מתנגדים לסעיפים 6 ו-8 בסעיף 149 להקלות בניה. המתייחסים להקלה בקו בנין והבלטת מרפסות.

התייחסות להתנגדויות שהועלו:

- הבקשה מלווה בחישובים סטטיים ותצהירי מהנדס. בנוסף, כתנאי בהיתר יירשם: אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש, הן בעת החפירה ודיפון והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים ובעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת-ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
- קיים צדק רב עם דברי המתנגדת אכן מדרגות הכניסה לביתה מסומנות להריסה ולא נמצאה הסכמה לכך. ובנוסף, לא הוצע פתרון חלופי- **לא ניתן לסמן מדרגות אלה להריסה**. (תוקן בתכנית המתוקנת שהוגשה)
- קיים צדק רב עם מתנגד מס' 2 ואכן מסומן להריסה קיר ביתו שנמצא במגרש המבקש. לא ניתן לאשר הריסת קיר שכן ללא אישורו. הסוגיה תוקנה בתכנית המתוקנת וכעת הבניין תוכנן בצמוד לקיר המשותף למרות חריגתו לתוך המגרש המבקש.
- הבקשה מלווה בחישובים סטטיים ותצהירי מהנדס.
- נושא ניקוז המים יבחן לאחר וועדה ב"מי אביבים".
- לנושא ההתנגדות במגרש האחורי, ראשית לשם הבהרה תוספת הקומות המבוקשת מקבלת ביטוי בשטחי בנייה מותרים ולא בכמות הקומות שבאזור זה נצמדת למותר מכוח תכנית 2510.
- בנוסף אין באישור ההקלות כדי לפגוע ביכולת של המגרש הסמוך לממש את הזכויות המותרות לו בהתאם. ההקלות תואמות הקלות דומות שאושרו בעבר בכל אזור כרם התימנים.
- אין באישורם כדי לפגוע מעבר לנהוג באזור אורבני צפוף כנהוג בעיר תל אביב ככלל ובפרט בכרם התימנים.

ח"ד מכון רישוי ע"י רינת ברקוביץ' 17/11/2019

תנועה:

דרישת התקן: 3 מקומות חניה.
מתוכנן: 0 מקומות מכיוון שגודל המגרש לא משאיר מקום לתכנון חניה בנוסף לתכנון הבית.
המלצה:
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

תנאי לאכלוס המבנה יהיה הגשת אישור רשות הכבאות לאכלוסו.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

דרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

אצירת אשפה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

גנים ונוף

אין עצים במגרש. יישתל עץ אחד.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

אדריכלות

יש לתקן חזיתות.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף 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: להעביר לאישור כפוף לתיקונים.

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י פנחס קינדה 14/02/2016

המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי. הערה: חלק מחדר המדרגות וחלק מפיר המעלית נמצא בחלקה הסמוכה אשר הוגשה גם לחלקה זו בקשה מס' 2016-0288

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נטלי קוגן)

1. לאשר את הבקשה להקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות וקומת גג חלקית, עבור 3 יח"ד, בהתאם להוראות תכנית 2510 ותמ"א 38.

בתוספת מתמ"א 38:

- תוספת שטח עבור דירה אחת בגג בתכסית שלא תעלה על 50% המותרים מתכסית הקומה שמתחת לרבות שמירה על נסיגות של 1.50 מ' ממעקה הגג.
- הקמת מרפסות אחוריות בהבלטה של עד 40% מקו הבניין המותר של 5.0 מ'.

- הקטנת קו הבניין האחורי עד 10% (4.50 מ' במקום 5.00 מ'), בכפוף לחפיפה עם הבניין הבנוי בקיר המשותף.

בתוספת הקלה:

- אי הצגת הסכמת שכנים במגרש מדרום לצורך בנייה בהמשך לקיר המשותף.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.
 3. לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולא לאשר הריסת המדרגות ששייכות למתנגדת וחורגות לתוואי הרחוב בתחום המגרש של המבקש- לא ניתן להרוס שום חלק ברכושה של המתנגדת ללא הסכמתה. בנוסף לא לאשר הריסת הקיר השייך למגרש שכן גם במידה והינו חורג למגרש נושא הבקשה. לשאר הנושאים יתווספו תנאים ותעשה בדיקה מקצועית של הגורמים האחראיים כך שיובטח כי ינקטו כל האמצעים לשמירת רכושה של המתנגדת.
 4. לדחות את ההתנגדות, שהתקבלה מהמגרש האחורי, שכן אין באישור ההקלות בכדי לפגוע באפשרות מיצוי הזכויות במגרש המתנגדת.
- ואין בהן בכדי לחרוג מהנפח המותר לפי תכנית 2510, בצירוף מדיניות התכנון העתידית המונהגת באזור ואף אישור בקשות דומות באזור בעבר.

בכפוף לכל דין ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי עד קבלת אישורם.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, רישום זיקת הנאה על גרם המדרגות המשותף לשני המגרשים (לרבות מבואה ומעלית).
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. ישתלו במגרש 1 עץ חדש בגודל 10 (" 4) לפחות .
6. תנאי לתחילת עבודות- הצגת אישור מחלקת הנכסים להבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין שהינו קו רחוב.

ועדת משנה לתכנון ובניה

	14/06/2020	תאריך הגשה	20-0776	מספר בקשה
	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

כרם התימנים	שכונה	אלנבי 28	כתובת
0004-028	תיק בניין	104/6914	גוש/חלקה
690	שטח המגרש	תמ"א 34ב/4, תמ"א 38א/3, תמ"א 38א/3, ע1, ג, 9087, 1200, 216, 44, 9005	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סיטי פרטנר בע"מ	שדרות רוטשילד 35, תל אביב - יפו 6688304
בעל זכות בנכס	בלום מאיר	רחוב פישמן מימון 7, תל אביב - יפו 6423607
בעל זכות בנכס	בלום אביבה	רחוב פישמן מימון 7, תל אביב - יפו 6423607
בעל זכות בנכס	פורת צבי	רחוב גרניט 12, שערי תקווה 4481000
בעל זכות בנכס	פורת ורדה	רחוב גרניט 12, שערי תקווה 4481000
עורך ראשי	מילבואר אייל אורית	רחוב שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210
מתכנן שלד	שילר ערן	חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 49449
מורשה חתימה מטעם המבקש	ריקליס יובל	שדרות רוטשילד 35, תל אביב - יפו 6688304

מהות הבקשה: (נטלי קוגן)

מהות עבודות בניה
הריסת הקיים במגרש פינתי והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 33 דירות מעל מרתף. הבניין משמש למגורים עם חזית מסחרית. קומת מרתף: שטח נלווה למסחר, מאגר מים, חדר משאבות, חדר חשמל ו-33 מחסנים דירתיים המשמשים גם לחניית אופניים. קומת קרקע: 4 חנויות עם ממ"מ, חדר אשפה, מבואת כניסה לבניין ו-2 דירות גן, לכל אחד ממ"ד.. קומה 1-4: בכל קומה 6 דירות עם פתרון מיגון של 2 ממ"קים. ל-4 דירות עם חזית קדמית מרפסת גזוזטרה ולכל הדירות למעט הדירה בפיתח הרחוב מסתורי כביסה בהיקף הבניין. קומה 5: 5 דירות עם פתרון מיגון של 2 ממ"קים, ל-4 דירות עם חזית קדמית מרפסת גזוזטרה ולכל הדירות למעט הפינתית מסתור כביסה בהיקף הבניין. קומת גג חלקית: 2 דירות עם ממ"ק אחד ומרפסות גג שמעליהן פרגולה. גג עליון: מתקנים סולאריים, מעבי מזגנים וגנרטור. בחצר: זיקת הנאה במרווח הקדמי עבור משתמשי המדרכה, נישות טכניות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות פנימיים המצמידים את החצרות הצדדיות לדירות הגן.

מצב קיים:

בניין בן 2 קומות למגורים ומסחר. סך הכל 2 דירות.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי	קומה אחת עבור מסחר	1930	332
היתר	2 קומות- קרקע מסחר וקומה עליונה עבור 2 דירות.	1933	390
היתר	2 קומות- קרקע מסחר ודירה וקומה ב' 3 דירות	1939	533

הנכס בבעלות משותפת של 4 בעלים פרטיים. והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל הבעלים חברת סיטי פרטנר בע"מ

מותר	מוצע	סטייה
זכויות בנייה - קומה טיפוסית - סה"כ שטחי שרות <u>מתכנית מ'</u> 237.5% משטח המגרש = 1638.75 מ"ר <u>שטחי שירות</u> 20 מ"ר לקומה חדרי מדרגות ומבואות = 80 מ"ר שטחי שירות מתכנית מ'- מבואת כניסה = 105.80 מ"ר (לפי עורך הבקשה) <u>תמ"א 38</u> $2.5 \times (241.78 + 39)$ = 701.95 מ"ר + $52 = 13 \times 4$ = 753.95 מ"ר <u>סה"כ</u> 2,506.50 מ"ר + מרחבים מוגנים	2384.10 מ"ר + מרחבים מוגנים	
קווי בניין קדמי לרחוב אלנבי רחוב הכובשים צדדי מזרחי צדדי מערבי 3.00 מ' 4.00 מ' 3.00 מ' 3.00 מ'	3.00 מ' 4.00 מ' 2.70 מ' 2.70 מ'	0.30 מ' 0.30 מ' *מבוקש בהתאם לתמ"א 38 שניתן לאשר.
צפיפות <u>לפי פרוטוקול 15 לרחובות מסחריים</u> 53 מ"ר עיקרי- ממוצע שטח דירה לא יפחת מ- 35 מ"ר עיקרי	33 דירות בממוצע 55.26 מ"ר (נמדד גרפית) הדירה הכי קטנה 37 מ"ר	
מס' קומות <u>מתכנית מ'</u> 5 קומות <u>מתמ"א 38 במגבלות תכנוניות לפי סעיפים 77,78</u> קומה מלאה וקומת גג חלקית <u>סה"כ</u>		

סטייה	מוצע	מותר	
	6 קומות וקומת גג חלקית	6 קומות וקומת גג חלקית	
	3.30 מ' מ' 4.50 מ' מ' 4.50 מ' ברוטו	3.30 מ' לקומה (רצפה לרצפה) קומת גג ברוטו – 4.50 מ'. גובה קומה מסחרית- עד 4.50 מ' נטו	גובה במטרים
	מגורים עם חזית מסחרית	מגורים עם חזית מסחרית	שימושים
	253.30 מ"ר (לא הוצגה התכסית נמדד גרפית)	65% מתכסית הקומה העליונה = 253.30 מ"ר	תכסית בנייה על הגג
	3.00 מ' לרחוב אלנבי 2.00 מ' לרחוב הכובשים	תנאים מגבילים שפורסמו לפי 77,78 3.00 מ' מחזית אחת ו-2.00 מ' מחזית שניה	נסיגות בגג
עיצוב לבניין חדש באזור ההכרזה			
	בהתאם להנחיות העיצוב	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת מרכזית ללא חלוקה לתתי מסה	
	בהתאם להנחיות העיצוב	הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים	
	בהתאם להנחיות העיצוב	מעקות הגג יבנו בהמשך לקיר החזית. גובה המעקה הבנוי לא יקטן מ-0.90 מ' ממפלס הרצפה	
	בהתאם להנחיות העיצוב	הפתחים יהיו אורטוגונליים יותרו שילוב של פתחים עגולים להדגשה עיצובית	
0.30 מ'- יידרש תיקון כתנאי טכני	המרפסות לרחוב אלנבי חורגות מהוראה זו בכ-0.30 מ'	המרפסות לחזית הרחוב לא יעלו על 2/3 מאורך החזית.	
יידרש כתנאי טכני מלל להבהרת הנושא גם במפרט.	הוצגו מעקות מפורזלים גמר טיח המרפסות לפי ההדמיות טיח.	לא יותרו מעקות זכוכית גמר תחתית המרפסות -טיח	
יידרש כתנאי טכני, הרחבת הקיר המטויח בכ-0.30 מ' והקטנת אורך החלון באופן שלא יקטע אותו.	לכיוון רחוב הכובשים חסר כ-0.30 מ' שטח טיח מרוחב הקיר. בנוסף רוחב הקיר המטויח נקטע על ידי חלונות לכל גובה הקומה ומקטין את נפח הטיח באופן שחורג מהוראה זו	לפחות 1/3 מהמישור הבנוי יהיה בגמר טיח	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1):

סטייה	מוצע	מותר	
	קומה אחת	2 קומות	קומות
	חדר חשמל, חדר משאבות, מאגר מים, שטח נלווה למסחר	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/	שימוש

מותר	מוצע	סטייה
משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	עם גישה פנימית ו-33 מחסנים דירות	
גודל מחסן	עד 12 מ"ר	לא הוצג גודל המחסנים מבדיקה גרפית הם בהתאם למותר
תכנית השטח הנלווה	כשטח החנות בקומת הקרקע	בהתאם למותר (לפי בדיקה גרפית)
תכנית	85% משטח המגרש= 448.50 מ"ר	392.85 מ"ר.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
אזור חדרים	+	לכל חדרי הרחצה ללא חלונות מוקמו פירי אוורור ללא חלונות
מצללה על הגג: - שטח המצללה - נסיגות בגג - גובה מצללה	+	גובה המצללה עולה על 3.00 מ' ברוטו
מרפסת שטח	+	**קיימת פרגולה מבטון לכיוון רחוב הכושים שנראית כמו המשך גג עליון מעל מרפסת גג באופן שלא ניתן לאשר. יש להתאים את תכנון הפרגולה לזו המשויכת לרחוב אלנבי (ניתן לראות בחתך א- א ותכנית גגות בהדמיות המצורפות הפרגולה תקינה).
הבלטה	+	שטח המרפסות כ-7 מ"ר לאחת בהתאם לתקנות 1.20 מ' לרחוב אלנבי בהתאם לתקנות ו-1.60 מ' לרחוב הכובשים, מבוקש כהקלה להבלטה עד 40% שניתן לאשרה.
נישת גז	+	בבנין חדש ניתן לתכנן חדר גז בהיקף הבניין ולא בנישה על גבי הגדר. בהתאם לרובע 3,4.
מתקנים סולאריים	+	תוכננו 26 מתקנים סולאריים מתוך 33 מתקנים הנדרשים. לחלופין ניתן להציג מסמך יועץ אינסטלציה כי המערכת הינה משותפת ומשרתת את כל הדירות בבנין.
דוודים	+	לא הוצג מיקום הדוודים בהתאם להנחיות.
פיתוח שטח	+	
גדרות	+	שער כלפי הרחוב עולה על 0.70 מ' המותרים באזור זה. גובה גדרות הצד עולה על 1.50 מ' ביחס לשכנים. לא ברור ממפת המדידה האם הוגבהה הקרקע במגרש הנדון, לפי החתכים קו הקרקע הטבעי הוגבה ועל כן יש להנמיך את הגדר לגובה המינימלי הנדרש בתקנות להפרשי קרקע (1.05 מ')
מסחר	+	לא הוצגו פירי מנדוף למסחר כנדרש בהנחיות מרחביות
מפלס כניסה קובעת	+	הכניסה למבואת המגורים גבוהה בכ-0.20 מ' ביחס לגובה רחוב הכובשים וכ-0.45 מ' ביחס לרחוב אלנבי.
חיזוק וחישובים סטטיים	+	

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

- הוספת קומה + קומת גג חלקית מתוקף תמ"א 38
- הוספת זכויות מתוקף תיקון 3 א' תמ"א 38
- הוספת יחידות דיור מתוקף תמ"א 38
- הרחבת דירות קיימות ב-13 מ"ר לדירה מתוקף תמ"א 38

5. השלמת קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה
6. נידוד שטחי בניה בין הקומות
7. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
8. הבלטת מרפסות קדמיות עד 40% מעבר לקו בניין קדמי

תאריך הודעה אחרונה : 01/06/2020
ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות:

1. סעיפים 1,2,3,4 הינן פרסומים ליידוע הציבור שתואמים את מדיניות תמ"א 38 שיצאה באזור זה.
2. הקלות 5,6 ניתן לאשר בהתאם לפרוטוקול 219 שיצא על ידי הוועדה המקומית באזורים מסחריים והכיר בעובדה של איכות תכנונית לדירות שמתפרשות על קומה שלמה עם כיווני אוויר נאותים ולא קומה חלקית.
3. ניתן לאשר סעיף 7 כפרסום ליידוע הציבור מכוח תמ"א 38 – הקטנת קו הבניין בהתאם לתכנון העתידי המונהג באזור כפי שהובהר בתנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77,78.
4. ניתן לאשר פרסום מס' 8 ליידוע הציבור מתמ"א 38 שכן לא נוצלו כל הזכויות שניתנו לבניין- המרפסות הבולטות מעבר למותר בתקנות הינן לרחוב הכובשים, לצורך שיפור איכות הדירות המתוכננות לחזית הקדמית ובהתאם להקלות דומות שאושרו בעבר באזור.

חו"ד מכון רישוי - אפרת גורן 12/07/2020

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

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 5.7.20

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 33 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו- 141 מ"ר שטח מסחרי בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

- 35.8 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 7 מקומות חניה לאופנועים
- 33 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

- 0 מקומות חניה לרכב פרטי
- 0 מקומות חניה לרכב נכים
- 0 מקומות חניה לאופנועים
- 33 מקומות חניה לאופניים

חסרים :

- 35.8 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 7 מקומות חניה לאופנועים

חוות דעת:

המגרש ממוקם בצומת רחובות הכובשים - אלנבי, כאשר ברחוב הכובשים נתיב לתחבורה ציבורית וברחוב אלנבי מתוכנן קו רכבת הסגול. כמו כן, בקומת קרקע של הפרויקט מתוכנן מסחר. עקב כך לא מתוכננים חניות במגרש.

המלצה:

פתרון חלופי להסדר 35.8 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון מתחם אמבסדור) 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 ומיכלים
תיקונים נדרשים : יש להרחיב את החדר, לתכנן מקום למכש קרטונים ולאחסון קרטונים
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

הוגשה חוות דעת אקוסטית, נוספו תנאים בהיתר
המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

עורך הבקשה הגיש הצהרה שאין עצים במרחק עד 4 מטרים מקווי הבניין המוצע.
בדקתי מול התכנית הראשית והמדידה וראיתי שאין עצים בתחום המגרש והעצים שנמצאים במדרכה מרוחקים מעל 4
מטרים מהבנייה המבוקשת, יש לסמן עצים חדשים לנטיעה.
המלצה : לאשר את הבקשה

מקלוט

מתוכננים מרחבים מוגנים חדשים. יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה
המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

יש לתכנן חדר לבלוני הגז בתחום קווי הבניין ולא במרווח הצידי כפי שהוגש, יש להגדיל את פירי המנדוף.
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

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

1. לאשר את הבקשה להריסת הקיים והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 33 דירות מעל קומת
מרתף.

א. תוספות מכוח תמ"א 38 :

- תוספת קומת גג וקומת גג חלקית עבור 7 דירות.

- תוספת זכויות מתמ"א 38 תיקון 3א'.

- הקטנת קו הבניין הצדדי הדרומי והמערבי 2.70 מ' במקום 3.00 מ'.

- הבלטת מרפסת קדמית לרחוב הכובשים 1.60 מ' מקו הבניין הקדמי (בסך הזכויות שלא נוצלו מתמ"א 38)

ב. הקלות:

- השלמת קומת ביניים לקומה מלאה.

- ניווד ששטחים בין הקומות.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 35.8 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה מכוח
תמ"א 38 היות והנכס מצוי באזור חנייה אשר בו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון מתחם אמבסדור)

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

2. הצגת אישור מקדמי לעמידה בתקן בניה ירוקה שמספרו 5281.

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, היחידה המסחרית בקומת הקרקע תירשם כל אחת על כל
מפלסיה כיחידה אחת שאינה ניתנת לפיצול, רישום זיקת הנאה במרווחים הקדמיים לשימוש משתמשי המדרכה.

2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות

עמ' 213

0004-028 20-0776 19-00068

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0344	תאריך הגשה	03/03/2020	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	

כתובת	סמטת לאן ב' 2 רחוב פיארברג 31	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	5/7437	תיק בניין	0065-031
מס' תב"ע	2331, 2720	שטח המגרש	224

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קומורובסקי בן דרור יעל	רחוב פיארברג 31, תל אביב - יפו 6382726
בעל זכות בנכס	קומורובסקי בן דרור יעל	רחוב פיארברג 31, תל אביב - יפו 6382726
בעל זכות בנכס	קומורובסקי ערז	רחוב פיארברג 31, תל אביב - יפו 6382726
בעל זכות בנכס	חנן קומורובסקי מיכל	רחוב פיארברג 31, תל אביב - יפו 6382726
בעל זכות בנכס	קומורובסקי עופר	רחוב פיארברג 31, תל אביב - יפו 6382726
עורך ראשי	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723
מתכנן שלד	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'וז/קין)

מהות עבודות בניה
אישור בדיעבד לשינויים בבניין קיים בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף, כמפורט: - אישור חצר אנגלית (עם סבכת דריכה מעליה) שמאווררת את חדר המשאבות וגנרטור, הרחבת קונטור קומת המרתף בכ-0.3 מ'. - בקומת הקרקע: הגדלת גובה החלונות בדירה בקומת הקרקע, שינויים פנימיים בדירה. - בכל הקומות שינויים פנימיים בדירות (קיימת דירה אחת בכל קומה), ביטול בליטות דקורטיביות בחזית, הרחבת פתח יציאה למרפסות, החלפת מעקה סורג למעקה בנוי במרפסות לכיוון סמטת לאן ב'. - הרחבת פיר מעלית ע"י הקטנת עובי קיר של פיר המעלית הבנויה בקו 0 עם הבניין במגרש הסמוך. - בקומה העליונה: סגירת המרפסת הפונה לכיוון סמטת לאן ב', הריסת מחיצה המחלקת את מרפסת הגג לכיוון רח' פיארברג. - בקומת הגג חלקית: שינויים בפתחים, תוספת שטח למרפסת קיימת, תוספת בליטה דקורטיבית בחזית הצדדית הצפונית. בתחום המגרש: שינויים בפיתוח השטח – הקמת בגדר לחזיתות, הקמת נישה לבלוני גז, העתקת פילר חשמל לגדר לכיוון סמטת לאן ב'.

מצב קיים:

בניין קיים בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף, סה"כ 5 יח"ד. מבדיקה מול מחלקת הפיקוח התברר כי המבוקש בנוי במלואו.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
1377	05/01/1933	הקמת בניין בן קומה אחת עם מרפסת.	היתר
138	29/01/1935	תוספת 2 קומות לבניין קיים בן קומה אחת.	היתר
131	06/06/1956	תוספת קומה רביעית חלקית על הגג.	היתר
12-1125	12/09/2012	שינויים ותוספת בניה, בבנין מגורים בן 3 קומות ודירת גג, תוספת קומה חמישית, כמפורט: - תוספת מרתף חלקי המכיל מאגר מים, חדר משאבות וגנרטור,	היתר

	חדר מכוונות למעלית. - תוספת בנייה בצד המערבי עד גבול המגרש (קיר משותף עם הבניין השכן) עבור ממ"ד לכל יח"ד, מעלית, מסתור כביסה. - הריסת מרבית מדירת הגג ובניית קומה רביעית חדשה. - בניית קומה חמישית חדשה. - על הגג: הקמת חדר יציאה לגג (עם מרפסת גג ופרגולה בצמוד) עם מדרגות פנימיות מתוך הדירה בקומה העליונה. - על הגג העליון – מערכת סולרית. - בתחום המגרש- פיתוח שטח, סידור מסתורי אשפה ופילר חשמל.		

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 4 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י בעלי הזכות. לאחר פרסום הקלה לא התקבלו התנגדויות.

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

קומות	מוות	מוצע	סטייה
2	קומה אחת – אין שינוי מההיתר		
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	אין שינוי מההיתר המקורי – מאגר מים, חדר משאבות וגנרטור, חדר מכוונות מעלית	
תכנית	80% בהתאם להוראות תכנית ע1	כ- 41 מ"ר (לפי חישוב הגרפי) המהווים כ- 17% משטח המגרש.	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
- גודל חדרים - רוחב מסדרון - אוורור	*	
מתקנים טכניים	*	ראה הערה מס' 2
פיתוח שטח /גדרות	*	ראה הערה מס' 2

הערות נוספות:

- בהיתר משנת 2012 המרפסות לכיוון סמטת לאן ב' תוכננו עם סגירה ע"י חלון וטרינה למעט המרפסת בקומת התוספת (החמישית). בבקשה הנדונה מבוקש אישור בדיעבד לסגירת מרפסת לכיוון סמטת לאן ב' בקומה העליונה תוך שימוש השטחים הלא מנוצלים בהיתר המקורי (נותרו כ-13 מ"ר). עם זאת המבוקש נוגד את ההנחיות העיצוביות באזור ההכרזה לפיהם: לא תותר סגירת מרפסת בקומות התוספת.
- הבקשה כוללת שינויים בכל הדירות בבניין לרבות החלפת מעקות מסגרות למעקות בנויות.
- מבוקשים שינויים בגדרות הכוללים תוספת עמודים בנויים בין חלקי מסגרות. כמו כן מבוקש שינוי מיקום פילר חשמל לסמטת לאן ב'. גובה פילר עולה על מה שאושר בהיתר, כך שגובה הגדר באזור של פילר חשמל הינו 1.6 מ' ועולה על גובה המותר הנקבע בהנחיות המרחביות.

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
- הקלה להעברת עודף זכויות בקומות תחתונות לקומה חמישית לצורך סגירת מרפסת קיימת.

תאריך הודעה אחרונה: 19/02/2020

התייחסות להקלה:

- לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת. מדובר בסגירת מרפסות בקומת התוספת בניגוד להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה.

חו"ד מכון רישוי נדב פרסקו 16/03/2020

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.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

נדרשים תיקונים בגדר קדמית ופילר חשמל. נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח: אוסקר סילביו קריקון 24/12/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)

לא לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לשינויים בבניין קיים בן 5 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף, שכן:

- כוללת סגירת המרפסת בקומה העליונה (החמישית) ונוגדת את ההנחיות העיצוביות באזור ההכרזה (אשר גם חלק בלתי נפרד מתנאים המגבילים שפורסמו לפי ס' 77-78) לפיהם: לא תותר סגירת מרפסת בקומות התוספת.
- כוללת שינויים בגדרות תוך הגבהתם מעבר לגובה המותר הנקבע בהנחיות המרחביות.

טיוטת חוות הדעת מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה.

ועדת משנה לתכנון ובניה דיון נוסף-קלישר 32

מהות הדיון הנוסף:

תיקון החלטת הוועדה מ-27.03.2019 לצורך אישור תמריצי תמ"א 38.

נימוקי הדיון הנוסף:

הבקשה אושרה בתאריך 27.03.2019, אך בהחלטה לא צוינו תמריצי תמ"א 38 הבאים:

- תוספת בנייה בהיקף 2.5 קומות מורחבות לפי היתר המקורי (כ-111 מ"ר) סה"כ כ-303.42 מ"ר, תוספת 3 יח"ד.
- הקלה לתוספת קומה וקומה חלקית לפי זכויות תמ"א 38.
- הקלה להגבהת ומילוי קומת עמודים לצורך מגורים על פי זכויות תמ"א 38.
- הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 40% לפי זכויות תמ"א 38 (נותרו שטחים שלא נוצלו).
- הקלה לבנייה מעבר לקו בניין צדדי ואחורי על פי זכויות תמ"א 38.
- הקלה לתוספת 13 מ"ר עבור כל דירה קיימת לצורך בניית מרפסות על פי זכויות תמ"א 38.

כמו כן אושרה הקלה לבניית מרתף מעל 80% משטח המגרש לצורך חניה, שאינה רלוונטית מאחר והוראות תכנית ע1 מאפשרות תכנית העולה על 80%. לפי כך נדרש לבטל את ההקלה הנ"ל.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י פיצ'ו'קין יאנה)

1. לתקן את החלטת הוועדה מיום 27.03.2020 של בקשה מס' 1610-18, כולל אישור תמריצים הבאים:

- תוספת בנייה בהיקף 2.5 קומות מורחבות לפי היתר המקורי (כ-111 מ"ר) סה"כ כ-303.42 מ"ר, תוספת 3 יח"ד.
- הקלה לתוספת קומה וקומה חלקית לפי זכויות תמ"א 38.
- הקלה להגבהת ומילוי קומת עמודים לצורך מגורים על פי זכויות תמ"א 38.
- הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 40% לפי זכויות תמ"א 38 (נותרו שטחים שלא נוצלו).
- הקלה לבנייה מעבר לקו בניין צדדי ואחורי על פי זכויות תמ"א 38.
- הקלה לתוספת 13 מ"ר עבור כל דירה קיימת לצורך בניית מרפסות על פי זכויות תמ"א 38.

2. לבטל את ההקלה לבניית מרתף מעל 80% משטח המגרש לצורך חניה.

מספר בקשה	20-0386	תאריך הגשה	12/03/2020	
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	הארכת תוקף החלטה	

כתובת	קלישר 32	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	58/7228	תיק בניין	0012-032
מס' תב"ע	תמ"א 4/38, תמ"א 3/38, ע, מ, ח, ג, 44, 219, תנאים מגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77-78.	שטח המגרש	283

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מגן הרצל	רחוב גרינברג אורי צבי 16, הרצליה 4647926
מבקש	מגן יגאל	רחוב וייס יעקב 4, תל אביב - יפו 6912404
מבקש	מגן דניאל	רחוב ברנר 17, הרצליה 4642738
בעל זכות בנכס	מגן הרצל	רחוב גרינברג אורי צבי 16, הרצליה 4647926
בעל זכות בנכס	מגן יגאל	רחוב וייס יעקב 4, תל אביב - יפו 6912404
בעל זכות בנכס	מגן דניאל	רחוב ברנר 17, הרצליה 4642738
עורך ראשי	אפריאט ערן	רחוב המפרש 2, אשדוד 7741421
מתכנן שלד	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 64587

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'וז'קין)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים קיים שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה והקמת בניין בקיר משותף עם הבניין במגרש הסמוך מדרום. לבניינים מוצע גרעין משותף (חדר מדרגות, מעלית ומרתפים משותפים. כמו כן ממ"ק משותף לשני הבניינים בקומה א'). בקשה מס' 18-1609 עבור הבניין הסמוך הוגשה במקביל. הבניין החדש הוא בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, עבור 7 יח"ד. מרתף עליון: מחסנים דירתיים, מאגר מים, חדר משחקים המוצמד לדירה בקומת הקרקע עם מדרגות גישה מתוך הדירה. מרתף תחתון: חנייה בחניון אוטומטי ב-2 מפלסים. קומת הקרקע: חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר תחזוקה, יחידת דיור אחת. קומה א' – 2 יח"ד. קומות ב', ג', ד': בכל קומה יחידת דיור אחת. קומה ה': דירת דופלקס ממוקמת בקומות ה' וקומת גג חלקית. קומת גג עליון: המשך חדר המדרגות, ומתקנים סולאריים. חצר: חניית נכה, רצועת גינון בחזית לרחוב קלישר, גינה פרטית במרווחים צדדי ואחורי.

מצב קיים:

בניין בן 2 קומות עם גג רעפים.

ממצאי תיק בניין:

מסמכים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
2/2	1925	בניין 2 קומות עם גג רעפים. (הוצג בחזיתות בלבד). במסמכי תיק הבניין קיים מפרט לא חתום עם סימון וחישוב שטחים של 2 הקומות של הבניין עבור 2 יח"ד.	היתר מקורי
0012-032	1991	רישיון עסק עבור ייצור דברי הלבשה שמבקשים לסדר בדירת מגורים בקומת הקרקע.	רישיון עסק
16-1079	2016	בקשה דומה במהותה לבקשה הנדונה שנדחתה מסיבות הבאות: - כוללת 2 יח"ד בחריגה מהצפיפות המותרת. - אינה תואמת את ההגבלות התכנוניות לתוספת מכוח תמ"א 38. - כוללת מרתף העולה על התכסית המותרת של 85%. - נוגדת את הנחיות המרחביות. - נוגדת את תקנות חוק תכנון והבנייה. - כתוצאה מאישור תיקון 3א לתמ"א 38, הקובע אופן שונה לחישוב זכויות מכוח תמ"א 38 בהריסה ובנייה מחדש, לא ניתן לבחון האם סך כל הבנייה המבוקשת תואמת את תמ"א 38 תיקון 3 א'. ונדרש הצגת חישוב שטח קומה קיימת. הוגש ערר, אך הצדדים הגיעו לפשרה ובוועדת ערר הוחלט כי תוגש בקשה מתוקנת על בסיס אותו תיק מידע ופרסומים.	בקשה שנדחתה בוועדה

בעלויות:

הנכס בבעלות 3 בעלים החתומים על מפרט הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 44 + תמ"א 38 בתנאים מגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77,78 אזור רובע 5 רחוב לא ראשי מחוץ לתחום ההכרזה).

סטייה	מוצע	מותר	זכויות בנייה
		תכנית מ' 165% משטח המגרש - 466.95 מ"ר. - 4X12 קומות = 48 מ"ר. סה"כ: 418.95 מ"ר שטחי שירות מ' + 44 מדרגות בשטח עד 20 מ"ר 5X = 100 מ"ר. + מרחבים מוגנים + בליטות כהגדרתן בחוק + שטח שירות לפי מ': שטח מגדל חדר מדרגות הבולט מעל שטח הגג - 9.0 מ"ר (לפי התכנון המוצע). שטח מאגר מים – 12.0 מ"ר (לפי התכנון המוצע). קומת קרקע כמפורט – 57 מ"ר (לפי התכנון המוצע). מכוח תמ"א 38 תיקון 3א' 97.97 מ"ר (שטח קיים בהיתר) + 13 מ"ר (לכל דירה בקומה) = 110.97 מ"ר X 2.5 קומות (ל-2 קומות בהיתר) + 2 (דירות בהיתר) X 13 = 26 סה"כ: 303.42 מ"ר סה"כ: 900.37 מ"ר + ממ"דים מינימליים	זכויות קומה מורחבת קיימת זכויות לדירות הקיימות
חריגה של 0.05 מ'. (ניתן לתקן ללא שינוי מהותי בתכנון).	2.95 מ' בניגוד להוראות התכנית ותנאים מגבילים שפורסמו בסעיפים 77-78.	בינוי קומת עמודים למעט 3.0 מ' בחזית הקדמית.	קומת קרקע מתמ"א 38
	לא הוצגה תכנית קומת הגג ביחס לקומה העליונה, אך מבדיקה גרפית ניתן לראות כי תכנית היא כ-57% (71.67 מ"ר) ותואמת את התכנית המותרת.	65% מתכנית הקומה העליונה = 80.75 מ"ר.	בנייה על הגג: תכנית
2.4 מ' – לא ניתן לאשר (ראה הערה מס' 3)	חזית קדמית – בחלקה 0.6 מ' עבור מבואת כניסה לדירה.	לחזית- 3.0 מ'	נסיגות

סטייה	מוצע	מותר	
	חזית אחורית- 2.0 מ' 4.50 מ'	לאחור- 2.0 מ' 4.5 מ' כולל מעקה הגג העליון.	גובה קומה ברוטו
		<u>לפי תכנית מ'</u> 4 קומות על עמודים <u>לפי תמ"א 38 במגבלות תכנוניות</u> סגירת קומת עמודים תוך שמירת נסיגה בקומת הקרקע. + קומה בהיקף קומה טיפוסית + קומת גג חלקית. <u>סה"כ:</u> 6 קומות ובנייה חלקית על הגג. 6 קומות (כולל קומת קרקע) + קומת גג חלקית.	מספר קומות
0.30 מ' – פורסם- ניתן לאשר	4.0 מ' 2.70 מ'. 0.0 מ' בבנייה במקביל בקיר משותף עם מגרש הסמוך.	4.0 מ' (לפי תכנית 44). 3.0 מ' (לפי תמ"א 38). 0.0 מ' – בקיר משותף (בהסכמת בעלים). 5.0 מ'.	קווי בניין קדמי לרחוב קלישר לצד המערבי לצד המזרחי לאחור
0.45 מ' – פורסם-ניתן לאשר.	4.55 מ'	<u>לפי תכנית 44</u> 5 דירות ב-4 קומות. <u>לפי תמ"א 38 בתנאים מגבילים לפי פרסום 77-78</u> <u>בקומת הקרקע</u> יותר דירות בקומת העמודים ובלבד שמספר יח"ד לא יעלה על מספר דירות בקומה הטיפוסית ובהתאם להוראות בינוי ששטח דירה בקומה זו לא יקטן מ-35 מ"ר (לשטח עיקרי) – דירה אחת. <u>בקומה החדשה</u> בהתאם לכמות יח"ד בקומה הטיפוסית – דירה אחת. <u>בקומת הגג</u> לפי מפתח של 80 מ"ר – דירה אחת. <u>סה"כ:</u> 8 יח"ד מוצעות 7 יח"ד.	צפיפות
	3.15-3.20 מ'	3.30 מ'	גובה קומה
בניגוד לתכנית מ'. פורסמה הקלה, שניתן לאשרה.	לא תוכננו מרפסות שירות לדירות.	תתכננה מרפסות שירות 2.5-3.5 מ"ר בהתאם לשטח הדירה.	מרפסות שירות

שימושים	מגורים	מותר	מוצע	סטייה
	מגורים		מגורים	

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

קומות	מוצט	סטייה
קומות 2 + 4 קומות חנייה.	קומת מרתף אחת + קומת מרתף חנייה ב-2 מפלסים.	
גובה קומות	בקומות העליונות – עד 4.0 מ' נטו. בקומות התחתונות – עד 3.5 מ' נטו.	2.8 מ' – עבור 2 מפלסי חנייה. 4.6 מ' – עבור 2 מפלסי חנייה.
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	קומת מרתף עליונה: מחסנים דירתיים, מאגר מים, חדר משחקים המוצמד לדירה בקומת הקרקע עם מדרגות גישה מתוך הדירה. קומת מרתף תחתונה: חנייה עבור 8 מקומות חנייה בחניון אוטומטי ב-2 מפלסים.
מחסנים:		
כמות מחסנים	כמספר הדירות בבנין – 7 דירות.	מוצעים 7 מחסנים
שטח מחסנים	12 מ"ר למחסן דירתי.	שטח המחסנים 2.27-3.7 מ"ר .
שטח הנלווה לדירה בקומת הקרקע	כשטח הדירה בקומת הקרקע= 69.32 מ"ר.	65.56 מ"ר.
תכסית לפי תמ"א 34	85% משטח המגרש – 240.55 מ"ר, המאפשרים לפחות 42.45 מ"ר חלחול מי נגר.	לא הוצגה תכסית המרתף, אך מבדיקה גרפית ניתן לראות כי: תכסית המרתף הינה כ-96 מ"ר ומהווה 83% משטח שני המגרשים.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
אזור חדרים	*	
התאמה סביבתית	*	
מצללה על הגג: - שטח המצללה - נסיגות בגג	*	*
מסתורי כביסה		*
מיזוג אוויר	*	
מתקנים סולאריים	*	
חלונות ופתחים	*	
מרפסת מרחק מקיר משותף	*	
שטח	*	
חומרי גמר	*	

הערות	לא	כן	
הקיימים ברחוב.			
נשמר אורך המרפסת 2/3 מרוחב החזית בהתאם לקובץ הנחיות.		*	הוראות בינוי
מרפסת קדמית הובלטה מקו הבניין הקדמי ב- 1.6 מ' (בהתאם לקו בניין 4 מ'). מרפסת אחורית הובלטה מקו הבניין האחורי המקורי 1.7 מ' (בהתאם לקו בניין 5 מ'). פורסמה הקלה להבלטת מרפסת ב- 40% מקו הבניין, ניתן לאשר.		*	הבלטה מקו הבניין
התאם להנחיות קובץ אדריכל העיר גובה גדר במרווח הקדמי יהיה עד 0.7 מ' עד 1.2 מ' ובצדדים 1.5 מ'. פריסת גדרות הוצגה בקובץ גנים ונוף ובו עולה כי: גובה הגדר בחזית לרח' קלישר בנקודה נמוכה של הרחוב – 1.16 מ'. בחזית הצדדית מוצעת גדר מדורגת, כאשר גובה הגדר 1.67 מ'. בחזית הצדדית השנייה - מוצעת גדר מדורגת, כאשר גובה הגדר בנקודה הנמוכה - 1.37 מ' ובנקודה הגבוהה – 1.65 מ'.	*		גדרות
לא תוכננו בתי גידול לעצים בעומק המקובל ברצועת גיטון הקדמית.	*		פיתוח שטח
ברוב הקומות ניתן פתרון מיגון באמצעות ממ"ד לכל דירה. בקומה א' ניתן פתרון ע"י ממ"ק משותף עם הבניין במגרש הסמוך.		*	מרחבים מוגנים
אציין כי תוכנן מסתור כביסה בקומת הקרקע מעל חצר האנגלית המוצעת והופך את החצר האנגלית לחלק משטח המרתף.	*		חצר אנגלית
מפלס הכניסה הקובעת הינו 0.55 מעל מפלס מדרכה.		*	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

- הבקשה הקודמת דומה במהותה נשללה בוועדה מקומית בתאריך 25/01/2017 מסיבות הבאות:
 - כוללת 2 יח"ד בחריגה מהצפיפות המותרת.
 - אינה תואמת את ההגבלות התכנוניות לתוספת מכוח תמ"א 38.
 - כוללת מרתף העולה על התכנית המותרת של 85%.
 - נוגדת את הנחיות המרחביות.
 - נוגדת את תקנות חוק תכנון והבנייה.
 - כתוצאה מאישור תיקון 3א לתמ"א 38, הקובע אופן שונה לחישוב זכויות מכוח תמ"א 38 בהריסה ובנייה מחדש, לא ניתן לבחון האם סך כל הבנייה המבוקשת תואמת את תמ"א 38 תיקון 3א. ונדרש הצגת חישוב שטח קומה קיימת.
 - הוגש ערר, אך הצדדים הגיעו לפשרה ובוועדת ערר הוחלט כי תוגש בקשה מתוקנת על בסיס אותו תיק מידע ופרסומים. היום הוגשה בקשה חדשה שונה בתכנון כשמרבית הליקויים תוקנו.
 - מבוקשת הקמת בניין בקיר משותף עם הבניין במגרש הסמוך עם לובי כניסה, חדר מדרגות, מעלית ומרתפים משותפים. אציין כי במוצגי הבקשה לא נמצאה הסכמת בעלי הנכס במגרש השכן לבנייה בקיר משותף, אך לא התקבלה התנגדות ובמקביל הוגשה בקשה במגרש הסמוך המשקפת את התכנון המוצע בבקשה הנדונה ולכן ניתן לראות בכך הסכמה הדדית של בעלי הנכס לצורך העניין.
- תכנון הבניין בקווי בניין מוקטנים תואם את המגבלות התכנוניות לפי סעיף 77,78 שפורסמו וניתן לאשרם בכפוף לפרסום ליידוע הציבור לזכויות קווי בניין מוקטנים מתמ"א 38.
- בהתאם למגבלות התכנוניות לפי סעיף 77-78 בבניינים חדשים המוגשים מכוח תמ"א 38 הבנייה על הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2.0 מ' בחזית האחורית. התכנון המוצע כולל בנייה על הגג שבחלקה אינה שומרת נסיגה מחזית הקדמית. פורסמה הקלה לבנייה ללא נסיגות, אולם שלא ניתן לאשרה מאחר ונוגדת את המגבלות התכנון באזור.
- אציין כי פורסמה הקלה בצפיפות, אך אינה רלוונטית מאחר והמוצע תואם את הצפיפות המותרת.
- הבקשה הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה: ללא סימון מפלסים, מידות וגבהים הרלוונטיים הנחוצים לבדיקה, קיימת אי התאמה בין חלקי המפרט לעניין הפתחים והצגתם בחזיתות, מפלסים וגובה הקומות, חלוקה פנימית של החללים.
- הבקשה כפי שהוגשה לא הומלצה ע"י תחנת גנים ונוף במכון הרישוי ולעורך הבקשה ניתן זמן להשלמת המסמכים הנדרשים.
- התקבלה התייחסות של מחלקת נכסים לעניין התחייבות שהוגשה לעוגנים זמניים, אולם מוצגי הבקשה כוללים תצהיר מהנדס השלד לביצוע בנייה ללא צורך בעוגנים זמניים. קובץ ההגשה כפי שהוגש אינו כולל עוגנים, כמו כן משיחה עם עורך הבקשה עולה כי הבנייה תבוצע ללא עוגנים בהתאם לתצהיר מהנדס השלד. נדרש לקבל אישור מחלקת הנכסים לעניין הבנייה ללא עוגנים.
- קיימת אי התאמה בין קובץ הראשי לקובץ גנים ונוף שהוגש.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. הקלה לתוספת קומה וקומה חלקית לפי זכויות ת.מ.א. 38.
2. הקלה לעברת זכויות מקומה לקומה.
3. הקלה להגבהת ומילוי קומת עמודים לצורך מגורים על פי זכויות ת.מ.א. 38.
4. הקלה לבניה מעבר לקו בניין צדדי ואחורי 10%.
5. הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 40%.
6. הקלה להגדלת מספר יחידות דיור לפי שב"ס עד 30%.
7. הקלה לביטול מרפסות שרות.
8. הקלה לבניית מרתף מעל 80% משטח המגרש לצורך חניה.
9. הקלה לבניית מצללה דקורטיבי מבטון על הגג.
10. הקלה לביטול נסיגה ממעקה הגג צדדי ואחורי.
11. הקלה לביטול נסיגה מהחזית לרחוב קלישר לבניית פיר מעלית.
12. הקלה לבנייה בקיר משותף בהסכמת בעלים.
13. הקלה לבניית חדר מדרגות משותף, מעלית ולובי כניסה משותף 2 חלקות.
14. הקלה לבניית מרתף חניה משותף 2 חלקות במסגרת 85% משטח 2 חלקות ביחד.
15. הקלה לתוספת 13 מ"ר עבור כל דירה קיימת לצורך בניית מרפסות.

התייחסות הקלות:

- הקלות מס' 1,2,3,4,9,15 אינן הקלות אלא פרסום לצורך יידוע הציבור על תכנון מכוח תמ"א 38. יש לציין שההקלה האחרונה פורסמה באופן לא נכון- תמ"א 38 מאפשרת תוספת 13 מ"ר שטח עיקרי לכל דירה קיימת טרם הריסת הבניין.
- הקלות מס' 5,7 ניתן לאשר בהתאם למגמה התכנונית העתידית והקלות דומות שאושרו באזור בעבר.
- לא ניתן לאשר הקלה מס' 6 – אינה רלוונטית מאחר והצפיפות המוצעת תואמת את הצפיפות המותרת.
- הקלה מס' 8,14 – ניתן לאשר.
- לא ניתן לאשר הקלות מס' 10,11, שכן התכנון נוגד את ההגבלות התכנוניות לרובע 5 שפורסמו לפי סעיפים 77,78.
- הקלות 12, 13 – ניתן לאשר.

חו"ד מכון רישוי נדב פרסקו 05/02/2019

תנועה

מבנה החדש בן 6 קומות ובהן 8 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר כחלק משני הבניינים הצמודים בקיר המשותף בכתובת קלישר 32, בקשה מקבילה מס' 1610-18 לבניין חדש ובו 8 יחידות דיור בשטח 120 מ"ר.

דרישת התקן עבור 2 בקשות:

16 מקומות חניה לרכב פרטי,

1 מקום חניה לרכב נכים,

3 מקומות חניה לאופנועים

16 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

16 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי,

1 מקום חניה לרכב נכים בקומת קרקע ברצוע קדמית,

3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע,

16 מקומות חניה לאופניים במרתף 1-

1. פתרון חניה לרכב נכה לא מאושר משום שנוגד הנחיות מרחביות.

2. יש לתכנן חניה לנכים במתקן ולהתאים את המתקן לדרישות של נגישות.

3. יש להגיש מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס ובו קביעה של מספר המקומות הנדרשים ואישור לפתרון המוצע.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לנספח

זרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

לא נדרש דבר.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : זיהום קרקע, אוורור מרתפים, מנדפים, אקוסטיקה (יש למחוק את המיותר ולהוסיף בהתאם לחוות הדעת)
התווספו תנאים בהיתר לנושאים : (יש לציין את הנושאים במידה וישנם או למחוק את השורה במידה ואין)
המלצה : להעביר לוועדה לאישור / להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים / להעביר לוועדה לסירוב

גנים ונוף

חוות דעת משותפת לבקשות 18-1609 ו-18-1610 :
במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/העתקה של עצים, כמפורט בטבלה זו.
תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך חליפי של 11,550 ש"ח (הסכום הוא עבור כל העצים גם יחד).
ניתנו תנאים בהיתר להעתקה, דילול נוף וחיתוך שורשים.
ניתנו תנאים לגמר לאישור אגרונום ונטיעות.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות מכון הרישוי

נדרשים תיקונים בפירי שחרור עשן, פרישת גדרות, מסתורי מערכות טכניות ובתי גידול.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברוש מצוי	13.0	60.0	3.0	כריתה	11,550
6	פיקוס בנימינה	5.0	10.0	2.0	כריתה	250
11	ברכיכטון אדרי	5.0	20.0	2.0	שימור	1,650
12	ברכיכטון צפצפתי	3.0	10.0	2.0	שימור	400
13	פנסית דו נוצתית	4.0	15.0	2.0	העתקה	900
14	דיפסיס דקריי (משולש)	6.0	30.0	2.0	שימור	2,250
15	דיפסיס משולש	6.0	30.0	2.0	שימור	2,250

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אוסקר סילביו קריקון

30/12/2018

המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי
הערה לרישוי : לבקש לסמן בכל התכניות עוביים של קירות שחזרים מידות של קירות מבטון ועמודים.
בבקשה להשלים מידות בקומת מרתף. בכל הקומות להוסיף מידות של עובי קירות. בתכנית מדידה לסמן להריסה את המבנה הקיים או לסמן בצבע צהוב סביב גבול החלקה.

ההחלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-19-2 מתאריך 27/03/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים שחזוקו נדרש מפני רעידת אדמה והקמת בניין בקיר משותף עם הבניין במגרש הסמוך מדרום עם גרעין, מרתפים וממ"ק משותפים לשני הבניינים.
הקמת בניין חדש הוא בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, עבור 7 יח"ד הכולל:

- מרתף עליון: מחסנים דירתיים, מאגר מים, חדר משחקים המוצמד לדירה בקומת הקרקע עם מדרגות גישה מתוך הדירה.
- מרתף תחתון: חנייה בחניון אוטומטי ב-2 מפלסים.
- קומת הקרקע: יחידת דיור אחת.
- קומה א' – 2 יח"ד.
- קומות ב', ג', ד': בכל קומה יחידת דיור אחת.
- קומה ה': דירת דופלקס עם מדרגות גישה פנימיות מתוך הדירה להמשך בקומת גג חלקית.
- קומת גג חלקית: המשך דירה בקומה ה' עם כניסה נפרדת מחדר המדרגות המשותף בנוסף למדרגות פנימיות מתוך הדירה.
- קומת גג עליון: המשך חדר המדרגות, ומתקנים סולאריים.
- חצר: חניית נכה, פיתוח שטח עם שבילי גישה לבניין, רצועות גינון וגינות פרטיות.
- כולל ההקלות הבאות:
- הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 40%.
 - הקלה לביטול מרפסות שרות.
 - הקלה לבניית מרתף מעל 80% משטח המגרש לצורך חניה.
 - הקלה לבנייה בקיר משותף בהסכמת בעלים.
 - הקלה לבניית חדר מדרגות משותף, מעלית ולובי כניסה משותף ל-2 חלקות.
 - הקלה לבניית מרתף חניה משותף ל-2 חלקות במסגרת 85% משטח 2 חלקות ביחד.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. התאמת הבנייה על הגג לנסיגות הנדרשות בהתאם לנקבע במגבלות תכנוניות לפי סעיף 77-78.
2. הצגת סימון בתי גידול בתכנית פיתוח השטח.
3. התאמת הפרגולה המוצעת לעניין נסיגות ממעקה הגג.
4. התאמת תכנון מסתור כביסה, כך שהוא יהיה בתוך מעטפת הבניין.
5. התאמת גובה הגדרות לנקבע בקובץ אדריכל העיר ומדיניות הוועדה.
6. הצגת כל המידות ומפלסים הרלווטים לצורך בדיקת מפרט הבקשה.
7. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורים הסופי.
8. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
9. ביטול בנייה מעבר ל-85% של תכנית המרתף.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, רישום זיקת הנאה עבור 2 הבניינים המוצעים לחדר המדרגות, המרתף וממ"ק.
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.

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה דיון נוסף-קלישר 34

מהות הדיון הנוסף:

תיקון החלטת הוועדה מ-27.03.2019 לצורך אישור תמריצי תמ"א 38.

נימוקי הדיון הנוסף:

הבקשה אושרה בתאריך 27.03.2019, אך בהחלטה לא צוינו תמריצי תמ"א 38 הבאים:

- תוספת בנייה בהיקף 2.5 קומות מורחבות לפי היתר המקורי (כ-128 מ"ר) סה"כ כ-346 מ"ר, תוספת 3 יח"ד.
- הקלה לתוספת קומה וקומה חלקית לפי זכויות תמ"א 38.
- הקלה להגבהת ומילוי קומת עמודים לצורך מגורים על פי זכויות תמ"א 38.
- הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 40% לפי זכויות תמ"א 38 (נותרו שטחים שלא נוצלו).
- הקלה לבנייה מעבר לקו בניין צדדי ואחורי על פי זכויות תמ"א 38.
- הקלה לתוספת 13 מ"ר עבור כל דירה קיימת לצורך בניית מרפסות על פי זכויות תמ"א 38.

כמו כן אושרה הקלה לבניית מרתף מעל 80% משטח המגרש לצורך חניה, שאינה רלוונטית מאחר והוראות תכנית ע1 מאפשרות תכנית העולה על 80%. לפי כך נדרש לבטל את ההקלה הנ"ל.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצ'וקין)

1. לתקן את החלטת הוועדה מיום 27.03.2020 של בקשה מס' 1609-18, כולל אישור תמריצים הבאים:

- תוספת בנייה בהיקף 2.5 קומות מורחבות לפי היתר המקורי (כ-128 מ"ר) סה"כ כ-346 מ"ר, תוספת 3 יח"ד.
- הקלה לתוספת קומה וקומה חלקית לפי זכויות תמ"א 38.
- הקלה להגבהת ומילוי קומת עמודים לצורך מגורים על פי זכויות תמ"א 38.
- הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 40% לפי זכויות תמ"א 38 (נותרו שטחים שלא נוצלו).
- הקלה לבנייה מעבר לקו בניין צדדי ואחורי על פי זכויות תמ"א 38.
- הקלה לתוספת 13 מ"ר עבור כל דירה קיימת לצורך בניית מרפסות על פי זכויות תמ"א 38.

2. לבטל את ההקלה לבניית מרתף מעל 80% משטח המגרש לצורך חניה.

מספר בקשה	18-1609	תאריך הגשה	06/11/2018
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	קלישר 34 רחוב גרוזנברג 17	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	59/7228	תיק בניין	0012-034
מס' תב"ע	תמ"א 34/ב4, תמ"א 38/א3, ע, מ, ח, ג, 44, 219, תנאים מגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77-78.	שטח המגרש	281 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רויזמן נחמה	רחוב לסר אורי 8, תל אביב - יפו 6495408
מבקש	גפני רינה	רחוב ולנברג ראול 34, תל אביב - יפו 6971900
מבקש	רויזמן פנחס	רחוב חביב אבשלום 6, תל אביב - יפו 6949504
בעל זכות בנכס	רויזמן נחמה	רחוב לסר אורי 8, תל אביב - יפו 6495408
בעל זכות בנכס	גפני רינה	רחוב ולנברג ראול 34, תל אביב - יפו 6971900
בעל זכות בנכס	רויזמן פנחס	רחוב חביב אבשלום 6, תל אביב - יפו 6949504
עורך ראשי	אפריאט ערן	רחוב המפרש 2, אשדוד 7741421
מתכנן שלד	גריןשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'וץ/קין)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה והקמת בניין בקיר משותף עם הבניין במגרש הסמוך מצפון. לבניינים מוצע גרעין משותף (חדר מדרגות, מעלית ומרתפים משותפים. כמו כן ממ"ק משותף לשני הבניינים בקומה א'). בקשה מס' 18-1610 עבור הבניין הסמוך הוגשה במקביל. הבניין החדש הוא בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, עבור 8 יח"ד. מרתף עליון: מחסנים דירתיים, חדר אופניים, חדר משחקים וממ"ד המוצמדים לדירה בקומת הקרקע עם מדרגות גישה מתוך הדירה. מרתף תחתון: חנייה בחניון אוטומטי ב-2 מפלסים. קומת הקרקע: לובי כניסה, חדר מדרגות, מעלית, יחידת דיור אחת. קומה א' – 2 יח"ד. קומות ב', ג', ד', ה': בכל קומה יחידת דיור אחת. קומת גג חלקית: יחידת דיור אחת. קומת גג עליון: המשך פיר מעלית וחדר המדרגות, מתקנים סולאריים. חצר: כניסה לחניון רובוטי, רצועת גינון בחזית לרחוב קלישר וגרוזנברג, רצועה מפולשת בחזית לרחוב גרוזנברג, גינה פרטית במרווח הצדדי.

מצב קיים:

בניין בן 2 קומות ו-2 יחידות דיור עם גג רעפים.

ממצאי תיק בניין:

מסמכים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
443	1932	תוספת קומה שנייה לבניין קיים. לאחר התוספת הבניין בן 2 קומות המכיל 2 יחידות דיור.	היתר תוספת
39	1975	שינויים פנימיים וחיצוניים בבניין בן 2 קומות הכוללים: הריסת מדרגות חיצוניות, הריסת גזוזטרה, הריסת מחיצות פנימיות, הנמכת ריצפה קומה א', סידור מדרגות פנימיות, הריסת גדר בחזית.	היתר שינויים
407	1976	תוספת חדר על הגג בבניין קיים בן 2 קומות.	בנייה על הגג
16-1018	2016	בקשה דומה במהותה לבקשה הנדונה שנדחתה מסיבות הבאות: - כוללת 2 יח"ד בחריגה מהצפיפות המותרת. - אינה תואמת את ההגבלות התכנוניות לתוספת מכוח תמ"א 38. - נוגדת את מגבלות בנייה תכנוניות שפורסמו לפי סעיפים 77-78. - נוגדת את הנחיות המרחביות. - נוגדת את תקנות חוק תכנון והבנייה. - כתוצאה מאישור תיקון 3א לתמ"א 38, הקובע אופן שונה לחישוב זכויות מכוח תמ"א 38 בהריסה ובנייה מחדש, לא ניתן לבחון האם סך כל הבנייה המבוקשת תואמת את תמ"א 38 תיקון 3 א'. ונדרש הצגת חישוב שטח קומה קיימת. הוגש ערר, אך הצדדים הגיעו לפשרה ובוועדת ערר הוחלט כי תוגש בקשה מתוקנת על בסיס אותו תיק מידע ופרסומים.	בקשה שנדחתה בוועדה

בעלויות:

הנכס בבעלות 3 בעלים החתומים על מפרט הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 44 + תמ"א 38 בתנאים מגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77,78 אזור רובע 5 רחוב לא ראשי מחוץ לתחום ההכרזה).

סטייה	מוצע	מותר	
		תכנית מ' 165% משטח המגרש - 463.65 מ"ר. - 4X12 קומות = 48 מ"ר. סה"כ: 415.65 מ"ר שטחי שירות מ' + 44 מדרגות בשטח עד 20 מ"ר 5X = 100 מ"ר. + מרחבים מוגנים + בליטות כהגדרתן בחוק + <u>שטח שירות לפי מ'</u>: שטח מגדל חדר מדרגות הבולט מעל שטח הגג - 4.7 מ"ר (לפי התכנון המוצע). שטח מאגר מים – 14.0 מ"ר (לפי התכנון המוצע). קומת קרקע כמפורט-77.5 מ"ר (לפי התכנון המוצע). מכוח תמ"א 38 תיקון 3א' 115 מ"ר (שטח קיים בהיתר) + 13 מ"ר (לכל דירה בקומה) = 128 מ"ר X 2.5 קומות (ל-2 קומות בהיתר) + 2 (דירות בהיתר) 13X = 26 סה"כ: 346 מ"ר סה"כ: 957.85 מ"ר + ממ"דים מינימליים	זכויות בנייה זכויות קומה מורחבת קיימת זכויות לדירות הקיימות
	753.68 מ"ר + ממ"דים מינימליים.	בהתאם לתנאים מגבילים שפורסמו בסעיפים 77-78.	קומת קרקע מתמ"א 38 בינוי קומת עמודים למעט 3.0 מ' בחזית הקדמית לצורך רצועה מפולשת הכוללת פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.
חריגה של 1.82 מ"ר מהתכנית המותרת. ניתן לתקן ללא שינוי מהותי	לא הוצגה תכנית קומת הגג ביחס לקומה העליונה, אך מבדיקה גרפית ניתן לראות כי	65% מתכנית הקומה העליונה = 84.50 מ"ר.	בנייה על הגג: תכנית

סטייה	מוצע	מותר	
תכנון. 2.3 מ' (ראה הערה מס' 3)	תכסית היא כ-66.3% ועולה על התכסית המותרת = 86.55 מ"ר. חזית קדמית – בחלקה 0.7 מ' עובר מבואת כניסה. 2.0 מ' 4.5 מ'	לחזית אחת- 3.0 מ' לחזית השנייה- 2.0 מ' 4.5 מ' כולל מעקה הגג העליון.	נסיגות גובה קומה ברוטו
		<u>לפי תכנית מ'</u> 4 קומות על עמודים <u>לפי תמ"א 38 במגבלות תכנוניות</u> סגירת קומת עמודים תוך שמירת נסיגה בקומת הקרקע. +קומה בהיקף קומה טיפוסית+ קומת גג חלקית. <u>סה"כ:</u> 6 קומות ובנייה חלקית על הגג.	מספר קומות
	4.0 מ' 4.0 מ'. 2.7 (ראה הערה מס' 2) 0.0 מ' בבנייה במקביל בקיר משותף עם מגרש הסמוך. 4.55 מ' (ראה הערה מס' 2)	4.0 מ' (לפי תכנית 44). 4.0 מ' (לפי תכנית 44). 3.0 מ' 0.0 מ' – בקיר משותף (בהסכמת בעלים). 5.0 מ'.	קווי בניין קדמי לרחוב קלישר קדמי לרחוב גרוזנברג לצד הדרומי לצד המערבי לאחור
0.30 מ' – פורסם- ניתן לאשר. 0.45 מ' - פורסם- ניתן לאשר.		<u>לפי תכנית 44</u> 5 דירות ב-4 קומות. <u>לפי תמ"א 38 בתנאים מגבילים לפי פרסום 77-78</u> <u>בקומת הקרקע</u> יותר דירות בקומת העמודים ובלבד שמספר יח"ד לא יעלה על מספר דירות בקומה הטיפוסית ובהתאם להוראות בינוי ששטח דירה בקומה זו לא יקטן מ-35 מ"ר (לשטח עיקרי) – דירה אחת. <u>בקומה החדשה</u> בהתאם לכמות יח"ד בקומה הטיפוסית – דירה אחת. <u>בקומת הגג</u> לפי מפתח של 80 מ"ר – דירה אחת.	צפיפות

סטייה	מוצע	מותר	
	מוצעות 8 יח"ד.	<u>סה"כ:</u> 8 יח"ד	
	3.15 מ' - 3.20 מ'	3.30 מ'	גובה קומה
בניגוד לתכנית מ'. פורסמה הקלה, שניתן לאשרה.	תוכננו מרפסות שירות בדירות שבקומות ב' - ה' בלבד.	תתכננה מרפסות שירות - 2.5 3.5 מ"ר בהתאם לשטח הדירה.	מרפסות שירות
	מגורים	מגורים	שימושים

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

סטייה	מוצע	מותר	
	קומת מרתף אחת + קומת מרתף חנייה ב-2 מפלסים.	2 קומות + 4 קומות חנייה.	קומות
	2.8 מ' - 4.6 מ' - עבור 2 מפלסי חנייה.	בקומות העליונות - עד 4.0 מ' נטו. בקומות התחתונות - עד 3.5 מ' נטו.	גובה קומות
	<u>קומת מרתף עליונה</u> : מחסנים דירתיים, חדר אופניים, חדר משחקים המוצמד לדירה בקומת הקרקע עם מדרגות גישה מתוך הדירה. <u>קומת מרתף תחתונה</u> : חנייה עבור 8 מקומות חנייה בחניון אוטומטי ב-2 מפלסים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	מוצעים 8 מחסנים שטח המחסנים 2.80-4.55 מ"ר .	כמספר הדירות בבניין - 8 דירות. 12 מ"ר למחסן דירתי.	מחסנים: כמות מחסנים שטח מחסנים
	35.56 מ"ר.	כשטח הדירה בקומת הקרקע = 46.22 מ"ר.	שטח הנלווה לדירה בקומת הקרקע
	לא הוצגה תכנית המרתף, אך מבדיקה גרפית ניתן לראות כי: תכנית המרתף הינה כ-96 מ"ר ומהווה 83% משטח שני המגרשים.	85% משטח המגרש - 238.85 מ"ר, המאפשרים לפחות 41.15 מ"ר חלחול מי נגר.	תכנית לפי תמ"א 34

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא	
	*		אוורור חדרים
	*		התאמה סביבתית
אין נסיגות בהתאם לנדרש מהחזית הצדדית.	*		מצללה על הגג: - שטח המצללה - נסיגות בגג
הוצג פתרון למסתור כביסה בכל אחת מהדירות בבניין, אך המסתור סגור בקירות קשיחים ולא הוצג חתך דרך המראה כי רצפתו אינה ממשיכה את ריצפת הדירה ולא ניתן לבחון האם הוא תואם את ההגדרה של מסתור כביסה.	*		מסתורי כביסה
ניתן פתרון למיזוג אוויר בכל הדירות עם מיקום מעבי מזגנים במסתור כביסה.	*		מיזוג אוויר
הוצג פתרון למתקנים סולאריים על הגג עבור כל הדירות בבניין.	*		מתקנים סולאריים
	*		חלונות ופתחים
			מרפסת

הערות	כן	לא
המרפסות הורחקו מהקיר המשותף בכ- 3.3 מ' בהתאם לנדרש.	*	
12 מ"ר בממוצע ועד 14 מ"ר לדירה בהתאם לנקבע בתקנות.	*	
לא הוצגו חזיתות בניינים השכנים לרבות המרפסות עם סימון חומרי גמר בהן כהתאמה למתוכנן בבניין. מבדיקת הרחוב – חומרי הגמר שהוצגו תואמים את הקיימים ברחוב.	*	
נשמר אורך המרפסת 2/3 מרוחב החזית בהתאם לקובץ הנחיות.	*	
מרפסת קדמית הובלטה מקו הבניין הקדמי לכיוון הרחוב קלישר ב- 1.6 מ' (בהתאם לקו בניין 4 מ') ו- 1.2 מ' לכיוון הרחוב גרוזנברג. פורסמה הקלה להבלטת מרפסת ב- 40% מקו הבניין, ניתן לאשר.	*	
התאם להנחיות קובץ אדריכל העיר גובה גדר במרווח הקדמי יהיה עד 0.7 מ' עד 1.2 מ' ובצדדים 1.5 מ'. אציין כי לא הוצגה פריסת גדרות במפרט הבקשה עם סימון גובה הגדרות ומפלסי הקרקע. יחד עם זאת הוצגו גדרות בקובץ גנים ונוף ובו עולה כי: גובה הגדר בחזית לרח' קלישר בנקודה נמוכה של הרחוב – 1.16 מ'. בחזית לרח' גרוזנברג - גובה הגדר בנקודה הנמוכה - 0.8 מ' ובנקודה הגבוהה – בחזית הצדדית גובה הגדר 0.7 מ'.	*	
לא תוכננו בתי גידול לעצים בעומק המקובל ברצועות הגינון הקדמיות.	*	
ברוב הקומות ניתן פתרון מיגון באמצעות ממ"ד לכל דירה. בקומה א' ניתן פתרון ע"י ממ"ק משותף עם הבניין במגרש הסמוך.	*	
תוכננה חצר אנגלית במרווח הצדדי מקורה בחלקה עם תקרה ובחלקה עם סבכה.	*	
מפלס הכניסה הקובעת הינו 0.55 מעל מפלס מדרכה.	*	

הערות נוספות:

- הבקשה הקודמת דומה במהותה נשללה בוועדה מקומית בתאריך 25/01/2017 מסיבות הבאות:
 - כוללת 2 יח"ד בחריגה מהצפיפות המותרת.
 - אינה תואמת את ההגבלות התכנוניות לתוספת מכוח תמ"א 38.
 - כוללת מרתף העולה על התכנית המותרת של 85%.
 - נוגדת את הנחיות המרחביות.
 - נוגדת את תקנות חוק תכנון והבנייה.
 - כתוצאה מאישור תיקון 3א לתמ"א 38, הקובע אופן שונה לחישוב זכויות מכוח תמ"א 38 בהריסה ובנייה מחדש, לא ניתן לבחון האם סך כל הבנייה המבוקשת תואמת את תמ"א 38 תיקון 3א. ונדרש הצגת חישוב שטח קומה קיימת.
 - הוגש ערר, אך הצדדים הגיעו לפשרה ובוועדת ערר הוחלט כי תוגש בקשה מתוקנת על בסיס אותו תיק מידע ופרסומים.
 - מבוקשת הקמת בניין בקיר משותף עם הבניין במגרש הסמוך עם לובי כניסה, חדר מדרגות, מעלית ומרתפים משותפים. אציין כי במוצגי הבקשה לא נמצאה הסכמת בעלי הנכס במגרש השכן לבנייה בקיר משותף, אך לא התקבלה התנגדות ובמקביל הוגשה בקשה במגרש הסמוך המשקפת את התכנון המוצע בבקשה הנדונה ולכן ניתן לראות בכך הסכמה הדדית של בעלי הנכס לצורך העניין.
- תכנון הבניין בקווי בניין מוקטנים תואם את המגבלות התכנוניות לפי סעיף 77,78 שפורסמו וניתן לאשרם בכפוף לפרסום ליידוע הציבור לזכויות קווי בניין מוקטנים מתמ"א 38.
- בהתאם למגבלות התכנוניות לפי סעיף 77-78 בבניינים חדשים במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2.0 מ' בחזית הנוותרת. התכנון המוצע כולל בנייה על הגג שבחלקה אינה שומרת נסיגות מחזית הקדמית לכיוון הרחוב קלישר. פורסמה הקלה לבנייה ללא נסיגות, שלא ניתן לאשרה מאחר ונוגדת את המגבלות התכנון באזור.
- אציין כי פורסמה הקלה בצפיפות, אך אינה רלוונטית מאחר והמוצע תואם את הצפיפות המותרת.
- הבקשה הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה: ללא סימון מפלסים, מידות וגבהים הרלוונטיים הנחוצים לבדיקה, קיימת אי התאמה בין חלקי המפרט לעניין הפתחים והצגתם בחזיתות, מפלסים וגובה הקומות, חלוקה פנימית של החללים, גדרות שהוצגו במפרט לבין גדרות שהוצגו בקובץ גנים ונוף.

6. הבקשה כפי שהוגשה לא הומלצה ע"י תחנת גנים ונוף במכון הרישוי ולעורך הבקשה ניתן זמן להשלמת המסמכים הנדרשים.
7. התקבלה התייחסות של מחלקת נכסים לעניין התחייבות שהוגשה לעוגנים זמניים, אולם מוצגי הבקשה כוללים תצהיר מהנדס השלד לביצוע בנייה ללא צורך בעוגנים זמניים. קובץ ההגשה כפי שהוגש אינו כולל עוגנים, כמו כן משיחה עם עורך הבקשה עולה כי הבנייה תבוצע ללא עוגנים בהתאם לתצהיר מהנדס השלד. נדרש לקבל אישור מחלקת הנכסים לעניין הבנייה ללא עוגנים.
8. קיימת אי התאמה בין קובץ הראשי לקובץ גנים ונוף שהוגש.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. הקלה לתוספת קומה וקומה חלקית לפי זכויות ת.מ.א. 38.
2. הקלה לעברת זכויות מקומה לקומה.
3. הקלה להגבהת ומילוי קומת עמודים לצורך מגורים על פי זכויות ת.מ.א. 38.
4. הקלה לבניה מעבר לקו בניין צדדי ואחורי 10%.
5. הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 40%.
6. הקלה להגדלת מספר יחידות דיור לפי שב"ס עד 30%.
7. הקלה לביטול מרפסות שרות.
8. הקלה לבניית מרתף מעל 80% משטח המגרש לצורך חניה.
9. הקלה לבניית מצללה דקורטיבי מבטון על הגג.
10. הקלה לביטול נסיגה ממעקה הגג צדדי ואחורי.
11. הקלה לביטול נסיגה מהחזית לרחוב קלישר לבניית פיר מעלית.
12. הקלה לבנייה בקיר משותף בהסכמת בעלים.
13. הקלה לבניית חדר מדרגות משותף, מעלית ולובי כניסה משותף 2 חלקות.
14. הקלה לבניית מרתף חניה משותף 2 חלקות במסגרת 85% משטח 2 חלקות ביחד.
15. הקלה לתוספת 13 מ"ר עבור כל דירה קיימת לצורך בניית מרפסות.

תאריך הודעה אחרונה:

התייחסות הקלות:

- הקלות מס' 1,2,3,4,9,15 אינן הקלות אלא פרסום לצורך יידוע הציבור על תכנון מכוח תמ"א 38. יש לציין שההקלה האחרונה פורסמה באופן לא נכון- תמ"א 38 מאפשרת תוספת 13 מ"ר שטח עיקרי לכל דירה קיימת טרם הריסת הבניין.
- הקלות מס' 5,7 ניתן לאשר בהתאם למגמה התכנונית העתידית והקלות דומות שאושרו באזור בעבר.
- לא ניתן לאשר הקלה מס' 6 – אינה רלוונטית מאחר והצפיפות המוצעת תואמת את הצפיפות המותרת.
- הקלה מס' 8,14 – ניתן לאשר.
- לא ניתן לאשר הקלות מס' 10,11, שכן התכנון נוגד את ההגבלות התכנוניות לרובע 5 שפורסמו לפי סעיפים 77,78.

חו"ד מכון רישוי נדב פרסקו 07/02/2019

תנועה

- מבנה החדש בן 6 קומות ובהן 8 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר כחלק משני הבניינים הצמודים בקיר המשותף בכתובת קלישר 32, בקשה מקבילה מס' 1610-18 לבניין חדש ובו 8 יחידות דיור בשטח 120 מ"ר.
- דרישת התקן עבור 2 בקשות:
- 16 מקומות חניה לרכב פרטי,
 - 1 מקום חניה לרכב נכים,
 - 3 מקומות חניה לאופנועים
 - 16 מקומות חניה לאופניים
- מתוכנן:
- 16 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי,
 - 1 מקום חניה לרכב נכים בקומת קרקע ברצוע קדמית,
 - 3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע,
 - 16 מקומות חניה לאופניים במרתף 1-
1. פתרון חניה לרכב נכה לא מאושר משום שנוגד הנחיות מרחביות.
 2. יש לתכנן חניה לנכים במתקן ולהתאים את המתקן לדרישות של נגישות.
 3. יש להגיש מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס ובו קביעה של מספר המקומות הנדרשים ואישור לפתרון המוצע.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לנספח

דרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

חוות דעת משותפת לבקשות 18-1609 ו-18-1610 :

במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/העתקה של עצים, כמפורט בטבלה זו.

תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך חליפי של 11,550 ש"ח (הסכום הוא עבור כל העצים גם יחד).

התווספו תנאים בהיתר להעתקה, חיתוך נוף ודילול שורשים.
התווספו תנאים לגמר לאישור אגרונום ליציבות העצים ונטיעות.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלטי

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות מכון הרישוי

נדרשים תיקונים בפירי שחרור עשן, פרישת גדרות, מסתורי מערכות טכניות ובתי גידול.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברוש מצוי	13.0	60.0	3.0	כריתה	11,550
6	פיקוס בנימינה	5.0	10.0	2.0	כריתה	250
11	ברכיטון אדרי	5.0	20.0	2.0	שימור	1,650
12	ברכיטון צפצפתי	3.0	10.0	2.0	שימור	400
13	פנסית דו נוצתית	4.0	15.0	2.0	העתקה	900
14	דיפסיד משולש	6.0	30.0	2.0	שימור	2,250
16	דיפסיד משולש	6.0	30.0	2.0	שימור	2,250

חוו"ד מחלקת פיקוח: אוסקר סילביו קריקון

30/12/2018

המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

הערה לרישוי : לבקש לסמן בכל התכניות עוביים של קירות שחזרים ומידות של קירות מבטון. בכל הקומות לתת גודל פתח כניסה למעלית.

30/12/2018

בבקשה להשלים מידות בקומת מרתף. בכל הקומות להוסיף מידות של עובי קירות, סוג של מעלית או לפחות לכמה נוסעים, לתת גודל פתח כניסה למעלית. בתכנית מדידה לסמן להריסה את המבנה הקיים או לסמן בצבע צהוב סביב גבול החלקה.

ההחלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-19-2 מתאריך 27/03/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין שחיזוקו נדרש מפני רעידת אדמה והקמת בניין בקיר משותף עם הבניין במגרש הסמוך מצפון עם גרעין, מרתפים וממ"ק משותפים ל-2 הבניינים.
הקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג, עבור 8 יח"ד הכולל:
מרתף עליון: מחסנים דירתיים, חדר אופניים, חדר משחקים וממ"ד המוצמדים לדירה בקומת הקרקע עם מדרגות גישה מתוך הדירה.
מרתף תחתון: חנייה בחניון אוטומטי ב-2 מפלסים.
קומת הקרקע: דירת גן עם מדרגות גישה לחדר המשחקים במרתף המוצמד לה.
קומה א' – 2 יח"ד.
קומות ב', ג', ד', ה': בכל קומה יחידת דיור אחת.
קומת גג חלקית: יחידת דיור אחת עם פרגולה מעל מרפסת הגג.
קומת גג עליון: המשך פיר מעלית, חדר המדרגות, מתקנים סולאריים.
חצר: כניסה לחניון רבועי, פיתוח שטח עם שבילי גישה לבניין, רצועות גיטון וגינה פרטית.

כולל ההקלות הבאות:

- הקלה להבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 40%.
- הקלה לביטול מרפסות שרות.
- הקלה לבניית מרתף מעל 80% משטח המגרש לצורך חניה.
- הקלה לבנייה בקיר משותף בהסכמת בעלים.
- הקלה לבניית חדר מדרגות משותף, מעלית ולובי כניסה משותף ל-2 חלקות.
- הקלה לבניית מרתף חניה משותף ל-2 חלקות במסגרת 85% משטח 2 חלקות ביחד.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. התאמת הבנייה על הגג לנסיגות הנדרשות בהתאם לנקבע במגבלות תכנוניות לפי סעיף 77-78.
2. הצגת סימון בתי גידול בתכנית פיתוח השטח.
3. התאמת הפרגולה המוצעת לעניין נסיגות ממעקה הגג.
4. התאמת תכנון מסתור כביסה, כך שהוא יהיה בתוך מעטפת הבניין.
5. התאמת גובה הגדרות לנקבע בקובץ אדריכל העיר ומדיניות הוועדה.
6. הצגת כל המידות ומפלסים הרלוונטיים לצורך בדיקת מפרט הבקשה.
7. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורים הסופי.
8. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, רישום זיקת הנאה עבור 2 הבניינים המוצעים לחדר המדרגות, המרתף וממ"ק.

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

עמ' 235

0012-034 20-0387

עמ' 236
0130-020 20-0434 17-02598

ועדת משנה לתכנון ובניה

	25/03/2020	תאריך הגשה	20-0434	מספר בקשה
	תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	תוספות בניה	תוספות ושינויים	מסלול

לב תל-אביב	שכונה	רבינוביץ שפ"ר 20 רחוב מוהליבר 36	כתובת
0130-020	תיק בניין	51/6919	גוש/חלקה
520	שטח המגרש	תמ"א 34ב/4, תמ"א 38א/3, ע1, ג, 9005, 44, 219, 1200	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דידי מיכאל	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	רוזנבליט חיה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	אלשיך דוד	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	בכר אנג'לה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	שר שלום איתנה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	בשקין רונן שבתאי	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	רוית עמוס בשקין	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	עמרם אביבה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	סלע אפרים	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	נורדנברג יובל	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	מיכאל ארז	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	סלע משה	רחוב רבין יצחק 22, קרית אונו 5551027
בעל זכות בנכס	עמרם שניאור זלמן	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	דינר ליאור אברהם	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	מישר יהודה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	סלע רחל	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	בן יאיר יוסף שלמה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	צמח שי	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	אביגד רון	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	דינר איריס	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	קטיפה אברהם	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	כהן אהרן אורן	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	אביגד סאלי	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	סלע אברט ליאת	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	אלשיך מיכל	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	קדמי אברהם	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	גלנץ דבורה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	אלשיך אידה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	גלנץ עודד	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	בכר יצחק	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	אביב אשר	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	סמרה דני	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	בן עזרא שלום	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	שגיא יגאל	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	מרגלית טלמור	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	צורשדאי אילן	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	שר שלום ירון	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	צורשדאי יעל	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	אירני גילה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	סמרה אורן	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	מרגלית ציפי-סורניה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	בן עזרא עדי	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	פאנה מרינה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	צמח אלון לני	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
עורך ראשי	טל שלום	רחוב הדייגים 3, יבנה 8104101

בעל עניין	שם	כתובת
מתכנן שלד	אברמוביץ צבי	רחוב הפלדה 5, אור יהודה 6021805

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'וץ/קין)

מהות עבודות בניה

שינויים כלפי היתר מס' 19-0847 לבניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור 16 יח"ד, כמפורט:

- שינוי והגדלת קונטור ומפלסים בקומות המרתף עד גבולות המגרש, שינויים בחלוקת שטחים במרתף העליון והתחתון. לאחר השינוי במרתף העליון יהיו 5 מחסנים, חדר ריכוז מונים, שטח הנלווה לדירה (כולל משרד) ומרתף התחתון מיועד כולו למתקן חנייה אוטומטי דו מפלסי.
- בכל קומות הבניין- שינוי במידות גרעין המדרגות ומרפסות עורפיות, הוספת פיר/ארובה חיצונית הבולטת מקו הבניין המותר בכ- 0.57 מ' כלפי המרווח הצדדי.
- תוספת מרפסות לרחוב בקומות 2 ו-3 בקונטור המרפסות הקיימות בקומה 1 (כולל המרפסת החדשה המוצעת בקומה 1).
- שינויים בקומת הקרקע לרבות: הקטנת יחידת מסחר, שינויים קונסטרוקטיביים וחלקות השטח הפנימי בקומה. תוספת מרפסת חדשה בחזית לרח' רבינוביץ' שפ"ר בהבלטה של כ-1.05 ממישור החזית.
- בקומות 1 ו-2 – שינויים פנימיים בחלקות שטח הקומה.
- קומה 3 – שינויים בקונטור הקומה וחלוקת שטח הפנימי. הגדלת מרפסת הגג השייכת לדירה 26 על חשבון מסתור הכביסה שאושר בהיתר הקודם. תוספת מרפסת לדירה מס' 30 ע"י הקטנת קונטור הדירה.
- קומת הגג החלקית – שינויים בחלוקת שטח הפנימי של הקומה. הקטנת מרפסת גג הצמודה לדירה 28.
- שינויים בחזיתות – מיקום וגודל הפתחים, תוספת מרפסות בחזיתות לרחוב.

מצב קיים:

הבניין בתהליך בנייה. המבוקש בבניה: בוצע דיפון וחפירה.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
13-0960	תוספת בנייה לבניין קיים בן 3 קומות מכח תמ"א 38.	19/11/2013	היתר
19-0847	השלמת בנייה שלא בוצעה לפי היתר מס' 13-0960.	26/11/2019	היתר

תביעות משפטיות	25.11.2018	צו הפסקת עבודה- סטייה מהיתר בבירור מול מחלקת פיקוח בוצעה חפירת מרתף מעבר להיקף שאושר בהיתר.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים. לאחר פרסום לא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 44, תמ"א 38) (תיקון 3 א' ובהתאמה לתנאים מגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77 ו 78 באזור רובע 5 בתחום אזור ההכרזה).

מותר	מוצע	סטייה	קווי בניין
3.00 מ'	2.70 מ' (ראה הערה מס' 1)	0.3 מ' חריגה שלא פורסמה כהקלה (ראה הערה מס' 1)	צדדי דרומי
במסגרת ההיתר הקודם אושר לבנייה סה"כ שטח על קרקעי של כ- 876.5 מ"ר, כולל הקלה של 6% שזה 31.20 מ"ר, בנוסף ל 845 מ"ר המותרים וכן כולל בנייה מכח תמ"א 38 עבור תוספות של עד 25 מ"ר לכל דירה קיימת ותוספת קומה נוספת.	לא הוצג חישוב לכל השינויים המבוקשים, אך מבדיקה גרפית ניתן לראות כי לא מדובר בהגדלת שטח המותר לבנייה שאושר בהיתר הקודם.		זכויות בנייה:

קומת קרקע:	מותר	מוצע	סטייה
	שימושים - חזית מסחרית <u>מינימום שטח המסחר</u> - 50% משטח קומה טיפוסית 170 מ"ר. <u>גובה קומה</u> - מינימום - 3.50 מ' מקסימום - 4.50 מ'	חזית מסחרית כ- 222 מ"ר לפי חישוב גרפי (לאחר הקטנת יחידת מסחר). 4.10 מ'	
גובה קומה	3.30 מ'	2.88 מ'	
שימושים	מגורים עם חזית מסחרית	בהתאם להוראות התכנית	

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות עליוניות+4 קומות לחנייה		קומה אחת + מתקן חנייה אוטומטי דו מפלסי.	
גובה קומות:	4.00 מ' נטו לקומות העליוניות 3.50 מ' נטו לקומות התחתונות	2.7 מ' 2.2 מ' – 2.4 מ'	
שימושים:	חנייה/שטחים נלווים משותפים / שטחים טכניים משותפים/משרד לבעל מקצוע חופשי/חדר משחקים.	בשטחים המוצמד לדירה בקומת בקרקע- חדרי משחקים, משרד גישה פנימית דרך הדירה. בשטח המשותף: 5 מחסנים, חנייה ל 32 רכבים.	(ראה הערה מס' 3).
שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע	שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע	שטח נלווה המוצמד לדירת קרקע תואם את הנקבע בהוראות התכנית.	
גישה לשטח נלווה	גישה תתאפשר משטח הדירה בלבד	גישה לשטח הנלווה הנ"ל מוצע ע"י מדרגות פנימיות כנדרש.	
תכסית:	85% מתכסית המגרש = 442 מ"ר	כ- 425 מ"ר לפי חישוב גרפי.	

התאמה לתקנות והנחיות מרחביות:

הערות	כן	לא
מרפסות		*
שטח מרפסות	*	
אורך מרפסות	*	
חצר אנגלית	*	
מרפסת גג	*	
פירים טכניים	*	
פיתוח שטח	*	*

הערות נוספות:

- חלק מהשינויים מוצעים מחוץ לקווי הבניין המותרים ולא פורסמו מחדש הקלות לחריגה מקו הבניין המותר, כאשר פג תוקף פרסום הקודם לרבות הגדלת מרפסת הגג לדירה 26. כמו כן קונטור המרפסת מוצע מעבר לקונטור קומה טיפוסית בניגוד להנחיות המרחביות (על חשבון מסתור הכביסה שאושר בהיתר הקודם ויישור הקונטור למישור החזית).

2. לא ניתן לאשר הוספת מרפסות (מלבד מאלה שקיימות) בבליטה מקו בנין קדמי "0" קיים, שכן קו הבניין המותר הינו 2.0 מ' והבליטה נוגדת תקנות התכנון והבניה ומהווה סטייה ניכרת.
3. בקומת המרתף מוצע מחסן (מתוך 5) ששטחו עולה על שטח המותר הנקבע בתכנית ע1.
4. סומנו שינויים גם בבניין השכן (הצמוד), אך על הבניין סומן כ"לא שייך לבקשה".
5. סומנו כמוצעים מסתורי כביסה במרווח הצדדי, אך הסימון אינו רלוונטי מאחר והנ"ל אושר בהיתר הקודם.

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
1. הבלטת מרפסות מעבר לקו הבניין הקיים ומעל תחום הדרך.
- תאריך הודעה אחרונה: 03/03/2020

התייחסות להקלות:

לא ניתן לאשר הבלטת מרפסות כמבוקש (בבליטה מקו בנין קדמי "0" קיים, שכן קו הבניין המותר הינו 2.0 מ' והבליטה נוגדת תקנות התכנון והבניה ומהווה סטייה ניכרת).

חו"ד מכון רישוי ע"י גלית בלס 13/09/2020

תנועה וחניה

שינויים המבוקשים במרתפים לעומת היתר מס' 13-0960 (בקשה מס' 12-0434) אינם משנים מספר מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי (31 מקומות) כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי.
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 להציג את כלי האצירה ואת נפחם, את השיפועים לאורך שביל הפינוי (עד 3% לעגלות אשפה)
על חדר האשפה להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: מנדפים, אקוסטיקה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלטי

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

אדריכלות מכון הרישוי

יש להציג בתוכנית הפיתוח את חיבור המגרש לחשמל, למים ולגז. אין להפנות את פתחי המתקנים אל הרחוב.
לא יאושר שילוב מתקנים טכניים השייכים למבנה בחזית הפונה לרחוב.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

הבקשה היא להיתר על סמך היתר קודם (בקשה 12-434) - ללא כל שינוי
- לא נעשה תאום בתחנה זו עבור הבקשה המקורית
- המבנה המקורי נהרס לאחר קבלת ההיתר לבקשה המקורית
- בעת כתיבת חוות הדעת זו (29.10.19) קיים בשטח מגרש ריק

חוות דעת: בקרה הנדסית בשלב "מידע מפורט" הינה עבור מבנה קיים ובדיקת עמידותו לרעידת אדמה. באין מבנה, אין טיפול בתחנה.

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח: דוד נימני 24/11/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה:

בוצע דיפון וחפירה.

בכתובת הנ"ל קיימים:

בתיק טיפול 62-3-2018-0350 צו הפסקת עבודה שיפוטי - בניה בסטייה מהיתר

בתיק טיפול 62-2-2018-0146 צו הפסקת עבודה שיפוטי - בניה ללא היתר

ההיתר הנ"ל הינו כדי להכשיר את הבניה שנעשית במקום, וכן להמשיך בבניית הפרויקט.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 19-0847 לבניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור 16 יח"ד, שכן:

- כוללת בנייה בחריגה של 10% מקו הבניין הצדדי, והוגשה ללא פרסום הקלה לכך, כאשר פג תוקף פרסומים הקודמים.
- כוללת תכנון מרפסות חדשות בבליטה של כ-1.05 מ' מגבול המגרש בחזית לרח' רבינוביץ' שפ"ר ורח' מוהליבר, אשר נוגדות את תקנות חוק התכנון והבנייה והמהווה סטייה ניכרת מאחר וקו הבניין המותר הינו 2 מ'.
- נוגדת את תקנות חוק התכנון והבנייה לעניין בליטות המותרות עבור פירים/ארוכות חיצוניות.
- נוגדת הוראות תכנית ע1 לעניין שטח המותר למחסן.
- כוללת הגלדת מרפסת גג מעבר לקונטור קומה טיפוסית בניגוד לנקבע בהנחיות המרחביות.
- הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה לרבות: ללא סימון כל השינויים המבוקשים, סימון כמוצעת בבנייה שכבר אושרה בהיתר הקודם, ללא הצגת פתרון חדש עבור נישת בלוני הגז שבוטלה.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0517	תאריך הגשה	19/04/2020
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר

כתובת	שניאור זלמן 13	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	78/6911	תיק בניין	0363-013
מס' תב"ע	ג, 2363, 2720	שטח המגרש	300

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בר יורם	רחוב ההגנה 16, קרית אונו 5527811
בעל זכות בנכס	בר יורם	רחוב ההגנה 16, קרית אונו 5527811
עורך ראשי	בר סופר גבי	רחוב לוי משה 39א, נס ציונה 74207
מתכנן שלד	חן אילה	רחוב הגאון אליהו 17, רמת גן 5236486
מיופה כח מטעם המבקש	גיל ורניק	רחוב חומה ומגדל 16, תל אביב - יפו 6777116

מהות הבקשה: (פיצ'וז'קין יאנה)

מהות עבודות בניה
תוספת ושינויים בחדר יציאה לגג הכוללים: תוספת שטח של כ- 3.5 מ"ר ושינויים בחזיתות. הכל בבניין בן 5 קומות וחדרי יציאה על הגג מעל קומה חלקית מפולשת.

מצב קיים:

בניין בן 5 קומות וחדרי יציאה על הגג מעל קומה חלקית מפולשת.

ממצאי תיק בניין:

מסמכים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
היתר	04/08/2013	הריסת בניין קיים, כריתת עצים במגרש, הקמת בניין בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת בקיר משותף.	13-0871
היתר	07/06/2015	שינויים כלפי היתר מס' 13-0871: תוספת יח"ד בקומת הקרקע, בקומות ג'-ד' שינויים ותוספות, בכל הבניין שינויים ותוספות, הגדלות מרפסות קדמיות ושינוי בגדרות. סה"כ: 9 יח"ד	16-0422
בקשה שנדחתה	10/11/2019	בקשה דומה במהותה, אשר נדחתה בוועדה מסיבות: - תוספת הבנייה מעבר למותר לפי הוראות ג' ולמאוסר בהיתר המקורי כהקלה להעברת זכויות בלתי מנוצלות בקומות התחתונות למפלס הגג ולכן לא ניתן לאשרה.	מס' בקשה 19-0412

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 8 תתי-חלקות. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים. לאחר פרסום לא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2363 ו-2720 אזור לב העיר- מגורים מיוחד, בהתאמה למגבלות תכנוניות לרובעים 5 ו- 6 בתחום אזור ההכרזה.

מותר	מוצע	סטייה

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
5 קומות מעל קומה מפולשת וקומת גג חלקית	ללא שינוי במספר הקומות		

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכוח תכנית ג'

שטח	מותר	מוצע	סטייה
23 מ"ר לכל יח"ד כ-60 מ"ר (כפי שאושר בהיתר קודם 16-0042 בהקלה להעברת זכויות בין הקומות).	כ-75 מ"ר (ראה הערה מס' 2)		
נסיגות	2 מ' לחזית 1.20 מ' ליתר החזיתות	כ-3.20 מ' 0.0 מ'- ללא פרסום הקלה לאי נסיגה ממעקה הגג הצדדי.	1.20 מ', ללא נסיגה ממעקה מערבי.

הערות נוספות:

- הבקשות דומות במהותם (הגדלת שטח הבנייה על הגג) הוגשו לכתובת הנ"ל בעבר ונדחו ע"י הוועדה. התקיימו מספר פגישות עם עורך בקשה בהם הובהר וסוכם כי יש לבטל ולסמן לפירוק חלק מבנייה המהווה המשך חלל פנימי של חדר המגורים הפונה לחזית הבניין (כלומר הקטנת התכסית ל-50%) ולפרסם הקלה להעברת הזכויות הבלתי מנוצלות בהסכמת כל בעלי הזכות. עם זאת הבקשה שהוגשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל בעלי הזכות בנכס ללא פרסום הקלה הנדרשת.
- הבקשה כפי שהוגשה, כללה תוספת הבנייה מעבר למותר לפי הוראות תכנית ג' ולמאשר בהיתר המקורי (במסגרתו אושרה הקלה להעברת זכויות בלתי מנוצלות בקומות תחתונות למפלס הגג) ולכן, לא ניתן לאשרה. אמנם קיימים עדיין כ-20.23 מ"ר שטחים עיקריים שטרם נוצלו, לא היה ניתן לנייד אותם לקומת הגג מאחר והמבוקש, כפי שהוגש חרג מתכסית המותרת לפי תכנית ג' שהבנייה על הגג אושרה על פיה. פורסמה הקלה להגדלת תכסית הבנייה ל-50%, שאינה רלוונטית מאחר ותכסית של 50% מותרת מכוח תכנית ג'. הבנייה המוצעת הוצגה בתכסית של כ-56% משטח הגג.
- לאחר בירור מול עורכת הבקשה ולאור צילומים שנשלחו עולה כי בחלק מהבנייה על הגג שסומן כקיר קל בפועל לא מדובר בסגירה, אלא בשטח מגודר בגובה 1.8 מ' בהתאם לדרישות כיבוי אש ללא קירוי ולפי כך אין לחשבו בתכסית הבניה על הגג. לפי כך תכסית הבנייה תואמת את מותר לפי תכנית ג', אך הבקשה הוגשה ללא פרסום הקלה להעברת זכויות הבלתי מנוצלות על כך נמסר לעורכת הבקשה ולכן לא ניתן לאשרה. הנ"ל מנסר לעורכת הבקשה.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

- הגדלת תכסית בניה על הגג עד 50% משטח הגג, לעומת 48% המותרים

תאריך הודעה אחרונה: 19/03/2020

התייחסות להקלות:

ההקלה אינה רלוונטית מאחר ותכסית של 50% מותרת מכוח תכנית ג'. מדובר בתוספת בנייה מעבר למותר לפי הוראות תכנית ג' ולמאשר בהיתר המקורי כהקלה להעברת זכויות בלתי מנוצלות בקומות תחתונות למפלס הגג ולכן, לא ניתן לאשרה. אמנם קיימים עדיין כ-20.23 מ"ר שטחים עיקריים שטרם נוצלו, לא ניתן לנייד אותם לקומת הגג מאחר והמבוקש חורג מתכסית המותרת לפי תכנית ג' שהבנייה על הגג אושרה על פיה.

חו"ד מכון רישוי שרה לסקה 23/04/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי

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

אצירת אשפה

=====

לא נדרשת התייחסות.
המלצה : לאשר את הבקשה

מקלוט

=====

הוגש מסמך טופס פירוט המיגון כראוי. לא נדרשת התייחסות.
המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

=====

אין נגיעה לקומת הקרקע.
המלצה : לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : לאשר את הבקשה

חו"ד מחלקת פיקוח: דוד נימני 23/12/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י פיצ'וז'קין יאנה)

לא לאשר את הבקשה לתוספת ושינויים בחדר יציאה לגג הכוללים: תוספת שטח של כ- 3.5 מ"ר ושינויים בחזיתות. הכל בבניין בן 5 קומות וחדרי יציאה על הגג מעל קומה חלקית מפולשת.

- כוללת תוספת הבנייה מעבר למותר לפי הוראות תכנית ג' ולמאשר בהיתר המקורי (במסגרתו אושרה הבניה בהקלה להעברת זכויות בלתי מנוצלות בקומות תחתונות). הבקשה הנדונה הוגשה ללא פרסום הקלה להעברת זכויות הבלתי מנוצלות, לכן לא ניתן לאשרה.
- נוגדת הוראות תכנית ג' לעניין הנסיגה הנדרשת של 1.2 מ' ממעקה הגג והוגשה ללא פרסום הקלה לכך.

*חו"ד נמסרה לעורך הבקשה.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0612	תאריך הגשה	06/05/2020	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	

כתובת	צדוק הכהן 9	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6/6919	תיק בניין	0370-009
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, ע1, ג, 44, 1200	שטח המגרש	196

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	כלב קרוניק נתלי	רחוב צדוק הכהן 9, תל אביב - יפו 6525611
בעל זכות בנכס	כלב קרוניק נתלי	רחוב צדוק הכהן 9, תל אביב - יפו 6525611
עורך ראשי	וויטסון ג'סי	ת.ד. 2412, סביון 56530
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'ווי'קין)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בן קומה אחת, מעל מרתף חלקי, הכולל יח"ד אחת, בנוי בקיר משותף עם בניין בחלקה סמוכה, הכוללים:
- בקומת המרתף - שינויים פנימיים בחלקות שטח המרתף, הקמת ממ"ד ותוספת מדרגות חיצוניות מהחצר לצורך גישה למשרד.
- בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת שטח הפנימי, תוספת בנייה, הריסת מרפסת הקיימת ללא היתר, פירוק סגירה של מרפסת בחזית לרחוב.
- הוספת קומה שנייה חלקית עם מרפסת גג בצמוד ופרגולה
- בחצר: שינויים בפיתוח השטח, הסדרת כניסה נפרדת למרתף, הקמת חצר מונמכת עד גבול המגרש האחורי, הקמת גדר מתכת מעל קיר תומך קיים בחלק העורפי של המגרש.
- על הגג העליון – מערת סולרית עבור הדירה.

מצב קיים:

מבנה חד קומתי מעל קומת מרתף, יח"ד אחת בבניין.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
היתר	30/03/1945	הקמת בניין בן קומה אחת וקומת מרתף עבור יח"ד אחת.	457

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום. לאחר פרסומים לא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע תכנית 44

שטח עיקרי:	מותר	מוצע	סטייה
120% משטח המגרש = 235.2 מ"ר	קומת קרקע: 83.06 + 46.95 = 130.01 מ"ר.	קומת קרקע: 83.06 מ"ר	ראה הערה מס' 1
תכסית קומה	78.4 מ"ר = 40% לקומה	קומת קרקע מוצעת: 83.06 מ"ר (בהיתר אושר כ-80 מ"ר).	
קווי בניין: לחזית	4.00 מ'	כ- 4.00 מ'	

לאחור	5.00 מ'	כ- 3.9 מ' – 4.26 מ'.	כ- 0.74 מ' – 1.1 מ' חריגה, בנוי בפועל (ראה הערה מס' 1).
לצדדים	3.00 מ' לצד מזרח	2.55 מ' – 2.00 מ' (בחלק העורפי).	כ- 1 מ' – 0.45 מ' למרווח המזרחי (ראה הערה מס' 1).
	0 מ' בקיר משותף לפי הקיים בקומה	0 מ' בקיר משותף לפי הקיים בקומה הקיימת.	

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
1	1		
שימוש	חניה, מחסנים דירתי, אחסנה, חדר משחקים, משרד לבעלי מקצוע חופשי.	משרד לבעלי מקצוע חופשי, ממ"ד בתחום הבנייה הקיימת ושטח נלווה לדירה, מחסן.	
תכסית	תכסית קומת קרקע = 83.06 מ"ר	קומת מרתף מבוקשת סה"כ: כ- 68 מ"ר.	ראה הערה מס' 1

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
- גודל חדרים - רוחב מסדרון - אוורור	*	
חצר אנגלית		*
מצללה על הגג: - שטח המצללה - נסיגות בגג	*	*
פיתוח שטח /גדרות		
חיזוק וחישובים סטטיים	*	
חצר אנגלית עם מדרגות גישה למרתף, עולה ברוחבה (חלקית) על 1.5 מ'		*
אי שמירה על נסיגות הנדרשות ממעקה הגג.	*	
ראה הערה מס' 3.		
בהתאם לנמסר בתיק המידע כל תוספת בנייה תותנה בחיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה בהתאם לתקן התקף. הוגש תצהיר מהנדס שלד הבניין.		

הערות נוספות:

- בהיתר משנת 1945 אושרה מרפסת גזוזטרה פתוחה ומקורה חלקית בחזית העורפית של הבניין בחריגה של כ-1.5 מ' מקו בניין אחורי. הגזוזטרה נסגרה במהלך השנים בסגירה קשיחה ושטחה הוגדל ללא היתר. הבקשה כוללת סימון בחזיתות של פירוק סגירת המרפסת והריסת החלק שנבנה ללא היתר. למרות שתכסית הקומה חורגת מתכסית הקומה המותרת נפח הבנייה המוצעת אינו חורג מזכויות הבנייה המותרות. עם זאת קומת הקרקע נבנתה בסטייה מהיתר המקורי בצד הצפוני בחריגה מקו הבניין הצדדי(בשטח של כ-2 מ"ר). כמו כן גזוזטרה עורפית נבנתה בסטייה מהיתר לרבות תוספת של כ-1.3 מ"ר לגזוזטרה העורפית בחלק הדרומי של המגרש עד גבול המגרש הצדדי שנקבע לבנייה בקיר משותף עם השכן ובחריגה של כ-2.25 מ' מקו הבניין האחורי, שלא ניתן לאשר.
- בפיתוח השטח מוצעות מדרגות חיצוניות לחצר אנגלית וממנה כניסה למשרד לבעלי מקצוע חופשי המבוקש במרתף, פורסם כהקלה.
- בחלק העורפי של המגרש קיימת חצר מונמכת לצורכי אוורור ותאורה טבעית של קומת המרתף. לא סומנה גישה לחצר המונמכת במנח הקומה, אך ניתן לראות סימון מדרגות בתכנית מדידה (כי קיימות בפועל) ובחזית צפונית. בחלק הקדמי של המגרש מבוקשים שינויים שלא ניתן להתייחס אליהם בבקשה הנדונה מאחר וצפויים שינויים נוספים בעקבות חו"ד תחנת גנים ונוף לפיה יסומנו עצים לשימור. מבוקש שינוי בגדר הקדמית לרבות בניית נישות ופירים, עם זאת לא סומנו כל המפלסים הנדרשים ולא הוצגה פריסת גדר. כמו כן פיתוח השטח שהוצג בקובץ תחנת גנים ונוף אינו תואם את המוצג בקובץ הראשי.

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
- הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש למשרד לבעלי מקצועות חופשיים ומחקר אקדמי.

התייחסות להקלה:

ניתן היה לאשר את ההקלה בהתאם להוראות תכנית ע1, אמנם מדובר בקומה שנבנתה בחריגה מקווי הבניין ובסטייה מהיתר.

חו"ד מכון רישוי - אפרת גורן 06/09/2020

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

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת משרד במרתף ששטחו 20 מ"ר.
דרישת התקן: 0.33 מקומות חניה
מתוכנן: 0 מקומות חניה מכיוון שבמגרש בנוי אין מקום לתוספת מקומות חניה.
המלצה:
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תקנות החניה מכיוון שברצועה ברוחב 350 מטר סביב הנכס מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 58 - 2615, מס' 59 - 2615, מס' 61 - שוק הכרמל).
המלצה: לאשר את הבקשה

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
יש להציג אותם בתכנית הראשית ולצרף פרישת גדרות.
יש להקפיד כי דלתות המסתור לא יפתחו לרחוב וגובה הגדר לא יעלה על 1.50 מ'.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

=====

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי כל העצים (שישה) מיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.
אין צורך בנטיעות נוספות.
יש להציג בתכנית הראשית (מוצג 100) את העצים בצבע אדום עם מספור מתאים, כפי שהוצג בנספח.
שוחחתי עם עורך הבקשה וכדי לא לסרב ולעכב אותו כעת הוא יטען את התיקון לאחר ועדה.
יש לכלול בתכנית הראשית (מוצג 100) תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

מקלוט

מתוכנן ממ"ד חדש במרתף, יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לדחות את הבקשה

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	עץ לימון	4.0	20.0	2.5	שימור	300
2	עץ	3.0	15.0	2.5	שימור	300
3	רימון	2.2	5.0	2.0	שימור	300
4	אבוקדו	7.0	30.0	4.0	שימור	700
5	פיטנה (פלומריה ריחנית)	2.2	5.0	2.2	שימור	300
6	עץ	1.2	6.0	1.2	שימור	300

חו"ד מחלקת פיקוח: ויקטור זמירו 23/01/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)

לא לאשר את הבקשה ל שינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בן קומה אחת, מעל מרתף חלקי, הכולל יח"ד אחת, בנוי בקיר משותף עם בניין בחלקה סמוכה, שכן:

- כוללת חריגה מקווי הבניין אחורי וצדדי המותרים.
- הוגשה בצורה שמקשה על בדיקתה: ללא סימון כל השינויים המבוקשים, ללא התאמה בין חלקי המפרט – תכנית/חתכים/חזיתות, ללא התאמה בין קובץ הראשי לקובץ גנים ונוף לרבות סימון עצים לשימור, ללא נסיגות נדרשות לבניית הפרגולה, ללא פריסת גדרות.

ועדת משנה לתכנון ובניה דיון חוזר- אבן גבירול 71

מהות הדיון הנוסף:

בהמשך להחלטת הוועדה המקומית מיום 09/09/2020: "לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה לבקשת הרישוי", הבקשה מובאת לדיון נוסף לאחר ביצוע ביקורת של מחלקת פיקוח על הבניה, לצורך בחינת המצב הקיים בפועל, ביחס למבוקש (כפי שהוצג) במפרט הבקשה.

נימוקי הדיון הנוסף:

1. ביום 15/09/2020 נערכה ביקורת של מחלקת פיקוח על הבניה במקום, לצורך בחינת המצב הקיים בפועל, ביחס למבוקש (כפי שהוצג) במפרט הבקשה, להלן ממצאי הביקורת:

" במפלס +6.00 (מפלס המזרקה):

- קיימות מחיצות על גלגלים (החליפו את המחיצות הקבועות אשר פורקו בעקבות דרישה של הפיקוח) ואדניות קבועות אשר חוסמות את המעבר משני צדיו.
- קיים בר באמצע המעבר בסמוך לאזור המסומן על גבי התוכנית באות B.
- קיימת עמדת קבלה בשטח המעבר.
- קיימת קונסטרוקציה המחברת בין שני העמודים בשטח המעבר אשר יוצרת פינת ישיבה.
- קיימת פינת ישיבה נוספת ללא קונסטרוקציה בשטח המעבר.

במפלס +10.00 (מפלס רחוב אבן גבירול):

- התוכנית תואמת את המצב בשטח.

לסיכום:

קיימת חסימה והשתלטות על המעבר המשותף במפלס +6.00 לטובת שימושים נלווים למשרדים המבוקשים. "

יובהר, כי לאור המפורט בממצאי הביקורת, עולה כי ממועד הביקורת הראשונה של מחלקת פיקוח ביום 11/05/2019, בוצעו שינויים ותוספות בנייה בדיעבד, בתחום שטח מעבר משותף פנימי (מפלס +6.00) אשר כלל לא קיבלו ביטוי במפרט תכנית הבקשה וכתוצאה מכך קיימת חסימה של מעבר משותף פנימי לתועלת שטחי המשרדים, אשר מונע תנועה חופשית של קהל הציבור הרחב.

חוות דעת מהנדס הועדה לדיון נוסף (ע"י קויפמן עידו)

1. לא לאחר את הבקשה לשימוש חורג כלפי תכנית ממסחר למשרדים במפלסים: (+6.00 ו- +10.00), במרכז מסחרי קיים "מתחם גן העיר", בתוספת שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים, לתקופה של 10 שנים שכן:
א. נוכח ממצאי ביקורת מחלקת פיקוח על הבניה מיום 15/09/2020, עולה כי קיימת חסימה של מעבר משותף פנימי לתועלת שטחי המשרדים, אשר מונע תנועה חופשית של קהל הציבור הרחב.
ב. הבקשה כפי שהוגשה אינה תואמת את המצב הקיים בפועל (בניה בדיעבד).

2. לדחות את טענות המתנגד שהוגשו לבקשה שכן:

- השימוש החורג המבוקש עבור משרדי תעסוקה עונה על המגמה התכנונית באזור אבן גבירול אשר נבדק והומלץ לאישור ע"י מחלקת תכנון עיר אזור מרכז לפיה, המבוקש ממוקם באזור שאינו פונה לחזיתות הרחוב ולמרחב הציבורי הפנימי ובהיקף שאינו מפר את האיזון בין המסחר לשימושים נוספים.
- הבקשה נבדקה ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי והומלצה לאישור לפיה, שינוי שימוש ממסחר למשרדים אינו מצריך הסדרת מקומות חניה נוספים ביחס לתקן החניה הנדרש.
- טענת המתנגד לפגיעה בדיירים כתוצאה מתכנון מסעדה לרווחת עובדי המשרדים בסמיכות לדירות קיימות, אינה נוגעת לעניין שכן הנ"ל כלל לא התבקש במסגרת הבקשה.

3. הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

מספר בקשה	20-0329	תאריך הגשה	03/03/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים

כתובת	אבן גבירול 71 רחוב הדסה 8	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	91/6953	תיק בניין	0496-071
מס' תב"ע	תתל/71, 9027, 2100, א, 2100	שטח המגרש	118.8

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פרויקט גן העיר בע"מ	רחוב אבן גבירול 71, תל אביב - יפו 6416202
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	רבין עומר	רחוב חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124
מתכנן שלד	כהן משה מרדכי	ת.ד. 67443, תל אביב - יפו 67443
מורשה חתימה מטעם המבקש	גולן אסף	רחוב הס 11א, קרית אונו 5528411
מורשה חתימה מטעם המבקש	קוטלר עפר	רחוב גלבוע 8, גבעתיים 5332208

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			סך שטחי שירות	
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)
מעל	354.83	298.68			
מתחת	1635.25	1376.47			
סה"כ	1990.08	1675.15			

מהות הבקשה: (אדר' קויפמן עידו)

מהות עבודות בניה
- שימוש חורג כלפי תב"ע 2100 לתקופה של 10 שנים, ממסחר למשרדים במפלסים: (+6.00 - ו- +10.00), במרכז מסחרי קיים "מתחם גן העיר", הכולל שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים (ללא תוספת שטח). - סה"כ שטח המבוקש לשימוש חורג: 1990.08 מ"ר.

מצב קיים:

מרכז מסחרי "מתחם גן העיר".

בעלויות:

- הנכס רשום כבית משותף ומכיל 128 חלקות משנה, בבעלות עיריית ת"א ובחכירה ע"י חוכרים שונים. - מפרט הבקשה חתום ע"י מנהל אגף נכסי העירייה – מר אלי לוי וכן ע"י נציגי מבקשת הבקשה- חב' פרויקט גן העיר בע"מ. - נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36 ב' והתקבלה התנגדות אחת.

הערות נוספות:

1. השטח המבוקש לשימוש חורג נמצא ביעוד אזור מגורים מיוחד לפי תכנית 2100 התקפה אשר הגדירה בין היתר את רשימת השימושים המותרים במפלסים +6.00 (מרתף) ו- +10.00 (מפלס אבן גבירול) להלן: מסחר, מחסנים ומתקנים טכניים.
ביום 28/07/2020 התקבלה חוות דעת מחלקת תכנון עיר אזור מרכז ביחס לשימוש החורג כפי שהתבקש בבקשה הנוכחית, כמפורט:
" אין מניעה לאפשר שימוש למשרדים במפלס +10.00 (מפלס רחוב אבן גבירול) ובמפלס +6.00 מכיוון שהמבוקש ממוקם באזור שאינו פונה לחזיתות הרחוב ולמרחב הציבורי הפנימי ובהיקף שאינו מפר את האיזון בין המסחר לשימושים נוספים. (כ-15%) "
2. הבקשה במקור הוגשה עם ליקויים. ביום 13/08/2020 נשלחו לעורך הבקשה הערות לתיקונים. עורך הבקשה תיקן את כל הליקויים ואין בתיקונים הנ"ל שינוי מהותי ביחס למוצג במפרט הבקשה המקורי.
3. ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה ע"י חברת נת"ע כמפורט באישורה מיום 13/08/2020.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

- שימוש חורג מתכנית, משימוש מסחרי לשימוש של משרדים לתקופה של 10 שנים.

תאריך הודעה אחרונה: 04/02/2020 - התקבלה התנגדות.

התנגדויות:

שם	כתובת
1. טולקובסקי דן	רחוב הדסה 6, תל אביב - יפו 6451306

הערה: מדובר במתנגד אשר אינו רשום בנסח הטאבו כבעל זכויות במגרש נשוא הבקשה, יובהר כי מבירור טלפוני אשר נערך עמו, הני"ל מסר כי הינו דייר המתגורר במגדל המגורים במתחם גן העיר.

עיקרי ההתנגדויות:

1. סגירת חנויות ופתיחת משרדים משנה את אופי סביבת המגורים. חלק ניכר מדיירי הבניין הינם מבוגרים וקשישים שרכשו דירה בבניין משום הנוחות שמקנות החנויות שבסמיכות לדירותיהם. צמצום מספר החנויות הינו תהליך שעלול בסופו של דבר גם לחנויות האחרות להסגר ממיעוט לקוחות, ויפגע עוד יותר באיכות חיי דיירים אלו.
2. הקצאת חניות רבות בחניון הציבורי לעובדי המשרדים, למשך כל שעות היום, מצמצמת את החניות העומדות לרשות אורחי הדיירים בחניון.
3. ידוע לנו שעומדת להיפתח מסעדה לשירות המשרדים בסמוך לדירות הבניין. המסעדה עלולה ליצר מטרד ריחות ופגיעה באיכות החיים של דיירי הבניין.

התייחסות להתנגדויות:

1. השימוש החורג המבוקש עבור משרדי תעסוקה עונה על המגמה התכנונית באזור אבן גבירול אשר נבדק והומלץ לאישור ע"י מחלקת תכנון עיר אזור מרכז לפיה, המבוקש ממוקם באזור שאינו פונה לחזיתות הרחוב ולמרחב הציבורי הפנימי ובהיקף שאינו מפר את האיזון בין המסחר לשימושים נוספים.
2. הבקשה נבדקה ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי והומלצה לאישור לפיה, שינוי שימוש ממסחר למשרדים אינו מצריך הסדרת מקומות חניה נוספים ביחס לתקן החניה הנדרש.
3. טענת המתנגד לפגיעה בדיירים כתוצאה מתכנון מסעדה לרווחת עובדי המשרדים בסמיכות לדירות קיימות, אינה נוגעת לעניין שכן הני"ל כלל לא התבקש במסגרת הבקשה.

חו"ד מכון רישוי ע"י אפרת גורן 28/07/2020

תנועה וחניה

=====

הבקשה כוללת: שינויים פנימיים ללא תוספת שטח, שימוש חורג ממסחר לתעסוקה בשטח 1990 מ"ר דרישת התקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש) המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

=====

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

אצירת אשפה

=====

אין צפי לגידול בנפח האשפה בעקבות השימוש החורג ולכן אין צורך בשינוי פתרון האשפה הקיים המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה. המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

=====

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י דור טפר 11/05/2019

- תכנית תואמת את המצב בשטח.

- המבוקש בבניה.

- לא קיים שימוש.

חו"ד נוספות ע"י נכסים - מירי גלברט 01/09/2019

חלקה 91 בגוש 6953 בבעלות עיריית ת"א - יפו.

- בין עיריית ת"א יפו לבין ניהול גן העיר בע"מ נחתם חוזה חכירה ל- 99 שנה משנת 1999.

- אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קויפמן עידו)

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי תכנית ממסחר למשרדים במפלסים: (+6.00 ו- +10.00), במרכז מסחרי קיים "מתחם גן העיר", בתוספת שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, לתקופה של 10 שנים מיום החלטת הועדה המקומית.

2. לדחות את טענות המתנגד שהוגשו שכן:

- השימוש החורג המבוקש עבור משרדי תעסוקה עונה על המגמה התכנונית באזור אבן גבירול אשר נבדק והומלץ לאישור ע"י מחלקת תכנון עיר אזור מרכז לפיה, המבוקש ממוקם באזור שאינו פונה לחזיתות הרחוב ולמרחב הציבורי הפנימי ובהיקף שאינו מפר את האיזון בין המסחר לשימושים נוספים.

- הבקשה נבדקה ע"י בוחנת תנועה וחניה במכון הרישוי והומלצה לאישור לפיה, שינוי שימוש ממסחר למשרדים אינו מצריך הסדרת מקומות חניה נוספים ביחס לתקן החניה הנדרש.

- טענת המתנגד לפגיעה בדיירים כתוצאה מתכנון מסעדה לרווחת עובדי המשרדים בסמיכות לדירות קיימות, אינה נוגעת לעניין שכן הנ"ל כלל לא התבקש במסגרת הבקשה.

בכפוף לכל דין, ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש.

הערה: הודעה על טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדיון:

אופירה יוחנן וולק: אני מבקשת שיסבירו לי, מדובר בבקשה בדיעבד.

שמואל זלצר: הם עכשיו בונים את זה.

אופירה יוחנן וולק: לא, זה בנוי כבר.

דורון ספיר: כתוב שימוש חורג ממסחר למשרדים בגן העיר. אני עובר שם לא מעט, יש שם בנייה חדשה בתוך הלובי של משרדים, זה לא שימוש חורג במשרדים שהם קיימים ממסחר למשרדים, אלא מבנייה חדשה שנבנתה שם במעברים. חסימה במעברים.

הלל הלמן: כתוב בחוות דעת הפיקוח: תוספת שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים.

דורון ספיר: אתה לא יכול לעשות שימוש חורג למבנה שלא נבנה, איך אפשר?

הלל הלמן: חלוקה שונה בתוך המבנה.

דורון ספיר: יש בנייה בתוך החלל הזה שהוא מעבר.

הלל הלמן: למיטב ידיעתי, הראלה, אתה לא יכול לעשות שימוש חורג לבניין חדש, לחלל חדש אתה מוסיף ואז אתה עושה לו שימוש חורג, הם עושים שינויים במחיצות פנים.

דורון ספיר: זה היה לובי קודם.

ליאור שפירא: כתוב כאן משהו אחר, סוגרים חנויות ועושים במקום משרדים, כמו שראינו בבניין קריית הממשלה.

אופירה יוחנן וולק: אתה לא יכול לרדת למטה כי סגרו מצד אחד וכשאתה יורד במדרגות למטה, הם סגרו את הדרגנוע.

הראלה אברהם אוזן: הם סגרו את המעברים, מה המעמד של שטח המעברים?

דורון ספיר: זה לא לובי?

שמואל זלצר: קודם כל זה כן זה מעבר, הם יצרו שינויים אחרים.

הראלה אברהם אוזן: הם שיחררו שטחים עיקריים אחרים?

שמואל זלצר: כן, לטובת מעברים.

אופירה יוחנן וולק: כמו מה? אי אפשר לרדת בדרגנוע, ניתן לרדת רק במדרגות.

שמואל זלצר: עידו היה שם בסיוור, הוא יכול לפרט?

עידו קויפמן: מבוקש כאן שימוש חורג כלפי תב"ע 2100, היא הגדירה שטחים מסחריים, השימוש החורג הוא למשרדים, בכל מקרה אנחנו לא מדברים פה על בנייה חדשה, אנחנו מדברים על שימוש חורג לשטחי מסחר קיימים, חלקם נמצאים בבנייה, חלקם לפי חוות דעת הפיקוח, עמ' 136, חלקם נמצאים בבנייה. חלקם זה משרדים פעילים וחלקם משרדים שעדיין אינם פעילים. אני רוצה רק לציין, שהשימוש החורג כלפי תב"ע, נ ערכה בדיקה על ידי צוות התכנון שממליצים את השימוש החורג המבוקש.

ליאור שפירא: יש אישור גם של אלי לוי.

דורון ספיר: כל המעברים חסומים, אלה מעברים ציבוריים.

אודי כרמלי: אולי לצורך הבנייה זה נסגר, השאלה היא מה הבקשה?

הלל הלמן: הבקשה היא בתחום החנות לשעבר.

אודי כרמלי: יכול להיות שנסגר לצורך הבנייה עצמה.

אופירה יוחנן וולק: האם אתה יכול לסגור רחוב באמצע העיר לצורך בנייה?

הלל הלמן: בתוכנית יש סגירה של מעבר ציבורי?

עידו קויפמן: אם היתה סגירה אז כמובן זה היה מתקבל התייחסות אחרת בחוות הדעת.

אודי כרמלי: תוציאו את הבקשה הזאת, יחד עם הפיקוח ולבדוק מה נעשה בשטח.

הלל הלמן: אם יש פה חשש של סגירה של מעבר ציבורי צריך לבדוק זאת.

ההחלטה : החלטה מספר 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0019-2 מתאריך 09/09/2020

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה לבקשת הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0495	תאריך הגשה	05/04/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה שימוש חורג	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) תוספת מעלית חיצונית/פנימית בריכת שחיה שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים

כתובת	דיזנגוף 99 רחוב דיזנגוף 97	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	17/7091	תיק בניין	
מס' תב"ע	58, 346, 219, 280, מ', ע', 2650ב'.	שטח המגרש	1128

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	רחוב המרד 29, תל אביב - יפו 6812511
בעל זכות בנכס	ישרוטל יזמות ופיתוח בע"מ	רחוב המרד 29, תל אביב - יפו 6812511
בעל זכות בנכס	קרן-אור החזקות בע"מ	ת.ד. 18, אזור 5819001
בעל זכות בנכס	ורד ניר ניהול בע"מ	רחוב הברזל 7, תל אביב - יפו 6971011
בעל זכות בנכס	העיר הלבנה דיזנגוף 99 בע"מ	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	מגיד משה	רחוב המרד 29, תל אביב - יפו 6812511

מהות הבקשה: (עידו קויפמן)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 18-0759 מ- 12/09/2018 שניתן לשינויים ותוספות בנייה, בבניין מגורים לשימור לפי תוכנית 2650ב' התקפה, בן 3 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית, מעל מרתף, סה"כ: 41 יח"ד, הכוללים שימוש חורג להיתר ממגורים ומסחר למלונאות ומסחר, כמפורט: - הקמת מפלס מרתף (2-) המכיל: חדר ישיבות וחלל רב תכליתי בתוספת חדרי שירות נלווים לחלל רב תכליתי עיקרי במפלס מרתף (3-), שירותים, חדרים טכניים ושטחי שרות ואחסנה נלווים עבור מלונאות. - בקומת מרתף (1-): שינויים בקונטור ותוספות שטחים, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: הסדרת חדר לאצירת אשפה ו-7 חדרי מלון, מקלט, שטחי שרות ואחסנה נלווים עבור מסחר ומלונאות. - בקומת הקרקע: שינויים בקונטור ובחלוקת השטחים הפנימית והסדרת 8 חדרי מלון וחללים מסחריים בחזית הראשית לרחוב. - בקומות המגורים א'- ג' (בכל קומה): שינויים בקונטור ובחלוקת השטחים הפנימית והסדרת 20 חדרי מלון. - במפלס קומת הגג החלקית (קומה ד'): הרחבת הבנייה עד לקונטור הקומות שמתחת, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית והסדרת 20 חדרי מלון. - קומה ה' חדשה בקונטור קומה טיפוסית המכילה 20 חדרי מלון. - קומת גג חלקית חדשה המכילה: בר מסעדה, חדרי שירות ואחסנה נלווים ו-7 חדרי מלון. - על הגג עליון: בריכת שחייה ציבורית לא מקורה, בר בריכה, עמדת מציל ושמשיות בד, מערכות חימום מים ומיזוג אוויר. - בכל קומות הבניין (על קרקעי): מבואות ופירי תשתיות, שינוי במיקום 2 פירי מעליות והוספת פיר מעלית נוסף הכוללים תחנות עצירה בכל קומה. - בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות, חצרות אנגליות, שינויים בגדרות בגבולות המגרש הצדדיים והאחורי, שינויים במיקום נישות לאצירת אשפה, פילר חשמל, תשתיות מים, גז והוספת נישות למדחסי מקררים ופירי אוורור- הכל בצמוד לגדרות צדדיות. סה"כ לאחר השינויים ותוספות הבנייה המבוקשים יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית, מעל 3 מפלסי מרתף, המכיל 122 חדרי מלון.

מצב קיים:

בניין מגורים לשימור, בן 3 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית, הנמצא בשלבי בניה לפי היתר לפני היתר קודם מס' 18-0759.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1725	29/10/1935	הקמת בניין בן 3 קומות עם שני גרמי מדרגות עבור 18 יח"ד (6 יח"ד בכל קומה).
49	06/08/1941	שינוי שימוש קומת קרקע ממגורים למסחר.
292	26/11/1944	תוספת קומת גג חלקית עבור 2 יח"ד. סה"כ – בניין מגורים בן 4 קומות עם קומת גג חלקית וקומת מסחר המכיל 14 יח"ד.
18-0759	12/09/2018	שינויים ותוספות בנייה בבניין מגורים לשימור, בן 3 קומות הכוללים: פיצול קומת קרקע מסחרית באגף האחורי לשתי קומות, תוספת שטח בקומות הטיפוסיות, השלמת קומה עליונה לקומה מלאה ותוספת קומת גג חלקית, כמפורט: - הקמת קומת מרתף תחתונה עבור חדרי טכניים ושני מקלטים. - במפלס הקומה שמתחת לקומת הכניסה הקובעת: שינוי ייעוד מאחסנה למגורים עבור 4 יח"ד. - בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית והסדרת 4 יחידות מסחר. - בקומת ביניים שימוש חורג ממסחר למגורים עבור 4 יח"ד. - בקומות א'-ג' (בכל קומה): 9 יח"ד. - הקמת קומת גג חלקית עם נסיגה מחזית קדמית ראשית המכילה 6 יח"ד. - על הגג העליון: המשך 2 חדרי מדרגות משותפים, סידור מערכות סולאריות ומיזוג אוויר. - בכל קומות הביניים: הקמת 2 פירים פנימיים עבור מעלית עם תחנות עצירה בכל מפלסי הקומות.

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו, הנכס רשום בבעלות פרטית משותפת של 4 בעלים. מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה וכן ע"י כל הבעלים.

התאמה לתב"ע (תכנית 58, פרוטוקול 219, 346, 280, 2650 ב')

- הבקשה במקור הוגשה עם ליקויים. ביום 05/08/2020 נשלחו לעורך הבקשה הערות לתיקונים. עורך הבקשה תיקן את כל הליקויים (בכפוף לתאום מול צוות הרישוי ומחלקת שימור) ואין בתיקונים הנ"ל שינוי מהותי ביחס למוצג במפרט הבקשה המקורי.
להלן ממצאי בדיקת מפרט הבקשה המתוקן כמפורט:

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
לפי תכנית (280 + 58) פרוטוקול 219): 6 קומות לפי 2650 ב': קומת דירות גג	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
סה"כ:			
קווי בניין: קדמי מזרחי לרח' דיזנגוף	4.00 מ'	3.67 מ' (בקומת קרקע) 4.03 מ' (בקומות עליונות)	0.33 מ' (קיים בהיתר)
צדדי צפוני	3.00 מ'	2.41 מ'	0.59 מ' (קיים בהיתר)

צדדי דרומי	3.00 מ'	2.70 מ'	0.30 מ' (קיים בהיתר)
אחורי	5.00 מ'	3.00 מ'	2.00 מ' (קיים בהיתר)
זכויות בנייה: (שטחים עיקריים) שטח המגרש לחישוב זכויות 1128 מ"ר	לפי תכניות תקפות: 277.50% משטח המגרש המהווים 3130.20 מ"ר שטחי שירות (עבור מלונאות) לפי תכנית 58: לקומות התחתונות: חדרי מדרגות, מבואות, אחסנה וחדרים טכניים. לקומות עליונות לחדרי מלון: חדרי מדרגות, מבואות, חדר שרות קומתי ופרוזדורים. לפי תכנית 2650 ב': תותר המרת הבנייה על הגג לדירות גג ללא הגבלת שטח הבנייה	לפי תכניות תקפות: 2919.35 מ"ר (על קרקעי) (נותר לניצול 310.65 מ"ר המבוקשים כהקלה לניוד שטחים עיקריים למרתפים) שטחי שירות (עבור מלונאות) לפי תכנית 58: בהתאם להוראות התכנית. לפי תכנית 2650 ב': לפי מדידה גרפית מוצעת בנייה על הגג עבור מלונאות בתכנית המותרת.	ר' הערה מס' 1
תכנית בניה:	לפי תכנית 2650 ב': תותר הגדלת תכנית המבנה עד 60%	לפי מדידה גרפית: כ- 52%	
מרפסות בקומות התוספת לפי תכנית 2650 ב':	תותר בניית מרפסות חדשות מעבר לקו הבניין ובהתאמה למרפסות הקיימות בתאום עם יחידת השימור.	מוצע הבלטת מרפסות מעבר לקונטור הקומות בתוואי ובשטח מרפסות קיימות כנדרש בהוראות תכנית 2650 ב'.	
בנייה על הגג לפי תכנית 2650 ב': שטח ותכנית: נסיגה ממעקה גג קדמי: גובה בנייה על הגג:	ללא הגבלת שטח בכפוף לנסיגות 2.50 מ' 2.70 מ' (נטו)	בהתאם להוראות התכנית. 2.56 מ' עד 3.21 מ' (נטו)	0.51 מ' (מבוקשת כהקלה) ניתן לאשר שכן הנ"ל נתמך בהמלצת מחלקת השימור.
מעלית חיצונית לפי תכנית 2710: גובה מרבי במטר: קווי בניין: לצד דרום וצפון. תחנות עצירה:	עד 3.40 מ' מעל מפלס רצפת תחתון. לא נקבעה מידת הבלטת המעלית ובלבד שיישאר מעבר חופשי לכל חלקי הבניין. התקנת תחנות עצירה אחת לפחות בקומות הקיימות בנוסף לתחנות עצירה שתותקן בקומות התוספת.	לפי חתכים בהתאם למותר. 0.30 מ' רוחב בליטה של פיר מעלית דרומי (מעבר לקו הבניין המותר) נותר מעבר של (2.74 מ' נטו) מוצעים פירי מעליות חיצוניים הכול תחנות עצירה בכל הקומות.	

בנייה תת קרקעית, מרתפים ע"פ תכנית ע' / 22650ב':

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות	3 קומות	קומה אחת חלקית שנוצרה כתוצאה מהפרש מפלסים בבנייה התת קרקעית והעל קרקעית(מבוקשת כהקלה) -ניתן לאשר לאור חוות דעת השירות המשפטי והמלצת מחלקת שימור (ר' הערה מס' 1)	
תכנית: לפי תכנית 22650ב':	בקומת המרתף העליונה: בהתאם לקונטור הקומה שמעליו.	מוצעת תכנית מעבר לקונטור הקומה שמעליו.	מוצעת תכנית מעבר לקונטור הקומה שמעליו – ניתן לאשר לאור חריגות שאושרו במסגרת היתר קודם והקלה שהתבקשה לניוד זכויות בין הקומות (ר' גם התייחסות לכך בתוכן פרסומי ההקלות).
לפי תכנית ע':	בקומת המרתף התחתונה: עד 100% משטח המגרש	85% משטח המגרש ובהתאם לקונטור קומת המרתף העליונה.	
שימושים: לפי תכנית 22650ב':	בקומת המרתף העליונה: בהתאם לשימוש העיקרי הקיים בקומה שמעליה.	חדר לאצירת אשפה, שטחים בשימוש חדרי מלון ושטחי שרות ואחסנה נלווים עבור מסחר ומלונאות אשר התבקשו במסגרת שימוש חורג להיתר ממגורים למלונאות.	מבוקש שימוש חורג ממגורים למלונאות – ניתן לאשר- (ר' גם התייחסות בתוכן פרסומי ההקלות).
לפי תכנית ע':	בקומת המרתף התחתונה: בהתאם למפורט בטבלת אחוזים ושימושים למרתפים בבית מלון: שרותי מלון, מקלטים, מתקנים הנדסיים ומתקני תברואה.	בקומות המרתף (2,-3): חלל רב תכליתי, חדרי טכניים, שטחי שרות ואחסנה נלווים עבור מסחר ומלונאות.	

התאמות:

הערות	כן	לא
בנייה במרווחים/בליטות	*	
- גודל חדרי - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור	*	
מרפסות: - שטח ממוצע: - שטח מרפסות גזוזטרה עורפיות - הבלטות מרפסות לחזית עורפית	*	
גדרות:	*	
פיתוח שטח:	*	
חצרות אנגליות:	*	
מפלס כניסה קובעת	*	
בריכות שחיה:	*	

הערות נוספות :

1. במסגרת בדיקת הבקשה נדונו מול השירות המשפטי סוגיות תכנוניות כגון: הוספת מרתף שלישי, הסדרת שימושים עיקריים המבוקשים בקומות מרתף התחתונות לרבות תכנית הקומות הנ"ל. המשפטי לרבות היקף תכנית המרתף בקומות התחתונות. ביום 27/07/2020 התקבלו הבהרה מטעם השירות המשפטי לנושאים אלו לפיה:

" תכנית השימור במסגרת תמריציה בסעיף 9(ה) לנספח ד', התירה 3 מרתפי חנייה בקווי הבניין וגובה הקומות של תכנית ע'1. מכאן שקומה 3- על פי תכנית השימור נועדה לשמש לחנייה. יוער כי כידוע ניתן לעשות שימוש בתקנה 10 לתקנות התכנון והבניה (חישוב שטחים) בכפוף לתנאים הקבועים בה ולהסב שימוש ממטרת שירות אחת למטרת שירות אחרת. ביחס לשימושים העיקריים המתבקשים בקומה זו (כדוגמת חדר ישיבות ואולם רב תכליתי) הרי ששימושים אלה הינם שימושים עיקריים שניתן להתיר רק בדרך של ניווד שטחים עיקריים המותרים בבנין מכוח תכניות תקפות (מעל הקרקע) ומקומת התמריץ (1-), וזאת בכפוף לפרסום הקלה.

ביחס לתכנית קומות המרתף התחתונות, הרי שלעניין זה, בהתאם לחו"ד הראלה המצ"ב, לא מתקיימת סתירה שכן תכנית ע' אשר ממשיכה לחול על מבנים לשימור בהתאם לסעיף 12 לתקנונה, קבעה כי ניתן להתיר מרתף בשטח של עד 100% במבנים המשמים לבתי מלון, ואילו תכנית השימור הפנתה בסעיף 9(ה) לנספח ד לתקנונה לקווי הבניין שקובעת תכנית ע'1 אשר אף היא קובעת (בסעיף 9(ג)) כי ניתן להתיר מרתף עד גבולות המגרש (קו אפס) (בשים לב לשטחי חלחול הנדרשים וכיו"ב). וכאמור בחו"ד הראלה:

"לגבי מבנים שאינם משמשים למגורים חוות דעתי הינה שפרשנות לפיה ניתן להקים קומת מרתף תחתונה מכוח תכנית ע' לשטחי שירות בבניינים בהם תכנית ע' התירה זאת, ובנוסף לקומה זו להתיר גם 3 קומות מרתף לחניה הינה פרשנות המטיבה עם הקניין, ולא פוגעת בזכות שהיתה למבנים אלו לפני תכנית השימור, כאשר בכל מקרה לגבי מבנים, שאינם מבני מגורים, תכנית הקומה התחתונה הינה עד 100% כך שאין סתירה בין הוראות התכניות בעניין. "

2. התקבל אישור עקרוני מטעם משרד הבריאות בכפוף לתיאום ואישור סופי לפני הוצאת היתר.
3. התקבלה חוות דעת אקוסטית ובהתאם לכך נקבעו תנאים בהיתר ע"י תחנת איכות הסביבה במכון הרישוי.
4. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.

הקלות מבוקשות:**נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:**

1. שימוש חורג ממגורים ומסחר למלונאות ומסחר בשטח של 5489.88 מ"ר. מבוקש שימוש חורג לתקופה של 999 שנים.
 2. חפירת חצר מונמכת במרווח האחורי במרחק של 0.3 מ' – 0.85 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 2.80 מ' ועומקה 1.35 מ'.
 3. חפירת חצר מונמכת במרווח צדדי צפוני ודרומי אחורי במרחק של 2.50 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.5 מ' ועומקה 7.74 מ'.
 4. העברת זכויות בניה בין הקומות.
 5. בניית בריכה על הגג.
 6. הקלה לבניית מתקנים והגבהת גדר צדדית צפונית ל- 1.90 מ'.
 7. הוספת קומת מרתף שלישית.
 8. בליטת מתקנים טכניים ושימושים נלווים לבריכה מעל הגובה המותר למעקה הגג ועד לגובה של 3.15 מ' ממפלס מעקה הגג.
 9. שטחים למערכות טכניות לבניה על הגג.
 10. הגדלת גובה נטו של חלקה האחורי (מערבי) של קומת הגג מ- 2.70 מ' ל- 3.21 מ'.
 11. הגבהת קומת הגג לגובה של 5.00 מ' במקום 4.00 מ' המותרים.
 12. הרחבת רשימת השימושים המותרים במבנה לשימוש מלונאי.
 13. ניווד שטחים עיקריים למרתפים.
- תאריך הודעה אחרונה: 19/03/2020 - לא התקבלו התנגדויות.**

התייחסות לנוסח הפרסום:

- פרסום מס' 1: יובהר כי תכנית 2650' מאפשרת הרחבת השימושים במבנה לשימור והשימוש החורג המבוקש עבור מלונאות נתמך בהמלצת מחלקת השימור.
- הקלה מס' 2: ניתנת לאישור שכן תכנון רוחב חצרות אנגליות במרווח העורפי, ברוחב (1.90 מ' – 2.50 מ') נבדק והומלץ לנתמך בהמלצת צוות השימור.
- הקלה מס' 3: אינה נוגעת לעניין שכן רוחב חצרות אנגליות במרווחי הצד הינו תואם למותר לפי הוראות תקנות התכנון והבניה.
- הקלות מס' 4, 7, 10-13: ניתנות לאישור שכן מאפשרת ניצול מיטבי יותר של זכויות הבניה והתכנון המוצע נתמך בהמלצת מחלקת שימור ואינו חורג מזכויות הבניה המותרות.

הערות:

- ר' התייחסות בתוכן הערות לדראפט שניתנה מטעם השירות המשפטי להקלות שהתבקשו להוספת מרתף שלישי וניוד שטחים עיקריים למרתפים.
- יובהר כי חרף העובדה ולא פורסמה הקלה להגדלת תכסית המרתפים מעבר לקונטור הבניין הקיים, ניתן להסיק כי ע"י פרסום ההקלה לניוד זכויות בין הקומות, מבוקשת גם הגדלת תכסית בנייה במרתפים שאותה ניתן לאשר.
- הקלה מס' 5: ניתנת לאישור לאור הקלות דומות שאושרו באזור הנתמכת בהמלצת מחלקת השימור.
- הקלה מס' 6: אינה נוגעת לעניין שכן גובה הגדרות הצדדיות המוצעות אינו עולה על 2.00 מ' מפני מפלס הקרקע הגבוהה, המותרים במגרש שאינו מיועד למגורים לפי הוראות תקנות התכנון והבניה.
- הקלות מס' 8 – 9: אינן נוגעות לעניין שכן במסגרת תיקונים לבקשה, בוטלו כל ההבלטות החורגות מעבר לגובה מעקה הגג (5.00 מ'-) בהתאם להמלצת מחלקת שימור), כגון: פירי מעליות מתקנים טכניים וביטול שימושים על גג עליון כגון: שרותים וחדר טכני.

חו"ד מכון רישוי - נדב בר 27/04/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: שימוש חורג ממגורים (41 יחידות דיור) למלון עירוני עם 124 חדרי אירוח. דרישת התקן: 0 מקומות חניה (בהשוואת דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש). מתוכנן: 0 מקומות חניה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות חדר אשפה מרכזי בקומת המרתף עם מיכלי 770 ל' ומכבש קרטונים. תיקונים נדרשים: יש להציג תכנית חתומה ע"י מאיר ראובן מנהל תחום רישוי אגף התברואה כתנאי לאחר ועדה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושא מנדוף. התווספו תנאים בהיתר לנושאים: אקוסטיקה, חדר טרנספורמציה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

גנים ונוף

הבקשה מתבססת על היתר קודם והעצים נכרתו, בתכנית הראשית הוצגו בתי הגידול וסימון העצים החדשים המיועדים לשתילה. המלצה: לאשר את הבקשה.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה. 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 החושח	8.0	31.5	6.0	כריתה	5,234
2	הדר החושח	5.0	24.5	6.0	כריתה	3,166
3	פיקוס השדרות	15.0	65.0	8.0	שימור	28,603

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
4	פיקוס השדרות	15.0	52.0	8.0	שימור	18,306
5	פיקוס השדרות	15.0	60.0	8.0	שימור	24,371

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמיר 27/11/2019

המבוקש בבניה: בונים כלונסאות

חו"ד נוספות:

02/09/2020

י"ג אלול תש"פ

דיזנגוף 99-97- מבנה לשימור,

חו"ד מחלקת שימור להיתר למלונאות, 02.09.2020

המבנה בדיזנגוף 99-97, תוכנן ע"י אדר' פנחס היט ונבנה בשנת 1935 כמבנה מגורים עם חזית מסחרית, בן 3 קומות וק.גג, בסגנון בינלאומי. המבנה לשימור מתוקף תכנית השימור 2650ב' ונמצא באזור ההכרזה של אונסק"ו.

למבנה היתר 19-0446 (שהינו הארכה להיתר 18-0759) שהתייחס לתוספת קומה בקונטור וקומת גג חלקית לשימוש למגורים. (סה"כ 5 קומות וק.גג) תוספת בניה בחזית אחורית, 2 קומות מרתף, עליונה למגורים ומחסנים, תחתונה למקלט, תוספת מעליות ושינויים פנימיים.

היום מבקשים לקדם היתר להפיכת כל המבנה לשימוש מלונאי, מבוקשת קומה מכח תכנית 280+ קומה חלקית מכח תכנית השימור 2650 ב' בהסתמך על חוות דעת משפטית של המשנה ליועמ"ש מיום 20.1.14. מבוקש שינוי שימוש ממגורים לבית מלון לפי היתר 18-0759, סה"כ 6 קומות וקומת גג ותוספת בניה בחזית אחורית, קומת קרקע מסחרית ומלונאית, 3 קומות מרתף, עליונה לשימושים מלונאיים, אמצעות שימושים מסחריים ומלונאיים ולמקלט וקומת מרתף תחתונה לשימושים מלונאיים ומתקנים טכניים, תוספת מעליות ושינויים פנימיים והקלות בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:

רשימת הקלות מבוקשת:

- הקלה להרחבת רשימת השימושים המותרים במבנה: מסחר ושימוש מלונאי.
- הקלה לשימוש חורג להיתר שאין בו שינוי מהשימוש המותר בתב"ע ואינו משנה את אופייה של הסביבה הקרובה.
- הקלה למרתף שליש.
- הקלה להוספת חצר מונמכת במפלס רצפת מרתף 3 (7.54 מ' ממפלס הכניסה).
- הקלה לניוד זכויות בין הקומות.
- הקלה לבניית בריכה על הגג.
- הקלה לבלית מתקנים טכניים ושימושים נלווים לבריכה (תחנת מעלית) מעל הגובה המותר למעקה הגג.
- גובה בליטת מעלית יהיה המינימום הנדרש למעלית
- הקלה לגובה קומת הגג מ-4.5 מ' ל-5 מ' ללא חריגה בגובה המבנה הכולל (תוספת לגובה הקומה נובעת מצמצום גובה יתר הקומות החדשות במבנה).

לפי התוספת החמישית לתקנות חוק התכנון והבניה, רשאית הוועדה המקומית להתיר במבנה לשימור לבקשת הגורם האחראי שימוש בסף חלון קיים, גם אם לא עומד בתקן הנוכחי הנדרש, (סף חלון נמוך מ 75 יטופל עי תוספת סורג), שימוש במעקים קיימים ובמעקים חדשים במידות דומות לקיימים, באופן בו המעקים החדשים מהווים המשך למעקים הקיימים, שימוש בחדר מדרגות קיים כדרך יציאה, גם אם לא מתקיימות בו הוראות התוספת השניה.

לפני ביצוע בשטח יש לתאם מול מח' השימור את הפרטים הבאים:

קומה מסחרית: שילוט, מרקיזות (במידת הצורך), דלתות כניסה, צוקלים, תאורת חוץ, ישיבה בחוץ (במידת הצורך). פיתוח שטח: מערכת הצמחיה, ריצופים, מתקנים טכניים, שלט היסטורי, תאורת חוץ, עומק בתי הגידול לא יפחת מ 1.6 מ'.

תאורת חוץ של חזיתות, מתקנים על גג המבנה: מעקה יהיה בנסיגה של 1.4 מ' לפחות מחזית המבנה. כל הגגונים יחופו בפח אבץ. מערכת הפתחים וההצללות במבנה המקורי ובתוספת. תכנית גוונים חוץ, מתקנים על גג המבנה: מעקה יהיה בנסיגה של 1.4 מ' לפחות מחזית המבנה. כל הגגונים יחופו בפח אבץ. מערכת הפתחים וההצללות במבנה המקורי ובתוספת.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.
יש לודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התייעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. תיק התייעוד למבנה אושר. בכל מקרה, במידה וידרשו, יוצגו פרטים לביצוע, לתיאום ואישור עם מח' השימור, לפני הביצוע בשטח.

- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדרי' השימור ובאחריותו.

- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיווטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התייעוד בליווי אדריכל תיק התייעוד. במידה ויפורקו- יאוחסנו במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור. הפרטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם. פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התייעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לעניין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

- צנרת מים, דלוחין ושופכין: פירוק כל הצנרת והתקנת צנרת חדשה מברזל יצקת, בתוואי אנכי בלבד, ללא הסתעפויות ובמיקום כמסומן בגוף הבקשה להיתר. לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית. יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, כפי שאושרו ע"י מח' השימור, לפני תחילת העבודות בשטח. במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה - באחריות האדרי' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי המבנה וללא חריגות מהנחיות השימור למבנה.

- מרזבים: מרזבים יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי, על פי המקור. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח. בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.

- טלפון, חשמל, כבלים: פירוק חיבור חשמל עילי. התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית, לחשמל, תקשורת וכבלים, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור. הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך קירות המבנה. לא יותרו ארונות/תעלות/הנמכת תקרות בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים במבנה, אלא אם סומן אחרת בהגשה.

- גז: ריכוז בלוני גז לכל המבנה בנישה מסודרת, כמסומן בגוף ההגשה להיתר. ארונות הסתעפות במיקום לתיאום ואישור על פי דוגמאות בשטח לפני הביצוע. צנרת הגז לדירות תהיה מוסווית בתוך קירות המבנה.

- טיח וצבע: יש לבצע בדיקה של מצב, איכות וגוון הטיח המקורי ע"י אדריכל השימור, מעבדה, וסיוע של מומחה בתחום, לשם השארת חלקי טיח מקוריים תקינים. ובדיקת מרכיבי הטיח לצורך שיקום או שחזור כדוגמת הקיים. טיח לקויי יפורק ובמקומו יישום הטיח יבוצע על פי המקור. בפירוק הטיח הקיים יש לשמור דוגמאות טקסטורה וגוון לבחינה ויישום בביצוע הטיח החדש בהתאם למקור. יישום טיחים מיוחדים, באם קיימים, על פי המקור והנחיות השימור. יישום הטיח יהיה בשלוש שכבות ובשיטת המאייקים.

טיפול בקומת המסד בישום טיח מסיר לחות או טכנולוגיה אחרת - לתיאום ואישור לפני הביצוע.
צביעה בצבע סיד, סיליקה או סיליקוני לאחר יישום השכבה האחרונה של הטיח, על פי הוראות היצרן. גוון תיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע - יש לבצע, בזמן תחילת העבודות, בדיקות לאיתור הגוון (גוונים) המקורי. סביב כל הפינות והגליפים יותקנו פינות מתכת אשר יכוסו בשכבת הטיח האחרונה. יש להסיר את פינות הפלסטיק מפינות המתכת. תוספת הבניה החדשה תחופה בטיח בהתאם למקור כהמשך ישיר של המבנה הקיים. לכן מומלץ להימנע מיציקות המשכיות המחייבות אחר כך בידוד טרמי באמצעות טיח טרמי או אחר. מומלץ להשתמש

בבלוקים מבטון בתוספת הבניה העולים על הדרישות הנ"ל. יש ליישם רשת מתכת רכה, עמידה בשיתוך, לגישור על מפגשי חומרים שונים. שיקום קרניזים ובלוטות, במשיכה, על פי המקור. חיפוי הקרניזים יהיה בפח אבץ על פי המקור. קרניזים בתוספת הבניה יהיה על פי פרט וחתך הקרניזים במבנה הקיים ויחופו בפח אבץ.

- מרפסות: פירוק מרפסות מאולתרות. פתיחת כל המרפסות והשארות פתוחות כמסומן בגוף ההגשה. שיקום מרפסות מקוריות על כל פרטיהן, על פי המקור, כולל קרניזים, מעקות, אדניות, אפי מים, זרבוביות ניקוז, גופי תאורה וכ"ו. כל הפרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. איטום מרפסות על פי הנחיות שמ"מ ומח' השימור. סגירת מרפסות אחוריות ומרפסות צד בפרופיל בלגי וזכוכית שקופה בלבד וללא גוון, כמסומן בגוף ההגשה. פתיחת החלונות תהיה בקיף או פתיחה רגילה. לא יאושרו חלונות הזזה, למעט המסומן בגוף ההגשה. החלון יותקן בחלקו הפנימי של הקיר. כל הפרטים לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. הצללה תהיה פנימית בלבד !!! יש לתאם פרט הצללה ולשלב בתכניות.

- פתחים: אין להוסיף פתחים חדשים למבנה המקורי. אין לשנות את גודל הפתחים במבנה במקורי למעט המסומן בגוף הבקשה. יש לשמור בתוך המבנה דוגמא אחת לפחות של כל פרט מפרטי הנגרות והמסגרות הקיימים. שיקום/שחזור חלונות עץ, דלתות עץ, תריסי גלילה מעץ ותריסי עץ לפתיחה רגילה בכל הפתחים הקיימים והחדשים, על פי המקור וההיתר, לפי המידות המקוריות, החלוקה המקורית והפתיחה המקורית. פרטי נגרות חדשים יהיו על פי הפרטים המקוריים ויעשו מעץ קליר אדום, קתרני אלון או מהגוני. יותקנו חלון, דלת ותריסים לדוגמא לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. חלונות ודלתות יצבעו בצבע אטום (סופרלק או שוה ערד) בגוון בהיר, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. התריסים יוגנו בשכבת לכה שקופה, לתיאום ואישור, על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. חיפוי כל ספי החלונות הקיימים והחדשים וכן כל הקרניזים והבלוטות בפח אבץ, על פי המקור, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח. שיקום/שחזור דלת כניסה מעץ למבנה, על פי המקור או על פי אנלוגיות מקומיות לתיאום ואישור לפני הביצוע. סורגים יותקנו, במידת הצורך, בעובי הקיר, בין החלון לתריס. פרטים, צבע, גוון, לתיאום ואישור על פי דוגמאות, לפני הביצוע בשטח. שיקום/שחזור קרניזים ומסגרות, שקעים וכ"ו סביב הפתחים ובכל המבנה על פי המקור. קרניזים בתוספת הבניה יהיו על פי מידות הקרניזים המקוריים. תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה - לתיאום ואישור לפני ביצוע. שיקום חלונות חדר המדרגות על פי המקור בפרופיל ברזל או עץ וזכוכית שקופה בלבד. פרטים, צבע וגוון לתיאום ואישור לפני הביצוע.

- ריצוף וציורי קיר: שיקום ושימור מרצפות מקוריות, משטחי ריצוף מקוריים וציורי קיר בחלל חדר המדרגות, במבואות הקומות ובכל חלל ציבורי במבנה כולל בחצר.

- מזגנים ומערכות טכניות: פירוק כל המזגנים מעל חזיתות/קירות המבנה והתקנת חדשים, מפוצלים. יחידות החוץ וכל המתקנים הטכניים למזגנים יונחו בחצר המבנה באופן מוסווה ומוצנע, במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה הבנוי או על גג המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה. חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות. לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיורור על גבי חזיתות המבנה. האיורור ינוקז לגג העליון בלבד. תקרות מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה. כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדרי' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום: שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התייעוד. שיקום/שחזור פודסטים ומדרגות, מעקות, חיפוי הקירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התייעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח. חדר המדרגות בתוספת הבניה יהיה בהמשך וכדוגמת חדר המדרגות בחלק המבנה הקיים, על כל פרטיו. הסוואת כל החוטים והצנרת וכל המתקנים הטכניים בתוך הקירות ו/או בארונות הסתעפות פנימיים (נישות) המיועדים לכך. לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלונים כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה. לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארונות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים מבנה.

- מעלית: מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה. פרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

- גג המבנה: לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה. המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו. איורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי. איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- פיתוח שטח: כל העצים במגרש הינם לשימור ואין לעקורם או לגדם. שימור או העתקת עצים וצמחיה קיימים כמסומן בגוף הבקשה, בהתאם לחוות דעת ואישור אגרונום העיריה. יש לצרף את חוות הדעת להיתר. תכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, שיקום ושחזור פרטי המעקות, גדרות, שערים, שבילים ושבילי גישה מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר על פי המקור וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי

אשפה, גז וכ"ו) בחצר באופן מוסווה ומוצנע, לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח. ביצוע הפיתוח כולל נטיות עצים בוגרים וצמחיה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ.

- תיאום מערכות הגוונים: תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח. יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח. נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'. מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'. קירות המבנה - כל חזיתות המבנה ומעקות.

- תיאום תשתיות: תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה: חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. ממ"קים/ממ"דים, כמסומן בגוף הבקשה. - בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור. - הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו. - אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור. - ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב. - תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו. - כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדרי' עדי רוז, מחלקת שימור מבנים.

אדרי' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

- לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 18-0759 מ- 12/09/2018 שניתן לשינויים ותוספות בניה, בבניין מגורים לשימור לפי תכנית 2650/ב' התקפה, בן 3 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית, מעל מרתף, סה"כ: 41 יח"ד, הכוללים שימוש חורג להיתר, ממגורים ומסחר למלונאות ומסחר, כך שיתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית, בתוספת בריכת שחיה לא מקורה ע"ג גג עליון, מעל 3 מפלסי מרתף, המכיל 122 חדרי מלון.
- לאשר את הבקשה כולל ההקלות הבאות:
 - ניווד זכויות בין הקומות.
 - הגדלת תכנית המרתף העליון מעבר לקונטור הקומות העל קרקעיות כתוצאה מהעברת זכויות בין הקומות.
 - הוספת קומת מרתף שלישית.
 - ניווד שטחים עיקריים לא מנוצלים (כ- 310 מ"ר), מקומות שמעל הקרקע למרתפים.
 - חפירת חצר מונמכת במרווח אחורי, ברוחב של עד 2.50 מ' בהתאם להמלצת מחלקת שימור.
 - בניית בריכת שחיה לא מקורה ע"ג גג עליון.
- לאשר אלמנטים אדריכליים מקוריים לשחזור ושימור בהתאם לתוספת החמישית לחוק התכנון והבניה כמפורט:
 - סף חלון קיים בגובה 0.75 מ', לרבות סורג לצורך בטיחות.
 - מעקות משוחזרים בהתאם למידות המקוריות.
 - שימוש בחדר מדרגות קיים, עבור מילוט, גם אם אינו מקיים את הוראות התוספות השנייה.

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

תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי.
2. ביצוע דרישות מחלקת שימור
3. הצגת אישור משרד הבריאות
4. הצגת אישור משרד התיירות.
5. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
6. הוצאת היתר לשינויים בזמן תוקף היתר מס' 18-0759

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

2. הבטחת ביצוע השימור והשיפוץ של המבנה לשימור.
3. השבת מי תהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

תנאים לתעודת גמר

1. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. שיפוץ המבנה בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום המלון כולו כיחידה קניינית אחת שלא ניתן לפצל ולרשום חלקים ממנה לגורם מסוים, רישום רצועת הקרקע בין קו הרחוב לבין חזית הבניין הפונה לרחוב דיזנגוף כזיקת הנאה לציבור ואי סגירת מרפסות פתוחות בכל צורה שהיא.
4. קבלת אישור משרד הבריאות לביקורת גמר בניית המלון על כל מערכותיו ולפני הפעלתו.

הערות

1. ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מס' 18-0759 מ- 12/09/2018 ואינו מהווה הארכת תוקפו.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0476	תאריך הגשה	31/03/2020	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	

כתובת	החרמון 33	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	98/7420	תיק בניין	0140-033
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, ע1, 2277	שטח המגרש	344

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בן שחר רפאל יצחק	רחוב המצביאים 46, תל אביב - יפו 6993535
בעל זכות בנכס	בן שחר נעמי ליביה	שדרות רוטשילד 94, תל אביב - יפו 6522403
בעל זכות בנכס	רגב רוני	רחוב אז"ר 76, כפר סבא 4450571
בעל זכות בנכס	בן שחר רפאל יצחק	רחוב המצביאים 46, תל אביב - יפו 6993535
עורך ראשי	מילבואר אייל אורית	רחוב שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב הירקון 67, בני ברק 5120613

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	29.80	102.52		187.34	644.47	מעל
	77.22	265.63		2.52	8.66	מתחת
	107.02	368.15		189.86	653.13	סה"כ

מהות הבקשה: (מרינה בוז'קר)

מהות עבודות בניה
הריסת שני המבנים הקיימים על המגרש והקמת בניין חדש בן 3 קומות ועליית הגג מעל קומת מרתף, עם 2 מכפילי חניה במרווח הצדדי צפוני, עבור 3 יח"ד (דירה אחת בקומה), עם גג רעפיים
המרתף מתוכנן עד גבולות המגרש, עם שטח מוצמד לדירה בקומת הקרקע ע"י מדרגות פנימיות מהדירה ובנוסף גישה נפרדת ממדרגות כלליות. במרתף מתוכנן: חדר משחקים עם ח' שירותים, ח' אחסנה עם ח' שירותים, ח' אחסנה נוסף עם כניסה לבריכת שחיה.

מצב קיים:

2 מבנים נפרדים (רח' החרמון 33 ו-35) עם גדר ביניהם, בנויים בקירות משותפים עם מבני השכנים בצדדים. בתיק הבניין לא נמצא כל היתר, אך נמצאת תכנית משנת 1937, שמעידה על קיום המבנים לפני אישור התכנית 2277.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 2 חלקות (מבנה 1 ומבנה 2), שניהם בבעלות פרטית של 3 הבעלים הרשומים. הבקשה חתומה ע"י המבקש הרשום כבעלים. לשאר בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336 ולא התקבלו התנגדויות. הנכס (חלקה 98 גוש 7420 מוסדר, שטח לחישוב זכויות 344 מ"ר).

התאמה לתב"ע (תכנית 2277, ע1, אזור מגורים מיוחד ב', שכונת נוה צדק)
מגרשים ששטחם עולה על 300 מ"ר שמחוץ לאזור השימור, יקבלו זכויות בניה של אזור מגורים מיוחד ג'.

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות+ עליית גג	3 קומות+ עליית גג	מס' קומות כולל קומת הקרקע ולא כולל קומה רביעית (עליית הגג) לפי אזור מגורים מיוחד ג'.
	0 מ'	0 מ' כמצב קיים בחזית לרחוב	קוי בניין ב-3 קומות תחתונות: קדמי
	0 מ'	2.5 מ' / 0	קוי הבניין הצדדיים
	0 מ'	0 מ' רק שהבניין גובל קיים או מתוכנן (לפי תכנית משותפת לשני המגרשים) רק בצד אחד של המבנה	צדדי- דרומי
הנ"ל לא פורסם	3.5 מ' עם מתקן חניה תת קרקעי במרווח הצדדי	3.5 מ' בבניינים בהם יהיה קו בניין 0 בצד אחד של המבנה ובכל מקרה של איחוד המגרשים	צדדי- צפוני
0.4 מ' חריגה של 10% מקו בניין האחורי פורסמה	3.6 מ'	4 מ'	קו בניין אחורי
	כ-9.4 מ'	תוספת קומה רביעית (עליית גג) מותרת במבנים שרוחבם בין קוי בניין המותרים עולה על 7 מ' הקומה הרביעית תבנה בתוך שיפוע גג 1:2 מקביל לרחוב	מגבלות קומה רביעית:
מדוד מגובה מעקה של 1.55 מ'	1:2 מקביל לרחוב	5 מ' 6 מ'	שיפוע גג מדוד מגובה 1.30 מ' של מעקה מרפסת
0.26 מ'	5.22 מ' 6 מ'	1.3 מ'	קו בניין צדדי קו בניין האחורי
	1.56 מ'		גובה מעקה בנוי לפני תחילת שיפוע הגג בחזית לרחוב
0.25 מ' גובה הבניה עולה על המותר	13.5 מ' (מפלס אבס' +21.05)	13.5 מ' נמדד מנקודה שבין 0 ל-30 ס"מ מעל לגובה הרחוב באמצע חזית הגרש	רכס גג מקסימלי
	גובה נמדד ממפלס של (+7.55)	לפי מפת המדידה, מפלס הרחוב באמצע חזית המגרש (+7.9)	

מותר	מוצע	סטייה
מס' יחידות מותר (לפי אזור ג) במגרש בשטח עד 300 מ"ר 4 יח"ד על כל תוספת עד 80 מ"ר – יח"ד 1 נוספת	4 יח"ד *שטח הגרש 344 מ"ר בלבד	3 יח"ד
שטח פתוח רציף	20% משטח המגרש	גינון מחלחל במפלס המרתף, בשטח של 8 מ"ר (2% לעומת 20% הנדרשים לפי תב"ע 18%
מפלס כניסה קובעת:	מפלס הרחוב באמצע חזית – +7.86 (0.00) מפלס המדרכה באמצע חזית +7.98	- 0.25

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית 2277 ו- 1ע):

קומות	מותר	מוצע	סטייה
2	1		
שימוש	שטחי שרות נלווים משותפים, מחסנים דירתיים, חדרי כושר, בריכת שחייה על מתקניה, מועדון דיירים, מחסן תחזוקה וכד' בתנאי שירשמו כרכוש משותף	לשימוש משותף מוצע מקלט עבור 3 דירות עם גישה דרך המשך המדרגות הכלליות. לא סומנו שטחים משותפים. לאחר בירור מול עורך הבקשה: השטחים המבוקשים להצמדה לדירה בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות וכניסה נוספת מחדר המדרגות הכללי כוללים: - 2 יחידות נפרדות: ח' משחקים ו"אחסנה", עם ח' שרות ויציאה לחצר מונמכת עד לגבול המגרש האחורי בכ"א מהיחידות. - מבואה לבריכה שהוצג כח' "אחסנה" עם "דק מחלחל" מקורים בכ-60% ע"י קומת הקרקע וחושבו בשטחי המרתף. השטח המבוקש להצמדה פחות משטח הדירה	לא הוצג פתרון ליציאת חרום מוצעת בריכת שחיה בשטח מוצמד לדירה בקומת הקרקע בניגוד לנקבע בתכנית ע'1. כניסה נפרדת לשטח המוצמד לדירה והמשמש ל"סדנה, משחק" נוגדת הוראות התכנית ע'1, ומבוקשת כהקלה. שימוש כסדנה לא נכלל ברשימת השימושים המותרים ראה הערה בהמשך
גובה	עד 4 מ'	3.3 מ'	
תכנית	80% מעל 80% בתנאי הבטחת צרכי משק המים התת קרקעי וניקוז מי נגר עילי ושימוש בהם, הנ"ל לא יחול באזורי קרקע מזוהמת	קירות המרתף בגבולות המגרש במרווח הצפוני מתוכננים 2 מתקני חניה, במרווח האחורי עד לגבול המגרש: המשך בריכת השחייה ודק עץ עם ח' מכוונות מתחתיו, חצרות מונמכות עם דק עץ שהוצג כ"דק מחלחל". תכנית המרתף בהכללת בריכת שחיה ודק מחלחל בשטחי כל המרווח האחורי תהווה כ-97%, ללא הכללת בריכת שחיה ודק מחלחל 62%	לא ניתן פתרון לניקוז מי נגר עילי לפי מפות GIS הקרקע לא סומנה בסקירת הקרקעות חשודות כמזוהמות

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
	X		בנייה במרווחים
		X	- גודל חדרים
		X	- רוחב חדר מדרגות
לא הוצג פתרון לאוורור ח' שרות במרתף	X		- אוורור
מוצעות 3 מרפסות בחזית לרחוב הבולטות ב- 0.7 מ' מקו הבניין הקדמי המותר (0 מ') לעומת 0.4 מ' (1/3 מרוחב המדרכה).	X		מרפסת
מוצעות 5 מרפסות בחזית האחורית, בולטות ב- 1.1-1.42 מ' מקו הבניין האחורי המותר שמהווה 0.7-1.2 מ' מקו הבניין המבוקש כהקלה). לא פורסמה הקלה להבלטת המרפסות עד 40% כפי שנקבע בתקנות.			

הערות נוספות:**1. בהתייחס לשטחים:**

מדובר בתב"ע נפחית. השטחים המותרים הם יהיו במסגרת קוי הבניין וגובה שנקבעו בתכנית 2277. הבניה מוצעת כהקלה של 10% בקו הבניין האחורי.

שטח הבניה עולה בכ- 24 מ"ר על השטח המותר במסגרת קוי הבניין המותרים, בגדר סטייה ניכרת. כ"כ לא נכללו בחישוב השטחים שטחי המרפסות כ- 18 מ"ר (7 מרפסות לדירה בשטח של 23 מ"ר) העולה על 14 מ"ר.

2. בהתייחס להוראות בניוי במגרשים שאורך החזית מעל 9 מ':

לא הוצגו הבניינים הסמוכים. מוצע פתח אחד בכניסה למגרש /מתקני חניה במרווח הצדדי-צפוני ברוחב של 3.5 לעומת 2.5 מ' לפי הנחיות עיצוביות, וללא שער מסורג. מוצע מעקה מסורג סביב מרפסת הגג לעומת מעקה בנוי כנדרש.

3. בריכת שחיה המבוקשת במרווח האחורי פורסמה. כ"כ מבוקש ג'קוזי במרפסת הגג במרחק של 0.36 מ' עד למעקה הגג ו- 0.6 מ' עד לחזית הבניין. **הנ"ל לא פורסם.**

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 3.6 מ' במקום 4 מ' המותר
2. הוספת בריכה בקומת מרתף
3. הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש לסדנה, משחק

תאריך הודעה אחרונה: 25/02/2020
לא התקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלות:

כניסה נפרדת מותרת למשרד לבעלי מקצוע חופשי, אך לא מבוקש משרד לבעלי מקצוע חופשי.

חו"ד מכון רישוי ע"י רינת ברקוביץ' 13/09/2020

תנועה וחניה

=====

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 3 קומות ובהן 3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר. דרישת התקן:

4 מקומות חניה לרכב פרטי.

3 מקומות חניה לאופניים.

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן :

3 מקומות חניה לרכב פרטי על גבי 2 מתקני חניה טמונים ברצועת צד צפוני.

3 מקומות חניה לאופניים במרתף.

מתכנן תנועה ל. ללציוק.

חסרים :

1 מקום חניה לרכב פרטי למילוי דרישת התקן.

חוות דעת :

1. מתוכנן רוחב כניסה לחניה 3.80 מטר בהתאם לדרישת תמרון. רוחב רצועת צד צפוני לא מאפשר לתכנן מתקנים טכניים יחד עם מתקני חניה, לכן בתכנית ראשית יש למצוא מקום חלופי למתקנים טכניים.

2. בהתאם להנחיות מרחביות אין אפשרות לתכנן יותר מ-3 מקומות חניה ביציאה בהילוך אחורי לכביש, לכן פתרון ל-1 מקום חניה לרכב פרטי יהיה חלופי- השתתפות בקרן חניה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

המלצה : לאשר את הבקשה

כיבוי אש

=====

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

דרכים

=====

המבנה מתוכנן על פי מפלסים קיימים.

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים

יש לאפשר מעבר עגלות דרך השער, לבצע מיגון אש ליד בלון י הגז והנחיות מפורטות שנכתבו בחוות הדעת.

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

=====

הדוח האקוסטי מאושר, נקבע תנאי בהיתר.

המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

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

4 עצים מחוץ למגרש ומיועדים לשימור. מהם עץ מ ספר 26 ו-27 לשימור בליווי אגרונום.

עץ מספר 92 נטוע בשטח הבנייה ומיועד לכרות אותו. תמורת כריתתו יש לנטוע במגרש עצם בגודל 10 לפחות (4") ובערך חליפי של 2592 ש"ח. אם אי אפשר לממש את כל הערך החליפי במגרש, תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר (שפ"ע). על בעל ההיתר לתאם זאת בעצמו עם מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע.

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

=====

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת בנוגע לגובה הגדר ולמיקום מתקנים טכניים.

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
15	פיקוס צר עלים	9.0	12.0	9.0	שימור	
16	ווישינגטוניה חסונה	11.0	30.0	0.	שימור	
26	פיקוס מעוקם	12.0	74.0	0.	שימור	
27	ווישינגטוניה חסונה	4.0	20.0	0.	שימור	
92	ווישינגטוניה חסונה	6.0	20.0	0.	כריתה	2,592

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מרינה בוז'קר)

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן הינה בניגוד להוראות התכנית 2277 ותכנית ע1:

1. השטחים עולים על השטחים המותרים במסגרת קוי הבניין המותרים, בגדר סטייה ניכרת. כמו כן, לא נכלל בחישוב השטחים שטחי המרפסות העולה על 12 מ"ר.
2. גובה הבניין עולה על 13.5 מ' המותרים במדידתו ממפלס הרחוב, כפי שנקבע בתכנית 2277.
3. נוגדת הוראות בינוי של התכנית לעניין תחילת שיפוע הגג בגובה מעקה של 1.55 מ' לעומת 1.30 מ' המותר ומחייב.
4. לא פורסמה הקלה למתקן דו חניון מחוץ לקו הבניין הצדדי.
5. לא ניתן פתרון לסידור שטח פתוח רציף של 20% הנדרשים לפי תב"ע. לא ניתן פתרון לניקוז מי נגר עילי.
6. נוגדת תקנות התכנון והבניה לעניין הבלטת המרפסות הקדמיות מעבר ל-1/3 מרוחב המדרכה, והמרפסות האחוריות, הבלטות מעבר לקו הבניין האחורי המותר של 4 מ'.
7. חלוקת המרתף לא מצדיק אישור כניסה נפרדת לשטחים המוצמדים לדירה בקומת הקרקע.
8. הצמדת בריכת שחייה לדירה בקומת הקרקע מהווה תוספת שטח עיקרי מעבר למותר ונוגדת הוראות תוכנית ע1, לפיה בבניין עם דירות בקומת הקרקע ניתן לאשר בריכת שחייה לשימוש כל דיירי הבניין שהוא בית משותף.
9. לפי גודל ג'קוזי על הגג (כ-12 מ"ר) מדובר בבריכת שחייה בניגוד להוראות התוכנית ותקנות התכנון והבניה.
9. לא הוצגו כל המפלסים בפיתוח השטח הדרושים לבדיקת המפרט. לא ניתן פתרון ליציאה חרום מהמקלט.

הערה: נמסרה הודעה לעורך הבקשה על חוות מהנדס הוועדה.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0655	תאריך הגשה	17/05/2020	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	דרך ההגנה 75	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	3/6978	תיק בניין	0460-075
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, תמ"א 38/3, מ, ג1, 9040, 87, 724, 2710, 201	שטח המגרש	316

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בן אליהו אמנון	רחוב המגינים 3, הרצליה 4668603
מבקש	מרמלשטיין יזמות בע"מ	רחוב עגנון 9, רעננה 4338009
בעל זכות בנכס	בן אליהו יפה	רחוב המגינים 3, הרצליה 4668603
בעל זכות בנכס	ראובני אליצור	רחוב ההגה 75א, תל אביב - יפו 6817500
בעל זכות בנכס	בן אליהו אמנון	רחוב המגינים 3, הרצליה 4668603
בעל זכות בנכס	מובר ייעוץ והשקעות בע"מ	רחוב המגינים 3, הרצליה 4668603
עורך ראשי	פדרמן אליה	רחוב רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800
מתכנן שלד	חן איילה	רחוב הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483
מורשה חתימה מטעם המבקש	מרמלשטיין חיים ישראל	רחוב עגנון 9, רעננה 4338009

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
54.29	128.43	431.80		138.38	597.75	מעל
						מתחת
54.29	128.43	431.80		138.38	597.75	סה"כ

מהות הבקשה: (מרינה בוז'קר)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספת בנייה בשני אגפים של הבניין הקיים, תוספת 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 14 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38 תמורת חיזוק המבנה בפני רעידת אדמה. שינויים בבניין הקיים: - בקומת הקרקע: הריסת החלק האחורי של הקומה כולל דירה קיימת באגף המערבי. בחלק האחורי: הגדלת שטח של 2 היחידות מסחר הקיימות והוספת 2 ממ"דים לכל אחד. - בקומה השנייה: לכל אגף: קומת גלריה בקונטור ובשטח קומת הקרקע המורחבת (כולל המשך ממ"דים). האגף המערבי מחולק לחדרי גלריה. הוספת 2 מדרגות פנימיות המובילות ממסחר בקומת הקרקע וביטול (אטימת) כניסות קיימות מחדרי המדרגות הכלליים. - בקומה השלישית: שינויים ב-2 יח"ד הקיימות, הריסת חלק אחורי והוספת ממ"דים וחדר מגורים בתוך המשך ממ"דים של הקומות העליונות בקונטור הממ"דים בקומות החתונות. פירוק תריסים וחלונות במרפסות הקיימות. תוספת בנייה מכח תמ"א 38:

- הוספת 3 קומות חדשות בקונטור הקומות הקיימות המורחבות עבור 12 יח"ד: 4 דירות בקומה. מוצעות מרפסות לכל דירה בחזית לרחוב. לכל דירה ממ"ד בחלק האחורי.
- הוספת קומת גג חלקית עבור 2 יח"ד חדשות עם מרפסת גג לכ"א. על הגג העליון המשך חדרי מדרגות ומערכת סולרי.
- המשך גרעיני המדרגות ופירי המעליות בכל קומה.

בחצר האחורית המשותפת גינון ושטחים מרוצפים.

מצב קיים:

בניין קיים המורכב מ-2 אגפים בני 3 קומות ובקיר משותף. הבניין בנוי בקירות משותפים עם מבני השכנים בחלקות גובלות (בנייה רציפה לפי תב"ע). בקומת הקרקע קיימות יחידת מסחר בכל האגף ומחסנים בחלק האחורי. בקומה השנייה צוין שקיימת גלריה על כל שטח קומת הקרקע. בקומה השלישית 2 יח"ד: דירה אחת באגף. קיימת כניסה נפרדת לכל אגף עם חדר מדרגות נפרד. על הגג קיים המשך חדר מדרגות. לא קיים היתר של המצב הקיים היום לרבות לקומת הגלריה.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
ההיתר לא מומש	במגרש 6/1: 1. לבניין בן קומה 1 מעל מקלט במרתף עם 2 חנויות בחזית לרחוב ודירה בת חדר בחזית האחורית	1951	340
	2. בן 2 קומות בקומת הקרקע 2 חנויות בקומת הקרקע בגובה של 4.5 מ' בחזית לרחוב וקומת עמודים מפולשת (הוצגה כבניה עתידית) בחזית אחורית. בקומה השנייה דירה 1 בת 3 חדרים. * לא אושר יציע בחנות בחתך שהוצג בהיתר. * ניתן לראות חלונות עליונים בקומת הקרקע בחזית. שטח קומת הקרקע לא הוצג – כ-79 מ"ר שטח קומה ב' – 102.3 מ"ר + 3 מרפסות	1959	51
	במגרש 6/2: 1. לבניין בן קומה 1 מעל מקלט במרתף עם 2 חנויות וחדר	1951	595
	2. לפי ההיתר המלולי לתוספת קומה שניה עם דירה 1 בת 3 חדרים. לא נמצאת תכנית חתומה של ההיתר בתיק הבניין.	1954	701
	3. שינויים בבניין בן 2 קומות: בקומת הקרקע מ-2 חנויות ודירה בת חדר - לחנות, בית מרקחת, מעבדה ומחסן. לפי ההיתר האחרון מס' 1123: * לא מופיע מקלט בתכנית ההיתר. * אושר יציע מעל מעבדה ומחסן בקומת הקרקע בגובה של 2.1 מ', אך לא הוצג שטחו בהיתר. * שטח קומת הקרקע – 100.5 מ"ר * שטח הקומה השנייה – 96.2 מ"ר	1955	1123

בעלויות:

הנכס עם ריבוי בעלים בבעלות מושע. לבקשה צורפו תצהירי הבעלים המחזיקים על כך, שבשל גודל החלקה וריבוי הבעלים ולמרות המאמצים שנעשו לא הצליחו לאתר כל בעלי החלקה. איתור ומסירת הודעות לפי תקנה 36 ב' נעשו במסגרת הפרסום לפי סעיף 149.

לא התקבלו התנגדויות.

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלי הנכס .
הבקשה חתומה ע"י בן אליהו אמנון (אחד מבעלי נכס הרשום) וחברה מרמלשטיין יזמות.
שטח המגרש 504 מ"ר (6/1 - 252 מ"ר , 6/2 - 251 מ"ר)

לפי תיק המידע שטח המגרש לחישוב זכויות הבנייה – 316 מ"ר.

התאמה לתב"ע (תכנית 87, 201, 724, תמ"א 38 אזור אזור מסחרי)

מותר	מוצע	סטייה	
מס' קומות לפי תב"ע 201			
3 קומות			
2 קומות וקומת גג חלקית			
5 קומות וקומת גג חלקית	7 קומות וקומת גג חלקית	2 קומות בחריגה. הוספת 3.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות פורסמה <u>ראה הערות בהמשך</u>	
סה"כ			
קווי הבניין :			
לדרך ההגנה			
אחורי :			
קדמי – 0	0		
אחורי – 5 מ' 3 מ', אולם מרחק בין מבני השכנים לא יקטן מ-6 מ'	4.64 מ'	פורסמה הקלה לבניה בחריגה של עד 10% מקו בניין אחורי	
3 מ' 0/ או בניה רצופה	קיר משותף ו-1.1 מ'	0.9 מ' בחריגה מתמ"א 38 (גלריה וחדר)	
2 מ', כאשר מרחק בין מבני השכנים לא יקטן מ-4 מ'	כתוצאה מכך מרחק בין הבניינים יהווה 3.4 מ' לעומת 4 מ'	בניגוד לתמ"א 38	
3 מ' 0/ או בניה רצופה	קיר משותף ו-1.4 מ'	0.6 מ' בחריגה בניגוד לתמ"א 38 (גלריה)	
2 מ', כאשר מרחק בין מבני השכנים לא יקטן מ-4 מ'	כתוצאה מכך מרחק בין הבניינים יהווה 3.6 מ' לעומת 4 מ'	בניגוד לתמ"א 38	
שטחים עיקריים לפי תב"ע: משטח המגרש של 316 מ"ר	לא מוצע חישוב קומת גלריה.	לא הוצגו כל השטחים שאושרו בהיתר והקיימים ללא היתר כולל יציעים	

מותר	מוצע	סטייה
קומת קרקע - קומה 2 - קומה 3 סה"כ לפי תמ"א ב-2 קומות טיפוסית קומת גג חלקית עד 65% במסגרת תכנית ג1	ק.קרקע - כ-200 מ"ר קומת יציע- כ-200 מ"ר ק. השנייה כ-200 מ"ר כ-600 מ"ר כולל חדרי נוספים לדירות הקיימות, חדרי גלריה בקומה השנייה וממ"ד נוסף לכל יחידת מסחר בקומת הקרקע וחדרי מדרגות קיימים 213 מ"ר 213 מ"ר כ-141 מ"ר	ראה הערה בהמשך כ-190 מ"ר המהווה סטייה ניכרת 3 מ"ר
מס' יחידות לא נקבעו צפיפות בתכניות תקפות. לפי מדיניות הועדה לתמ"א 38 באזור מסחרי ובמקרה זה צפיפות נקבע לפי גודל דירה ממוצע של 53 מ"ר עיקרי ולא פחות מ-35 מ"ר לפי מפרט עורך הבקשה ניתן לאשר 9 יח"ד בלבד בשטח עיקרי של 53 מ"ר	12 יח"ד בשטח עיקרי ממוצע של כ-30 מ"ר לא כולל דירות קיימות וכ-38 מ"ר כולל דירות קיימות	לפחות 5 יחידת דיור מעבר למותר – סטייה ניכרת

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג/ דירת גג מכח ג1 ומדיניות הועדה

מותר	מוצע	סטייה
65% בבנייה בו זמנית לא פחות מ-80 מ"ר	66.6% כ- 52 מ"ר כ"א	1.6% בחריגה דירה אחת בחריגה
שטח/ תכנית שטח דירה ממוצע (עיקרי + ממ"ד) גובה	2.65 מ' 5.8 מ'	0.8 מ' ניתן לבקש כהקלה
3 מ' נטו 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	2 מ' 1.2 מ' הצמדת ממ"דים לקו החזית	נסיגות לחזית לצדדים לאחור

סטייה	מוצע	מותר	
	בהמשך לממ"דים בקומות, ניתן להתיר		
כ-14 מ"ר לא ניתן להתיר	קטנים מ-80 מ"ר	80 מ"ר	שטחי דירות

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא	
שטח סלון+מטבח 14.5 מ"ר בחלק מהחדרים קטן מהמינימלי הדרוש		X	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט
גובה קומת הקרקע – 2.40 מ' לעות 2.50 מ' הנדרש לשימוש עיקרי לפי תקנות החוק. גובה קומת גלריה 2.04 מ' לעומת 2.20 מ' הנדרש לפי תקנות החוק.		X	גובה הקומות
בולטות ב-1.2 מ' מקו הבניין הקדמי המותר כאשר רוחב המדרכה הינו כ-2.58 מ'. 1/3 מרוחב המדרכה מהווה 0.86 מ'.		X	מרפסת

הערות נוספות:**1. מספר קומות המותר לבנייה.****לפי תכניות תקפות מספר הקומות המותר לבנייה הינו 3.**

לפי ההיתרים הקודמים אושרו בבניין 2 קומות בלבד, למעט בחלק האחורי של אגף אחד בו אושר יציע ומחסן. קומת היציע ללא היתר נבנתה על כל שטח קומת הקרקע מעבר לשטח המותר לבנייה. לפי תמ"א 38/3 ניתן לאשר תוספת של 2 קומות וקומת גג חלקית. לפי פרסום שנעשה מבוקשת תוספת 3.5 קומות בניגוד להוראות תמ"א 38. גובה קומת הקרקע הקיימת הינו 2.40 מ' לעומת 2.5 מ' הנדרש לשימוש עיקרי לפי תקנות החוק, ו-2.75 הנדרש למסחר. גובה קומת גלריה 2.04 מ' לעומת 2.20 מ' הנדרש לפי תקנות החוק.

2. השטח המותר לבנייה

שטח קומת היציע בניגוד לתקנות התכנון והבנייה לפיה שטח יציע בחלל החנות לא יעלה על 40% מקסימום. יצוין שטח המגרש בהיתרים משנות ה-50 חושב לפי 503 מ"ר. במשך השנים הורחב דרך ההגנה ולפי תכנית 87 בוצע הפקעת של חלק הקדמי של המגרש. לכן שטח המגרש לחישוב זכויות הינו 316 מ"ר כפי שנמסר בתיק המידע. שטח הבניין ב-3 הקומות הינו כ-600 מ"ר לעומת 410 מ"ר המותר משטח המגרש של 316 מ"ר.

אפשר היה לחשב תוספת קומת יציע במסגרת תמריצי תמ"א 38, אך במקרה זה תותר תוספת קומה וחצי בלבד לעומת 2.5 קומות לפי תמ"א. בבקשה זו לא חושב שטח היציע בכלל. ב-2 יחידות מסחר מתוכננות 2 ממ"דים בכל אחד (ממ"ד אחד חושב בשטח עיקרי), שלא ניתן להתיר

3. צפיפות

בתכניות תקפות לא הוגדרה צפיפות. בבקשה הנדונה מספר יח"ד חושב לפי שטח דירה עיקרי ממוצע של 30 - בניגוד למדיניות הועדה.

4. בנייה על הגג.

תכנית בנייה על הגג מוצע כ-67% לעומת 65% המותר לפי תכנית ג1. שטח דירות גג מוצע כ-51 מ"ר ברוטו לעומת 80 מ"ר המותר לפי תכנית ג1. על הגג מוצע המשך חדרי מדרגות בחריגה בגובה העולה מעל 5 מ' המותרים ממפלס דירות הגג.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

- חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.4 מ' במקום 5.0 מ' המותר
- הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 1.2 % מן המרווח המותר
- הוספת 3.5 קומות מכח תמ"א 38, מעל 3 הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא 6.5

קומות, כולל קומת קרקע/קומה מפולשת

תאריך הודעה אחרונה: 24/04/2020. לא התקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלות:

ראה הערות מעלה.

הקלה מס' 2: לא נדרשת הקלה, אך לא תואמת תקנות התכנון והבנייה.

חו"ד מכון רישוי - שירלי בר 03/06/2020

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".

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת 14 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר למסחר ו-2 יחידות הקיימות בבניין.

דרישת התקן:

14 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

14 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה.

חסר:

14 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

14 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

במגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניות הנדרשות, לכן

המלצתנו:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 14 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה

מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 12 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים

ציבוריים(מס' 67 - מתחם איווקו, מס' 68 - סינרמה אנילביץ, מס' 50 - מתחם מוטורולה, מס' 51 - תוצרת הארץ צפון).

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: מסתור אשפה

המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: זיהום קרקע

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

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

3 עצים לשימור ו-2 העצים לכריתה כמפורט בטבלה זו, הם למעשה מתים.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים

המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה

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 כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אבוקדו	7.0	15.0	8.0	שימור	763
2	הדר עץ	3.0	10.0	4.0	כריתה	
3	לימון	3.0	10.0	4.0	שימור	377
4	גזע כרות	2.0	30.0	0.	כריתה	
5	רימון	6.0	10.0	8.0	שימור	340

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 08/05/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מרינה בוז'קר)

לא לאשר את הבקשה, שכן הבקשה נוגדת הוראות התכניות החלות במקום ותקנות התכנון והבנייה כמפורט:

- קומת היציע נבנתה ללא היתר בשטח ובקונטור קומת הקרקע בחריגה של כ-190 מ"ר מעבר לשטח של 410 מ"ר המותר לבנייה לפי תוכנית 3448 משטח המגרש של 316 מ"ר.
- מבוקשת תוספת של 3.5 קומות לעומת 2.5 קומות המותרות מכח תמ"א 38.
- גובה קומת הקרקע הקיימת הינו 2.40 מ' לעומת 2.50 מ' הנדרש לשימוש עיקרי ו-2.75 מ' הנדרש למסחר, גובה קומת גלריה 2.04 מ' לעומת 2.20 מ' הנדרש לפי תקנות החוק.
- שטח היציע מעבר למותר לכל חנות לפי תקנות התכנון והבנייה.
- מספר יח"ד בבניין חושב לפי שטח דירה עיקרי ממוצע של 30 בניגוד למדיניות הועדה.
- תכסית בנייה על הגג מוצע כ-67% לעומת 65% ושטח דירות גג מוצע כ-51 מ"ר ברוטו לעומת 80 מ"ר המותר לפי תוכנית ג1.
- על הגג מוצע המשך חדרי מדרגות בחריגה של כ-2.0 מ' מעבר ל-5 מ' המותרים ממפלס דירות הגג לפי תוכנית ג1.
- המרפסות החדשות בולטות מעבר לקו רחוב בחריגה של יותר מ-1/3 מרוחב המדרכה בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0594	תאריך הגשה	04/05/2020	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א	38

כתובת	שדרות יד לבנים 14	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	483/6133	תיק בניין	0637-014
מס' תב"ע	תמ"א 38/3, ע1, ג1, 9040, 2323	שטח המגרש	2649.96

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ע.ט החברה להתחדשות עירונית לישראל בע"מ	שדרות רוטשילד 11, תל אביב - יפו 6688114
בעל זכות בנכס	גלרשטיין איתמר	סמטת בארי 1, תל אביב - יפו 6468200
עורך ראשי	גבאי צבי	רחוב גורדון יהודה לیب 77, תל אביב - יפו 64388
מתכנן שלד	גבריאלי טרכטנברג מהנדסים בע"מ	ת.ד. 52757, תל אביב - יפו
מורשה חתימה מטעם המבקש	גולדשטיין טל	שדרות רוטשילד 11, תל אביב - יפו 6688114

פירוט שטחים					
סך שטחי בנייה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		תיאור	
מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)
5975.74	225.50		2105.23	79.44	
			3734.59	140.93	
5975.74	225.50		5839.81	220.37	

מהות הבקשה: (אדר' פנסו נמירובסקי אינה)

מהות עבודות בניה

1. הריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות וקומה רביעית חלקית (באגף הדרומי לרחוב עמק אילון) המכיל 25 יח"ד, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה.
2. הקמת בניין חדש למגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית הכולל סה"כ 76 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף משותף עם הבניין הסמוך שיבנה ברחוב יד לבנים 12 לחניה.
3. סה"כ 76 יח"ד: 8 דירות בקומת הקרקע, 10 דירות ב-6 קומות (1-6), ו-8 דירות בקומת הגג החלקית.
4. בקומות המרתף המתוכננות באופן חלקי עד גבול המגרש, מוצע פתרון ל-78 מקומות חניה כולל חנית נכה הכניסה לחניה מהמגרש הסמוך משדרות יד לבנים.
5. לכל יחידה דיור מתוכננת מרפסת מקורה ופתוחה בכל חזיתות הבניין.
6. פיתוח המגרש כולל: נטיעת עצים חדשים וזיקת הנאה למעבר כלי רכב במרתף המשותף לחניה עם החלקה הסמוכה ברח' יד לבנים 12 (הוגשה ואושרה בקשה במקביל מס' 1239-19).

מצב קיים:

בניין מגורים טורי בן 3 קומות וקומה רביעית חלקית המכיל 25 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך

	בניין בן 3 קומות וקומת עמודים חלקית המכיל : בקומת העמודים דירה בת 2 חדרים וח"ש ושטח פתוח. בקומות א'-ג', 8 דירות בנות 2 חדרים וח"ש בכל קומה ו-3 חדרי כביסה על הגג.	1953	324
	הגדלת חדר והוספת מרפסת בקומות א'-ב'-ג'	1963	607
	הרחבת חדר והוספת מרפסת בקומה ג'	1966	261
	הוספת מרפסות לדירות בקומות א'-ב'-ג' לצד מזרח	1974	195
	הוספת מרפסות לדירות בקומות א'-ב'-ג'	1974	226
	הגדלת דירת מגורים ע"י תוספת בניה בקומת הקרקע בבניין קיים בן 3 קומות	1980	4-121
	הגדלת דירה ע"י תוספת בניה בקומות ב'-ג' בבניין טורי קיים בן 3 קומות	1980	410
	הגדלת דירה ע"י תוספת בניה בקומות א'-ב'-ג' באגף אחד	1981	439
	הגדלת דירה ע"י תוספת בניה בקומת הקרקע	1989	4102

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 25 תת חלקות וחתימה על ידי 80% מבעלי הקרקע / על ידי מיופה כוחם, לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336 ב, **התקבלו התנגדויות**.

התאמה לתב"ע (תכנית הרחבה 2323, תכנית ק"אזור מגורים א 4 טיפוס ג/ו- 64/ד, תמ"א 38)

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	6 קומות וקומת גג חלקית הכוללות: 3 קומות לפי תכנית 2323 3 קומות לפי תמ"א 38 ומדיניות הועדה קומת גג חלקית לפי תכנית ג'1	7 קומות וקומת גג חלקית	פורסמו לפי סעיף 149 לחוק לתוספת קומה אחת ולפי הוראות תמ"א 38 ראה הערות בהמשך

סטייה	מוצע	מותר	
ראה הערות בהמשך	<u>סה"כ כ- 5373 מ"ר</u> (עודף 27 מ"ר)	<u>סה"כ 5400 מ"ר</u> <u>המכיל:</u> <u>2375 מ"ר</u> (25X95) לא כולל חדרי מדרגות 325 מ"ר 2700 מ"ר (כ-3X864) 108 מ"ר ----- 556 מ"ר (4*139) 120 מ"ר 816 מ"ר <u>1492 מ"ר</u>	שטחים עיקריים לא כולל דירות גג, לפי תכניות 2323, ק" ותמ"א 38/א מכח תכנית קיי ותכנית 2323 - דירה מורחבת מכח תמ"א 38 /3/א 13 25X שטח קומה טיפוסית קיימת מורחבת כולל 13 מ"ר 3X קומות השלמת שטח מפולש בקומת הקרקע ----- שטחי שירות לפי תכנית קיי - 100 מ"ר בקומה (2 גרעינים ב- 4 קומות כולל קומה רביעית בהקלה) + 4 מ"ר לכל יחידת דיור נוספת מעל 4 יחידות דיור חדר מדרגות קיים ב-3 קומות לפי תמ"א 38 מרחבים מוגנים 12 מ"ר <u>סה"כ</u>
343 מ"ר – חריגה חושבה בשטח עיקרי (עודף) תוספת 6% בהקלה ראה הערות בהמשך	1835 מ"ר	69 יח"ד לפי שטח עיקרי של הבניין (5400 מ"ר/78 מ"ר)	צפיפות לא כולל ג'1 לפי תמ"א 38 ומדיניות מעודכנת של הועדה שטח דירה ממוצע של 78 עיקרי
	68 יח"ד	12 מ' 1.50 מ' 5 מ' 4 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב יד לבנים קדמי לרחוב עמק אילון צדדי מערב לפי מדיניות מעודכנת לתמ"א 38 צדדי מזרח לפי מדיניות מעודכנת לתמ"א 38
ראה הערות בהמשך		12 מ' 1.50 מ' 4 מ' 4 מ'	
ראה הערות בהמשך		12 מ' 1.50 מ' 4 מ' 4 מ'	

שטח/ תכנית	מותר	מוצע	סטייה
שטח בנוי על הגג לא יעלה על 65% משטח הגג	מותר דירה בשטח שלא יפחות מ-80 מ"ר וסה"כ	8 דירות בשטח שאינו פחות מ-80 מ"ר כולל ממ"ד	כ- 12% (כ-240 מ"ר) ראה הערה
תכנית קומה עליונה	לא פחות מ-80% משטח קומה מתחתיה	כ- 100%	
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	5 מ'	
נסיגות	2 מ' לחזיתות הקדמיות	2 מ'	
פרגולה	1/3 משטח מרפסת הגג	לא והוצג חישוב	לא תואם להנחיות מרחביות ומדיניות הוועדה
	בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג	בנסיגה של 0.90 מ' ממעקה הגג הקדמי	

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

שטח/ תכנית	מותר	מוצע	סטייה
קומות	2	2	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/	80 מקומות חניה ב- 2 הקומות, מחסנים דירתיים, חדר טרפו, מאגר מים, חדר משאבות וחדרים טכניים	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
בנייה במרווחים/בליטות		+
מרפסת		+
		+
		+
פיתוח שטח/גדרות	+	
		נבדקו ע"י מכון רישוי

הערות נוספות:

1. ניתוח הזכויות לפי התכניות התקפות, תמ"א 38/3 וא/מדיניות הוועדה המעודכנת.
לפי תיק המידע נמסר לעורך הבקשה כי מספר הקומות לתוספת הינו 4 קומות לפי תכנית 2323. בפועל הבניין הקיים בן 3 קומות ובחלק הפונה לרח' עמק איילון 3 קומות מעל ק. עמודים חלקית. לעניין זכויות הבנייה נמסר כי הבניין הקיים הבנוי לפי היתר הינו בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית בהתאם לכך רשאת הוועדה המקומית להתיר 3.5 קומות נוספות.
בבקשה הנדונה תוכנן הבניין החדש לפי תוספת של 3.5 קומות וסה"כ 8 קומות כולל קומת הגג החלקית.
בפועל הבניין הקיים הבנוי לפי היתר הינו בן 3 קומות (כולל ק. קרקע) וקומת גג חלקית באגף הקיצוני הפונה לרחוב עמק איילון.
בהתאם לכך רשאת הוועדה המקומית להתיר תוספת של 3 קומות נוספות וסה"כ 6 קומות וקומת הגג החלקית מכח 11.
התקיימו ישיבות עם עורך הבקשה והיזמים לעניין החריגה ולאחר בירורים סוכם כי קומה אחת מבוקשת בחריגה שניתן היה להמליץ כהקלה בלבד.
לא פורסמה הקלה לתוספת קומה מכח תקנות התכנון והבנייה אך לאור השתלשלות העניינים ממליץ צוות רישוי מזרח לאשר קומה אחת כהקלה, מתוך סה"כ הקומות שפורסמו מכח תמ"א 38 וסעיף 149 לחוק.

2. שטח המותר לבנייה

שטח השירות המוצע חורג בכ- 343 מ"ר מעבר למותר לפי תכנית תקפה ולפי תמ"א 38 שינוי א/3 (שטח חישוב לבניין חדש – סעיף 14א). השטח הנ"ל חושב בשטח עיקרי ע"י תוספת 6% משטח המגרש כהקלה. השטח המותר לבנייה לפי תכניות תקפות חושב לפי שטח דירה מורחבת של 95 מ"ר עבור 25 יח"ד. בבקשות להריסה ובניה מחדש שבהן חלה תכנית הרחבה, שטח הדירה המורחבת כולל את החלק היחסי של חדר המדרגות (על פי הוראות התכנית) ובעת הגשת הבקשה להיתר לפי תמ"א 38 יש להגיש חלק זה כשטח שירות, בנוסף יותרו שטחי שירות לפי תכנית קיי.

3. צפיפות

לפי מידע שנמסר מספר יח"ד המותר יחושב לפי הקיים בבניין בהיתר – 25 יח"ד. לפי מדיניות מעודכנת של הוועדה לתמ"א 38 הצפיפות חושבה לפי שטח עיקרי של הבניין (5400 מ"ר/78 מ"ר) = 69 יח"ד סה"כ. בבקשה הנדונה מבוקשות 68 יח"ד. לא הוצג חישוב מפורט של שטחי יח"ד המבוקשות.

4. קווי הבניין

- לפי מדיניות הוועדה המעודכנת בבינוי מעל 6 קומות וקומה חלקית המרחק מגבול המגרש הצדדי לא יפחת מ- 4 מ'.
- בבקשה הנדונה מבוקש קו בניין צדדי לכיוון מערב של 5 מ' וקו בניין צדדי לכיוון מזרח של 4 מ'. במגרש הצמוד לכיוון מזרח הוגשה בקשה במקביל (רחוב יד לבנים 12), המרחק בין המבנים 8.60 מ'.

5. בנייה בו זמנית על הגג לפי תכנית ג'1.

נדרשת התאמה של תכנית הבנייה הכוללת על הגג שלא תעלה על 65% משטחו והתאמת קונטור הקומה העליונה לקונטור הקומות הטיפוסיות התחתונות לפי הנחיות מרחביות.

6. עיצוב הבניין והפיתוח.

עיצוב ארכיטקטוני של הבניין נבדק והומלץ ע"י צוות תכנון. לא ניתן לאשר הצמדת חצר לדירות הקרקע (דירות גן בחזיתות קדמיות).

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש, לצורך שיפור תכנון
2. הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן 8 קומות במקום 4.5 המותרות על פי תכנית, כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית
3. חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4 מ' במקום 5 מ'
4. תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של 625 מ"ר עבור 25 יחידות דיור
5. תוספת 43 יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל 25 יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 76 יחידות דיור סך הכל
6. הבלטת גזוזטרות בקו בניין צידי עד קו הבניין שיותר בהקלה 3 לעיל
7. ניוד זכויות מותרות מקומה לקומה, כולל לקומת הגג, מבלי לחרוג מכלל השטחים המותרים כולל הקלות.

התייחסות להקלות:

הקלות מס' 1, 6-7: הקלות לניצול מקסימלי ושיפור תכנון.
הקלות מס' 2-5: אינן הקלות אלא פרסום ליידוע הציבור לפי תמ"א 38.

תאריך הודעה אחרונה: 19.9.2019 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אילנה אהרונים	שדרות יד לבנים 16, תל אביב - יפו 6706313	
2. בנאי חיים	רחוב בן צבי שמעון 1, גבעתיים 5363001	
3. דינה אהרון	שדרות יד לבנים 23א, תל אביב - יפו 6706320	
4. ורדה ירון	רחוב לה גוארדיה 53ב, תל אביב - יפו 6722113	
5. חיים ברטהל	רחוב עמק איילון 9, תל אביב - יפו 6706334	

שם	כתובת	נימוקים
6. יוחנן בן יוסף	רחוב עמק איילון 9, תל אביב - יפו 6706334	
7. לאה סולי בשם דיירי הבניין	שדרות יד לבנים 16, תל אביב - יפו 6706313	
8. לורה סולי	שדרות יד לבנים 16, תל אביב - יפו 6706313	
9. משה מיכאלי	רחוב לוחמי גליפולי 6, תל אביב - יפו 6742323	
11. קלמר נילי שרה טובה	שדרות יד לבנים 16א, תל אביב - יפו 6706313	
12. שמואל לארי	רחוב הגבור האלמוני 46, תל אביב - יפו 6732126	
13. ששון חיים	רחוב עמק איילון 7, תל אביב - יפו 6706332	

עיקרי ההתנגדויות:

א. התנגדות ששון חיים, מוגשת בשם רות ששון בעלת הדירה בקומת הקרקע של הבניין הנדון יד לבנים 14:

1. הייזם אינו עומד בהסכם מול הדיירים לעניין הזכויות המגיעות לכל דייר.
2. התנגדות לתוספת מעבר לזכויות התמ"א לעניין מס' יח"ד הדיור והקומות.
3. איחוד וזיקת הנאה עם בניין ביד לבנים 12 לכל עניין החנייה המשותפת ומערכות הבניינים.
4. מאחר והצטרפות לבקשה לא הוצגו בנייר אלא רק במחשב נמנע מהמתנגדת זכות הטיעון להתנגדות על הבקשה.
5. לא הוצג נספח חניה בעת הגשת הבקשה.
6. התכנון המבוקש לא לקח כלל בחשבון את ההשלכות הסביבתיות והאקולוגיות.

ב. שאר ההתנגדויות שייכות לדיירי הבניין ברח' יד לבנים 16, להלן טענו המתנגדים:

7. בניין בן 8 קומות יטיל צל וימנע אספקת האוויר וכמות יחידות הדיור המוצעות יוריד את ערך הדירות ויפחית באיכות החיים.
8. המרחק בין הבניינים קטן וייצור תחושה של דחק וחנק.
9. ישנה את אופי השכונה, השטחים הירוקים ועצים הקיימים.
10. חריגה לשטח הבניין שלנו ברחוב יד לבנים 16.
11. רעש ולכלוך שייצור.
12. היזמים מבקשים להגדיל את מכסת הדירות ל-76, כאשר מובטחים 76 מקומות חניה. תוספת אדירה של רכבים תגרור עומס בלתי נסבל על הכבישים של יד לבנים ועמק איילון שכבר עכשיו קורסים תחת עומס התנועה. כמות כזו של רכבים תגרור עומסי תנועה וצוואר בקבוק לאורך כל היממה. הרחובות צרים ולמעשה חד סטריים, ואי אפשר להרחיבם.
13. היזמים מבקשים להרחיב את שטח המגרש על חשבון רחוב עמק איילון- רחוב שכבר עכשיו צר מאוד, ואין בו מדרכות להולכי רגל. פעולה כזו תבוא על חשבון תושבי השכונה, ותוסיף עומס על הרחוב הצר מידי מלכתחילה.
14. תוספת משמעותית של תושבים לשכונה לא יכולה לבוא בלי השקעה במבני ציבור כמו גנים, בתי ספר, מרפאות וכדו'. לא מצאתי בתכנית התייחסות עניינית לכך. בהינתן שכבר עכשיו מבני הציבור המוזכרים לא עומדים בנטל גידול האוכלוסייה, תוספת תושבים כה גדולה רק תוסיף על הנטל.

התייחסות להתנגדויות:

החלקה הנדונה גובלת לצפון לרח' יד לבנים, בצד מזרחי לבניין ברח' יד לבנים 16, בצד מערבי לבניין יד לבנים 12 ובדרום עם רח' עמק אילון (בניין מגורים טורי מס'8 מעבר לרחוב)

ג. ההתנגדות של חיים ששון מוגשת בשם רותי ששון בעלת הדירה בקומת הקרקע בבניין הנדון יד לבנים 14:

1. ועדת התכנון והבנייה דנה בנושאי תכנון בלבד ואין היא דנה בנושאים קנייניים כגון אסיפות דיירים, ניצול זכויות והסכמים מול היזמים, בנושא זה יש לפנות לערכאות המתאימות לכך.
2. בתל אביב קיימת מדיניות תמ"א 38 אשר לאחר ניתוח מעמיק של תכנית התמ"א 38 עם מחלקת תכנון ואדריכל העיר וניתוח השכונה התגבשה המדיניות ולקחה בחשבון כמו גם הגבילה את נושא מס' יח"ד וגובה הקומות הן מבחינת אופי השכונות, השפעות סביבתיות, עומס תשתיות וכו'. תמ"א 38 מאפשרת בינוי הרבה יותר מאסיבי ממה שמאפשרת המדיניות ולכן המבוקש הוגש בהתאם למדיניות, לתכניות החלות על המקום, הנחיות מרחביות, חוק תכנון ובנייה ותקנות.
3. הסדרי תנועה וחניה שאושר בבקשה עבור 2 בנייני מגורים חדשים לא פוגע בפיתוח הרחוב ולא מהווה פגיעה בחניה קיימת בסביבה.
4. לעניין התכניות כיום לאחר תיקון 101 הגשת התכניות מתבצעת באופן ממוחשב וכל דרך לעיון בהן הינה ממוחשבת בלבד, הנספחים הוגשו בתחילת התהליך כחובת הגשה ראשונית מתוקף חוק התכנון והבניה.

א. התייחסות לטענות שאר המתנגדים :

1. בניין השכנים ביד לבנים 16 בנוי במרחק של כ-22 מ"ר מבניין המבוקש.
2. לפי תכנית 5000 בחלקה של יד לבנים 16 ניתן לבנות בעתיד בניין עד 8 קומות כמו הבניין המבוקש.
3. לפי התכנית אין שום חריגה בשטח של יד לבנים 16.
4. הסדרי תנועה וחניה שאושר בבקשה עבור 2 בנייני מגורים חדשים לא פוגע בפיתוח הרחוב ולא מהווה פגיעה בחניה קיימת בסביבה.
5. ליד בניין יד לבנים 16 קיימת חניה ציבורית שמשרת את תושבי הסביבה וגישה אליה מרחוב עמק איילון.
6. תוספת יח"ד מבוקשת מכח תמ"א 38 ותואמת מדיניות הועדה המקומית לתמ"א 38.

בהתאם לאמור לעיל מומלץ לזמן את המתנגדים להתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי ע"י שירלי בר 25/11/2019

תנועה וחניה

=====

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 8 קומות ובהן 76 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר.
דרישת התקן:

76 מקומות חניה לרכב פרטי

3 מקומות חניה לרכב נכים

16 מקומות חניה לאופנועים

76 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

76 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף משותף עם בניין מס' 14.

3 מקומות חניה לרכב נכים במרתף ב-2 קומות מרתף.

16 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף

76 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

תכנון תנועת תואם תכנית הפיתוח מאושר בחתימת בת"ש(הוטען אל מוצג 1500) ועונה לדרישות התקן- מאושר.

המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

=====

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

דרכים

=====

המבנה מתוכנן על פי מפלסים קיימים.

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: 2 חדרי אשפה עם עגלות

המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

=====

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: זיהום קרקע, אוורור מרתפים, אקוסטיקה

התווספו תנאים לתעודת גמר לנושאים: צובר גז

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

=====

להלן חו"ד משותפת לכתובות יד לבנים 12, 14 להם מרתף משותף (בקשות מידע 201800217, 201800310):

במגרשים וסביבותיהם וסביבתו קיימים 91 עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/העתקה של עצים, כמפורט בטבלה זו.

14 עצים לשימור, עץ זית 1 להעתקה במגרש, מוצג מיקומו החדש, 35 עצים לכריתה ו-41 עצים שאינם בקריטריון עץ

בוגר. תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של 33 עצים ביד לבנים 12 ו-29 עצים ביד לבנים 14, העצים יהיו בגודל 10

לפחות (4"), בערך חליפי של - יד לבנים 12 : 118,924 ש"ח, יד לבנים 14 : 60,750 ש"ח (הסכום הוא עבור כל העצים גם יחד). הערך החליפי ימומש בנטיעות בתוך המגרש.

אם לא ניתן לממש את נטיעת כל הערך החליפי במגרש - תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בעיר בתיאום עם אגף שפ"ע ולשם כך על בעל ההיתר לפנות מיוזמתו למחלקת גנים ונוף באגף לשיפור פני עיר ולתאם זאת עמם. ניתן תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

=====

נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

=====

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

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	14.0	80.0	6.0	שימור	36,173
2	ברוש מצוי	14.0	30.0	1.0	שימור	5,426
3	בוהינייה מגוונת	3.0	10.0	2.0	כריתה	
4	שסק יפני	4.0	15.0	1.0	כריתה	
5	שסק יפני	4.0	15.0	1.0	כריתה	
6	קתרוסית מרובעת	6.0	40.0	3.0	שימור	5,426
7	גרווילאה חסונה	7.0	40.0	3.0	כריתה	2,412
8	דקל תמר מצוי	1.8	25.0	1.0	כריתה	
9	איגניה חד פרחית (פיטנגו)	3.0	15.0	1.0	כריתה	
10	פלפלון דמוי אלה	6.0	40.0	3.0	כריתה	3,919
11	פלפלון דמוי אלה	3.0	15.0	3.0	כריתה	551
12	פלפלון דמוי אלה	5.0	30.0	3.0	כריתה	2,204
13	פלפלון דמוי אלה	5.0	30.0	2.0	כריתה	1,102
14	פלפלון דמוי אלה	5.0	20.0	2.0	כריתה	490
15	פלפלון דמוי אלה	5.0	15.0	2.0	כריתה	
16	פלפלון דמוי אלה	5.0	30.0	2.0	כריתה	1,102
17	פלפלון דמוי אלה	5.0	50.0	2.0	כריתה	3,062
18	פלפלון דמוי אלה	5.0	50.0	2.0	כריתה	3,062
19	פלפלון דמוי אלה	5.0	40.0	2.0	כריתה	1,959
20	היביסקוס	2.0	15.0	0.	כריתה	
21	פיקוס בנימינה	2.5	12.0	0.	כריתה	
22	פיקוס בנימינה	2.5	12.0	0.	כריתה	
23	פיקוס בנימינה	2.5	12.0	0.	כריתה	
24	פיקוס בנימינה	2.5	12.0	0.	כריתה	
25	פיקוס בנימינה	2.5	12.0	0.	כריתה	
26	פיקוס בנימינה	2.5	12.0	0.	כריתה	
27	פיקוס בנימינה	2.5	12.0	0.	כריתה	
28	פיקוס בנימינה	2.5	12.0	0.	כריתה	
29	פיקוס בנימינה	2.5	12.0	0.	כריתה	
30	פיקוס בנימינה	2.5	12.0	0.	כריתה	
31	הרדוף הנחלים	3.0	10.0	0.	כריתה	
32	שזיף דובדבני	3.0	5.0	0.	כריתה	
33	הדר	2.0	10.0	0.	כריתה	
34	הדר	2.0	15.0	0.	כריתה	
35	הדר	2.0	15.0	0.	כריתה	
36	משמש	2.0	5.0	0.	כריתה	

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
37	רימון	2.0	15.0	0.	כריתה	
38	מנגו	2.0	15.0	0.	כריתה	
39	פלפלון דמוי אלה	3.0	15.0	0.	כריתה	
40	הדר	2.0	10.0	0.	כריתה	
41	פיטוספורם גלוני	4.0	18.0	2.0	כריתה	
42	זית אירופאי	7.0	75.0	4.0	שימור	28,613
43	קתרוסית מרובעת	6.0	45.0	3.0	שימור	6,867
44	צאלון נאה	6.0	40.0	3.0	שימור	7,235
45	זית אירופאי	4.0	10.0	2.0	שימור	509
46	זית אירופאי	5.0	20.0	2.0	שימור	1,356
47	פלפלון דמוי אלה	5.0	60.0	3.0	כריתה	13,226
48	עץ יבש ומת	0.	0.	0.	כריתה	
49	קליסטמון הנצרים	5.0	25.0	2.0	כריתה	
50	בוהינייה מגוונת	4.0	15.0	2.0	כריתה	
51	פיקוס צר עלים	3.0	10.0	1.0	כריתה	
52	פלפלון דמוי אלה	3.0	25.0	3.0	כריתה	
53	פלפלון דמוי אלה	3.0	15.0	0.	כריתה	
54	הדר	2.5	15.0	2.0	שימור	
55	שסק יפני	2.0	10.0	2.0	שימור	
56	ברוש מצוי	10.0	40.0	1.0	שימור	904
57	סיגלון	8.0	1.4	5.0	כריתה	2,462
58	רובינייה בת שיטה	4.5	15.0	2.5	כריתה	
59	רובינייה בת שיטה	4.5	20.0	3.0	כריתה	452
60	פלפלון דמוי אלה	6.0	25.0	4.0	כריתה	1,020
61	רובינייה בת שיטה	6.0	5.0	5.	כריתה	
62	גדם של אורן	0.	1.0	5.	כריתה	
63	דקל ציפור גן עדן	5.0	18.0	5.0	כריתה	
64	בוהינייה מגוונת	6.5	38.0	6.0	כריתה	2,176
65	דקל ציפור גן עדן	5.0	18.0	5.0	כריתה	
66	דקל קוקוס	7.0	22.0	4.0	כריתה	3,024
67	פיקוס הגומי	6.0	42.0	6.0	כריתה	6,481
68	סיגלון	10.0	43.0	5.0	כריתה	3,716
69	בננה	3.5	15.0	5.0	כריתה	
70	דקל ושינגטוניה	5.0	10.0	1.5	כריתה	
71	גדם	0.	5.0	5.	כריתה	
72	גדם	0.	5.0	5.	כריתה	
73	הדר לימון	3.0	10.0	3.0	כריתה	
74	רובינייה בת שיטה	0.	1.0	5.	כריתה	
75	אורן ירושלים	12.0	59.0	7.0	שימור	8,854
76	רובינייה בת שיטה	2.5	19.0	2.0	כריתה	
77	רימון מצוי	1.8	15.0	2.0	כריתה	
78	גויאבה	4.0	19.0	3.0	כריתה	
79	קליסטמון הנצרים	7.0	44.0	3.5	כריתה	3,404
80	זית אירופי	6.0	35.0	8.0	העתקה	6,231
81	בוהינייה מגוונת	6.0	33.0	6.0	שימור	3,693
82	קליסטמון הנצרים	6.0	25.0	4.0	שימור	1,099
83	פלפלון דמוי אלה	4.0	25.0	10.0	כריתה	1,020
84	שסק יפני	3.0	6.0	1.0	כריתה	
85	גויאבה	6.0	10.0	3.0	כריתה	
86	ברוש לימוני	4.5	12.0	2.0	כריתה	
87	סיגלון	8.0	30.0	6.0	כריתה	1,809
88	גרווילאה חסונה	15.0	64.0	3.0	כריתה	6,173
89	סיגלון	9.0	35.0	6.0	כריתה	2,462
90	ברוש לימוני	3.0	7.0	1.0	כריתה	
91	ברכיכטון אדרי	3.5	8.0	1.5	כריתה	

חז"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 14/02/2019

חלקה 483 בגוש 6133 בבעלות פרטית.

(1) המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת שחרור העוונות משטח הציבורי.

(2) המבקש סימן את ההפקעה בתוכנית הראשית.

אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

תנאי לתחילת עבודות :

(1) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוונות.

תנאי לאיכלוס :

(1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.

(2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה .

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אדר' פנסו נמירובסקי אינה)

1. לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

2. במידה והוועדה תדחה את ההתנגדויות - לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 25 יח"ד והבנוי בשטח ההפקעה, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בנין מגורים חדש בן 7 קומות עבור 68 יח"ד וקומת גג חלקית עבור 6 יח"ד מכח תכנית ג1, מעל שתי קומות מרתף לחניה משותפת עם הבניין שיבנה במגרש הצמוד ברחוב יד לבנים 12 ע"י זיקת הנאה למעבר משותף בין המגרשים.

3. לאשר תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש מתוקף תמ"א 38/3 א ומדיניות הועדה המעודכנת:

- תוספת 3 קומות עבור 43 יח"ד.

- תוספת קומת גג חלקית עבור 6 יח"ד במסגרת תכנית ג1'.

- תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.

4. לאשר את ההקלות הבאות:

- תוספת קומה אחת מעבר ל-3 קומות המותרות לפי התכנית התקפה, במקום קומה מכח תמ"א 38, בהסתמך על פרסום שבוצע לפי סעיף 149.

- תוספת שטח בשיעור של עד 6% משטח המגרש לשיפר התכנון בתנאי הצגת הוכחות שנדרש בפועל.

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

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

תנאים להיתר

1. תיקון חישוב השטחים העיקריים ושטחי השירות לרבות ניצול שטחים עיקריים לפתרון שטחי השירות החסרים או לחילופין הקטנת שטחי השירות והתאמתם למותר.

2. עדכון קווי הבניין הצדדיים בהתאם למדיניות הועדה המעודכנת לתמ"א 38.

3. התאמה של תכנית הבנייה הכוללת על הגג שלא תעלה על 65% משטחו ועדכון מספר יח"ד על הגג לפי תכנית מתוקנת שהוצגה וזאת בתנאי עמידה בדרישות תכנית ג1.

4. התאמת קונטור הקומה העליונה לקונטור הקומות הטיפוסיות התחתונות לפי הנחיות מרחביות.

5. הצגת תכניות וחתך הבניין הקיים הכולל 25 יח"ד.

6. הצגת הבניין הקיים במגרש להריסה לרבות כל הבנוי להריסה בשטח ההפקעה.

7. הצגת חישוב שטח מפורט של המרפסות במסגרת המותר לפי תקנות התכנון והבניה.

8. הצגת שטח המצללות על הגג והמרחק בין המצללה ובין קווי חזיתות הבניין כך שלא יפחת מ- 1.20 מ'.

9. ציון חומרי הגמר וגוון בכל חזיתות המבנה והצגת פריסת הגדרות בגבולות המגרש.

10. ציון החצרות הקדמיות כשטח משותף לשימוש דיירי הבניין, ביטול החצרות הפרטיות לחזית הרחוב וביטול הצמדנות לדירות קרקע.

11. תיקון מס' מקומות החניה המתוכננים במרתף עד 78 הנדרש לפי חו"ד תנועה וחניה מכון הרישוי.

12. אישור רשות המים לפתרון החלחול/החדרה למי תהום.

13. מילוי כל הנחיות מכון רישוי בין היתר בעניין איכות הסביבה, תנועה וחניה.

התחייבויות להוצאת היתר

1. השטחים המשותפים ירשמו לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף, כולל החצרות הקדמיות במגרש.

2. רישום זיקת הנאה למעבר הדדי בין המגרשים הגובלים ברחוב יד לבנים 12 ו- 14.

תנאים בהיתר

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים, בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
4. רישום זיקת הנאה והערות לפי תקנות המקרקעין לפני מתן תעודת גמר.
5. בכפוף לנקיטת אמצעים אקוסטיים להפחתת רעש המטוסים ע"פ ההנחיות איכות הסביבה.

תנאי לתחילת עבודות:

1. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים.

תנאי לאיכלוס:

1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

תיאור הדין בצוות התנגדויות:

בתאריך 16.08.2020 התקיים דיון צוות התנגדויות בהשתתפות חברי הוועדה: ליאור שפירא, עו"ד רויטל אטיאס, לימור קנדיל.

צוות מקצועי: אינג' מאיר טטרן, אדריכלית אינה פנסו

נוכחים מטעם המבקשים: עו"ד עופר טוייסטר בשם המבקשים, צבי גבאי עורך הבקשה.

נוכחים מטעם המתנגדים: בן יוסף יוחנן, נילי קלמר, חיים ברטהל, מיכאלי משה, ירון יהודה בשם ירון ורדי.

המלצת הצוות: החלטה מספר 2

צוות התנגדויות מספר 30-20-0005 מתאריך 16/08/2020

לאחר ששמענו את טענות המתנגדים, טענות שעיקרם סביב לקיחת השטח לשצ"פ העתידי, מבדיקה שנעשתה ע"י בוחנת הרישוי מול עורך הבקשה ביום 19.8.2020, נמצא כי נושא שבילי המעבר טרם הוסדר סטטוטורית ולכן הבקשה הוגשה בהתאם לתכניות שחלות על המקום כיום, ללא השביל. צוות ההתנגדויות לא מצא ממש בהתנגדויות וממליץ לאשר את הבקשה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י פנסו נמירובסקי אינה)

בהמשך להמלצת צוות ההתנגדויות,

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין טורי קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית, המכיל 25 יח"ד והבנוי בשטח ההפקעה, שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בנין מגורים חדש בן 7 קומות עבור 68 יח"ד וקומת גג חלקית עבור 6 יח"ד מכח תכנית ג1, מעל שתי קומות מרתף לחניה משותפת עם הבניין שיבנה במגרש הצמוד ברחוב יד לבנים 12 ע"י זיקת הנאה למעבר משותף בין המגרשים.
2. לאשר תמורת הריסת הבניין הקיים שחיזוקו נדרש מתוקף תמ"א 38/3 א ומדיניות הועדה המעודכנת:
 - תוספת 3 קומות עבור 43 יח"ד.
 - תוספת קומת גג חלקית עבור 6 יח"ד במסגרת תכנית ג1.
 - תוספת שטח עיקרי של 13 מ"ר לכל דירה קיימת.
3. לאשר את ההקלות הבאות:
 - תוספת קומה אחת מעבר ל-3 קומות המותרות לפי התכנית התקפה, במקום קומה מכח תמ"א 38, בהסתמך על פרסום שבוצע לפי סעיף 149.
 - תוספת שטח בשיעור של עד 6% משטח המגרש לשיפר התכנון בתנאי הצגת הוכחות שנדרש בפועל.
4. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:
2. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון חישוב השטחים העיקריים ושטחי השירות לרבות ניצול שטחים עיקריים לפתרון שטחי השירות החסרים או לחילופין הקטנת שטחי השירות והתאמתם למותר.
2. עדכון קווי הבניין הצדדיים בהתאם למדיניות הועדה המעודכנת לתמ"א 38.
3. התאמה של תכנית הבנייה הכוללת על הגג שלא תעלה על 65% משטחו ועדכון מספר יח"ד על הגג לפי תכנית מתוקנת שהוצגה וזאת בתנאי עמידה בדרישות תכנית ג1.
4. התאמת קונטור הקומה העליונה לקונטור הקומות הטיפוסיות התחתונות לפי הנחיות מרחביות.
5. הצגת תכניות וחתך הבניין הקיים הכולל 25 יח"ד.
6. ביטול החצרות הפרטיות לחזית הרחוב וביטול הצמדתן לדירות קרקע.
7. מילוי כל הנחיות מכון רישוי בין היתר בעניין איכות הסביבה, תנועה וחניה.

התחייבויות להוצאת היתר

1. השטחים המשותפים ירשמו לשימוש כל בעלי הדירות בבניין הנידון וירשמו כרכוש משותף בעת רישום הבית המשותף, כולל החצרות הקדמיות במגרש.
2. רישום זיקת הנאה למעבר הדדי בין המגרשים הגובלים ברחוב יד לבנים 12 ו-14.

תנאים בהיתר

1. נקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. המעליות המותקנות יעמדו בכל התקנים הרלוונטיים.
4. רישום זיקת הנאה והערות לפי תקנות המקרקעין לפני מתן תעודת גמר.
5. נקיטת אמצעים אקוסטיים להפחתת רעש המטוסים ע"פ ההנחיות איכות הסביבה.

תנאי לתחילת עבודות:

1. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוונות.
2. בעלי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' הפיקוח על הבניה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) ולהחזרת המצב לקדמותו.

תנאי לאיכלוס:

3. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
4. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0642	תאריך הגשה	13/05/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	תדהר דוד 3	שכונה	התקוה
גוש/חלקה	37/7069	תיק בניין	3520-003
מס' תב"ע	תמ"א 34/ב4, ג3/א, ג3, 2215, 1א2215	שטח המגרש	140

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ש.א.מ. השקעות ונדל"ן בע"מ	ת.ד. 20338, תל אביב - יפו 6120202
בעל זכות בנכס	ש.א.מ. השקעות ונדל"ן בע"מ	ת.ד. 20338, תל אביב - יפו 6120202
עורך ראשי	פדרמן אליה	רחוב רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800
מתכנן שלד	חן אילה	רחוב הגאון אליהו 17, רמת גן 5236486
מיופה כח מטעם המבקש	אביקסיס אסף	דרך בגין מנחם 74, תל אביב - יפו 6721516

מהות הבקשה: (אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

מהות עבודות בניה
תוספות ושינויים בבניין קיים בן שתי קומות הכוללים:
1. הוספת ממ"ד עבור כל יח"ד קיימת ב-2 קומות בקיר משותף בצד המזרחי-דרומי ובחריגה בחזית האחורית.
2. הוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה העליונה. גישה לגג העליון למערכות.
3. שינויים במיקום הפתחים בחזיתות.
4. הריסת מחסן קיים במרווח האחורי.

מצב קיים:

בניין משותף בן שתי קומות, יח"ד בכל קומה הבנוי בקיר משותף מדרום – מזרח.

ממצאי תיק בניין:

לא נמצאו היתרים בתיק המידע מלבד רישיון עסק. על פי תצלומי אוויר אין שינויים בקונטור הבניין הקיים לפני ואחרי 1981.

בעלויות:

הנכס בבעלות חברה והבקשה חתומה ע"י נציג החברה, נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע התאמה לתב"ע (תכנית 2215 , 1א2215 אזור מגורים ב')

מס' קומות	3	מוצע	2	סטייה
זכויות בניה : שטחי שרות (ממ"ד)	24=12*2 מ"ר	24 מ"ר		
קווי בניין קדמי לרחוב תדהר דוד (דרום- מערב)	0.00 מ'	בנוי במסיגה של כ-1.13 מ' מקו בניין		
לצד מזרח- דרומי	3.00 מ' או 0.00 מ'	0.00 מ' קיר משותף קיים		

לצד צפון מערבי	3.00 מ' או 2 מ' בהקלה	ללא שינוי בקווי בניין קיים.	
אחורי צפון - מזרחי	5.00 מ' או אחר לפי סעיף 12.4 בתב"ע 2215 רשאית הועדה לאשר קווי בנין אחרים, בהתחשב בתנאים המיוחדים של המגרשים הגובלים ובהתחשב בתנאים המיוחדים של האזור.	כ-2.19 מ'	פורסמה הקלה עבור קו הבניין של הממ"ד הבניין השכן בנוי במרחק של כ 5 מ'.
מס' יחידות לפי 2215/א1 הצפיפות תיקבע ע"פ גודל יחידת דיור ממוצעת 90 מ"ר כולל ממ"ד לכל יחידת דיור ו/או עד 2 יח' דיור של 70 מ"ר כולל ממ"ד	2 יח"ד	2 יחידות דיור עם ממ"ד בשטח של כ-85 מ"ר כ"א	
שימושים	מגורים	מגורים	
תכנית קרקע	50% משטח המגרש	כ-60%	

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג3-ג3א (ראה הערה בהמשך)

שטח	מותר	מוצע	סטייה
שטח	40 מ"ר	כ 40 מ"ר	
תכנית	שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה	שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה	
גובה	4.50 מ' למעט מתקני תקשורת וארובות אוורור	3.90 מ'	
גובה חדר	3.00 מ' נטו	3.00 מ' נטו	
בינוי	גישה לשטח משותף	מוצעת גישה לשטח משותף	
נסיגות	1.20 מ' מחזית הבניין הקיים לא פחות מ-1.20 מ' מחזית הבניין הקיים צדדיים 1.2 מ'	0.00-2.00 מ' 1.20 מ' 1.2 מ'	

הערות נוספות:

זכויות ל-100% במגרשים משניים: בבניין קיימות שתי קומות בקווי הבניין הקיימים לפני 1981 ולא בוצעו שינויים מאז, הכניסה לדירה שבקומת הקרקע הינו מחזית הבניין והכניסה ליח"ד שבקומה השנייה הינו מגרם המדרגות הקיים ושייך לדירה.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 100 מותרים, לצורך שיפור תכנון
2. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין אחורי ובנייתו במרחק של 2.25 מ' במקום 5 מ' המותר
3. הקלה בקווי בניין קיימים

תאריך הודעה אחרונה: 29/03/2020 ולא התקבלו התנגדויות

הקלות מבוקשות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 100 מותרים, לצורך שיפור תכנון- לא רלוונטית מאחר ולא באה לידי ביטוי בבקשה.

2. ניתן לאשר הקלה לממ"ד בלבד לפי תקנות התכנון והבנייה.
3. לא נדרשת הקלה למצב קיים מלפני 1981.

חו"ד מכון רישוי

רן אבן שושן 25/05/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן-שושן
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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה
תיקונים נדרשים: נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים בהיתר לנושאים: זיהום קרקע
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

מקלוט

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 30/10/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין קיים בן שתי קומות מלפני 1981 והוספת ממ"ד לכל זירה וחדר יציאה לגג לפי
תכנית ג3 כהקלה:

- להקמת ממ"ד במרווח אחורי לפי תקנות התכנון והבנייה,

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

תנאים למתן היתר

מילוי כל דרישות מכון הרישוי.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0814	תאריך הגשה	18/06/2020	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	חדר על הגג לפי ג'1 מעל בניין קיים בהיתר	

כתובת	פרי מגדים 17 רחוב עמק ברכה 20	שכונה	נחלת יצחק	
גוש/חלקה	510/7093	תיק בניין	0702-020	
מס' תב"ע	ג1, 618	שטח המגרש	362	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גלים סער	רחוב יציץ 7, תל אביב - יפו 6941940
בעל זכות בנכס	גלים סער	רחוב יציץ 7, תל אביב - יפו 6941940
בעל זכות בנכס	גלים דניאלי	רחוב עמק ברכה 20, תל אביב - יפו 6745608
עורך ראשי	עמית רואי	רחוב תירוש 12, תל אביב - יפו 69406
מתכנן שלד	עמית רואי	רחוב תירוש 12, תל אביב - יפו 69406

מהות הבקשה: (אדר' פנסו נמירובסקי אינה)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספת בנייה בבניין בן 4 קומות מעל קומה מפולשת עם חדרי יציאה לגג, הכוללים:
1. שינויים פנימיים בדירה המערבית בקומה העליונה.
2. הרחבת חדר יציאה לגג מהדירה המערבית.

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות מעל קומה מפולשת וחדרי יציאה לגג. סה"כ בבניין 6 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר שינויים כלפי היתר מס' 6960296- תוספת מרפסות והגדלת לובי בקומת הקרקע.	10/9/1996	6960852
	בניין בן 4 קומות מעל קומה מפולשת עבור 6 יח"ד	31/7/1996	6960296

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 2ב נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

מותר	מוצע	סטייה
תכסית בנייה על הגג	65% משטח הגג או 40 מ"ר (הקטן מביניהם)	40 מ"ר (קיים + בנייה חדשה מוצעת)
גובה בנייה על הגג	3.00 מ' נטו 5.00 מ' גובה כולל מערכות	בהתאם לקיים
נסיגות	2.00 מ' מקו החזית הקדמית	2.80 מ' 0.00 מ' פורסמה הקלה.

סטייה	מוצע	מותר	
		1.20 מ' משאר החזיתות	

הערות נוספות:

ההרחבה מבוקשת ללא נסיגה של 1.20 מ' בחזית הצדדית והאחורית ומבוקשת הקלה לפי הוראות תכנית ג1. שטח החדר הינו כ-40 מ"ר אך השטח לא כולל שטח מדרגות פנימיות עד מעקה הגג כ-3 מ"ר.

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
1. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזית צדדית
 2. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזית אחורית
- תאריך הודעה אחרונה: 24/05/2020 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון רישוי - נדב בר 14/07/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה.
תיקונים נדרשים: יש להציג את כמות כלי האצירה, נפחם וצבעם.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף.
המלצה: לאשר את הבקשה.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

חו"ד מחלקת פיקוח:**לב פוטשניקוב 30/10/2019**

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

לאשר את הבקשה לשינויים בדירה המערבית העליונה בבניין בן 4 קומות מעל קומה מפולשת עם חדרי יציאה לגג והרחבת חדר יציאה לגג מהדירה כהקלה לשיפור תכנון ולניצול זכויות על הגג:

- להקטנת הנסיגה ממעקה הגג למרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזית הצדדית מערבית.
- להקטנת הנסיגה ממעקה הגג למרחק של 0 מ' במקום 1.20 מ' בחזית הצדדית דרומית.

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

תנאים למתן היתר

1. מילוי כל דרישות מכון רישוי.
הכללת שטח מדרגות פנימיות בשטח המותר של 40 מ"ר שלא יעלה על 65% משטח הגג היחסי.

הערות

1. ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין אשר אינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ועדת משנה לתכנון ובניה דיון נוסף-התעשייה 5

מהות הדיון הנוסף:

אשרור החלטת הוועדה מקומית לבקשה 16-1709 בעקבות הגשת התנגדות של בעלי המגרש הגובל בחלקה 83 בגוש 7104.

נימוקי הדיון הנוסף:

הבקשה הנדונה מס' 16-1709 הינה ל:

1. איחוד 2 חלקות 55 ו-54 בגוש 7104 לפי פרק ד' לחוק תכנון ובניה.
2. הקמת מלון בן 7 קומות מעל 3 קומות מרתפים, על 2 חלקות, כולל ההקלות הבאות:
 - א. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל 200% לצורך שיפור תכנון. (61.92 מ"ר)
 - ב. תוספת 5% שטחי שירות עפ"י הוראות תוכנית 1043 משטח העיקרי מעל 35% המותרים עבור שיפור תנאי המבנה. (51.60 מ"ר)
 - ג. תוספת 5% משטח המגרש מעל 200% המותרים על פי תכנית 1043 בשל תוספת 2 קומות. (51.60 מ"ר)
 - ד. הגבהת הבניין עד לגובה של 29.30 מ' לעומת 17.0 המותרים על פי התכנית 1043 א' בשל תוספת 2 קומות.
 - ה. תוספת 2 קומות נוספות מעל ל-5 קומות המותרות (סה"כ הקומות המבוקש-7 כולל קומת קרקע, קומת עמודים מפולשת - בחלקה בגובה כפול. הבקשה אושרה בוועדה המקומית בתאריך 22.02.17.

בסמוך להוצאת ההיתר, הוגשה התנגדות בעלי חלקה הגובלת מס' 83 בגוש 7104 על ידי עו"ד שירה אביטל בטענה שטיפול בבקשה להיתר בוצע על בסיס מפה טופוגרפית מ-26.05.16 בה גבול המגרש המזרחי סומן בצורה שגויה. קיימת חריגה של כ-20 ס"מ. בעקבות פניה למבקשי ההיתר, הוטענה במערכת המקוונת מפה טופוגרפית מעודכנת מיום 23.07.20 ובה עודכנו גבולות המגרש. המפה הטופוגרפית המעודכנת אושרה על ידי מחלקת מדידות. כמו כן הוצג מפרט מעודכן בהתאם למפה המדידה ובו הוזזו גבולות החלקות בכ-20 סמ"מ לכיוון חלקה 56 וגם כל המבנה זז באופן התואם לכיוון חלקה 56.

אין שינוי במבנה כתוצאה מהזזת הגבולות המגרש שכן גודל החלקות לא שונה וגם מרחקים מגבולות המגרש.

ביחס להתנגדותם להחזרת עוגנים יצוין, כי החדרת עוגנים מותרת בהתאם לתכנית ע'1. למעלה מן הנדרש, והגם שאין הדבר מחויב בהתאם לתכנית ע'1- נשלחות הודעות לצורך יידוע חלקות גובלות בדבר החדרת עוגנים זמניים. לפיכך ומבחינה תכנונית הרי שניתן לאשר את המבוקש, בכפוף להפקדת פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו לפני תחילת עבודות בניה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י פרידה פירשטיין)

לקבל את ההתנגדות שהוגשה לגבי גבולות המגרש ולאחר הצגת מפרט מעודכן בהתאם למפה טופוגרפית מ-23.07.2020 לפיה עודכנו גבולות המגרש בכ-20 ס"מ מזרחה מחלקה 83 לכיוון חלקה 56 ללא שינוי בתכנון המבנה למעט עדכון מיקומו בהתאם לגבולות המגרש המעודכנים ועדכון קווי הבניין המותרים ולאשר את הבקשה בהמשך להחלטת וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0004-17-2 מ-22/02/2017:

1. לאשר את הבקשה לאיחוד 2 חלקות 55 ו-54 בגוש 7104 לפי פרק ד' לחוק תכנון ובניה.
2. לאשר את הבקשה להקמת מלון בן 7 קומות מעל 3 קומות מרתפים, על 2 חלקות, כולל ההקלות הבאות:
 - א. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל 200% לצורך שיפור תכנון. (61.92 מ"ר)
 - ב. תוספת 5% שטחי שירות עפ"י הוראות תוכנית 1043 משטח העיקרי מעל 35% המותרים עבור שיפור תנאי המבנה. (51.60 מ"ר)
 - ג. תוספת 5% משטח המגרש מעל 200% המותרים על פי תכנית 1043 א' בשל תוספת 2 קומות. (51.60 מ"ר)
 - ד. הגבהת הבניין עד לגובה של 29.30 מ' לעומת 17.0 המותרים על פי התכנית 1043 א' בשל תוספת 2 קומות.
 - ה. תוספת 2 קומות נוספות מעל ל-5 קומות המותרות (סה"כ הקומות המבוקש-7 כולל קומת קרקע, קומת עמודים מפולשת בחלקה בגובה כפול). בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים והתנאים שפורטו בהחלטה המקורית ובתנאי הצגת העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו לפני תחילת עבודות בניה.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	16-1709	תאריך הגשה	31/10/2016
מסלול	ציבורי/תעסוקה	תעסוקה	בניה חדשה בתי מלון

כתובת	התעשייה 5	שכונה	מונטיפיורי
גוש/חלקה	55/7104 , 54/7104	תיק בניין	0532-005
מס' תב"ע	1043 , 1043א', ע1, 50, ג	שטח המגרש	1032

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	א.ק. קבוצת הלה מלונות (2014) בע"מ	רחוב מדינת היהודים 60, הרצליה 4676652
בעל זכות בנכס	א.ק. קבוצת הלה מלונות (2014) בע"מ	רחוב מדינת היהודים 60, הרצליה 4676652
עורך ראשי	אלה ארז	רחוב עלית הנוער 2, תל אביב - יפו 67450
מתכנן שלד	סלומון זיו זכריה	רחוב אודם 6, פתח תקווה 4951789
נציג המבקש	אלאלוף רפאל	רחוב מדינת היהודים 60, הרצליה 4676652

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בנייה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)	%
מעל	2354.35	228.14		1004.03	97.29
מתחת				2475.56	239.88
סה"כ	2354.35	228.14		3479.59	337.17

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
א. איחוד חלקות 54 ו-55 למגרש בניה אחד. ב. הקמת בית מלון בן 5 קומות מעל קומת קרקע בגובה 2 קומות ו- 3 מרתפים, עבור 103 חדרי אירוח. בשני מרתפים עליונים מבוקשים שטחים נלווים לבית מלון, מסחר וחללים טכניים. מרתף (3-) מיועד ל- 27 מקומות חניה המוצעים עם מעלית רכב וצלחת סיבוב. במגרש: משטחים מרוצפים וגינון.

הבקשה מתייחסת למפרט מתוקן שהוגש ב-12.16.
לאחר בדיקה ראשונית, ב- 11.12.2016 הוזן מפרט מתוקן. במסגרת השינויים הוסרה קומה טכנית על הגג ותוכננה מרפסת לא מקורה נוספת במקום חדרי מלון בקומה עליונה.

מצב קיים:

בחלקות לא קיימת בנייה והן משמשות למגרש חניה.

בעלויות:

שתי החלקות בבעלות פרטית של המבקשת- חב' א.ק. קבוצת הלה מלונאות בע"מ, החתומה על הבקשה ע"י מורשה חתימה.

התאמה לתב"ע (תכנית 1043, 1043א', אזור תעסוקה א')

סטייה	מוצע חלקה 54	מוצע חלקה 55	מותר (כל חלקה נפרד)	
חלקות 54 ו-55 זהות בגודלן. (516 מ"ר כל אחת) במסגרת המותר תוך העברת זכויות בין הקומות. - תוספת 6% בגין שיפור תכנון (פורסמה) - תוספת 5% בגין תוספת 2 קומות (פורסמה) ההקלות (11%) מהוות תוספת של 56.76 מ"ר לכל חלקה. (2 חלקות) הוועדה רשאית לאשר מכוח תכנית 1043 במקרה של הקלה, גם תוספת של שטחי שירות בהיקף שלא עולה על 5% השטח העיקרי (תוספת של 51.6 מ"ר לחלקה)	על פי טבלת המפרט: כ- 200 מ"ר עיקרי בקומה טיפוסית 1088.40 מ"ר 412.76 מ"ר	על פי טבלת המפרט: כ- 200 מ"ר עיקרי בקומה טיפוסית 1085.79 מ"ר 412.60 מ"ר	40% משטח המגרש לקומה המהווים 206.4 מ"ר. 200% משטח המגרש ומהווים 1032 מ"ר 35% מהשטח העיקרי המהווים 361.2 מ"ר	קומה טיפוסית שטחים עיקריים שטחי שרות עילי
מוצעת הבלטת חלונות מחוץ לקוי בניין שלא ניתן לאשר ללא פרסום הקלה. חריגה זו מהווה סטייה ניכרת לגבי קו בניין קדמי.	4.0 מ' קיר משותף בין 2 חלקות. 3 מ' לכיוון חלקות גובלות 4.2 מ' (מדידה גרפית)	4.0 מ' 3 מ' או קיר משותף לפי תכנית 50 4.0 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב התעשייה לצד לאחור	
פורסמה הקלה לתוספת של 2 קומות	7 קומות	5 קומות	מס' קומות	
פורסמה הקלה ל- 29.30 מ' בפועל מבוקש 25.00 מ'	25.00 מ'	17 מ'	גובה במטרים	
יש לראות בקומת קרקע מוצעת כ-2 קומות.	קומת קרקע- כ-7.6\6.8	קומת קרקע- 4.5 מ' קומה טיפוסית- 3.5 מ'	גובה קומות ברוטו לפי מדיניות הוועדה.	
	זיקת ההנאה לא סומנה.	זיקת הנאה על פי סעיף 13 לתכנית 1043 א' בחלק הקדמי של המגרש עד קיר חזית	הוראות מיוחדות	
	מלונאות עם מסחר בקומת קרקע.	על פי סעיף 8.3.12 ניתן לאשר מלונאות עם מסחר בקומת קרקע	שימושים	

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

סטייה	מוצע	מותר	

קומות	2 קומות+ עד 4 קומות נוספות לשטחי חניה ושירות כלליים.	4\3 קומות.	המרתפים מוצעים בשתי החלקות, ללא הפרדה ולכן נדרשת הקלה לבנייה הנ"ל שכן תכנית ע' אינה מתירה זאת. ניתן להמליץ על ההקלה בהסתמך על הפרסום שנעשה לאיחוד החלקות. ראה הערה מס' 2
שימוש	- שטחי שירות כלליים. - שטחים נלווים לבית מלון, - שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים. - חניה, אחסנה מסחרית חדר משחקים	2 קומות עליונות מיועדות לשטחים נלווים למלון ולשטחים טכניים וקומת מרתף תחתונה לחניה.	
תכסית	עד 80%	כ-80% (במידה גרפית)	מכיוון שכמחצית השטח הפנוי מבחינת שטח מרתף יחסית למגרש הוא מדרכה לא חדירה למים. נדרש אישור רשות המים לפתרון החדרת מי נגר.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
בנייה במרווחים/בליטות	+	
מרפסת גג	+	
פיתוח שטח /גדרות	+	
מפלס כניסה קובעת	+	

הערות נוספות:

1. חללים כלואים וקירות פירים שונים לא נכללו בחישוב שטחים.
2. יצוין שבמרתף (3-) מתוכננים חללי אחסון כלליים שלא ניתן לאשרם מכוח תכנית ע' מכיוון שלא מדובר בשטח "שירותים כלליים" כהגדרתם בתכנית זו.

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה בתיק קודם, מס. 2180-15 עבור ההקלות הבאות:
1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל 200% לצורך שיפור תכנון.
 2. תוספת 5% שטחי שירות משטח העיקרי מעל 35% המותרים עבור שיפור תנאי המבנה.
 3. תוספת 5% משטח המגרש מעל 200% המותרים על פי תכנית 1043 א' בשל תוספת 2 קומות.
 4. הגבהת הבניין עד לגובה של 29.30 מ' לעומת 17.0 המותרים על פי התכנית 1043 א' בשל תוספת 2 קומות.
 5. תוספת 2 קומות נוספות מעל ל-5 קומות המותרות (סה"כ הקומות המבוקש-7) כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולשת בחלקה.
 6. איחוד חלקות 54 ו-55 בגוש 7104 לצורך שיפור תכנון.

התייחסות להקלות:

- 1 בהסתמך על הפרסום, ניתן להמליץ על הקלה לתכנית ע' לבניית מרתף אחד על שתי חלקות שכן איחוד המגרשים מבוקש בבקשה הנדונה.
- 2 מדובר בבקשה לאיחוד חלקות לפי פרק ד' לחוק תכנון ובניה. איחוד החלקות אינו משנה את זכויות הבניה
- 3 לאור כך שאין מניעה לבנות שני בנינים בקיר משותף במקום ומכיוון ומדובר במבנה של מלון ניתן לאשר במקרה זה איחוד חלקות 55 ו-54 כמבוקש.
- 4 לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת של 5% שטחי שירות עפ"י הוראות תוכנית 1043.

חו"ד מכון רישוי - נדב פרסקו 19/12/2016**תנועה:**

דרישת התקן: 26 מקומות חניה לרכב פרטי, 4 מקומות חניה לרכב נכים, 5 מקומות חניה לאופנועים

מתוכנן :

- 26 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי בהתאם לדרישה.
4 מקומות חניה לרכב נכים במתקן חניה אוטומטי בהתאם לדרישה ובאישור מורשה נגישות
5 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

דרכים

יש להטמיע את תכנון הרחוב בתכניות.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

הבקשה נכללת באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וביצוע בדיקות גז קרקע ובאזור רגיש להחדרת מי נגר עילי למי התהום. נוספו תנאים לקבלת היתר לנושאים אלה. התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : זיהום קרקע, מנדפים, אקוסטיקה. התווסף תנאי בהיתר לנושא חדר טרפו
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

כריתה, העתקה ושימור על פי טבלת עצים מצורפת. תמורת העצים לכריתה ישתלו 24 עצים בערך של 17,000 ש"ח.
התווסף תנאי לקבלת היתר לבתי גידול, התווסף תנאי לאכלוס לשטילות.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות

תיקונים נדרשים בפיתוח ובגג.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י מאיר ראובן 11/01/2016

התכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות. במקום קיים חניון חד קומתי.

חו"ד אדריכל העיר מיום 27.9.16 :

ממליץ לקלוט את הבקשה למסלול הרישוי
לפני הוצאת היתר יש לתאם עם אדריכל העיר : תכנית פיתוח המגרש כולל המדרכה, חזיתות וחומרי גמר
במסגרת בדיקת הרישוי יש להציג מיקום חלופי למיקום מתקני אופניים, לאוורר את מרתפי החניה לגג המבנה, להסדיר את הגדרות בהיקף המגרש

יחד עם זאת, לאור התכנון הכולל שהוגש, מומלץ על הליך של איחוד חלקות בהקלה שיאפשר תכנון כזה.

ההחלטה : החלטה מספר 28

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0004 מתאריך 22/02/2017

1. לאשר את הבקשה לאיחוד 2 חלקות 55 ו-54 בגוש 7104 לפי פרק ד' לחוק תכנון ובנייה.
2. לאשר את הבקשה להקמת מלון בן 7 קומות מעל 3 קומות מרתפים, על 2 חלקות, כולל ההקלות הבאות:
א. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל 200% לצורך שיפור תכנון. (61.92 מ"ר)

- ב. תוספת 5% שטחי שירות עפ"י הוראות תוכנית 1043 משטח העיקרי מעל 35% המותרים עבור שיפור תנאי המבנה. (51.60 מ"ר)
- ג. תוספת 5% משטח המגרש מעל 200% המותרים על פי תכנית 1043 א' בשל תוספת 2 קומות. (51.60 מ"ר)
- ד. הגבהת הבניין עד לגובה של 29.30 מ' לעומת 17.0 המותרים על פי התכנית 1043 א' בשל תוספת 2 קומות.
- ה. תוספת 2 קומות נוספות מעל ל-5 קומות המותרות (סה"כ הקומות המבוקש-7 כולל קומת קרקע, קומת עמודים מפולשת בחלקה בגובה כפול).

בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים והתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. סימון זיקת הנאה להולכי רגל מגבול המגרש ועד קו הבניין בפועל, בהתאם לסיכום עם אדריכל העיר.
2. מילוי דרישות אדריכל העיר בנושא פיתוח המגרש, מדרכות, חזיתות וחומרי גמר וקבלת חוות דעת סופית.
3. הצגת אישור מכון התעדה לנושא עמידה בתקן בנייה ירוקה.
4. הצגת אישור רשות המים לפתרון מוצע להחדרת מי נגר עיליים.
5. מילוי דרישות מכון רישוי.
6. ביטול הבלטת החלונות מחוץ לקוי בניין.
7. הצגת אישור משרד התיירות.
8. שליחת הודעות לבעלי מגרשים סמוכים שיש בהם חדירת עוגנים.

התחייבויות להוצאת היתר

1. לרישום הערת הזהרה בדבר שימוש מלונאי בלבד להנחת הדעת היועצת המשפטית.
2. לרישום זיקת הנאה להולכי רגל מקו מגרש לרחוב התעשייה ועד קו בניין בפועל בקומת הקרקע.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום הערת הזהרה ללשכת רישום מקרקעין, על פי סעיף 128 לחוק המקרקעין, להבטחת השימוש של המלון ומניעת האפשרות למכירת חלקי שימוש המלונאי ללא הסכמת העירייה לפני חיבור חברת החשמל.
2. יש לקבל רישיון עסק על פי דיני רישום עסקים.
3. ביצוע בפועל של איחוד חלקות 55 ו-54 בגוש 7104

ההחלטה התקבלה פה אחד.

תל חי:

דורון ספיר: אנחנו צריכים לקבוע מי הוועדה המבקרת: ראובן לדיאנסקי, ליאור שפירא, דורון ספיר. צריך מישהו מאגף התנועה, זאת היתה עתירה מנהלית מחוץ לסדר היום.

מהות הבקשה: (אבנגליה מנצור)

הארכה חריגה שלישית לתוקף החלטת הוועדה לבקשה מס' 16-1709 מ-22/02/2017 שכללה, איחוד חלקות 54 ו-55 למגרש בניה אחד. הקמת בית מלון בן 5 קומות מעל קומת קרקע בגובה 2 קומות ו-3 מרתפים, עבור 103 חדרי אירוח. בשני מרתפים עליונים מבוקשים שטחים נלווים לבית מלון, מסחר וחללים טכניים. מרתף (3-) מיועד ל-27 מקומות חניה המוצעים עם מעלית רכב וצלחת סיבוב. במגרש: משטחים מרוצפים וגיגון.

להלן החלטת וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0004 מ-22/02/2017:

1. "לאשר את הבקשה לאיחוד 2 חלקות 55 ו-54 בגוש 7104 לפי פרק ד' לחוק תכנון ובניה.
2. לאשר את הבקשה להקמת מלון בן 7 קומות מעל 3 קומות מרתפים, על 2 חלקות, כולל ההקלות הבאות:
 - א. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל 200% לצורך שיפור תכנון. (61.92 מ"ר)
 - ב. תוספת 5% שטחי שירות עפ"י הוראות תוכנית 1043 משטח העיקרי מעל 35% המותרים עבור שיפור תנאי המבנה. (51.60 מ"ר)
 - ג. תוספת 5% משטח המגרש מעל 200% המותרים על פי תכנית 1043 א' בשל תוספת 2 קומות. (51.60 מ"ר)
 - ד. הגבהת הבניין עד לגובה של 29.30 מ' לעומת 17.0 המותרים על פי התכנית 1043 א' בשל תוספת 2 קומות.
 - ה. תוספת 2 קומות נוספות מעל ל-5 קומות המותרות (סה"כ הקומות המבוקש-7 כולל קומת קרקע, קומת עמודים מפולשת בחלקה בגובה כפול). בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים והתנאים שפורטו בהחלטה המקורית."

ע"פ בקשת עורך הבקשה, **החליטה רשות רישוי ב-07/03/2018:**

"לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדה לשנה נוספת מ-22/02/2018 עד 22/02/2019 בתנאי ההחלטה המקורית, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים."

ע"פ בקשת עורך הבקשה, **החליטה רשות רישוי מספר 19-0084-1 מתאריך 20/03/2019:**
"לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל- 90 יום נוספים מיום ההחלטה בתנאי ההחלטה המקורית, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים".

ע"פ בקשת עורך הבקשה, **החליטה רשות רישוי מספר 19-0227-1 מתאריך 07/08/2019:**
"לאשר את הבקשה להארכה חריגה שניה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל- 60 יום נוספים מיום ההחלטה בשל הנסיבות המיוחדות, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים".

מצב בקשה מס' 19-0904 לפני סגירתה: הבקשה נמצאת בהמתנה לתשלום אגרות והיטלים.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף החלטה: " הוועדה המקומית אשרה את הבקשה להיתר, מבקשת ההיתר מלאה את כל התנאים לקבלת ההיתר ושלמה את כל האגרות והיטלי הפיתוח, למעט היטל השבחה, שהועבר לקביעת שמאי מכריע. רק ביום 24-3-2020 קבלה מבקשת ההיתר את הדרישה לשלם היטל השבחה בהתאם לשומה המכרעת, וכמובן שההיטל שולם באופן מיידי. בטרם הוצאת שומת השמאי המכריע ובטרם קבלת הדרישה מיום 24-3-2020 לתשלום היטל השבחה בהתאם לקביעת השמאי המכריע, פג תוקף החלטת הוועדה (הארכה שלישית כך שלא הייתה אפשרות להארכת תוקף נוספת).
בשיחה שקיימנו היום עם הגב' אבנגליה מנצור, התבקשנו להגיש פנייה להארכת תוקף ההחלטה.
אודה על הארכה בחודש נוסף והוצאת ההיתר בהקדם האפשרי".

ב- 21/4/2020 התקבלה המלצתו של מנהל מחלקת רישוי בניה, אדו' מאיר אלואיל, והמלצתה של מנהלת פרויקטים מיוחדים, להביא את הנושא לרשות רישוי על מנת לשקול מתן אורכה של 30 יום מיום ההחלטה.

ב- 21/4/2020 התקבלה חוות דעתה של משנה ליועמ"ש, עו"ד הראלה אברהם אוזן:
" נוכח הנסיבות המובאות בפניה והעובדה שהיטל השבחה שולם לאחר קבלת השומה המכרעת, ממליצה לאשר הארכה".

ב- 21/4/2020 התקבל אישור של עו"ד אילן רוזנבלום, עוזר סגן ראח"ע ומרכז הוועדה המקומית, להביא את הנושא לרשות רישוי על מנת לשקול מתן אורכה של 60 יום מיום ההחלטה.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 20-0097-1 מתאריך 01/06/2020

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה שלישית לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל- 30 יום נוספים מיום ההחלטה בשל הנסיבות המיוחדות, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

ועדת משנה לתכנון ובניה

	02/04/2020	תאריך הגשה	20-0488	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	תוספות בניה תוספות בניה	תוספות ושינויים	מסלול

ביצרון ורמת ישראל	שכונה	שביל צויפל 7	כתובת
1042-007	תיק בניין	627/6150	גוש/חלקה
218	שטח המגרש	תמ"א 34ב/4, ג1, 367, 2691, 2104	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
שביל שולמן 12א, תל אביב - יפו 6789541	אולך דב	מבקש
שביל שולמן 12א, תל אביב - יפו 6789541	ריינר נעמה	מבקש
שביל שולמן 12א, תל אביב - יפו 6789541	אולך דב	בעל זכות בנכס
שביל שולמן 8א, תל אביב - יפו 67895	חורש קרני	עורך ראשי
רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107	בן דוד אילן	מתכנן שלד

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	6.99	15.24		81.86	261.07	מעל
						מתחת
	6.99	15.24		81.86	261.07	סה"כ

מהות הבקשה: (מעין חזן)

מהות עבודות בניה
1. שינויים והרחבת דירת המבקש בקומה השנייה בבניין מגורים קיים בן 2 קומות ו- 2 יח"ד הכוללים: - הריסת חלק מהדירה הקיימת והרחבת הדירה לשתי החזיתות לכיוון דרום וצפון עם עמודים בקומת הקרקע. - שיפר מיגון, הפיכת חדר קיים לחדר מחוזה. - שינויים בפתחים בחזיתות המבנה. - הזזת דלת הכניסה לדירה ושינוי שטח המבואה / הכניסה לדירה. - הוספת חלל כפול פתוח (פטיו) באמצע הדירה בצמוד לקיר המשותף עם הבניין השכן. - הוספת מדרגות פנימיות העולות לחדר היציאה על הגג.
2. הוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות המחוברות לדירה בקומה השנייה, מרפסות גג ב- 2 החזיתות ופרגולה בחזית צפונית לרחוב צויפל עד מעקה הגג.
על הגג העליון מסתור העשוי אלומיניום ובו מערכת סולרית ודוודים ל- 2 יחידות הדיור.
בחצר שינויים בגדרות בגבול המגרש והוספת גדרות פנימיות בתוך המגרש לפילר טכני, נטיעת עץ ועצים קיימים.

מצב קיים:

בניין בן 2 קומות המכיל 2 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה הסמוכה. לפי היתר משנת 1963 ניראה כי הדירה בקומה השנייה במבנה הסמוך הורחבה והמבנים בקיר המשותף היו באותה החלקה.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הוספת מרפסת בקומה ב'	16/07/1963	362
	הגדלת הדירה בקומה ב' ע"י תוספת 2 חדרים בחזית האחורית וחדר נוסף בחזית הצדדית. על הגג פתח יציאה וסדור קולטי שמש.	09/08/1990	675
	הריסת גדרות במגרש הריסת מרפסת קיימת ותוספת בניה בקומת הקרקע לחזית ולצד מערב בבניין מגורים בן 2 קומות בעל 2 יח"ד ושינוי בחלון בחזית המערבית	12/01/2005	362

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 2 חלקות משנה. המבקש רשום בתת חלקה 2. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות מבעלי הדירה בקומת הקרקע.

התאמה לתב"ע (תכנית 2104 טיפוס B , 2691 , שכונת ביצרון)

סטייה	מוצע	מותר	
	כ- 108 מ"ר	108.95 מ"ר	שטח עיקרי בקומה א'
	כ- 9 מ"ר	9 מ"ר נטו	ממ"ד /שיפור מיגון
	4 מ'	4 מ'	קווי בניין להרחבה /קווי בניין מוצע לפי התכנית
	קיר משותף	קיר משותף	קדמי
	0 מ' ו- 1.60 מ'	2 מ'	צדדי מזרחי
	כ- 4.70 מ'	5.40 מ'	צדדי מערבי
ראה הערה			אחורי
	2	2	מס' קומות
	1.50 מ'	1.20 מ'	מדרגות חיצוניות המובילות לדירה
			מעקה גג ע"פ נספח בינוי

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
3% המהווים כ- 4 מ"ר ראה הערה	כ- 82 מ"ר = 68%	65% משטח הגג	שטח/ תכסית
	4.30 מ'	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	גובה
	1.90 מ' 0 מ' 0 מ' 3.55 מ'	2 מ' לחזית 0 מ' לצד (קיר משותף) 1.2 מ' לצד 1.2 מ' אחור	נסיגות
1.20 מ'			בינוי
	לא מסומן פתרון לגישה לשטח המשותף	גישה לשטח משותף	

מותר	מוצע	סטייה
מתקנים טכניים	1.20 מ' ממעקה הגג החיצוני	1.20 מ'

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
בנייה במרווחים/בליטות		+
- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור	+	+
חדר רחצה בחדר יציאה על הגג ללא אוורור לא ניתן לפתוח פתחים בגבול מגרש ע"פ הוראות התכנית.	+	+
מצללה על הגג:		+
- קווי בניין/נסיגות בגג	+	+
פיתוח שטח/גדרות		+
מסתורי כביסה		+
לא הוצג פתרון למסתור כביסה		+

הערות נוספות:

1. **הוראות העיצוב:**
טיפוס B בתכנית 2104 מחייב בניה בקומה שנייה שמגיעה עד לגבול המגרש ליצירת מעבר מקורה בין הבתים במגרשים שכנים.
ההרחבה המבוקשת תואמת טיפוס ההרחבה והקיר החדש מוצע בגבול המגרש ללא פתחים.
2. לפי תכנית 2691, שינויים בהוראות להרחבת דיור, סעיף 9 ד', במגרשים עם בניינים בני שתי קומות, רשאית הוועדה המקומית לאפשר הרחבת דירה בקומה שניה בקונטור הבניין הקיים ו/או בחריגה המותרת מהקיים **בתחומי קו הבניין האחורי**, גם ללא הרחבה בקומה הראשונה. במקרה של חריגה מקונטור הבניין הקיים תידרש הסכמת בעלי הדירה שמתחתיה.
בבקשה הנדונה לא התקבלה הסכמת השכן מקומת הקרקע (התקבלה התנגדות).
3. **הסכמות בעלי הזכויות לפי תכנית ג'1.**
לפי הוראות תכנית ג'1 וחוקי השירות המשפטי, נדרשת הסכמת בעלי הזכויות בגג לבנייה המוצעת והסכמה של 75% מבעלי הזכויות בבניין בבקשה הנדונה לא התקבלה הסכמה.
4. **שטח ונסיגות בבניה בו זמנית של חדר יציאה לגג.**
תכנית הבניה על הגג לא תעלה על 65% משטחו. בבקשה הנדונה לא חושבו שטח הפטיו והיטל המדרגות הפנימיות בחישוב השטחים. ממדידה גרפית ניראה כי קיימת חריגה של כ- 4 מ"ר המהווה כ- 68% משטח הגג.
קווי הנסיגה גם הם לפי בניה בו זמנית: "ניתן להתיר היצמדות לקוי חזיתות הבניין שאין לגביהן הוראות נסיגה מחייבות, בכפוף לאישור מה"ע לפתרון עיצובי של התפר בין הבניה הקיימת לחדשה... ללא אישור מה"ע תידרש נסיגה של 120 ס"מ לפחות מקווי החזיתות שאין לגביהן הוראות נסיגה מחייבות." (סעיף 1.9.3.6).
חלק מחדר היציאה לגג מתוכנן ללא נסיגה ועד למעקה הגג לא תואם להוראות תכנית ג'1, בנוסף לא הוצג תכנון עתידי בתכנית חדר היציאה לגג למבנה בחלקה הסמוכה.
5. שטח המצללה על הגג כ- 8 מ"ר המהווים כ- 33% משטח מרפסת הגג.
המצללה מתוכננת ללא נסיגה ממעקה הגג. לפי ג'1 יש לבנות מצללה בנסיגה של 1.2 מ' לפחות ובשטח שאינו עולה על 10 מ"ר או 1/3 משטח מרפסת הגג, הגדול מבניהם.
6. בקומת הקרקע, בפיתוח המגרש מתוכננות גדרות בגבול המגרש ובתוך המגרש, לפי הנחיות מרחביות לא ניתן לתכנן גדרות פנימיות בבית משותף.

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 5.10 מ' במקום 5.40 מ' המותר
2. נסיגה בקומה העליונה במרפסת קדמית 1.90 מ' במקום 2 מ'

תאריך הודעה אחרונה: 04/03/2020

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים

שם	כתובת	נימוקים
1. ארד רם	שביל צויפל 7, תל אביב - יפו 6789550	מצורפים 3 קבצים : כתב התנגדות לבקשה מס' 15727 מכתב מאת האדריכלית יולי וולמן תרשים מאת האדריכלית יולי וולמן

עיקרי ההתנגדויות:

1. מספר עמודים של דירת המבקשים מוקמו בשטח המעבר הצר שמוביל לכניסת דירתנו ובכך מצרים את המעבר עוד יותר, מעבר זה גם עתיד להיות מקורה בשל הבנייה בקומה הראשונה.
2. 4 עמודים נוספים מוקמו באופן החורג מקווי הבניין ואינו תואם את תכניות הבנייה העתידיות שלנו. 2 מהעמודים מצרים את המעבר הדרומי באופן שאינו מאפשר גישה לחצר האנגלית ולחצר האחורית ובכך פוגע בזכויותינו ובתוכניות ההרחבה אשר אנו עומדים להגיש לוועדה.

התייחסות להתנגדויות:

לפי תכנית 2691, שינויים בהוראות להרחבת דיור, סעיף 9 ד', במגרשים עם בניינים בני שתי קומות, רשאית הוועדה המקומית לאפשר הרחבת דירה בקומה שניה בקונטור הבניין הקיים ו/או בחריגה המותרת מהקיים **בתחומי קו הבניין האחורי**, גם ללא הרחבה בקומה הראשונה. במקרה של חריגה מקונטור הבניין הקיים תידרש הסכמת בעלי הדירה שמתחתיה.
ללא הסכמה של הבעלים בקומת הקרקע לא ניתן לאשר בנייה שלא באגף שלם.

חו"ד מכון רישוי ע"י גלית בלס 05/04/2020**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
תיקונים נדרשים: תוספת לפי תכנת הרחבה ליח"ד קיימת בקומה א': מוצג מיקום מסתור אשפה ללא מיכלים בנפח ויעוד.

נדרש להציג:

- 1 מכל אשפה ירוק בנפח של 240 ליטר
 - 1 מכל אשפה כתום בנפח של 140 ליטר
- נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

בקשה להרחבת דירה סיכום כולל תנאים:
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כל העצים (5 במספר) סומנו לשימור
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף
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	ברוש לימוני	6.0	30.0	3.0	שימור	2,261
2	היבסקוס סתריה	6.0	12.0	3.0	שימור	362
3	גויבה	5.0	20.0	4.0	שימור	1,507
4	הדר לימוני	3.0	5.0	1.5	שימור	75

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
5	זית אירופאי	5.0	25.0	4.0	שימור	3,768

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י לב פוטשניקוב 17/12/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מעיין חזן)

לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. לא התקבלה הסכמה בעל דירה בקומת הקרקע להרחבת דירה שלא באגף שלם בניגוד להוראות תוכנית 2691.
2. לא התקבלו הסכמות של בעלי הדירות לבניית חדר יציאה על הגג המשותף
3. לא הוצג תכנון עתידי בתוכנית חדר היציאה לגג למבנה בחלקה הסמוכה.
4. שטח חדר היציאה לגג חורג בכ- 4 מ"ר מהמותר לפי הוראות תוכנית ג'1.
5. המצללה במרפסת הגג מתוכננת ללא נסיגה ממעקה הגג בניגוד לתוכנית ג1.
6. הגדרות הפנימיות בבית משותף בניגוד להנחיות מרחביות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-1050	תאריך הגשה	29/07/2020	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	

כתובת	נתן 69	שכונה	התקוה
גוש/חלקה	69/6135	תיק בניין	4031-069
מס' תב"ע	ג3, א, 3א, 2215, 2215	שטח המגרש	96 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רצהבי מיכל	רחוב נתן 69, תל אביב - יפו 6710302
בעל זכות בנכס	רצהבי מיכל	רחוב נתן 69, תל אביב - יפו 6710302
עורך ראשי	שלסקי מאיר	רחוב חורגין 6, רמת גן 52356
מתכנן שלד	שפירא דניאל	רחוב השיטה 27, חולון 5835928

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)	%
מעל	180.43	34.29	14.81	15.42	
מתחת					
סה"כ	180.43	34.29	14.81	15.42	

מהות הבקשה: (מעניין חזן)

מהות עבודות בניה
שינויים בדירה קיימת בקומה השנייה, הוספת מדרגות פנימיות ושיפור מיגון. אישור בדיעבד לחדר שנבנה על הגג ללא היתר וקיים צו הריסה מנהלי בגינו. מוצע להתאים את החדר להוראות תכנית ג3 ע"י הוספת מדרגות פנימיות מהדירה והריסת חלק משטח החדר העולה על 40 מ"ר המותר לבנייה. מבקשת פרגולה צמודה לחדר בחזית קדמית ומרפסת גג. שטח הדירה לאחר התוספת כ- 114 מ"ר.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 2 קומות ו- 2 יח"ד. על הגג קיימים סככה וחדרים בנויים עד מעקות הגג הצדדיים. הגישה לדירה בקומה השנייה ולחדרים על הגג דרך מדרגות חיצוניות לא מקורות במרווח הצדדי.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
	18/12/1996	תוספת בניה-תוספת חדר לבניין קיים בן קומה אחת ברח' נתן 69א.	
		עבודה מצומצמת-מהיר-פרגולה	
		עבודה מצומצמת-מהיר-שניים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	
		תוספות בניה-תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	

בעלויות:

המגרש המשני הינו הפינתי, בשטח מדוד של 96 מ"ר, ומהווה חלק מחלקת מושע (בעלות משותפת עם ריבוי הבעלים). על פי המפה המצבית המאושרת המגרש בבעלות של 3 בעלים כולל המבקש המחזיקים שטח של 100 מתוך מושע:

רצהבי מיכל 50 מ"ר ועמנו דניאל ועמנו מזל – 50 מ"ר.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לבעלי מגרשים הגובלים, מצורף תצהיר המבקש.
לא התקבלו התנגדויות.

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג3

	מוצע	מותר	
שטח/ תכסית	כ-40 מ"ר 7 מ"ר קיים + 33 מ"ר מוצע	40 מ"ר	ראה הערה
שטח הקומה העליונה הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה	כ-98%	80%	
נסיגות	2.77 מ' לרח' נתן 1.20 מ' לרוב משולב (סמטה) 1.73 מ' בניה חדשה 0 מ' בניה קיימת לפני 1981 0 מ' (קיר משותף) צדדי- מזרחי	2.0 מ' מגבול המגרש או לפחות 1.20 מחזית הקדמית 1.20 מ' לצדדים או בהמשך לקיים בהיתר (בניה קיימת מלפני שנת 1981)	קיימת סככה לאחר שנת 1981 לא כל המבנים על הגג מסומנים להריסה
שיפוע הגג	כ- 9%	שטוח או שיפוע קל עד 10%	
גובה	4.15 מ' 2.55 מ'	4.50 מ' ברוטו : כולל מתקנים על הגג העליון 3.0 מ' נטו	
פרגולה	בנסיגה של 1.20 מ' מחזית לרחוב נתן	מחומרים קלים בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא	
בקומה הראשונה קיימת מרפסת סגורה בחזית קדמית לרחוב נתן מעבר לגבול המגרש, לפי תצא נבנה לפני 1981	+		בנייה במרווחים/בליטות
כ- 9 מ"ר המהווה כ- 1/3 משטח מרפסת הגג	+		מצללה בחצר/על הגג: - שטח המצללה - קווי בניין/נסיגות בגג

הערות נוספות:

1. מצב קיים והיתר בנייה.
אין היתר בניה לבניין הקיים לדירות הקיימות. לפי אישור תצ"א הבניין הקיים נבנה מלפני שנת 1981.
הבניין בנוי בגבולות המגרש (בקווי בניין 0 מ').
לפי פרוטוקול בבקשות קודמות, נמצא שלפי תצ"א משנת 1978 היו קיימים על הגג 2 מבנים קטנים (כנראה מבני
שרות), בתצ"א משנת 1982 ניתן לראות את הבניין עם 2 המבנים על הגג. לאור זאת יש לראות את הבניין כבנין
שניתן לאשרו.
בתצ"א משנת 2013 רואים את כל הבניה הקיימת כיום על הגג : 2 המבנים שהיו חוברו ומעליהם קיים גג אסבסט.
בניה זו נעשתה אחרי שנת 1981 ויש לבחון אותה לאור הוראות תכניות 2215 ו- 2215א.

2. זכויות הבניה ונסיגות לפי תכנית ג'3.

תכנית הבניה המרבית הכוללת על הגג תהיה בכפוף לנסיגות הבניה על הגג המפורטות בתוכנית זו ולא תעלה על 40 מ"ר לדירה. חריגה מהוראות סעיף זה מהווה סטייה ניכרת לתכנית. בבקשה הנדונה מבוקשת תוספת שטח בדיעבד לבניה קיימת על הגג של סה"כ 40 מ"ר, לכיוון צפון הבניה מבוקשת עם נסיגה חלקית ממעקה הגג, פורסמה הקלה.

3. בשנת 2015 הוגשה בקשה להיתר מס' 15-1718 אשר אושרה בוועדה עם התנאים הבאים (לא הוצא היתר),

1. הריסת הסככה וכל בניה קיימת על הגג שנבנו לאחר שנת 1981, לפני הוצאת ההיתר והצגת אישור מחלקת פיקוח על הבניה לכך.
2. הקטנת שטח חדר היציאה לגג עד 40 מ' המותר לפי התכנית.
3. ביטול גישה נוספת לחדר יציאה לגג דרך המדרגות החיצוניות.
4. מתן פתרון לגישה חופשית למתקנים בגג העליון לכל בעלי הדירות בבניין.
5. הצגת פרטי הפרגולה וחומרי בניה לפי התכנית.
6. תיקון שטח קיים בפועל בשתי קומות הבניין ועדכון טבלאות השטחים בהתאם.
7. חישוב שטח שיפור מיגון במסגרת השטח העיקרי הקיים.
8. תיקון והשלמת פיתוח החצר, מידות בתנוחות הקומות ומפלסים בחתכים ובחזיתות.

כיום הוגשה אותה הבקשה ללא תיקון התנאים מהבקשה הקודמת. עורך הבקשה עודכן כי לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה ובהסכמתו ניתנה לו האפשרות לתקן את הבקשה כך שניתן יהיה לאשרה. בתאריך 26.08.20 הגיש עורך הבקשה תכנית מתוקנת למעט תנאי מס' 1 מהבקשה הקודמת.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות :
הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0.00 מ' במקום 1.20 מ' בחזית הקדמית/אחורית/צדדית
תאריך הודעה אחרונה : 06/07/2020

התייחסות להקלה:

לא ניתן לאשר הקלה מנסיגה בבנייה על הגג שכן מהווה סטייה ניכרת לפי הוראות תכנית ג'3.

חו"ד מכון רישוי ע"י נדב בר 26/08/2020

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.
תיקונים נדרשים : יש להציג את מסתור האשפה בתכנית ובחתך, המסתור ימוקם באופן מוצנע שאינו נצפה מהרחוב.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

מקלוט

=====

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף.
המלצה : לאשר את הבקשה.

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י לב פוטשניקוב 03/03/2020

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי חלקית : החדר נבנה, הממ"ד והמדרגות הפנימיות טרם נבנו, הוגש צו הריסה מנהלי מס' 1143/19 על החדר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מעיין חזן)

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין הקיים מלפני שנת 1981 ולתוספת חדר יציאה לגג מהדירה העליונה לפי הוראות תכנית ג3.

לא לאשר הקלה מנסיגה בבניה על הגג בניגוד להוראות תכנית ג'3.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

1. הריסת הסככה וכל בניה קיימת על הגג שנבנו לאחר שנת 1981, לפני הוצאת ההיתר והצגת אישור מחלקת פיקוח על הבניה לכך.

2. תכנון מעקה גג מסביב לגג המשופע והתאמת הגג המשופע לפי הנחיות עיצוביות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ועדת משנה לתכנון ובניה

	16/08/2020	תאריך הגשה	20-1140	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	תוספות ושינויים	מסלול

עזרא והארגזים	שכונה	אייר 36	כתובת
3685-036	תיק בניין	77/7376	גוש/חלקה
134	שטח המגרש	ע1, ג1, 3552, 2215	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פנחסוב רחמים	רחוב אייר 36, תל אביב - יפו 6764204
מבקש	פנחסוב נקדם	רחוב אייר 36, תל אביב - יפו 6764204
בעל זכות בנכס	פנחסוב רחמים	רחוב אייר 36, תל אביב - יפו 6764204
בעל זכות בנכס	פנחסוב נקדם	רחוב אייר 36, תל אביב - יפו 6764204
עורך ראשי	זאורוב אברהם	רחוב השלום 1, אזור 5801620
מתכנן שלד	זאורוב אברהם	רחוב השלום 1, אזור 5801620

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	8.93	11.97		12.30	67.59	מעל
						מתחת
	8.93	11.97		12.30	67.59	סה"כ

מהות הבקשה: (חזן מעין)

מהות עבודות בניה
שינויים והגדלת יח"ד קיימת בקומת הקרקע בבניין קיין בן 2 קומות וסה"כ 2 יחידות דיור הכוללים: הריסת גדר וחלקי בניין החורגים מגבול המגרש הקדמי והתאמתם לגבולות המגרש המאושרים, תוספת בנייה לרבות ממ"ד, שינויים פנימיים ושינויים בחזיתות המבנה.. שטח הדירה לאחר התוספת הינו כ-80 מ"ר (כולל הממ"ד).

מצב קיים:

בניין מגורים בן 2 קומות. 2 יחידות דיור סה"כ, יח"ד אחת בכל קומה. לא קיים היתר לבניין.

ממצאי תיק בניין:

תביעות משפטיות	בשנת 2014 הוצא צו הפסקת עבודה ותביעה משפטית (ממתין לדיון) על המבוקש.

בעלויות:

המגרש בבעלות פרטית של המבקשים. התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2215 ג, 3552 – מתחם תשרי מזרח, אזור ב שכונת עזרא)

מותר	מוצע	סטייה

סטייה	מוצע	מותר	
	כ- 16 מ"ר	32.25 מ"ר	שטחים עיקריים לפי תכנית 3552 עיקרי 24% משטח המגרש שרות (ממ"ד)
	9 מ"ר נטו	9 מ"ר נטו	
חלק מהבניין בנוי מעבר לגבול המגרש ומבוקש להריסה	0 מ'	0 מ'	קווי בניין לפי 2215ג קדמי לרחוב אייר
קיים לפי תשריט משנת 1987 לתכנית 2215ג	1.9 מ'	3 מ'	צדדי מזרח
1.80 מ' פורסמה הקלה מתכנית 2 מ' פורסמה הקלה מתקנות התכנון והבניה	1.20 מ' 1 מ' ממ"ד	3 מ'	צדדי מערב
קיים לפי תשריט משנת 1987 לתכנית 2215ג	0 מ'	5 מ'	לאחור
קיימות מלפני 1987	2 קיימות	1	מס' יחידות מותר
	2 קיימות	3	מס' קומות

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
ראה הערה	+	+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
ראה הערה	+	+	פיתוח שטח/גדרות

הערות נוספות:

בניה קיימת לפי תכנית 2215ג'.

רוב המבנה קיים מלפני שנת 1987, ולכן נחשב לפי התכניות החלות במקום כמבנה קיים בהיתר. החלק החורג מגבול המגרש הקדמי מבוקש להריסה, הגדר המערבית בנויה בגבול המגרש משותפת עם המגרש השכן. בעבר היה קיים מבנה שירותים בצמוד לגדר לכיוון מזרח ובעבר נדרש להריסה, כיום חדר השירותים נהרס ולא מופיע בתכנית בבקשה הנדונה. הוגשה בקשה דומה ב- 2019 (ר' 19-1310) ונדחתה בוועדה לעניין חריגה מקווי בניין ובקשה דומה הוגשה גם בשנת 2015 (ר' 15-1099), ואושרה בוועדה, אולם לא יצא היתר בניה.

קווי בניין לפי תכנית ותקנות התכנון והבניה.

הבניה הקיימת בפועל בצד המערבי במרחק של כ-1.90 מ' מגבול המגרש ולא 3 מ' כנדרש בהוראות התכנית מכיוון שקיים לפי תשריט משנת 1987 נחשב כקיים בהיתר. הממ"ד מבוקש במרווח הצדדי מערבי, במרחק של כ-1 מ' מגבול המגרש, פורסמה בקשה להקלה לבנית ממ"ד במרווחים לפי תקנות התכנון והבניה.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
1. הקמת ממ"ד במרווח הצדדי ובנייתו במרחק של 1 מ' מגבול המגרש.
2. חריגה של 1.80 מ' מקו הבניין הצדדי ע"י בניה במרחק של 1.20 מ' במקום 3 מ' המותר.
תאריך הודעה אחרונה: 05/08/2020

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. גואל אבירן	רחוב ברזילי ישראל 12, חולון 5837721	אני הבעלים של הבית ברחוב סיוון 15, תל

שם	כתובת	נימוקים
		אביב-יפו. בעניין בקשה להיתר בנייה, מספר בקשה : 20201140, מספר הגשה מקוונות : 17209. אני מתנגד לבקשה, עקב הסיבות הנ"ל : 1. קו בניין וקו מגרש אפס, מסומן בקו אדום מקווקו. 2. הקיר הצפוני שלי נושק לקיר של המבקש, מסומן בחץ ירוק. עקב התוכנית הלא נכונה, אבקש לתקן לפי המצב הנכון. מצורף קובץ התנגדות המסביר את הסיבות להתנגדות.
2. עורך דין אלשטיין יצחק	רחוב ההסתדרות 64, חולון 5839006	אני הבעלים של הבית ברחוב סיוון 15, תל אביב-יפו. בעניין בקשה להיתר בנייה, מספר בקשה : 20201140, מספר הגשה מקוונות : 17209. אני מתנגד לבקשה, עקב הסיבות הנ"ל : 1. קו בניין וקו מגרש אפס, מסומן בקו אדום מקווקו. 2. הקיר הצפוני שלי נושק לקיר של המבקש, מסומן בחץ ירוק. עקב התוכנית הלא נכונה, אבקש לתקן לפי המצב הנכון. מצורף קובץ התנגדות המסביר את הסיבות להתנגדות.

עיקרי ההתנגדויות:

קו בניין וקו מגרש אפס, מסומן בקו אדום מקווקו.
הקיר הצפוני שלי נושק לקיר של המבקש, מסומן בחץ ירוק.
עקב התוכנית הלא נכונה, אבקש לתקן לפי המצב הנכון.

התייחסות להתנגדויות:

לקבל את ההתנגדויות ולתקן את התכנית.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 27/08/2020

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 : 0 מקומות חניה
מוצע : 0 מקומות חניה
המלצה : לאשר את הבקשה

כיבוי אש

=====

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

אצירת אשפה

=====

מוצג מסתור אשפה עם מכל בנפח 240 ליטר- פתרון לא עונה לדרישות.

עבור בית דו משפחתי כלי אצירה נדרשים :
 1 מכל אשפה ירוק בנפח של 240 ליטר
 1 מכל אשפה כתום בנפח של 140 ליטר
 נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
 המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

גנים ונוף

=====

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.
 המלצה : לאשר את הבקשה .

מקלוט

=====

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
 המלצה : לאשר את הבקשה כפוף להגשת אישור פיקוד העורף.

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 :

לב פוטשניקוב 02/12/2020

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי חלקית : חדר מוגן טרם נבנה, הוגשה תביעה משפטית מס' 01-18-0003728

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י חזן מעין)

לקבל את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה להריסה, תוספות ושינויים ביחידת דיור הקיימת בקומת הקרקע בבניין בן 2 קומות וסה"כ 2 יחידות דיור,

כולל ההקלות הבאות לשיפור תכנון וניצול זכויות לפי תכנית 2215ג:

- בניית ממ"ד במרווח הצדדי במרחק של 1 מ' מגבול המגרש לפי תקנות התכנון והבנייה.
- בניה במרחק של 1.20 מ' במקום 3 מ' המותר לפי הוראות התכנית.

לקבל את ההתנגדויות ולתקן הקיר הדרומי הקיים בגבול המגרש עם החלקה הסמוכה כך שיהיה תואם למציאות.

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

תנאים להיתר

תיקון סימון הקיר הדרומי הקיים בגבול המגרש עם החלקה הסמוכה כך שיהיה תואם למציאות.

תנאי להתחלת הבנייה :

ביצוע הריסות של חלק מהמבנה הקיים הגגון והגדר הבנויים מעבר לגבול המגרש בהתאם לתכנית מאושרת.

הערה : ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין אן במגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0038	תאריך הגשה	07/01/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג	שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים

כתובת	לבנדה 30 רחוב החרש 19	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	238/6977	תיק בניין	0409-028
מס' תב"ע	1205, 1043א	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שטיינר שמואל	רחוב האחות חיה 7, רמת גן 5265207
מבקש	שטיינר בנימין זאב (פטר)	רחוב יהלום בנימין 6, פתח תקווה 4940406
בעל זכות בנכס	פיליפ שטיינר נכסים בע"מ	רחוב יהלום בנימין 6, פתח תקווה 4940406
עורך ראשי	ארליך אירינה	רחוב רוטשילד 61, בת ים 5934422
מתכנן שלד	ויינלס צבי	רחוב ילין דוד 6, תל אביב - יפו 6296406

מהות הבקשה: (נעמה רבן)

מהות עבודות בניה
שימוש חורג כלפי היתר מאולמות תעשייה לבית תפילה עם שלושה אגפים וכניסה נפרדת לכל אחד מחדר המדרגות המשותף בקומה הרביעית (העליונה) וסידור מדרגות קלות בחזית הפונה לרחוב החרש. השימוש המבוקש קיים בפועל.

מצב קיים:

בניין תעשייה ומלאכה קיים, בן 4 קומות (עם יציא בקומת הקרקע) מעל קומת מרתף חלקית.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
1011	1965	בניית בניין בן 3 קומות, קומת ביניים, קומת מרתף ומקלט מתחתיו. בקומת המרתף- 2 מחסנים, שטח המיועד לחניה ל-23 מכוניות ו-5 מקומות לפריקה וטעינה. בקומה א- 9 בתי מלאכה, ח"ש ושטח המיועד לכניסה ויציאה לחניה. בקומת הביניים- 4 יציעים, 2 אולמות תעשייה וח"ש. בקומה ב,ג- 4 אולמות תעשייה וח"ש בכל קומה.	
1041	1967	בניית חדר יציאה לגג בבעלות המבקש עם גישה מתוך חדר המדרגות המשותף.	
4-920815	1992	בניית ארובה על גבי החזית הפונה לרחוב החרש ללא תוספת שטח.	
13-2526	2013	בקשה דומה לנדונה לשימוש חורג כלפי היתר מאולמות תעשייה לבית תפילה עם 3 אולמות וכניסה נפרדת לכל אחד מחדר המדרגות המשותף בקומה השלישית (העליונה), ששטחה 852 מ"ר. לבקשה הוגשו התנגדויות. הועדה המקומית החליטה לקבל את ההתנגדויות בחלקן, ולאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר מאולמות תעשייה לבית תפילה שתואם את השימושים המותרים על פי התב"ע, בתנאי שלא יהיה שימוש ברמקול באופן שיהווה מטרד ויפריע לתושבים. הפיקוח העירוני יבצע בדיקות מדגמיות ופיקוח על ביצוע תנאי זה בפועל. אולם לא מולאו תנאי ההחלטה במועד תוקפה ובשנת 2015 התבקשה ואושרה בקשה להארכת תוקף ההחלטה, אך וגם לא הושלם טיפול בה ובתום תוקפה של ההחלטה הבקשה נסגרה ולא הוצא היתר. *ללא קשר להחלטה זו, לאור ריבוי שימושים דומים ברחוב זה ובעיר כולה	בקשה שאושרה ונסגרה.

הומלץ להכין מדיניות לעניין בתי התפילה.

תביעות משפטיות	בשנת 2014 יצא צו על שימוש אסור (השימוש הנדון). בשנת 2020 הוגשה תביעה על אי קיום צו הפסקת שימוש והתביעה בוטלה.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 15 תת חלקות בבעלות בעלים פרטיים וחברות בע"מ. לכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות, נעשו פרסומים ולא התקבלו התנגדויות. הבקשה חתומה ע"י המבקש על גבי הגרמושקה המודפסת.

הערות לבקשה:

1. כפי שמפורט לעיל, השימוש קיים בפועל ובשנת 2013 הוגשה בקשה דומה לשימוש חורג כלפי היתר במקום שקיים בפועל ותכנית 1043 א' מאפשרת שימושים שונים, ובין השאר של מוסדות דת. לבקשה הוגשו ריבוי התנגדויות והוחלט לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות. צוות ההתנגדויות שמע את המתנגדים והמבקשים, כאשר מדובר בבקשה לשימוש חורג מהיתר. אולם, לאור טענות המתנגדים שטענו על ריכוז גבוה של מוסדות דת באזור, התרשם צוות ההתנגדויות כי השימוש אינו עבור מוסד דת במובנו הצר, אלא בפועל מדובר במוסד ציבורי בעל אופי אחר ורחב יותר, המשמש בין היתר לעריכת ארועים שונים. לפי התב"ע, מוסד בעל אופי ציבורי אחר, שלא נמנה על השימושים המותרים, יאושר אך ורק אם שוכנעה הוועדה המקומית שהמוסד אינו מהווה מטרד למגורים הגובלים בו. לאור האמור ובהתחשב בכך שהמבקש הצהיר שהשימוש הינו אך ורק למוסד דת במובנו הצר, המליץ צוות ההתנגדויות לערוך דו"ח ביקורת לבקשה במקום ע"י מחלקת הפיקוח, מחלקת איכות הסביבה וכן נדרשת חו"ד אקוסטית סביבתית של אקוסטיקאי מוסמך למקורות הרעש, שתערך ע"י מח' איכות הסביבה בדיקה רציפה לאורך זמן בסופי שבוע. כמו כן, התבקש לקבל חו"ד צוות תכנון לבקשה וכן הומלץ, ללא קשר להחלטה בבקשה זאת, לשקול עריכת מדיניות עם עקרונות מנחים ביחס לאזור זה. לאור הממצאים שיועברו, הועדה המקומית בזמנו החליטה לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולאשר את הבקשה בתנאים כמפורט לעיל. **אך התנאים לא מולאו וההיתר לא הוצא.**
2. **הבקשה הנדונה הוגשה לא כדין על בסיס תיק מידע שנמסר בתאריך 24/11/2016 ופג תוקפו בתאריך 24/11/2018.**

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
1. שימוש חורג מהיתר מאולם תעשייה לשימוש של בית תפילה לתקופה של 5 שנים.

תאריך הודעה אחרונה: 17/06/2020 ולא התקבלו התנגדויות.

חו"ד מכון רישוי ע"י רינת ברקוביץ' 28/01/2020**תנועה וחניה**

תקן חניה עבור בתי תפילה הוא 0 ועל כן לא נכתבה חוות דעת בנושא זה.
המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה.
יש לקבל את אישור מחלקת התברואה לפתרון האשפה בבניין זה כתנאי לקבלת היתר.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י דור טפר 20/01/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. השימוש קיים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר מאולמות תעשייה לבית תפילה כפי שקיים בפועל, כאשר בקשה דומה שהוגשה בשנת 2013 אושרה ע"י הועדה המקומית בתנאים, אך לאור אי השלמת הטיפול בה ללא מילוי תנאי ההחלטה במועד תוקפה נסגרה בשנת 2016 בטרם הוצאת ההיתר, והבקשה הנדונה הוגשה לא כדין על בסיס תיק מידע לא תקף ולא נבחנה מרחבית.

ועדת משנה לתכנון ובניה

22/03/2020	תאריך הגשה	20-0414	מספר בקשה
	שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים	שימוש חורג	תוספות ושינויים

מכללת יפו תל אביב ודקר	שכונה	גר צדק 13	כתובת
3220-013	תיק בניין	25/7073	גוש/חלקה
701	שטח המגרש	2728 ,4053 ,9016	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אבו נאר שירין	רחוב גר צדק 13, תל אביב - יפו 6815612
בעל זכות בנכס	מנהל מקרקעי ישראל	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
עורך ראשי	אינגבר אייל	רחוב השקד 10, גבעת שמואל 5405200
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (נעמה רבן)

מהות עבודות בניה
הפרשת החלק העורפי ממבנה קיים למגורים בן קומה אחת לטובת שימוש של גן ילדים עד 25 ילדים בגילאי חצי שנה ועד 3.5 כולל שימוש בשטח החצר הסמוכה . השימוש מבוקש במסגרת שימוש חורג ממגורים לגן ילדים לתקופה של 5 שנים. חלקי סככות בתחום החצר סומנו להריסה.

מצב קיים:

על המגרש- המבנה הנדון למגורים בן קומה אחת הקיים בחלק הקדמי של המגרש ובחלקו האחורי של המגרש- חצר סגורה עם סככות . הבקשה מתייחסת לבניה בעורף של הבניין הנדון שהופרשה ממנו לטובת גן ילדים. בתיק הבניין לא נמצא כל היתר עבור הבניה בנכס.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
	1990	חלוקת המגרש ליחידות	תשריט עמידר
בקשה 00-1412	2000	בקשה להקמת דירה נפרדת בת חדר אחד בשטח של כ- 19 מ"ר שנבנתה בפועל ללא היתר. בעת הגשת בקשה, התב"ע התקפה 2728 אושרה למתן תוקף אך טרם פורסמה ותכנית 432 שהייתה חלה בנכס בשעתו לא הגדירה את הזכויות. הבקשה נדחתה, שכן כלל: - חריגה מקווי הבניין המותרים בגדר סטייה ניכרת. - הגדלת התכסית מעבר לתכסית המותרת . - חריגה מה מדיניות הועדה בעניין שטח דירה מינימלי.	בקשה שנדחתה
בקשה 02-1250	2002	בקשה דומה לקודמת לאישור תוספת בנייה שנבנתה בפועל כדירה נפרדת (השלישית בנכס והנדונה כעת) והריסת חלקים החורגים מחוץ לקווי הבניין המותרים והפיכת סככת רעפים שנבנתה בצמוד לדירה לפרגולת עץ. הבקשה אושרה בתנאים מסוימים להוצאת ההיתר מכוח תב"ע החדשה 2728 כשתאושר וביניהם: - הריסה בפועל של החלקים הבנויים מחוץ לקווי הבניין המותרים. - הצגת צפיפות הדיור במגרש באופן מדויק כולל הצגת קונטור הדירות	בקשה שאושרה. פג תוקף ההחלטה ולא ניתן היתר.

	בהתאם לתשריט עמידר. - התאמת הפרגולה בחצר לנקבע בתקנות החוק בעניין הבלטתה מקווי הבניין המותרים, ביטול הקירוי מעליה והריסת החלקים החורגים של הפרגולה עם הקירוי מעליה. - התאמת הבקשה לקוי הבניין המותרים לפי תב"ע החדשה כשתאושר ותיקון המפרט בהתאם, הריסת החלקים החורגים לפני הוצאת ההיתר כפוף לבדיקת מחלקת הפיקוח לכך; - שיפוץ הבניין, להנחת-דעת אדריכל המנהל. אולם לא מולאו תנאי ההחלטה במועד תוקפה, הבקשה נסגרה ולא הוצא ההיתר.		
בקשה שאושרה	בקשה להריסת המבנה הקיים (המבנה הנדון בבקשה נוכחית בשלמותו) והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל מרתף חניה עבור 5 יח"ד. הבקשה אושרה ע"י הועדה המקומי בתנאים מסוימים, כולל ההקלות הבאות: - הגבהת הבניין ב- 50 ס"מ, לצורך סידור מרתף חניה באמצעות רמפה. - הגבהת תקרת מעלית על הגג ב- 45 ס"מ, לצורך תפקוד המעלית. - הגבהת גדרות מ- 1.5 מ' ל- 2.2 מ' בהתאם למקובל באזור. - הקלה בבניה חלקית על הגג מ- 50% ל- 75% לצורך מימוש זכויות. ונדחו ההתנגדויות, שכן הבניין החדש מוצע במסגרת קווי הבניין המותרים ואינו חורג לתחום המגרש של המתנגדים. הוגש ערר על ידי המתנגדים בגין מתן היתר לבקשה הנ"ל וועדת ערר בישיבתה מיום - 17/09/2019 החליטה לדחות את הערר. לאחרונה המבקש הגיש בקשה נוספת מס' 20-0418 להארכת תוקף החלטת וועדת ערר מ- 17/09/2019 לבקשה מס' 17-1853. רשות הרישוי החליטה לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדת ערר לשנה נוספת מ- 17/09/2019 עד 17/09/2020 בתנאי ההחלטה המקורית ובכפוף לכל דין, תיאום תכנון ותנאים טכניים. לתקופה הנ"ל תתווסף "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף - 2020. הבקשה נמצאת בטיפול עורך הבקשה להשלמת דרישות הועדה והוצאת היתר להריסת הבניין הנדון הקיים בנכס והקמת בניין חדש.	2017	בקשה 17-1853
	בגין השימוש הנדון של גן ילדים במבנה הקיים הוגשה תביעה משפטית לשימוש אסור.	2019	תביעות משפטיות

בעלויות:

הנכס בבעלות רשות הפיתוח, אך הבקשה הוגשה כלא כוללת תוספת שטח ללא הסכמת בעל הנכס. בגין השימוש המבוקש פורסמה הקלה לפי סעיף 149, נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

הערות לבקשה:

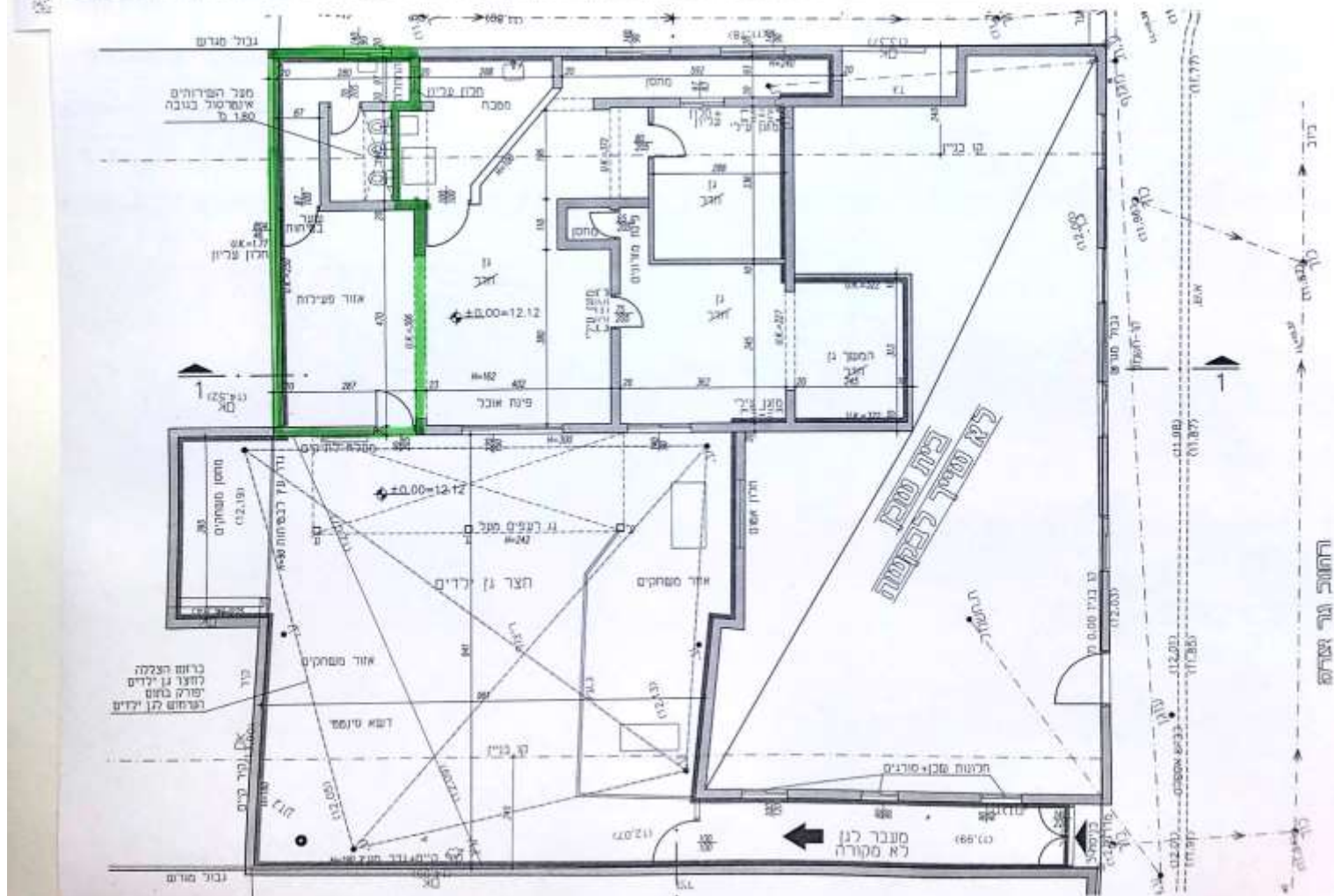
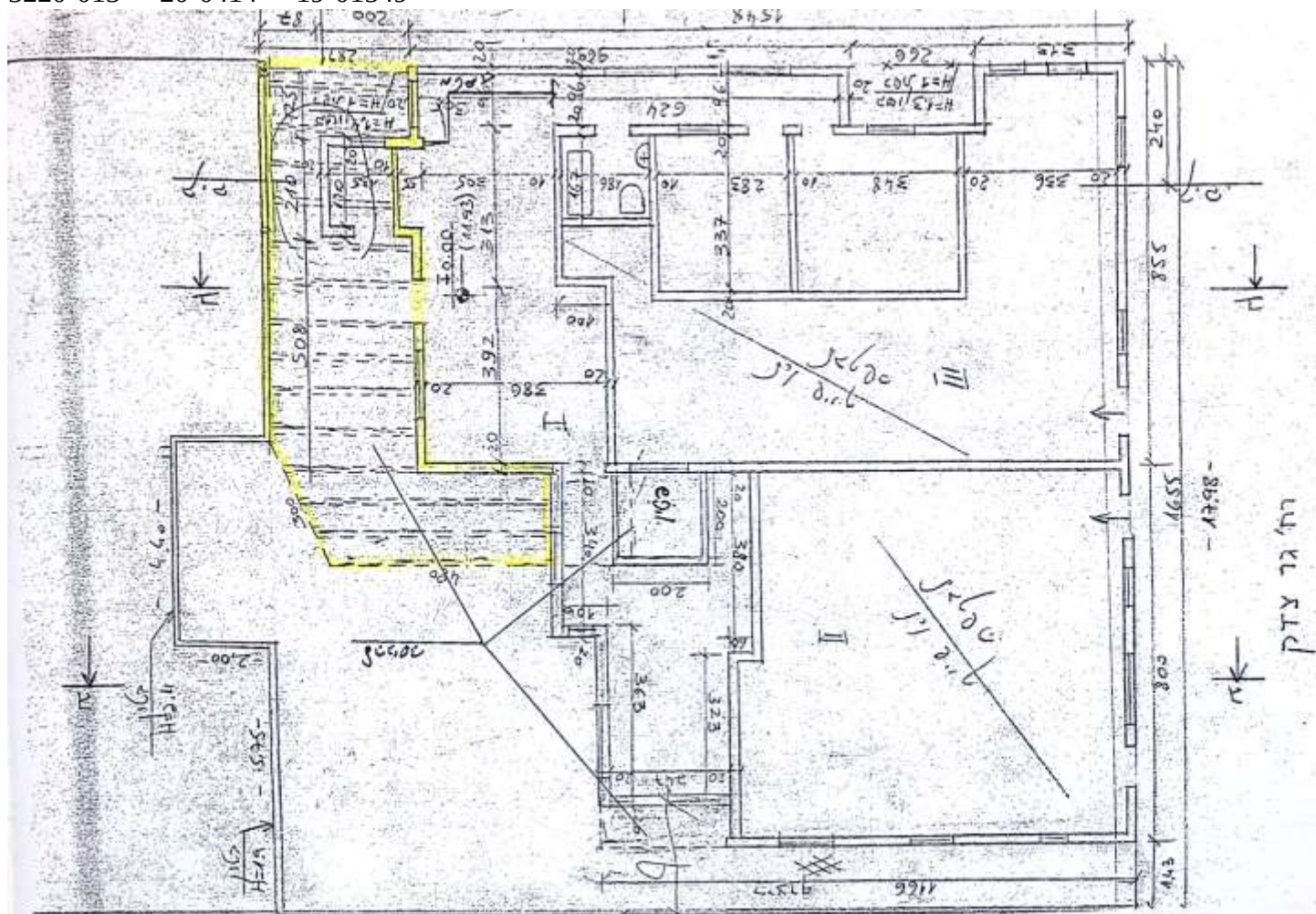
- כפי שמפורט לעיל, במסגרת בקשה משנת 2002 התבקש (בין השאר) הפיכת שטח של סככת רעפים לפרגולה בעורף המבנה בתחום החצר. הבקשה אושרה בתנאים וביניהם התאמת הפרגולה לנקבע בתקנות החוק בעניין הבלטתה מקווי הבניין המותרים וביטול הקירוי מעליה והריסת החלקים החורגים של הפרגולה והקירוי מעליה.
 - במהלך השנים משנת 2002 הפך השטח המקורה הנ"ל לבנייה עד גבול המגרש הצדדי עם פתחים בגבול המגרש במקום פרגולה עם קירוי מעליה בעורף היחידה. (ראה נספח מצורף- השטח המקורה מ-2002 מסומן בצהוב ותוספת השטח לאחר הבנייה בבקשה הנדונה המסומנת בירוק)
- כלומר לאורך כל השנים נוספה (ללא היתר) בניה בנכס בחריגה מקווי הבניין (הצדדיים של 2.4 מ') עד גבול המגרש עם פתחים לכיוון המגרש השכן בניגוד לנקבע בתקנות והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.
- הבניה שנוספה נבנתה ברובה עם גגות רעפים תוך שילובם עם גגות שטוחים קיימים בניגוד למדיניות עיצוב יפו. כמו כן נעשה שינוי בחלוקה השטחים בין היחידה מס' 1 ו-3 והבקשה לטובת סידור גן ילדים והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.

3. הבקשה כוללת שילוב שימוש של מגורים בחלק הקדמי של המבנה וגן ילדים בעורף המבנה.
לפי הוראות התכנית לעניין השימושים המותרים (סעיף 3.1.1) במסגרת "שימוש למגורים" תהיה הועדה המקומית רשאית להתיר בהליך של פרסום עפ"י סעיף 149 לחוק, שימוש של גני ילדים ומעונות האם שוכנעה כי השימוש המוצע משתלב באופי השכונה ואין בו מטרד לדיירי הסביבה מאופי השימוש ואופן פעילותו.
במקרה הנדון קיום החלונות בגבול המגרש לכיוון המגרש השכן בניגוד לנקבע בתקנות עלול לגרום מטרד לדיירים.
4. הנכס כלול באזור מגורים ג' בתכנית 2728 לפיה ניתן להתיר הזכויות של 140% לשטחים העיקריים בתוספת 20% שהועדה רשאית להתיר תמורת שימור ושיפוץ המבנה הקיים, בתכנית המותרת של 70% משטח המגרש תוך שמירת קו הבניין המותר (המינימלי) לצדדים של 2.40 מ'. הבקשה הוגשה ללא התייחסות לבניה שנוספה לאורך השניים ללא היתר.
5. החצר הפנימית הסמוכה לגן ילדים מקורה ע"י גג ברזנט שסומן לפירוק בתום שימוש חורג. מתחת לגג הנ"ל קיים גג רעפים שבמסגרת בקשה משנת 2002 מבוקש להפיכתו לפרגולה, אך הדבר לא בוצע.
6. בהמשך למפורט לעיל, בתאריך 17/08/2020 התקיים סיור בנכס בנוכחות מנהל אגף אדרי' הלל הלמן ובוחנת הרישוי. במהלך הסיור נמצא כי באופן עקרוני המקום ראוי לשימוש של גן ילדים. לאור זאת הוחלט לאפשר לעורך הבקשה לתקן המפרט בהתייחסות לבניה שנוספה בתחום השטח המיועד לגן ילדים וחיוזקה לפי הצורך, סימון גגות אסבסט וטיפול בהם לפי הנקבע בתקנות ואטימת החלונות בגבול המגרש. ממצאי הסיור נמסרו לעורך הבקשה וניתן זמן להגשת מפרט מתוקן. הוגש מפרט מתוקן לרבות סימון אטימת החלונות בגבולות המגרש, הריסת גג רעפים וסידור פרגולה במקום, החלפת גג אסבסט בגג קל, הריסת קיר שנבנה ללא היתר וגורם לצירוף תוספת שטח בעורף המבנה כחלק אינטגרלי של הגן וסימון המצללה במרחק של 1.50 מ' מגבול המגרש בהתאם לנקבע בתכנית. בנוסף, הוגש תצהיר מהנדס שלד לעניין הגג הקל.

התאמה לתב"ע (תכנית 4053 תכנית למסגרות חינוכיות לגיל הרך)

מיקום	מותר	מוצע	סטייה
מסגרת חינוך לגיל הרך הפועלת בבניין משותף תמוקם בקומת הקרקע, לשימוש תהיה נגישות וזיקה לחצר, כנדרש בתנאים להיתר וגישה בטוחה.	מדובר במבנה חד קומת פרטי עם חצר צמודה וסככה מעל מרביתה של החצר.		
כניסה ויציאה	הכניסה, היציאה והחצר תמוקמה תוך הפרדה ו/או במרחק רב ככל האפשר ממקום החניה, האשפה וכו'. מסגרת חינוך לגיל הרך ו/או החצר המיועדת לשימוש בסמוך לפיר אוורור למרתפי חניה תובא לאישור הרשות לאיכות הסביבה.	לא קיימת חניה עבור המבנה בו מבוקשת המסגרת החינוכית לגיל הרך. הגן הינו במפלס הרחוב בו מותרת החניה בסמוך למדרכה. אין בסביבת החצר פירי אוורור למרתפי חניה.	
חצר	חצר המשחקים תהיה צמודה לגן, בחלקו הצידי או האחורי של המגרש. שימוש בחצר הממוקמת בתחום הרכוש המשותף או בחדר המדרגות יהיה מותרת בהסכמת כל הבעלים. תותר הקמת גדרות סביב חצר הגן בגובה שיהיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה להקמת גדרות במגרשים ציבוריים ולדרישות לגבי המוסד המתוכנן.	קיימת חצר לצידו של המבנה ובצמוד אליו, רובה של החצר מקורה ביריעת הצללה. לא הוצג הסכם מכר ולא הוכח כי החצר בבעלות המבקש, לא התקבלו התנגדויות במסגרת הבקשה הנוכחית. מסומנת כקיימת גדר פנימית סביב חלק מהחצר המוצג כמחסן המשחקים בגובה 2.75 מ'. שאר הגדר הפנימית סביב החצר בגובה 1.80 מ'. הגדר בגבול המגרש בשטח המגרש השכן והגובלת עם שביל הגישה למבנה הנדון מוצגת בגובה 1.90 מ'.	לא הוכח כי החצר שייכת למבקש והבקשה הוגשה ללא הסכמת בעל הנכס. חלק הגדר הבנוי במרווח הצדדי חורג ב-0.3 מ' מהמותר מתקנות לעניין גובה גדר המותר במרווח באזור מגורים.
מצללות	בהקמת מצללות תצורף התחייבות מגיש הבקשה לפירוקן לאחר תום תקופת השימוש במבנה. קו הבניין בין גבול המגרש הצידי לבין קו היטל המצללה התואם יהיה לפחות 1.5 מ',	המצללה סומנה להריסה בתום השימוש כנדרש. מוצעת מצללה תוך שמירת מרחק של 1.50 מ' מגבול	

סטייה	מוצע	מותר	
	המגרש.	מקרים מיוחדים יובאו לשיקול והחלטת מה"ע. לא יוקמו מצללות בחצרות הנמצאות בתחום רצועה לתכנון כפי שנקבע בתמ"א 23/4 ככל שיוסרו מגבלות התמ"א יותר הקמת מצללות גם בתחום רצועה זו.	
	התכנון המבוקש נבדק על-ידי תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי והומלץ לאשר את הבקשה.	כל בקשה להיתר תובא לתיאום ואישור אגף התנועה ותיבחן בהתייחס לתנאים הקיימים בסביבה ולמתן פתרון בטיחותי להעלאת נוסעים לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו ואגף התנועה.	דרכים ותנועה
לא הוצגה חוות דעת ואישור של יועץ בטיחות.	לא הוצגה חוות דעת של יועץ בטיחות, כנדרש על-פי התוכנית, אשר מאשרת את השימוש בנכס למוסד חינוכי, בנוסף לא התקבל אישור בטיחות חתום על-ידי יועץ בטיחות.	קרבה למתקנים או שימושים היוצרים מטרד ועלולים לסכן את בריאות של הילדים כ: מפעל מזהם, אסבסט, אנטנות, חניונים, חדרי שנאים, בחינת זיהום קרקע, מי תהום וגזי קרקע, מקור רעש הדורש בחינה אקוסטית וכיו"ב. תבחן מזעור המטרדים לשכנים ולסביבה מפעילות הגן.	איכות הסביבה
לא הוכח כי מיקום הגן אינו בתחום האסור להקמת מוסדות ציבור.	לא הוכח כי מיקום הגן אינו בתחום האסור להקמת מוסדות ציבור – מחוץ לרדיוס המסומן לתחנת דלק. השימוש של הגן מומלץ בתיק המידע.	יימדד על פי המפורט בהוראות תמ"א 18/4 על שינוייה. לעת הוצאת היתרי בנייה ייבדק באם המסגרת החינוכית המוצעת נמצאת בתחום האסור להקמת מוסדות ציבור על פי המפורט בהוראות תמ"א 18/4 על שינוייה.	טווח הרחקה



הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות: שימוש חורג מהיתר מבית פרטי למגורים לשימוש של גן ילדים לגיל הרך עד 25 ילדים לתקופה של 5 שנים. תאריך הודעה אחרונה: 19/02/2020 ולא התקבלו להתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי ע"י אפרת גורן 19/04/2020**תנועה וחניה**

הבקשה כוללת: שימוש חורג ממגורים לגן ובו 25 ילדים דרישת התקן: 0 מקומות חניה.

ניתוח תנועה / חניה: לא קיים היום במקום וברחובות הסמוכים מפרץ ייחודי להעלאה והורדה של ילדים משום ששני צדדי הרחוב מסומנים כחול-לבן. עבור גן ילדים פרטי אין העירייה הופכת קטע כחול-לבן למפרץ ייחודי להעלאה והורדה של ילדים (כלומר לא מציבים תמרור אשר אוסר חניה בשעות הבוקר ואחר הצהריים כדי להשאיר מקום פנוי לרכבי ההורים). הניסיון שלנו מלמד כי בגן מסוג זה (שימוש חורג בדירה במרכז העיר) צפוי כי לא יותר מרבע מההורים יביא את הילדים ברכב, כלומר צפוי כי בשעות הבוקר ואחה"צ יהיו עד 5 רכבים שידרשו לחניה קצרה במקום. לצורך זה ישמשו חניות הציבוריות (כלומר ה- כחול-לבן) ברחוב עצמו וברחובות הסמוכים. דעת המכון היא כי חניה למשך זמן קצר של חלק מההורים לצד מדרכה המסומנת בכחול/לבן או המאפשרת חניה ציבורית חופשית לצורך העלאה/הורדה של הילדים היא סבירה ולא יגרום לעומסים חריגים ברחובות הסמוכים. המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

לא הוצג פתרון אשפה. יש להציג מיקום של פח אחד בנפח 360 ליטר. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

יש להגיש דוח אקוסטי המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה המלצה: לאשר את הבקשה

מקלטי

מבוקש פטור מהתקנת פתרון מיגון והגן לא יפעל בשעת חירום. יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י דור טפר 17/12/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. השימוש קיים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

לאשר את הבקשה להפרשת החלק העורפי מהמבנה הקיים בן קומה אחת לטובת שימוש של גן ילדים עד 25 ילדים בגילאי חצי שנה ועד 3.5 כשימוש חורג ממגורים לגן ילדים לתקופה של 5 שנים.

כולל ההקלות הבאות:

1. שימוש חורג מהיתר מבית פרטי למגורים לשימוש של גן ילדים לגיל הרך עד 25 ילדים לתקופה של 5 שנים.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**תנאים למתן היתר**

1. הגשת הסכמת בעל הנכס הרשום - חב' רשות הפיתוח.
2. הצגת חוות דעת ואישור יועץ בטיחות ומהנדס בניין לגבי בטיחות המבנה והתאמתו להפעלה כמוסד חינוך.
3. הצגת חוות דעת של יועץ בטיחות, כנדרש על-פי התכנית, לגבי קרבה למתקנים או שימושים היוצרים מטרד ועלולים לסכן את בריאות של הילדים כגון: מפעל מזהם, אסבסט, אנטנות, חניונים, חדרי שנאים, בחינת זיהום קרקע, מי תהום וגזי קרקע, מקור רעש הדורש בחינה אקוסטית וכיו"ב.
4. הצגת פתרון ברור למיקום בלוני גז המשמשים את המבנה הנדון.
5. הוכחת כי מיקום הגן אינו בתחום האסור להקמת מוסדות ציבור כקבוע בתמ"א 18/4.
6. מילוי דרישות מכון הרישוי.
7. התאמת גובה הגדר לנקבע בתקנות.

תנאים בהיתר

1. מספר הילדים בגן לא יעלה על כמות הילדים שתאושר ע"י הוועדה המקומית.
2. הפעלת הגן כפופה לקבלת אישורים מכל הגורמים הרלוונטיים.
3. ההיתר הינו מקנה כל אישור לבניין קיים לרבות הצפיפות והתוספות שנוספו בו ללא היתר ומתייחס לאישור שימוש חורג בלבד.
4. ההיתר הינו לשימוש חורג לגן ילדים לתקופה מוגבלת עד להוצאת היתר הבנייה אשר נמצא בתהליכים להריסה ובניה מחדש של המבנה.
5. אטימת חלונות בגבול המגרש כמסומן במפרט בכפוף לבדיקת מחי הפיקוח לכך.
6. פירוק גגות אסבסט בהתאם לנקבע בתקנות באישור רשות לאיכות הסביבה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0941	תאריך הגשה	06/07/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק

כתובת	קרשקש חסדאי 18 רחוב טורי זהב 11	שכונה	שפירא
גוש/חלקה	143/6974	תיק בניין	3529-018
מס' תב"ע	2472 ,2707 ,9026	שטח המגרש	292.01

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שאוילאן דוד	ת.ד. 1, הרצליה 4610001
בעל זכות בנכס	שאוילאן דוד	ת.ד. 1, הרצליה 4610001
עורך ראשי	גוטל ארז	רחוב מנדלי מוכר ספרים 14, תל אביב - יפו 6356306
מתכנן שלד	גוטל ארז	רחוב מנדלי מוכר ספרים 14, תל אביב - יפו 6356306

מהות הבקשה: (רבן נעמה)

מהות עבודות בניה
סידור גדרות בלוקים בגובה משתנה בין 1.70 מ' - 1.90 מ' בגבולות המגרש לכיוון הרחובות עם שער כניסה למגרש הנדון (הפינתי) תוך הריסת הגדרות שנבנו בחלקם בחריגה לתחום הדרך וסידור נישה לפחי אשפה לכיוון הרחוב. *הגדרות נבנו בפועל ללא היתר ובגין הבניה הוגשה תביעה משפטית.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין בן 4 קומות ובנייה על הגג, מעל קומת העמודים מפולשת.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
5-970333	1997	היתר להקמת בניין חדש בנכס בן 4 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת עמודים, עבור 4 יח"ד (דירה אחת בכל קומה). במסגרת ההיתר אושרה (בין השאר) הקלה לתוספת קומה מעל 3 קומות מותרות והגדלת הצפיפות ל-4 יח"ד. כמו כן, אושרה קומת עמודים מפולשת עד היקף הקומה שמעליה לחניה עם כניסת כלי רכב מהרחוב. לפי המסומן בהיתר אושרה חצר רציפה סביב הבניין עם גדר בגובה 1.50 מ' (גדר בנויה בגובה 0.3 מ' ומעליה -גדר רשת בגובה 1.20 מ') בגבולות המגרש מלבד כמחצית מאורכו לכיוון רחוב קרשקש (עד חדר המדרגות).
תביעות משפטיות	2019-1273	צו מנהלי בגין הגדר הנדונה בגבול המגרש הבנויה ללא היתר. נכון לתאריך 18/3/2020 הצו המנהלי מעוכב .

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה לא חתומה ע"י בעל הנכס הרשום.

הערות נוספות:

- הגדר מוצעת בגובה של 1.90 מ' לעומת 1.50 מ' המותרים לפי הנקבע בתקנות, בניגוד להנחיות מרחביות ונמסר בתיק המידע ופורסמה הקלה לכך.
- הבקשה כוללת שינוי במיקום פחי האשפה . כמו כן במפת המדידה סומנו במקום עצים והבקשה הוגשה ללא התייחסות למפורט לעיל ולשם כך סורבה ע"י מכון הרישוי .

3. מיקום הפחים כפי שאושר בהיתר בעורף הבניין עם גישה מהרחוב שונה בפועל והגדר הנדונה נבנתה עם גישה בפינת הרחובות לפחי האשפה כך שהם חשופים לרחוב ללא דלת בניגוד להנחיות המרחביות.
4. לפי מפת המדידה קומת העמודים סומנה לכיוון הרחובות בלבד, לעומת המאושר בהיתר כקומה מפולשת ולא ניתן לבחון התאמתה למאושר בהיתר. בבדיקה מול הפיקוח נמצא כי קומת העמודים נסגרה חלקית בסטייה להיתר ומשמשת למגורים. אולם הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך ולמעשה בפועל נבנתה גדר סטייה להיתר שמחלקת שטח החצר להצמדתה בחלקה לדירה בקומת הקרקע שנבנתה שלא כדין.
- בנוסף, לפי בדיקת הפיקוח קיים בפועל בסטייה להיתר שער כניסה בגדר הנדונה בעורף הבניין ובכך נמנעת גישה לחצר מרחוב טורי זהב בניגוד למאושר בהיתר. הנ"ל גם בניגוד למדיניות לפיה לא תאושר הצמדת החצר הקדמית לדירות בקומת קרקע.
5. במפת מדידה סומנה גדר נוספת קלה במרווח הצדדי-מערבי, הקיימת בפועל ללא היתר אך אינה סומנה בבקשה ומהווה חלוקת שטח החצר סביב הבניין (באזור הסמוך לכניסת כלי רכב) בסטייה מהיתר באמצעות. גדר דומה קיימת בפועל בסטייה מהיתר במרווח הצדדי בעורף הבניין.
6. במפרט הבקשה סומנה גדר רשת בתחום המגרש לכיוון החזית לרחוב קרשקש חסדאי בו לא אושרה בהיתר כל הפרדה בין שטח המגרש ותחום המדרכה. בבדיקה מול מח' הפיקוח נמצא כי הגדר לא קיימת בפועל.
7. חלקי הגדר החורגים מגבול המגרש לתחום הדרך סומנו במפרט להריסה ומוצע סידור גדר חדשה בגבול המגרש כך שחלקה בתחום המסומן להרחבת הדרך בעתיד והבקשה מאושרת ע"י אגף נכסים.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. הקלה מהנחיה מרחבית לגובהה הגדר/ אלמנטים בגדר

תאריך הודעה אחרונה: 14/05/2020 ולא התקבלו התנגדויות.

חו"ד מכון רישוי - תומר ברורמן 02/09/2020

אצירת אשפה

לא הוגשו מסמכים, לא ניתן לתת חוות דעת.
הודעה נשלחה למהנדס הרישוי ומרכזת הרישוי.
המלצה: לדחות את הבקשה

גנים ונוף

קיימים עצים במדידה.
לא הוגשו מסמכים, לא ניתן לתת חוות דעת.
הודעה נשלחה למהנדס הרישוי ומרכזת הרישוי.
המלצה: לדחות את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

גובה גדר לרחוב חורגת מהמותר בהנחיות המרחביות
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לדחות את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לדחות את הבקשה

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י לב פוטשניקוב 09/09/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו הוגש צו הריסה מינהלי מס' 1273/19

חו"ד נוספות:

צוות תכנון דרום ויפו- עדי בסיס 01/09/2020

בהיבט התכנוני איננו רואים לנכון לאשר חריגה מהנחיות מרחביות לעניין גובה הגדר.
ככלל, בהתאם לאופי השכונה, יש לשמר את הקשר בין קומת הקרקע לרחוב ולהימנע מחומות המייצרות חיץ.

נכסים - מירי גלברט 06/07/2020

חלקה 143 בגוש 6974 בבעלות המבקש (להלן "החלקה"), חלקה 144 באותו גוש בבעלות עיריית ת"א-יפו (להלן: "חלקת העירייה"); 22 מ"ר מחלקת העירייה מהווה שטח השלמה לחלקה. החלקה ושטח ההשלמה מהווים מגרש עפ"י תב"ע 2707.

מאחר ומדבר בהריסה ובניית גדר בשטח החלקה הפרטית בלבד אין מניעה לאשר את הבקשה.

הסדר קרקע - ליטל אגא'ני 19/02/2020

מאחר ומדובר על שינויים בגדר, אני פוטר את מהצורך בהסדר קרקע
אין מניעה להוצאת היתר בניה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

לא לאשר את הבקשה לסידור גדרות בלוקים בגובה משתנה בין 1.70 מ' - 1.90 מ' בגבולות המגרש לכיוון הרחובות עם
שער כניסה למגרש הנדון, שכן:

1. הוגשה בניגוד להנחיות מרחביות ונמסר בתיק המידע לעניין גובה הגדר ולא הומלצה ע"י צוות התכנון מאחר ואינה
תואמת את אופי השכונה לפיו יש לשמור את הקשר בין קומת הקרקע לרחוב ולהימנע מהחומות המפרידות
ביניהם כמבוקש.
2. הוגשה ללא התייחסות לעצים שסומנו במפת המדידה ולשינוי במיקום פחי האשפה כלפי המאושר בהיתר, אך
בסטייה להנחיות מרחביות לעניין סידור נישא לפחי אשפה כלפי הרחוב ולשם כך סורבה ע"י מכון הרישוי.
3. הוגשה ללא התייחסות לבניה שנוספה בפועל בסטייה להיתר לרבות חלוקת שטח החצר הקדמית תוך צירופה
לדירה בקומת הקרקע שנבנתה שלא כדין.

הערה: הודעה על טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה.

ועדת משנה לתכנון ובניה

	01/06/2020	תאריך הגשה	20-0710	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	תוספות ושינויים	מסלול

קרית שלום	שכונה	בורמה 8	כתובת
3604-008	תיק בניין	127/7065	גוש/חלקה
501	שטח המגרש	2230 ,2691 ,503 ,874	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סופיוב יוסף	רחוב בורמה 8, תל אביב - יפו 6676323
מבקש	ריבנר דנה ארנסטינה	רחוב בורמה 8, תל אביב - יפו 6676323
מבקש	קוסטיקה יוסף אסף	רחוב בורמה 8, תל אביב - יפו 6676323
מבקש	סופיוב מלכה	רחוב בורמה 8, תל אביב - יפו 6676323
בעל זכות בנכס	סופיוב יוסף	רחוב בורמה 8, תל אביב - יפו 6676323
בעל זכות בנכס	ריבנר דנה ארנסטינה	רחוב בורמה 8, תל אביב - יפו 6676323
בעל זכות בנכס	קוסטיקה יוסף אסף	רחוב בורמה 8, תל אביב - יפו 6676323
בעל זכות בנכס	סופיוב מלכה	רחוב בורמה 8, תל אביב - יפו 6676323
עורך ראשי	זאורוב אברהם	דרך קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו 6653608
מתכנן שלד	זאורוב אברהם	דרך קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו 6653608

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	4.93	24.70		3.57	286.15	מעל
						מתחת
	4.93	24.70		3.57	286.15	סה"כ

מהות הבקשה: (אירינה בנדר)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת 2 דירות באגף המערבי (בקומת הקרקע ובקומה השנייה), סידור ממ"ים בכל אחת מהדירות, שינויים בחדר יציאה לגג הצמוד לדירה בקומה העליונה, סידור גדרות בתחום המגרש ובגבולותיו סביב האגף לשם הצמדת שטח החצר שנוצרה לדירה בקומת הקרקע.

מצב קיים:

בניין בן 2 קומות סה"כ 4 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
285	הרחבת הדירה המערבית (הנידונה) בקומת הקרקע	1967	היתר
3-127	הרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה.	1981	היתר
5077	הרחבת הדירה המזרחית בקומת הקרקע	1991	היתר
160380	שינויים והרחבת הדירה באגף הסמוך בקומת הקרקע עם שיפור מיגון כולל הוספת ממ"ד	2015	היתר
19-0152	בקשה דומה לנדונה, נדחתה ע"י הועדה שכן (בין השאר): ההרחבה הקיימת נבנתה בפועל ללא היתר בחריגה מקווי הבניין המותרים ולא	2019	בקשה להיתר

	תואמת את המסומן במפת מדידה ומהווה חריגה מקו הבניין הקדמי והצדדי המותרים בגדר סטייה ניכרת. הוגשה ללא סידור מעברים משותפים לגישה חופשית לבניין וללא התייחסות לבניה בתחום החצרות שמונעת סידור כמסומן בתכנית.		

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 3 תתי חלקות בבעלות פרטית(תת חלקה שלוש קיימת הערת אזהרה 126) ותת חלקה אחת בבעלות קרן קיימת לישראל בחכירה. הבקשה הוגשה על ידי בעלי הזכויות בדירה המערבית ונשלחו הודעות ליתר בעלי הזכויות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2230 אזור קריית שלום)

הערות	מוצע	מותר	
פורסמה הקלה לתוספת 6% בגין שיפור תכנון *ההקלה איננה רלוונטית	שטח דירה בקומת הקרקע: 124 מ"ר (כולל החלק היחסי במדרגות) +ממ"ד . שטח דירה בקומה השנייה: 123.4 מ"ר (כולל החלק היחסי במדרגות) +ממ"ד	125 מ"ר (במסגרת 25% משטח המגרש כולל השטח היחסי בחדר המדרגות) +ממ"ד	שטח דירה
	2.5 מ'	לרחוב בורמה- 2.5 מ'	קווי בניין
	2.0 כוללת סידור ממ"ד בצורה לא רגולרית והתכנון אינו מיטבי אלא נועד לשמור על צורה קיימת של הבניה בפועל	לצדים- 2.0 מ	
פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין אחורי (30%) 3.19 מ' עבור בניה בקיר אטום	3.19 מ' עבור הבלטת ממ"ד ושירותים ללא חלונות שפורסמה כהקלה במסגרת 30% ונבנתה בפועל באופן חלקי ללא היתר. * והבקשה נערכה בחלקה בסטייה למסומן במפת המדידה לעניין קווי המגרש	לאחור- 4.55 מ'	

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח 1ג

סטייה	מוצע	מותר	
	כ-40 מ"ר	40 מ"ר	שטח/ תכסית
	כ- 3.0 מ'	3.0 מ' קומה	גובה
	כ- 4.3 מ'	ו-5.0 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	
	כ- 2.0 מ'	2.0 מ' לחזית	נסיגות
	כ- 1.9 מ'	1.2 מ' לצד/אחור	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא

הערות	כן	לא
- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית	+	
מצללה בחצר/על הגג: - שטח המצללה - קווי בניין/נסיגות בגג	+	
פיתוח שטח /גדרות		-
תכנית הפיתוח השטח הוגשה באופן חלקי עם התכנון שאינו מיטבי: * דרכי הגישה לא מסומנות באופן ברור ושבילי המוצעים ברוחב הקטן מ-1.1 מ' המותרים. * הבקשה כוללת סידור מעברים משותפים עם המגרש השכן (כתוצאה מהצמדת חלקי החצר לדירת המבקש בקומת הקרקע) וזאת ללא הסכמת הבעלים של המגרשים השכנים.		-
חיזוק וחישובים סטטיים		-
לא צורפו חישובים נלווים לתצהיר מהנדס שלד		-

הערות נוספות:

1. הבקשה כוללת שימוש פרטי בחצר משותפת והוגשה בהסכמת 3 מתוך 4 בעלי הדירות.
2. במקביל הוגשה בקשה להרחבת הדירה בקומה השנייה של האגף השכן ולמעשה כל הדירות בבניין הורחבו וניתן לראות בעלי הדירות כמסכימים להרחבה.

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
1. תוספת 6% משטח המגרש מעל ל-25% נמותרים לצורך שיפור תכנון.
 2. הקשלה של עד 30% בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בנין של 3.18 מ' במקום 4.55 מ' המותרים.
 3. שינוי בטיפוס תב"ע.
- תאריך הודעה אחרונה: 14/05/2020 ולא התקבלו התנגדויות.

חו"ד מכון רישוי**כיבוי אש**

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

מקלוט

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י רומן זייץ 03/11/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: בנוי חלקית

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אירינה בנדר)

- לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 2 דירות באגף המערבי וחדר היציאה לגג עבור הדירה העליונה, שכן:
1. כוללת חלוקת שטח החצר המשותפת תוך הצמדה לדירה הנדונה בקומת הקרקע ללא הסכמה פוזיטיבית של כל הבעלים וללא מתן פתרון מיטבי למעברים משותפים בתחום המגרש כפי שנקבע בתקנות התכנית, אלא בחלקם בתחום המגרש השכן ללא הסכמת בעלי הדירות במגרש השכן לכך וללא סימון ברור של שבילי הגישה לבניין.
 2. הוגשה ללא התאמה בין חלקי המפרט לקווי המגרש בתוכנית המדידה.
 3. כוללת סידור ממ"ד בצורה לא רגולרית והתכנון אינו מיטבי אלא נועד לשמור על צורה קיימת של הבנייה בפועל.

ועדת משנה לתכנון ובניה

	19/05/2020	תאריך הגשה	20-0661	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	תוספות בניה שינויים	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	מסלול

פלורנטין	שכונה	פרנקל ידידיה 7 רחוב פרנקל ידידיה 7א	כתובת
0031-007	תיק בניין	68/7083	גוש/חלקה
373	שטח המגרש	בי(יפו), 9028, 9004	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	כהן הראל	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
מבקש	נקר יאיר	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	וינברג ליאורה	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	ברקאי נילי	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	גרוסמן ברוך	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	פייביש שי	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	ברגמן נווה רונה	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	השליו מור עומר	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	מור שאנל	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	כבירי רואי	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	גרוסמן מירי מאירה	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	מצנע תומר	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	כבירי גלית	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	מצנע יעל	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	אברהמי שרון	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	אברהמי ורד	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	נחמיאס גיא	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	ברק איתמר	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	אביטל עופר	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	בדש פנחס	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	כהן רפאל יעקב	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	לביא אביעזר	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	פן משה	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	נוה נחום	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	חדד משה	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	אלק כהן שרון	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	ביטון יוסף	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	ביטון רעיה	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	פן לאה	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
בעל זכות בנכס	בדש עומרי	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
עורך ראשי	אלון בן נון	רחוב שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111
מתכנן שלד	טואג דורון	רחוב מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 6520115
מיופה כח מטעם המבקש	נקר יאיר	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237

מהות הבקשה: (סרגיי חנוכייב)

מהות עבודות בניה
שינויים והשלמת הבנייה בקומה שביעית חלקית (עליונה) לשם 2 דירות מאושרות ותוספת דירה חדשה והקמת בנייה חלקית על הגג כמפלס העליון של אחת הדירות, בבניין חדש שאושר בהיתר משנת 2019 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 7 קומות עם קומה העליונה חלקית (השביעית - נושא הבקשה), מעל מרתפים, עבור 22 יחידות דיור. כמו כן הבקשה כוללת שינויים פנימיים ובחזיתות בדירות בקומת הקרקע ובקומה השישית ללא שינוי בשטחן והקונטור המאושר בהיתר. *לאחר התוספת הבניין מוצע עם סך הכול 23 יחידות דיור.

מצב קיים:

החלו בעבודות בנייה על פי היתר.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
18-1064	הריסת הבנייה הקיימת והקמת בניין חדש למגורים ומסחר, בן 7 קומות עם קומה השביעית (העליונה) חלקית, מעל 3 קומות מרתף, עבור 22 יחידות דיור. בקומה השביעית (חלקית) שהיא נושא של הבקשה הנדונה - 2 דירות עם מרפסת פתוחה ומרפסת גג. הנכס בחלקו ביועד מסחרי ובחלקו –ביעוד תעשייה ובמסגרת ההיתר פורסמו הקלות ל: - הגבהת חלק מהבניין בייעוד מסחר עד גובה 22 מ' לעומת 20 המותרים, לצורך הגבהת קומות המגורים וקומת המסחר לצורך שיפור איכות המגורים. - הגבהת חלק מהבניין בייעוד תעשייה (קלה) עד גובה 19 מ' לעומת 17 המותרים, לצורך הגבהת קומות המגורים וקומת המסחר לצורך שיפור איכות המגורים.	2018	היתר

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה על ידי מיופי כוח הבעלים. פורסמה הקלה במסגרת הבקשה הקודמת שהוגשה ב-2019 ולא התקבלו התנגדויות.

סטייה	מוצע	מותר	גובה הבניין (ללא בניה על הגג) וגובה המרבי.
	במסגרת היתר הבנייה בתחום ייעוד מסחרי חולקה ל- 7 קומות בגובה של 21.59 מ' והחריגה בגובה אושרה כהקלה לשיפור תכנון בקומות המגורים והסדרת מסחר בגובה של 3.5 מ' כמקובל לפי מדיניות הועדה. במסגרת היתר הבניה בתחום ייעוד תעשייה חולקה ל- 6 קומות בגובה של 18.87 מ' והחריגה בגובה כהקלה לשיפור תכנון כאמור לעיל. בנייה על הגג בתחום הייעוד לתעשייה ברוחב 1/4 מרוחב החזית בחתום זה אושרה בהיתר כחלק מהקומה העליונה הנדונה (השביעית) המותרת בתחום יעוד מסחרי ללא מימוש זכויות בניה על הגג בתחום ביעוד מסחרי מעליה. הבקשה הנדונה כוללת השלמת הבנייה בקומה עליונה (השביעית) בתחום שני הייעודים בהתאם לגבהים המאושרים בהיתר בהקלה ותוספת בנייה חלקית על הגג בתחום ייעוד מסחר. אציין כי הבקשה תואמת את השטח המותר בתחום כל יעוד על פי המפורט בחישוב תאורטי שניתן למעט חריגה של 1.00 מ"ר בתחום יעוד לתעשייה בקומה	הנכס בחלקו ביועד מסחרי ובחלקו –ביעוד תעשייה והגובה המותר (ללא בניה על הגג): בייעוד מסחרי – 20 מ' (כולל קצה המעקה) * באופן תיאורטי ניתן לחלק את הגובה ל-7 קומות. בייעוד תעשייה – 17 מ' (כולל קצה המעקה) * באופן תיאורטי ניתן חלק את הגובה ל-6 קומות. מעל הגבהים הנ"ל ניתן להיתר מבנן על הגג ברוחב של 1/4 מרוחב החזית לרוחב. כך שהגובה המרבי בייעוד המסחרי הוא 25 מ' ובייעוד תעשייה – 20 מ'	

פורסמה הקלה לבניית קומת גג בשינוי מתכסית של רבעי מרוחב החזית ולא הוגשו התנגדויות כאשר המפרט משקף את אופן הבינוי כולו . אולם לא פורסמו הקלות הבאות עבור:

- שינוי בינוי בקומה השביעית בתחום יעוד תעשייה תוך הגדלת תכסית מעבר ל-1/4 במסגרת הזכויות המותרות. - חריגה בגובה של התוספת בקומה השביעית בהתאם למאוסר בהיתר כהקלה. - חריגה בגובה המרבי של הבניין כ-0.50 מ' מעבר לגובה המותר של 25 מ' בתחום אזור מסחרי (לאחר תוספת קומת גג חלקית) שנובעת מהגובה החריג של הבניין עצמו כפי שאוסר בהיתר.	השביעית שניתן לתקן ללא שינוי מהותי בתכנון. אולם הבניה בקומה השביעית (כולל התוספות) מוצעת בגובה המאוסר בהיתר כהקלה, אך ההקלה בגובה לא פורסמה במסגרת הבקשה הנדונה. כמו כן הבניה בקומה השביעית מהווה אי שמירת הבינוי של 1/4 מרוחב החזית עבור בניה חלקית בתחום יעוד תעשייה מאחר וכוללת תוספת שטח בתחום יעוד זה וארגון מחדש של השטחים בקומה כולה. אולם החריגה לא פורסמה כהקלה בהתאם למקובל באזור. הבקשה כוללת תוספת בניה על הגג המוצעת בתחום אזור מסחרי בהתאם לשטחה המותר, אך לא ברוחב של 1/4 מרוחב החזית ופורסמה הקלה לכך. אולם הבניה מהווה הגדלת הגובה המרבי של הבניין אך לא פורסמה כהקלה הנ"ל כתוצאה מהגבהת גובה הבניין עצמו (ללא מגדלן על הגג) שאושרה בהיתר כהקלה. כפי שמפורט לעיל מדובר בתכנון סביר שתואם את מדיניות הועדה באזור. אולם לא פורסמו כל ההקלות הנדרשות כאמור לעיל, אלא הקלה אחת בלבד בנוגע לבניית קומת גג בשינוי מתכסית של רבעי מרוחב החזית ולא הוגשו התנגדויות כאשר המפרט משקף את אופן הבינוי כולו.		
ללא שינוי מהיתר קודם.	הבלטת מרפסות של עד 1/3 מרוחב המדרכה	הבלטת מרפסות לתחום הרחוב עד ל-1/3 מרוחב המדרכה	מרפסות
-	שטח מינימאלי – 35 מ"ר (כולל ממ"ד)	שטח מינימאלי של יח"ד – 35 מ"ר.	שטח דירות
תיקון המפרט לא יהווה שינוי מהותי בתכנון.	שטח ממוצע – לא הוצג תמהיל הדירות וממוצע השטחים.	שטח ממוצע של 50 מ"ר כולל ממ"ד.	
ללא שינוי מהיתר קודם.	מסחר ומגורים בקומת הקרקע, מגורים בקומות עליונות.	הנכס נמצא בייעוד מסחרי והן בייעוד תעשייה (קלה) וניתן להתיר מסחר ומגורים בשני הייעודים.	שימוש

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+ + + +	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור
		+ +	מצללה על הגג: - שטח המצללה - נסיגות בגג

הערות נוספות:

1. בהיתר המקורי הבניין אושר במסגרת קווי הבניין המותרים והבקשה לא כוללת שינוי בקונטור החיצוני כלפי המאוסר.
2. בשנת 2019 הוגשה בקשה דומה לשינויים כלפי היתר תוך השלמת הבניה בקומה העליונה (השביעית) לשם תוספת דירה והקמת בניה חלקית על הגג שנדחתה על ידי הוועדה בין היתר עקב הגדלת הזכויות מעבר למותר (כ-23 מ"ר מעבר) ובגדר סטייה ניכרת ותיקון המפרט עלול לגרום להקטנת הצפיפות.
3. המגרש התכנוני מחולק לשני ייעודי קרקע ביעוד מסחרי ותעשייה עם גובה מותר שונה בכל אחד כמפורט לעיל. הבקשה הוגשה על בסיס השטחים המותרים מכוח תכנית B יפו שהיא תכנית נפחית ואינה מגדירה מספר קומות, אלא גובה המותר ושטח המרבי המותר בקומה במסגרת קווי הבניין המותרים. הנ"ל מייצר נפח מותר לבניה שניתן לממש ע"י חלוקתו למספר קומות, כל קומה בגובה שלא יקטן מהגובה המותר הנקבע בתקנות. כלומר הנ"ל מחייב הגשת חישוב תיאורטי של הזכויות המותרות מכוח תכנית B על מנת לבחון התאמת המבוקש למותר והחישוב הנוכחי שהוגש תואם לעקרונות אלו.

הקלות מבוקשות:

נעשה פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה במסגרת הבקשה הקודמת שהוגשה בשנת 2019 עבור ההקלה הבאה:
בניית קומת גג בשינוי מתכסית רבע רוחב החזית על פי תכנית יפו B

תאריך הודעה אחרונה: 11/11/2019 ולא התקבלו התנגדויות לפרסום שבוצע בזמנו.

חו"ד מכון רישוי - רן אבן שושן 14/06/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן-שושן
 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 1 יחידת דיור בשטח עד 120 מ"ר
 דרישת התקן: 1 מקום חניה לרכב פרטי
 מתוכנן: 0 מקומות חניה - גודל המגרש לא מאפשר תוספת מקום חניה במתקן חניה המתוכנן

המלצה:

פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון B תיקון יפו)
 המלצה: לאשר את הבקשה

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: חדר אשפה עם עגלות
 המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

מקלט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף
 המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אדריכלות מכון הרישוי

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 28/04/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י סרגיי חנוכייב)

1. מומלץ במקרה זה לאשר השלמת הפרסומים בנוגע לבניה בקומה השביעית לרבות חריגה בבינוי בתחום יעוד תעשיה , בגובה הקומה הנ"ל (העליונה) בהתאם למאוסר בהיתר ובגובה המרבי של הבניין (0.50 מ') כתוצאה מכך. הנ"ל לאור העובדה כי מדובר בתכנון מיטבי שתואם את אופי הבינוי באזור ומדיניות הועדה בנוגע למתן חריגות בגובה שלא מהוות הגדלות הזכויות אלא נועדות לשיפור התכנון. כמו כן בגין ההקלה שפורסמה לא הוגשו התנגדויות והמפרט משקף את אופן הבינוי כולו.
2. לאחר ביצוע הפרסומים כאמור ניתן יהיה להמליץ על הבקשה לשינויים כלפי היתר כולל השלמת בנייה בקומה השביעית חלקית עבור 2 דירות מאושרות, תוספת דירה נוספת והקמת בנייה חלקית על הגג במפלס עליון של אחת הדירות, עבור סה"כ 23 יחידות דיור,
 - כהקלה לבניית קומת גג בשינוי מתכסית רבע רוחב החזית על פי תכנית יפו B ועל פי ההקלות כמפורט בסעיף 1

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

תנאים למתן היתר

1. הצגת טבלת שטחי דירות להוכחת עמידה בשטח ממוצע לדירות הנדרש לפי מדיניות הוועדה.
2. חישוב כל השטחים בהתאם לתקנות ולמאוסר בהיתר ותיקון המפרט בהתאם. כמו כן תוגש הצהרת עורך הבקשה לנכונות חישובי השטחים.
3. התאמת שטח בתחום יעוד תעשיה בקומה השביעית למותר על פי חישוב תאורטי שהוצג

תנאים בהיתר

1. ההיתר ניתן בכפוף לתצהיר מתכנן השלד מתאריך 04.05.2020 והחישובים הנלווים המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר.
2. ההיתר כפוף לתנאי ההיתר המקורי מס' 1046-18 מ-2019 ואינו מהווה הארכת תוקפו של ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0149	תאריך הגשה	28/01/2020	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	

כתובת	נבטים 2	שכונה	עגימי וגבעת עליה
גוש/חלקה	7/7428 ,6/7428	תיק בניין	3114-002
מס' תב"ע	ע1, 9016, 2660	שטח המגרש	158.3

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שניר ארז	רחוב שלום עליכם 4, ראשון לציון 7520504
מבקש	דיין גיא	שדרות חכמי ישראל 13, תל אביב - יפו 6653869
מבקש	שניר מנשה	רחוב שלום עליכם 4, ראשון לציון 7520504
בעל זכות בנכס	ר.מ.י	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	אל בווראת פרסאן	רחוב קדם 45, תל אביב - יפו 68143
מתכנן שלד	בלס יוסף	רחוב ויצמן 24, כפר סבא 4424705

מהות הבקשה: (הוכמן יהונתן)

מהות עבודות בניה
הקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל מרתף, עבור 3 יחידות דיור. הבניין מוצע עם חנייה מבונה בחזית לרחוב שריד.

מצב קיים:

מגרש פינתי ריק הגובל ברחוב שריד ממערב ובשצ"פ מצפון (רחוב נבטים)

בעלויות:

הנכס בבעלות רשות הפתוח ולבקשה צורף מפרט ישן שחתום על-ידי חברת עמידר מיום 17/07/2018, בין היתר ללא ציון ההפקעה לכיוון רחוב שריד, כך שבפועל <u>הבקשה אינה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום</u> .

הערות לבקשה:

- המגרש הנדון נמצא בתחום תכנית 2660 בייעוד אזור מגורים ג'.
- הבקשה הוגשה בשנת 2020 שלא כדין על בסיס תיק מידע ומדידה משנת 2017 שלא בתוקף, ולא ניתן לדון ולבחון מרחבית את הבקשה. אציין כי הוגשו התנגדויות למחלוקת בנוגע לקווי המגרש.

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
1. הגבהת מעלית ב-45 ס"מ.
 2. הגבהת בניין ב-30 ס"מ מ-10.5 ל-10.8.
 3. הגדלת תכסית בנייה בגג מ-50%-ל-65%
 4. הקלה בצפיפות בשיעור של 30% על פי תקנת שבס.

תאריך הודעה אחרונה: 26/03/2020 והתקבלו התנגדויות.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. חמאד אדיב	רחוב החיטה 9, תל אביב - יפו 6804281	
2. חמאד אכרם	רחוב נבטים 4, תל אביב - יפו 6814111	
3. חמאד ג'מילה	רחוב החיטה 9, תל אביב - יפו 6804281	

עיקרי ההתנגדויות:

ההתנגדות השכנים מהבניין הסמוך (החיטה 9) אשר הכניסה לדירתה מרחוב נבטים במעבר אשר נמצא בתחום המגרש הנדון. ההתנגדות היא לבנייה בתחום המעבר בפועל אשר על-פי תכנית נמצא מחוץ לתחום המותר לבנייה. כמו כן מתנגדים לפגיעה באור ואוויר על ידי הבנייה המוצעת בהקלה.

התייחסות להתנגדויות:

הוועדה אינה רשאית לדון בסוגיות הקנייניות המועלות בתוכן ההתנגדות ויש לפנות לערכאות המתאימות. כמו כן, לא ניתן לבחון מרחבית את טענות המתנגדים שכן מפת המדידה שהוגשה אינה בתוקף.

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י עידן ענב 16/02/2020

מבדיקה שערכנו בשטח יש לסמן (יחסית לחץ צפון המופיע בתוכנית): בקומת הקרקע: בחלקו הדרומי של המבנה: דלת כניסה, כל החלונות, דוד שמש. בחלקו המערבי של המבנה: גדרות וקיר בלוקים. יש לתקן את התכנית ולהטעין תכנית מתוקנת ולאחר מכן יש ללחוץ על "טען גרסה". לאחר טעינת הגרסה, יש להגיש פניה בתחנת פיקוח בניה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יהונתן הוכמן)

לא לאחר את הבקשה להקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל מרתף, עבור 3 יחידות דיור, שכן:

- לא הוגשה כדין על בסיס מפת מדידה מ-29.08.2017 ותיק מידע מתאריך 10.12.2017 שבעת קבלת הבקשה לא היו בתוקף, ולא מאפשרים לבחון מרחבית את הבקשה.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0719	תאריך הגשה	02/06/2020	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים מעל X קומות מסחריות	

כתובת	מירון 9 רחוב לבנדה 45	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	80/6977	תיק בניין	0393-009
מס' תב"ע	תמ"א 4/ב, 1, 1, 4203	שטח המגרש	453 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פינגולד גד	רחוב המעגל 10, רמת גן 5246314
בעל זכות בנכס	פינגולד גד	רחוב המעגל 10, רמת גן 5246314
עורך ראשי	מילבואר אייל אורית	רחוב שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210
מתכנן שלד	רועי אסף	רחוב יהודה הנחתום 4, באר שבע 8424902

פירוט שטחים					
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)
	132.11	598.45		290.78	1317.22
	153.27	694.31			
	285.38	1292.76		290.78	1317.22

מהות הבקשה: (נרית ארגש)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ומשרדים בקומה השניה, בן 7 קומות ובניה על הגג, מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 16 יח"ד.

מצב קיים:

על המגרש הפינתי- בניין קיים בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג המסומן כעת להריסה.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הקמת בניין בן קומה אחת, קומת יציע ומקלט במרתף. המכיל: אולם, מחסן עם יציע וחדר שירותים.	1951	87
	שינויים פנימיים בבניין	1953	543
	שינויים פנימיים ובחזיתות של בניין קיים בין 2 קומות ובניה חלקית על הגג והפיכתו לאולפן הקלטות תוך כדי חלוקת השטחים מחדש לצורך התאמתם לשימוש החדש, הגדלת שטח המרתף, שינויים בחדר המדרגות במרכז הבניין ובניית גרם מדרגות נוסף לעליה למפלס העליון ובניית המשך חדר מדרגות על הגג	2007	07-0742
	שינויים ותוספות שטח כלפי ההיתר בבניין קיים המשמש כאולפן הקלטות, בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל מרתף חלקי, הכוללים: שינויים פנימיים ובחזיתות, תוספת שטח במפלס בניה	2008	08-0448

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום.

התאמה לתב"ע (תכנית 4203 אזור מגורים מסחר ותעסוקה)

סטייה	מוצע	מותר	
86 מ"ר שניתן לקיזוז מסך השטחים העיקריים שלא נוצלו	1157 מ"ר (השטח שניתן למימוש כ-115 מ"ר)	1060 מ"ר במידה ותבוקש תוספת קומה נוספת לתעסוקה יתווספו עד 20% נוספים שיחושבו מהשטח העיקרי המותר ומהווה 212 מ"ר. כך השטח הכולל לאחר התוספת - 1272 מ"ר	שטח עיקרי
		444 מ"ר במידה ותבוקש תוספת קומה נוספת לתעסוקה יתווספו עד 10% נוספים שיחושבו משטח השירות המותר שמהווה 44.4 מ"ר, סך הכול לאחר תוספת – 488.4 מ"ר (כולל שטחי ממ"דים)	שטח שרות
		* על פי סעיף 4.1.2 א' 1 בתכנית - זכויות הבנייה כוללות שטחים לשימושים עיקריים ושטחי שירות לרבות מרחבים מוגנים. * על פי סעיף 4.1.2 א' 2 בתכנית - על שטחים המוגדרים כפירים או חללים עוברים יחושבו כחלק מנפחי הבנייה המותרים ולא ניתן יהיה לנייד שטחים בגינם.	הערות:
	7 קומות ובנייה חלקית על הגג.	6 קומות וקומת חלקית על הגג. למרות האמור לעיל תותר תוספת קומה מעבר למספר הקומות לשימוש תעסוקה בלבד מעל קומת הקרקע המסחרית עד לסך של 7 קומות וקומת גג חלקית.	מספר קומות
0.3 מ', פורסמה הקלה לחריגה של 10% מקו הבניין	2 מ' + 1.2 מ' הבלטת מרפסות	קדמי לרחוב מירון 2 מ' + 1.2 מ' הבלטת מרפסות	קווי בניין
	4 מ' + 1.6 מ' הבלטת מרפסות	קדמי לרח' לבנדה 4 מ' + 1.6 מ' הבלטת מרפסות	
	2.70 מ'	צדדיים: 3 מ'	
	53% משטח המגרש	53% משטח המגרש	תכנית קרקע
	15 יחידות דיור (לא כולל דירה מכח תכנית ג1).	16 יחידות דיור (לא כולל יחידות מכוח ג1) – בהתאם לסעיף 4.1 ה' בתכנית: מספר יחידות הדיור המרבי יחושב מסך הכול השטחים העיקריים המותרים לבנייה למגורים כולל מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) מחולקת בשטח ממוצע ליחידת דיור (53 מ"ר עיקרי) שמהווה 15 יחידות דיור.	צפיפות
	כ-68.5 מ"ר בממוצע	שטח ממוצע ליח"ד: ממוצע שטח דירה לא יקטן מ-65 מ"ר שטח ברוטו (כולל ממ"ד)	

סטייה	מוצע	מותר	
	גובה הבניין – 30.40 מטרים	גובה הבניין לא יעלה על סכום גבהי הקומות המותר אשר יימדד ממפלס הכניסה הקובעת ועד פני הגג העליון, (לא כולל מעקה הגג). = עד 30.8 מטרים	גובה בניין
	1. גובה קומת הקרקע המסחרית 5.6 מ' 2. גובה קומה טיפוסית עד 3.30 מ'.	1. גובה קומת הקרקע המסחרית לא יפחת מ-4.5 מ' ולא יעלה על 6 מ'. תתאפשר בניית גלריה בקומת הקרקע, לא תותר הצמדתה לחזית הפונה לרחוב. 2. גובה קומה טיפוסית לא יעלה על 3.30 מ', מדוד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעל.	הוראות בינוי
	1. בקומת הקרקע – מסחר, כניסה לחניה, מבואות, חדרים טכניים 2. בקומה השנייה – משרדים עם מעלית נפרדת מקומת הקרקע 3. מגורים בקומות העליונות מעל קומת המשרדים	1. בקומת הקרקע: חובת הקמת קומת קרקע מסחרית, וכן כניסה לחנייה, מבואות למגורים ומתקנים טכניים. לא יותרו שימושים מסחריים אשר מהווים מטרד למגורים באישור הרשות לאיכות הסביבה. 2. בקומות העליונות לרבות קומת הגג החלקית – מגורים ו-או משרדים/תעסוקה באופן שיאפשר הקמת מבנים עם שימושים מעורבים תוך הפרדת קומות המגורים מקומות התעסוקה, או בניינים שלמים בייעוד משרדים/תעסוקה.	שמושים

בנייה על הגג: דירת גג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	עד 65%	65% משטח הגג	שטח/ תכסית
	4.6 מ'	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	גובה
	2.58 מ'	2 מ' לחזיתות קדמיות	נסיגות
	גישה לשטח משותף באמצעות מדרגות	גישה לשטח משותף	בינוי

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2	2	קומות
	שטחים נלווים למסחר, חדרים טכניים, מרתפים דירתיים וחניות	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	כ-81%	80%	תכסית

התאמות לתקנות/להנחיות המרחביות:

הערות	כן	לא	
לא הוצג פתרון ברור לאוורור בחלק מחדרי השירותים בקומות העליונות.	+		אוורור חדרים

מרחבים מוגנים (ממ"ד)	+		בחזית הראשית לכוון רח' מירון, מוצעים ממ"דים בכל הקומות, בניגוד להנחיות המרחביות. אולם, היות ומדובר במגרש פינתי, ניתן לאשר את התכנון כיוון שרח' מירון הינו רחוב משני ומדובר בניצול זכויות ותכנון מס' יחידות הדיור בקומה, בצורה אופטימלית.
מסתורי כביסה	+		הבקשה אינה כוללת פתרון למסתורי כביסה לכל הדירות המבוקשת בבניין בניגוד לנדרש בהנחיות המרחביות.
מזגנים	+		לא הוצג פתרון למערכות מיזוג אויר לכל יחידות הדיור בבניין הנדון.
מרפסות		+	מוצעות מרפסות בשטח כולל של 180 מ"ר בהתאם לנקבע בתכנית. (כולל מרפסות של המשרדים)
גדרות	+		בחזית הקדמית לרח' לבנדה מוצעת גדר בתחום זיקת ההנאה בניגוד להוראות התכנית
מפלס כניסה קובעת		+	גובה מפלס הכניסה המתוכנן = 22.50 מ' הינו ממוצע בין המפלס בפניה הגבוהה ביותר במגרש לבין הפינה הנמוכה ביותר במגרש בכוון החזית הראשית.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - גודל יציע בחנות
		+	
		+	
		+	
מצללה על הגג: - שטח המצללה	+		- שטח המצללה חורג מהשטח המותר עפ"י הוראות תכנית ג/1, של 1/3 משטח הגג
ג'קוזי	+		- בקומת הגג מוצע ז'קוזי מקורה ע"י פרגולה. קירוי הז'קוזי הינו בניגוד לתקנות.
חיזוק וחישובים סטטיים		+	- הוצג תצהיר מהנדס שלד

הערות נוספות:

בחזיתות הקדמיות מוצעות 2 פרגולות. האחת בקומת הקרקע החורגת בכ 1.6 מ' מקו הבניין הקדמי והשנייה מעל הגזוזטרא בקומה העליונה החורגת בכ 1.2 מ' מקו הבניין הקדמי. שתי הפרגולות מוצעות בניגוד להוראות התכנית לפיהן הבלטות מקו הבניין יותרו לצורך עיצוב הבניין בלבד ובחריגה של 0.5 מ' בלבד בקומות, למעט בקומות הקרקע וקומה א'. הנ"ל פורסם כהקלה. לא ניתן להמליץ על הפרגולה המוצעת בקומת הקרקע מעבר לקו הבניין הקדמי שכן הפרגולה מוצעת מעל הכניסה לחניה ואין הצדקה תכנונית לכך.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר
2. ניווד שטחי מרפסות בין מגורים למשרדים
3. הגבהת בניה על הגג לגובה של 5 מ' במקום 3 מ' המותר
4. הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של 0 מ' במקום 1.2 מ' בחזית צדדית
5. הבלטת מצללה מעל מרפסת עליונה מעבר למעקה מרפסת, ללא בליטה לכיוון רחוב או גבול המגרש.
6. הוספת מצללה למסחר בקומת קרקע עד קו מרפסות עילי

הודעה אחרונה נמסרה בתאריך: 14/05/2020 והתקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות:

ההקלה מס' 2 אינה רלוונטית שכן ניתן לאשר מרפסות עבור משרדים מתוך כל סך השטחים המותרים עבור מרפסות

בבניין.

- ההקלה מס' 3 אינה רלוונטית, שכן הבניה על הגג מוצעת בגובה של עד 5 מ' בהתאם להוראות תכנית ג/1
- ההקלה מס' 4 אינה רלוונטית שכן ניתן לאשר את הבניה ללא הנסיגות הנדרשות בהתאם להוראות תכנית ג/1

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אנשל אוהד	רחוב בזל 4, תל אביב - יפו 6228503	התנגדות להקלה בקו הבניין הצדדי וחריגה במרחק אל הבניין שלנו, כלומר להתקרב אל הבניין שלנו במירון 7. זה עלול להיות בעייתי.
2. בז'רנו פורת ליאורה	רחוב קצנלסון יצחק 12, תל אביב - יפו 6436620	התנגדות להקלה בקו הבניין הצדדי שתביא להקטנת המרחק בין הבניינים והתקרבות לבניין שלנו, מירון 7.

עיקרי ההתנגדויות:

- ההתנגדות מוגשת ע"י בעלי נכסים במגרש הצמוד ממערב, בכתובת מירון 7. ההתנגדות הינה לעניין הקטנת קו הבניין הצדדי המבוקש, 2.70 מ' במקום 3 המותרים עפ"י התב"ע.

התייחסות להתנגדויות:

מדובר בהקטנת קו הבניין הצדדי ב- 10% (0.3 מ') בהתאם לתקנות והנ"ל נדרש לצורך תכנון מיטבי ומימוש אופטימלי של הזכויות המותרות. לאחר הקטנת קו הבניין כאמור המרחק בין הבניינים יהיה 4.8 מ' (לפי מדידה גרפית על בסיס מפת מדידה), אשר הינו מרחק סביר . כך התכנון הינו מיטבי ואינו מהווה מטרד למתנגדים.

חו"ד מכון רישוי - אפרת גורן 28/06/2020 ע"י אפרת גורן

תנועה וחניה

- הבקשה כוללת :
מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 16 יחידות דיור (15 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-1 יח"ד מעל 120 מ"ר), 181.5 מ"ר מסחר ו-169 מ"ר משרדים.
דרישת התקן :
21.36 מקומות חניה לרכב פרטי(16.33 עבור מגורים + 3.63 עבור מסחר + 1.4 עבור משרדים)
1 מקומות חניה לרכב נכים
3 מקומות חניה לאופנועים
18 מקומות חניה לאופניים
מתוכנן :
16 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי.
1 מקומות חניה לרכב נכים במתקן חניה אוטומטי באישור מורשה נגישות דליה וולקוף.
2 מקומות חניה לאופנועים במתקן חניה אוטומטי.
20 מקומות חניה לאופניים- 11 מקומות בחדרי אופניים בקומת קרקע + 9 במחסנים דירתיים.
מתכנ תנועה בז'רנו דוד.
חסרים :
5.36 מקומות חניה לרכב פרטי,
1 מקום חניה לאופנועים.
חוות דעת :
1. הנכס מצוי באזור חניה ב' שבו יש הפעלה מסחרית של מערכת תנועה עתירת נוסעים, לכן תקן חניה למשרדים הינו 1: 240 ולא 1: 120 וגם שטח מסחרי מבוקש 181.5 מ"ר ולא 124 מ"ר- יש לתקן חישוב דרישת התקן בטבלת מאזן חניה.
2. תקן חניה לאופנועים הינו 1: 5 ולא 1: 10- יש לתקן חישוב דרישת התקן בטבלת מאזן חניה ולהציג פתרון עבור 3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע ולא במתקן וליעד מקום חניה נוסף לרכב פרטי במתקן.
3. ניתן לאשר חניה לאופניים במחסן דירתי כאשר שטחו מעל 6 מ"ר- יש לציין שטח מחסנים בהם מתוכננים חניות לאופניים.
המלצה :
1. להעביר לוועדה לאשר פתרון חלופי להסדר 5.36 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

2. להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים בהתאם לחוות דעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

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 5 עגלות ושני מיכלים וחדר לקרטונים
תיקונים נדרשים: ניתן להסתפק ב-5 עגלות עבור האשפה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: זיהום קרקע, מנדפים, אקוסטיקה
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כל העצים לשימור למעט עץ אחד לכריתה כמפורט בטבלה זו.
העץ לכריתה אינו בהגדרת עץ בוגר ומאחר והוא בשטח ההפקעה יש לתאם כריתתו עם אגף שפ"ע.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלט

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

אדריכלות מכון הרישוי

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	סיגלון עלה מימוזה	4.0	5.0	3.0	שימור	101
2	סיגלון עלה מימוזה	1.0	6.0	2.0	שימור	64
3	סיגלון עלה מימוזה	4.0	8.0	2.0	שימור	257
4	סיגלון עלה מימוזה - לא עץ	5.0	12.0	4.0	כריתה	
5	סיגלון עלה מימוזה	4.0	6.0	2.0	שימור	145
6	היבסקוס טליתית סתריה	3.0	13.9	4.0	שימור	488
7	ברכיכטון אוסטרלי	6.0	24.0	3.0	שימור	2,352

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

א. לאשר את הבקשה ל הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע ותעסוקה ומגורים
בקומות העליונות, בן 7 קומות ובניה על הגג, מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 16 יח"ד, כולל ההקלות הבאות:

- הקטנת קווי הבניין הצדדיים עד 2.7 מ' במקום 3 מ' המותרים (10%), לצורך תכנון מיטבי;

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. לא לאשר את ההקלות הבאות, שכן אין הצדקה תכנונית לכך:

- הבלטת מצללה מעל מרפסת הגזוזטרא העליונה;

- הסדרת מצללה בקומת הקרקע;

ג. מתן פתרון חלופי להסדרת 5.36 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן על ידי השתתפות בקרן חניה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי;

ד. לדחות את ההתנגדות שכן מדובר בתכנון מיטבי והקטנת קו הבניין הצדדי ל 2.70 מ' במקום 3 המותרים, לכוון בניין המתנגדת, הינה במסגרת המותר עפ"י התקנות והמרחק שנוצר בין הבניינים לאחר הקטנת קו הבניין הינו 4.80 שהינו מרחק סביר.

תנאים למתן היתר

1. רישום זיקת הנאה לטובת הציבור בתחום בין גבול המגרש לקו הבניין בחזית ובתאום עם אגף הנכסים;
2. ביטול הפרגולה מעבר לקו הבניין הקדמי בקומת הקרקע, בחזית הקדמית לרח' לבנדה;
3. ביטול הפרגולה מעבר לקו הבניין הקדמי מעל מרפסת הגזוזטרא בקומה העליונה, בחזית הקדמית לרח' מירון;
4. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הגשת התחייבות בעל ההיתר, לרשום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, ורישום הנ"ל בתנחות הקומות,
2. מתן התחייבות להתקנה, תפעול ותחזוקה של מתקן חניה אוטומטי הנ"ל באישורה של היועצת המשפטית למנהל הנדסה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-0420	תאריך הגשה	23/03/2020
מסלול	תוספות ושינויים ציבורי/תעסוקה	תוספות בניה ציבורי	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) חדשה /תוספת מבנה ציבורי גדול (בתי אבות/ספורט/תאטרון)

כתובת	וולפסון 43 רחוב העליה 27	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	4/9020	תיק בניין	0005-027
מס' תב"ע	תעא/1, 3844, 3647, 2650, 2493	שטח המגרש	2321

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עזרה ובצרון- ע"י אלי גנזבורג	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב ע"י אלי לוי	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	ציונוב ליאור	רחוב זמנהוף 26, תל אביב - יפו 6437328
מתכנן שלד	אנגל שמואל	רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
מורשה חתימה מטעם המבקש	גנזברג אלי	רחוב המסגר 9, תל אביב - יפו 6777658

פירוט שטחים					
סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			סך שטחי שירות		
מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)
3192.20	114.98	1938.41	56.35		
11.63		765.97			
3203.82	114.98	2704.38	56.35		

מהות הבקשה: (ישי נגר)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מספר 19-0535 שימור מבנה שוק העלייה, הוספת קומת מרתף חלקית, 2 קומות חלקיות נוספות, והתאמת כל המבנה לייעודו כמרכז ספורט ופנאי עירוני. הכוללים:
• בקומת מרתף: עיבוי קירות דיפון ועמודים, שינויים בחדר מיתוג וחדר חשמל, שינויים במאגר מים ושינויים פנימיים בחדרי עזר.
• בקומת קרקע: הוספת עמודים קונסטרוקטיביים, עיבוי גרעין מדרגות (דרום מזרחי), ושינויים פנימיים במלתחות גברים ונשים.
• בקומת גלריה: הוספת עמודים קונסטרוקטיביים, עיבוי גרעין מדרגות דרום מזרחי והוספת פיר איורור, בגרעין צפון מזרחי שינויים בממ"מ ובחדר חשמל.
• בקומה א': שינויים בחזיתות המבנה, הוספת עמודים קונסטרוקטיביים, עיבוי גרעין מדרגות דרום מזרחי, הוספת פירי איורור ושטחים טכניים. עיבוי גרעין מדרגות צפון מזרחי, שינויים בחדרי שרותי גברים ונשים.
• בקומה ב': הריסת בניה קיימת על גבי הגג, בניה חדשה בתכסית המבנה לחדרי סטודיו, חדרי שירותים וממ"מ לשימוש מרכז הספורט.
• תוספת קומות ג' ו-ד' - עבור חדרי סטודיו, פירים ומעליות, מחסנים, חדר חשמל, חדרי שירותים וממ"מ לשימוש מרכז הספורט.
• בקומת גג- המשך גרעיני מדרגות ופירים, מערכות טכניות, גנרטור, פרגולה אקוסטית.

מצב קיים:

ביצוע עבודות לפי היתר מס' 19-0535 למרכז ספורט במבנה לשימור (שוק העליה) הכולל: הריסות חלקיות, הוספת קומת מרתף חלקית, 2 קומות חלקיות נוספות, הוספת גרעין מדרגות נוסף ממפלס הכניסה ועד גג טכני תחתון. בשלבי ביצוע.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
196	1938	מבנה שוק סיטונאי בן 3 קומות (חזית בלבד)
190	23/04/1944	מבנה שוק סיטונאי, דו קומתי.
1268	23/04/1944	מבנה שוק סיטונאי, דו קומתי.
1136	1951	שינוי פנימי בקיוסק פינתי
19-0535	27/05/2019	שימור מבנה שוק העליה, הוספת קומת מרתף חלקית, 2 קומות חלקיות נוספות, והתאמת כל המבנה לייעודו כמרכז ספורט ופנאי עירוני.

בעלויות:

חלקה 4 בגוש 9020 בבעלות עיריית ת"א-יפו . במגרש קיים צו 3 מבנה מסוכך- מבנה לשימור. אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע 3844 (תכנית 2560ב')

שטחים עיקריים	מותר	מוצע	סטייה/הערה
שטחי שרות מעל לקרקע	2,400 מ"ר (בנוסף למבנה לשימור הקיים) 1,100 מ"ר	1,800 מ"ר (תוספת) 1,431.27 מ"ר	ראה הערה מס' 3
קווי בניין	קווי בניין ישמרו המשכיות לקירות מבנה השוק לשימור.	המשך שבנייה בהתאם לקירות השוק לשימור.	
קווי בניין עילי	21 מ' בנייה המהווים כ- 48 מ' מרווח לרחוב העליה. (בהיתר מס' 19-0535 אושרה הקלה לקו בניין של 25 מ' מרווח מרח' עליה.)	כעת מבוקש בהקלה קו בניין של 28.50 מ' מרווח לרחוב עליה.	פורסמה הקלה לפי סעיף 149 לחוק.
מס' קומות	סה"כ 6 קומות מעל כניסה קובעת - תוספת 4 קומות ועוד קומה טכנית	תוספת 4 קומות וקומת גג טכנית.	
גובה קומות	עד 4 מ' קומה טכנית בגובה 5 מ'	תוספת קומה חדשה 4 מ' קומה טכנית 4.20 מ' לפי מדידה של בוחן הרישוי	
גובה במטרים	גובה 30 מ' עד 46 מ' מגובה פני הים	27.84 מ' 43.96 מ' מגובה פני הים על פי חישוב בוחן הרישוי	
הוראות בינוי/תכנית עיצוב	תנאי להוצאת היתר בניה הינו אישור הוועדה המקומית לתכנית עיצוב אדריכלי לכל שטח התכנית. תכנית העיצוב תכלול התייחסות לסעיפים הבאים תכנון השטחים הציבוריים הפתוחים ושטחי השפ"פ כיחידה אחת.	תא\תעא\3844\1 מאושרת מ-1.4.2014	המוצע אינו תואם את תכנית העיצוב אולם אושר על ידי אדריכל העיר (ראה חו"ד אדריכל העיר מצורפת בהמשך)

הערות נוספות:

על השטח חלה תכנית 3844 משנת 2013 אשר מייעדת את השטח לאזור מגורים ומסחר, שצ"פ, שפ"פ ומב"צ.

- התכנית כוללת את מבנה שוק העליה לשימור וכן שלושה מבנים למגורים. מבנה שוק העליה ישמש כמבנה ציבורי ויתווסף לו אגף חדש בגובה 4 קומות.
- התכנית קובעת זיקות הנאה במגרש המגורים ומסחר, למעבר ברגל מרחובות צ'נלוב ומטלון לעבר השצ"פ וכן קובעת זיקת הנאה למעבר רכב לאורך שצ"פ רחוב וולפסון.
1. לפי סעיף 4.2.2 א(2) " השטח המוקצה למבנים ומוסדות ציבור יתוחם על פי קונטור מבנה לשימור הקיים. בחלקו המזרחי של המבנה תותר תוספת מבנה בגובה 4 קומות ועוד קומה טכנית מעל מבנה קיים (בן קומה אחת).
 2. הכניסה הראשית ממוקמת בחלק המזרחי של המבנה לשימור לכיוון רחבה ציבורית פתוחה לרחוב וולפסון בדרום ומשותפת לשלושת המבנים למגורים ולמבנה לשימור שיועד להיות מרכז ספורט עירוני.
 3. לפי חישוב עורך הבקשה קיימת חריגה בשטחי שרות העל קרקעי של 331.27 מ"ר, לכן מנצלים את יתרת שטחים העיקריים שלא ניצלו וניתנים לאישור מכוח התכנית.
 4. למרות שהמבוקש לא תואם את תכנית העיצוב המאושרת התקבלה חו"ד אדריכל העיר שכן ניתן לאשר את המבוקש בהסתמך על סעיף הגמישות בתכנית העיצוב המאושרת המציין ש" שינויים לא מהותיים בתכנית הפיתוח והעיצוב האדריכלי יאושרו ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו" ולכן ניתן להמליץ על אישור הבניה המבוקשת.
 5. קו בנייה עילי: תכנית 3844 קובעת בתשריט שתוספת בנייה מעל מבנה השימור תהיה בהמשך לקו בנייה קיים מצפון, דרום ומזרח ותהייה 21 מ' המהווה נסיגה של כ-48 מ' לרחוב העליה, במסגרת היתר הקודם אושרה הקלה להגדלת קו בניין עד 25 מ' עבור תוספת 2 קומות, כעת מבקשים קו בניין של כ- 28.50 מ' עבור 2 קומות נוספות ופורסמה הקלה לכך.

התקבלה חוות דעת משפטית של עו"ד הראלה אברהם אוזן שניתנה בפגישה עם מהנדס העיר מ- 31.7.2016

ניתן להבין את קו הבנייה של 21 מ' המסומן בתשריט תכנית 3844 כקו התוחם את הבנייה המותרת לבנייה חדשה מעל מבנה לשימור כהוראת בינוי ולא כקו מחייב. מכאן, שניתן לפרסם הקלה לגבי שינוי הוראת בינוי לבניית תוספת על גג המבנה לשימור וכך להרחיב את התכנית עד לקו העמודים הבא ולשם שימור הגריד של המערכת הקונסטרוקטיבית הקיימת.

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
1. הקלה לשינוי קו בינוי מערבי מעל המבנה לשימור מ 21 מ' ל 28.50 מ' והגדלת תכנית לתוספת קומות נוספות.
 2. הקלה לניוד שטחים מעל קרקע לתת קרקע.

תאריך הודעה אחרונה: 09/03/2020 ולא התקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלות:

1. בהתאם לחוות דעת משפטית מ 31/07/2016 ניתן להמליץ לאשר את ההקלה בקו בינוי כמבוקש (ראה הערה מס' 5).
2. הקלה אינה רלוונטית שכן לאור חו"ד היועצת המשפטית המרתף נבנה מתוקף תכנית ע'1' ובזכויות הניתנות לניצול מתוקפו. (ראה חוות דעת משפטית מצורפת)

חו"ד מכון רישוי ע"י נדב פרסקו 20/04/2020

תנועה וחניה

הפתרון לדרישת החניה עבור מבנה ציבור בפרויקט אושר בהיתר בניה מס' 17-0965 (בקשה קודמת מס' 17-0578). המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

הוגש אישורו של מאיר ראובן אחראי תכנון כלי אצירה באגף התברואה בחתימה מיום 21.11.2019. אושר לפינוי אשפה באמצעות: 6 עגלות ירוקות בנפח 1,100 ליטר ו-1 מכבש קרטונים לחץ 10 טון. יש לעדכן את התכנית הראשית בהתאם לאישור שניתן עם כל הפרטים הנדרשים. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אקוסטיקה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

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

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

אין שינוי בפיתוח.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י לב פוטשניקוב 23/10/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חו"ד נוספות:

חוות דעת משפטית- הראלה אברהם אוזן 23/06/2019

בישיבה שקיימנו היום נבחנה השאלה אלו הוראות חלות בתת הקרקע של מבנה שוק העליה, שהינו מבנה לשימור ע"פ תכנית 2650ב.

1. תכנית 2650 אשר פורסמה למתן תוקף ביום 4.9.08 קבעה המבנה לשימור וקבעה לגביו הוראה מיוחדת בנספח א שבה לפיה "לא יחולו התמריצים המפורטים בתכנית זו. יחולו הוראות תכנית מפורטת 2493א".
2. דהיינו הועדה המחוזית בחרה שלא להחיל על המבנה את התמריצים הקבועים בנספח ד לתכנית השימור, לרבות התמריץ המתיר בניה מתחת למפלס הכניסה למבנה במסגרת תכנית המבנה לשימור אשר שטחיו יתווספו לשטחים העיקריים המותרים בתכניות התקפות וכן כי השימוש בשטחים אלו יהיה ע"פ השימוש הקיים בקומה שמעליהם, אלא להפנות בעניין להוראות תכנית 2493א.
3. עיון בתקנון ותשריט תכנית 2493א מלמד כי המבנה לשימור מסומן בשני יעודי קרקע, חלקו הארי נמצא ביעוד מגרש מיוחד וחלקו ביעוד מגרש חום. בהתאם להוראת סעיף 9.5 בתכנית זו השימושים במרתפים יהיו בהתאם לתכליות המותרות בתכנית ע1 על תיקוניה וכן לשם חניון ציבורי.
4. משמע, תכנית 2493א התירה שימושים מתחת למבנה לשימור ע"פ תכנית ע1 ובהתאמה לתמריצים שאפשרה תכנית השימור בתת הקרקע ביחס למבנים לשימור שנקבעו בה.
5. תכנית 2493א אושרה על ידי הועדה המקומית, כאשר הוגשו עליה שני עררים לועדת הערר אשר נדחו על ידי ביום 18.4.07. לשם השלמת התמונה יצוין כי בעקבות טענה שהועלתה באחד העררים (ערר 5468/06) הסכימה הועדה המקומית למחוק מתקנון תכנית 2493א את סעיפים 8.3 ו- 9.7 הקובעים הוראות לביצוע השימור, זאת נוכח אישור תכנית 2650ב.
6. בסופו של יום תכנית 2493א לא פורסמה למתן תוקף.
7. לאחר מספר שנים אושרה ופורסמה למתן תוקף ביום 20.2.13 תכנית 3844. בהתאם לתכנית 3844 המבנה לשימור נמצא כולו במגרש ביעוד למבני ציבור.
8. תכנית 3844 קובעת בטבלה 5 לגבי מבנים ומוסדות ציבור (תחום מבנה השימור) הערה 7 לפיה שטחי בניה מתחת לכניסה הקובעת (עיקרי ושירות) יהיו לפי תכנית ע1. בסעיף 4.2.2 ד נקבע כי הקמת מרתפים תת קרקעיים תותר בתחום מבנה השוק לשימור ע"פ תכנית ע ותכנית 2560ב. משמע, ישנה סתירה בין הוראות סעיף 4.2.2 לבין הוראות סעיף 5 בתכנית.
9. פרשנות המיישבת את הסתירה בין ההוראות בתכנית 3844 בהתאמה לתכנית 2650ב ו- 2493א, הינה פרשנות לפיה השימושים המותרים בתת הקרקע של המבנה לשימור הם שימושים לפי תכנית ע1, שכן הועדה המחוזית שאישרה את תכנית 2650ב וקבעה כי במבנה לשימור זה לא יחולו תמריצים אלא הוראות תכנית 2493א, שהפנתה לשימושים המותרים בתכנית ע1, ביקשה לאפשר שימושים עיקריים בתת הקרקע של המבנה לשימור. כך שפרשנות זו תואמת את ההיגיון התכנוני שהנחה את הועדה המחוזית באישור תכנית 2650ב ואת הועדה המקומית באישורה את תכנית 3844.

אדריכל העיר – אלעד דמשק 30/08/2020

- ממליץ לאשר שינויים מתכנית העיצוב המאושרת בהתאם לסעיף הגמישות המצוין בתכנית העיצוב.
- ההקלה המבוקשת בקו בינוי לרחוב העליה נכללים במסגרת הגמישות המאושרת בתכנית העיצוב.
- יש לקבל את אישור אדריכל העיר לחומרי הגמר בבניה החדשה לפני יישום בפועל במידת הצורך ניתן ליישם דוגמאות על גבי המבנה לצורך אישורם בשטח.

חוות דעת מחלקת שימור - רינת מילוא 10/08/2020

העליה 27, צ'לנוב 22-20, וולפסון 43, מטלון 64-68-66 - מבנה לשימור

חוות דעת מח' שימור להיתר

המבנה תוכנן ע"י יעקב בן סירה-שיפמן בסגנון בין לאומי ב-1939 כמבנה שוק

להלן חוות דעת מחלקת שימור לבקשה להיתר שינויים, המהווה שינוי להיתר מס' 19-0535.

- כפי שהונחו בתיק המידע, אין מניעה עקרונית למבוקש: מבנה ציבורי לצרכי נופש וספורט, שימור המבנה, הריסת גוש אחורי, תוספת קומת מרתף חלקית, תוספת ארבע קומות ועוד קומה טכנית בחלקו המזרחי של המבנה בקו בניה מורחב לכוון מערב, תוספת מדרגות ומעליות - כל זאת לפי תב"ע מפורטת 3844, כפי שמופיע בהגשה. זאת בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התייעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ ובתנאי:

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.

יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התייעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. תיק התייעוד למבנה אושר. בכל מקרה, במידה וידרשו, יוצגו פרטים לביצוע, לתיאום ואישור עם מח' השימור, לפני הביצוע בשטח.

- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.

באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדריכל השימור ובאחריותו.

- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיווטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התייעוד בליווי אדריכל תיק התייעוד. במידה ויפורקו- יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור. הפרטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם. פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התייעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לעניין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

לתיאום סופי לפני ביצוע בשטח: תכנית פיתוח סביב המבנה לשימור בדגש על שביל המעבר הצפוני והחזית לרחוב עליה.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.

- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.

- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.

- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.

- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדריכל ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ישי נגר)

1. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים וקונסטרוקטיביים כלפי היתר מספר 19-0535, הכוללים:

- תוספת קומת מרתף חלקית,
- השלמת בנייה בקומה קיימת בקומה ראשונה.
- תוספת 2 קומות חדשות וקומת גג למערכות טכניות.

2. לאשר הקלה בקו בינוי מערבי מ- 25 מ' המאושר בהיתר 19-0535 ו21 מ' המצוין בתכנית תקפה עד 28.50 מרחוב העלייה.

עמ' 351

0005-027 20-0420 20-00003

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

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי
2. מילוי דרישות בוחן הרישוי.

תנאים לאיכלוס

מילוי כל התנאים המפורטים בהיתר מספר 19-0535.

הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ועדת משנה לתכנון ובניה דיון נוסף - הירקון 2

מהות הדיון הנוסף:

דיון נוסף בהמשך להחלטת וועדה קודמת

נימוקי הדיון הנוסף:

בדיון הקודם הוועדה הנחתה לברר מול הוולחוי"ף אפשרות של הקטנת מספר החניות הציבוריות שנקבעו בתכנית, ומול אגף נכסים אפשרות של מטלה ציבורית חלופית לחניות הציבוריות.

ממצאי הבדיקה יימסרו בעת הדיון.

מספר בקשה	20-0890	תאריך הגשה	29/06/2020	
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	חפירה ו/או דיפון	

כתובת	הירקון 2 רחוב הכובשים 74	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	11/7002	תיק בניין	0027-002
מס' תב"ע	תמ"א 4/ב, תמ"א 2/4, ע1, 3360/1, 2/3360	שטח המגרש	7872

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סיגייט נדל"ן בע"מ	רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
בעל זכות בנכס	סיגייט נדל"ן בע"מ	רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904
עורך ראשי	רוטברד מנחם	רחוב נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665
מתכנן שלד	מילר שי	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	דנון קרן עינת	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
מורשה חתימה מטעם המבקש	ברגנר מור	רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904
מורשה חתימה מטעם המבקש	חבס הרצל	רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904

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

מהות הבקשה: (ישי נגר)

מהות עבודות בניה

שינויים כלפי היתר חפירה ודיפון מס' 20-0272 מתאריך 30-03-2020
מהות השינויים: דיפון וחפירה עם עוגנים זמניים עד כל גבולות המגרש (ללא דיפון בדופן המזרחית של המגרש).

מצב קיים:

מגרש חניה, ללא בניה.

בעלויות:

חלקה 11 בגוש 7002 בבעלות עיריית ת"א-יפו.
 התקבל כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
 אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית 1/3360 ע1):

קומות	מותר	מוצע	סטייה
קומות	6	5	מבוקשת חפירה בעומק של כ 5 קומות
תכסית	85%	100%	פורסמה הקלה להגדלת תכסית ל 100%

הערות נוספות:

- בתאריך 30 למרץ 2020 ניתן היתר לדיפון וחפירה מס' 20-0272 בתכסית של 85% , כעת מבוקשת הקלה להגדלת תכסית דיפון וחפירה עד 100% משטח המגרש.
- בעת אישור תכנית העיצוב עבור המתחם התקבלה חוות דעת משפטית של עו"ד לירון רותם מ-09/07/2018, בנוגע ל תכסית המגרש: "לוועדה המקומית אין שיקול דעת לביטול הדרישה להותיר לפחות 15% מהתכסית פנויה מכל בינוי. אף אם ניתן ללמוד על אי התאמה בין הוראת סעיף 4.3.2(ט) ל- 6.8(ד) כפי שהובאה לעיל, הרי שעמדת צוותי התכנון הינה כי מבירור מול הוועדה המחוזית, כוונת הוועדה המחוזית ועל כן תכלית ההוראה אינה משתמעת לשני פנים, ויש לדרוש הותרת תכסית פנויה של 15% פנוי מכל בינוי".
- יצוין שתב"ע 3360 קבעה בסעיף 4.3.2(ט) " יש להשאיר לפחות 15% תכסית תת קרקעית פנויה מכל בינוי", אך לא קבעה שכל חריגה מכך תהווה סטיה ניכרת ולכן ההקלה המבוקשת ניתנת לשיקול דעת הוועדה.
- בתכנית העיצוב מצוינת חלופה של מרתפי חניה בתכסית 100% בכפוף לפרסום ואישור הקלה במסגרת היתר בניה.
- הוצג אישור רשות המים מ 08/09/2014 הקובע כי: " שטח התכנית משתרע על פני 46 דונם מקו החוף במערב ועד כ- 250 מטרים מקו החוף במזרח. אין לבנות בנייה משמרת מים בשטח התכנית עקב המצאות מי ים בתת הקרקע". מפלס מי תהום נמצאים מטרים בודדים מפני הקרקע וישנה סבירות גבוהה להשפלת מפלס מי תהום לצורך עבודות הבנייה וביסוס המבנים" בהמלצות הרשות מצוין בסעיף 2 " להוסיף סעיף חדש 6.13 (ניהול מי נגר עילי), עם הנחייה לפיה אין לבנות בנייה משמרת מים בשטח התכנית. יש להפנות את מי הנגר העילי למערכת הניקוז העירונית"
- העוגנים הזמניים המבוקשים ממוקמים בשטחי הדרכים הסובבים את המגרש ואינם חודרים אל החלקות מעבר לכביש. הבקשה כוללת כלונסאות שליפה זמניים לייצוב קרקע בעת ביצוע החפירה.
- להלן נימוקי הבקשה להקלה שנשלחו על ידי הרצל חבס מורשה החתימה מטעם החברה:

ההקלה המבוקשת הינה חיונית וראויה מבחינה סביבתית, תכנונית והנדסית:

המגרש בו מתבצעות עבודות הבנייה נמצא בסמיכות לחוף הים, וכתוצאה מכך מפלס מי התהום סמוך לפני הקרקע. ככל שלא תתאפשר ההקלה המבוקשת תיגרש העמקת מרתפים לעומק חסר תקדים כשמדובר בסמיכות מיידית לחוף הים. חוות דעתם של מומחים הנדסיים מקומיים ויועצים בינלאומיים שגויסו לבחינת העניין מתריעה כי לחפירה עמוקה שכזו עלולות להיות השלכות הרסניות ומסוכנות לסביבה כולה.

בשלבים האחרונים של אישור תכנית מרחב הדולפינריום תא/1/3360 (להלן: "תכנית מרחב הדולפינריום") התווספה להוראות התכנית דרישה להקמת 300 מקומות חנייה לציבור. בד בבד עם הוספת דרישה זו הוספו לזכויות הבנייה שתי קומות מרתף נוספות מעבר למספר הקומות המירבי המותר על פי תכנית המרתפים העירונית ע1. דא עקא, הוראות אלה התווספו ללא בחינת המשמעויות הנדסיות הכרוכות בביצוען, כאשר משמעותה המעשית של דרישה זו היא העמקה והגדלה משמעותית ביותר של שטח המרתפים הנדרש במגרש: ללא אישור ההקלה המבוקשת, ותחת הגבלת תכסית תת קרקעית במגרש 101 ל-85% - יהיה צורך בלא פחות משש קומות מרתפים (כולם מתחת למפלס מי התהום!) כדי לאפשר הקצאת 300 מקומות חנייה ציבורית. אם תאושר ההקלה, ניתן יהיה להפחית את השטח הבנוי ולהצטמצם לכארבע קומות מרתפים.

ראשית – ההקלה תאפשר שלא להעמיק את מפלסי החנייה לציבור מעבר להכרח ובכך לשפר מאד את נגישותם של החניות לציבור, ואין להקל בכך ראש. זאת ועוד, ההקלה תקצר את פרק הזמן בו ייגרמו באופן בלתי נמנע מטרדים סביבתיים ותנועתיים בשל ביצועה של העבודה התת-קרקעית, ואת זמן ההמתנה עד אשר מקומות חנייה אלו יהיו זמינים לשימוש הציבור.

שנית - לדעת כלל המתכננים והמומחים לדבר, העמקת המרתפים במגרש 101 לעומקים קיצוניים וחסרי תקדים מתחת למפלס מי תהום (כפועל יוצא ממגבלת התכסית התת-קרקעית), הינה מסוכנת לפרויקט ולאזור כולו עד כדי חשש אמיתי לאסון סביבתי.

יועצי הקרקע המנוסים ממשד עמוס בלנק – עדי לרר מהנדסים בע"מ מכניקת קרקע והנדסת ביסוס, עמדו על כך במכתבם מיום 18.5.2020:

"נתבקשנו על ידכם לבדוק מהן המשמעויות להעמקת המרתפים, ועוד לפני שנסביר זהו המקום לציין כי כל העמקה של החפירה לטובת קומת מרתף נוספת או יותר הינה מסוכנת ביותר!

הסיבות המרכזיות הן כדלקמן:

- קירות הדיפון חייבים לחדור לשכבת החרסית ומשקל העפר הכלוא בין רצפת המרתף התחתון לפני שכבת החרסית משמש כמשקל מייצב אשר מונע התפרצות של השכבה האטומה העומדת בחצי מים גבוהים בתחתיתה.

על ידי חפירה לטובת קומת מרתף נוספת (שלא לדבר על שני מרתפים) פוחת משמעותית המשקל הנגדי/המייצב הנ"ל, ומגיע לרמה מסוכנת של חוסר איזון.

צריך להיות ברור – התפרצות שכבת החרסית תהייה מבחינת אסון לפרויקט אך גם אסון לסביבה כולה."

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
הקלה לעבודות חפירה, ביסוס ודיפון בגבולות המגרש בתכסית 100%
 תאריך הודעה אחרונה: 23/06/2020

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. יקיר בן מאור מנכ"ל עמותת "עוצרים את עסקת דופינריום"		
2. לבנדיגר יונתן	רחוב קורדובירו 18, תל אביב - יפו 6608518	אין לאשר תוספת חנייה באזור שיהיה רווי בתחבורה ציבורית ותחנת מטרו בעתיד. יש להשאיר מקום לחלחול בתחום המגרש כדי להימנע מהצפות הרברט סמואל.

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגד: יקיר בן מאור מנכ"ל עמותת "עוצרים את עסקת דולפינריום"

1. בהוראות התכנית מתייחס לקווי בניין נקבע כי "יש להשאיר לפחות 15% תכסית על ותת קרקעית פנויה מכל בינוי בתא שטח זה" כעט מבוקש היזם 100% תכסית בקשה זו המהווה סטיה ניכרת מתכנית.
2. על פי היועץ המשפטי של הוועדה המקומית קבע כי "לוועדה אין שיקול דעת לביטול הדרישה להותיר 15% פנויה מכל בינוי". לנוכח חוות דעת זו ולפי הוראות שנקבעו בתכנית הבנייה על ידי הוועדה המחוזית אנו דורשים לא לאפשר את ההקלה או גמישות תכנונית בסעיף זה.
3. בהחלטת וועדת המשנה להתנגדויות בפרוטוקול החלטות מס. 1179 שהתקיימה בתאריך 8.12.14 במשרדי הוועדה המחוזית ת"א הוחלט כי בתא שטח 101 יתווספו 1,200 מ"ר שטחים שמתוכם 900 מ"ר יועדו לצרכי ציבור וירשמו על שם העירייה. במידה וכל התנגדויותינו מן הראוי להגדיל את שטחי הציבור בתכנית הבניה.
4. נספח תחבורה מהווה לרוב מסמך סטטוטורי ונועד להוות תרגום מעשי של המסקנות הבחינה התחבורתית להוראות התכנית. בבקשה זו בסמכות הוועדה המחוזית התקבל פטור מביצוע בה"ת והיא הוסמכה על ידי מתכנתת תנועה

מעיריית תל אביב בלבד. כעת מבוקש הקלה בהיתר הבנייה שיוצרת סטייה ניכרת מהוראות התכנית, מן הראוי היה שהסוגיה התחבורתית תיבדק בשנית ע"י מתכנן המחוז ותכלול גם התייחסות מנציגי משרדי הממשלה השונים כגון משרד התחבורה והמשפטים.

5. מבקש המדינה קבע בדו"ח משנה 2019 כי על המשרד התחבורה וכלל מוסדות התכנון לפעול לשיתוף נציגי משרד התחבורה בתהליכי התכנון הסטטוטורית. במקרה הנ"ל נציג משרד התחבורה לא נכח בשני הדיונים של הליך שמיעת ההתנגדויות בתכנית הראשית בוועדה המחוזית. לכן בשלב הבקשה להקלה בהיתר הסוגיה התחבורתית מקבלת משקל רב במיוחד כשמדובר בסטייה ניכרת מהוראות התכנית.
6. בדוח מבקר המדינה מ-2019 נכתב כי: תיקון התקנות על ידי שר האוצר מר משה כחלון ב יוני 2016 קובעת " באופן המאפשר לצמצם את תקן למקומות חניה לכלי רכב במקומות שבהם יפעלו מערכות הסעת המונים" בגן הכובשים הסמוך מתוכננת לקום תחנה של קו מטר-2. ומכאן יש לצמצם את מספר מקומות החניה ויש להתייחס לתכניות העתידיות בכובד ראש.

מתנגד: לבנדיגר יונתן

1. באזור קיים תכנון של תחבורה ציבורית ותחנת קו מטר ובשל כך אין צורך בתוספת מקומות חניה באזור זה.
2. השארת שטח חלחול בתחום המגרש למניעת הצפות ברחוב הרברט סמואל.

התייחסות להתנגדויות:

מתנגד: יקיר בן מאור מנכ"ל עמותת "עוצרים את עסקת דולפינריום"

1. בסעיף 4.3.2 (ט) נקבע כי יש להשאיר לפחות 15% שטח חלחול, אולם התכנית אינה קובעת כי חריגה מקביעה זו תהווה סטייה ניכרת, הנושא נתון לשיקול דעת הוועדה המקומית.
2. חוות הדעת המשפטית מתאריך 09/07/2018 התייחסה לתכנית העיצוב אשר אינו מאפשר הקלות ולכן צוין כי לוועדה אין סמכות לאשר סטייה מתכנית. הבקשה הנדונה הוגשה לאחר פרסום להקלה בשטח התכנית שכאמור מובאת לשיקול דעת הוועדה.
3. הטענות העולות בסעיפים 3 עד 6 אינן רלוונטיות לבקשה הנדונה כעת שכן היא עוסקת בהגדלת תכנית החפירה בלבד.

מתנגד: לבנדיגר יונתן:

1. תוספת חניות ציבוריות נדרשת בהתאם להוראות תכנית 3360/1. חניות אלו נדרשות לשירות הציבור באיזור החוף.
2. נושא החלחול הוא אכן בעל חשיבות רבה אך יחד עם זאת במכלול השיקולים מומלץ לוועדה במקרה זה להעדיף את הוספת החניות הציבוריות שנקבעה בתכנית.

חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י נגר ישי)

ככלל, הוועדה המקומית עומדת על חשיבות השארת תכנית פנויה ממרתפים של לפחות 15% לצורך נטיעת עצים בוגרים ופותרונות חלחול מים. יחד עם זאת כפי שהוצג על ידי מבקשי ההיתר, הנושא נבדק הנדסית ולאור המטלה הציבורית שנקבעה בתב"ע של 300 חניות ציבוריות, הקמת מרתף בתכנית 85% תחייב הגעה לעומק שיפגע בסביבה. במכלול השיקולים, מומלץ במקרה זה לוועדה להעדיף את החניות הציבוריות ולאשר את ההקלה לתכנית מרתף מלאה.

1. לאשר את הבקשה כהקלה להגדלת חפירה עד 100% משטח המגרש ודיפון עם עוגנים זמניים לרחובות הגובלים למעט גבול המערבי עם רח' הירקון
2. לדחות את ההתנגדויות שכן לוועדה המקומית יש שיקול דעת לאשר הקלה, במכלול השיקולים מומלץ במקרה זה להעדיף את החניות הציבוריות שנקבעו בתכנית 3360/1, והעמקת החפירה לצורך הקטנת תכנית המרתף תביא לפגיעה בסביבה.

תנאים למתן היתר
הצגת אישור הוולחוף.

תנאים בהיתר
עמידה בכל התנאים המפורטים בהיתר מס' 20-0272, מיום 30-03-2020 לרבות מילוי כל ההתחייבויות.

תנאים להתחלת עבודות
1. קבלת אישור תאום הנדסי.

2. הצגת אישור רשות העתיקות לתחילת עבודות בניה
3. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאים לאיכלוס

הצגת אישור רישיון קדיחה והפקה מרשות המים על פי כל דין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור הדין :

הראלה אברהם אוזן לא משתתפת בדיון.

פרידה פירשטיין: הבקשה היא להגדלת תכסית המרתף עד 100%, במקום 85% לפי התוכנית. הם ביקשו הקלה מהתכסית, היא נדונה במסגרת תוכנית העיצוב, יש אופציה להגדלת התכסית ל-100% כפוף לפרסום ואישור הקלה במסגרת היתר בנייה ובמסגרת זו הוגשו לבקשה התנגדויות ויש התייחסות להתנגדויות.
אסף הראל: אני רוצה לשאול. אין פה מחלקת נכסים, יש פה בעייה אמיתית, צד אחד לעניין התכסית מדברים עליו כל שבוע מחדש כשראובן רוצה להגדיל מ-75% ל-85% ואני מסכים איתו, כאן אנחנו מדברים על 100%, שזה בעיות, מצד שני יש 300 חניות אבל המשמעות של זה שזה 6 קומות וגם זה בעייתי, המשמעות של זה 4 קומות, צריך להוריד מ-300 ל-250 מקומות חנייה ולחפש איזה טובה ציבורית אפשר לבקש מהם.
פרידה פירשטיין: אבל זה דרישה תביעית של 300 מקומות חנייה.

אסף הראל: אנחנו לא יכולים יחד עם היזם לחפש איזשהו פתרון אחר, מי שקבע 300 יכול היה לקבוע גם 400, יש שם עניין טכני, עומק מי תהום, 300 חניות מייצר בעייה.
הילה חכמון: זאת לא היתה הקביעה שלנו, זאת היתה הקביעה של הוולחוף.
דורון ספיר: מה מרחב שיקול הדעת שלנו בעניין הזה?

הילה חכמון: ניסינו למצוא פתרון אחר שיכול מצד אחד לענות לדרישה של 300 מקומות חנייה ומצד שני לתת פתרון ליזם. עברתי גם על התוכניות וגם על הפרוטוקולים של הוועדה ושל הוולחוף, הגעתי למסקנה שההוראה לעניין סטייה ניכרת היא לא לעניין התכסית מתחת לקרקע אלא מעל הקרקע. אחרי שבאמת קראתי שוב את כל הפרוטוקולים ובהתייעצות עם עוזי, הגענו למסקנה שההוראה של הסטייה הניכרת לעניין התכסית נכנסה עם קוי הבניין שהמטרה שלה היתה למנוע הגדלת נפחי הבנייה בשעה שהגבילו את גובה המגדל. למעשה גובה של המגדל נקבע לגובה עד 25 קומות בהתאמה לתוכנית המתאר וכדי להימנע ממצב שלאחר מכן יבוא היזם לבקש הקלה לעניין קווי הבניין והתכסית כדי להחזיר לעצמו את השטחים האלה, אז באמת הכניסו את זה כהוראה בסטייה ניכרת. יותר מזה, גם בתקנון בהתאם להתנגדויות התווסף סעיף נוסף שקובע שכל זכויות הבנייה לא מנוצלות מעל קומת הקרקע הם יבוטלו, ולכן המסקנה היתה שהתכסית דיברה אך ורק לבנייה מעל הקרקע ולא מתחת לקרקע בשעה שהדרישה של 300 מקומות חנייה הגיעה כאמור מהוולחוף שבמסגרת אותו דיון היא גם איפשרה להוסיף עוד 2 קומות מרתף בנוסף לקומות שניתנות מכח תוכנית ע1 ובטבלה 5 בתקנות התוכנית ישנה הערה בסעיף מספר 6 שקובעת התווספות שטחים לצורך מענה לאותם מקומות חנייה.

מיטל להבי: כמה דונם מדובר?

הילה חכמון: כלל התוכנית?

מיטל להבי: כן.

הילה חכמון: למיטב זכרוני, 45 דונם.

מיטל להבי: 45 דונם בתכסית של 100%?

פרידה פירשטיין: שטח המגרש 7,800 מ"ר.

הילה חכמון: על כלל התוכנית או המגרש עצמו?

מיטל להבי: המגרש, 7,800 בתכסית 100%?

הילה חכמון: זאת חוות הדעת שלנו.

הלל הלמן: בהיבט התכנוני צריך לציין כי עשינו כמה ישיבות עם היזם פה וניסינו באמת לבדוק את האפשרות לא לפתח את המגרש בלי ההקלה הזאת. ההמלצה שלנו היתה לקדם את הבקשה בלי הקלה, לטענתנו הוא בדק את זה עם יועצי קרקע גם ישראלים וגם בדיקה בחו"ל, היזם אומר, בנסיבות הקיימות שהוטלה עלי משימה של להוסיף 300 חניות ציבוריות ואני אמור להגיע למרתפים 6 ו-7 מעבר ל-5, התוצאה תהיה פגיעה. האפשרות שלו היתה לבקש הקלה מתכסית או לבקש הקלה התקן החנייה שנקבע.

אסף הראל: מה המרווח שלנו לגבי החנייה, מה אנחנו יכולים לאפשר, אנחנו יכולים להפוך מ-300 ל-200?

הילה חכמון: אין לו אפשרות לבקש הקלה מכח החניות, כי החניות שלו היתה מהקביעה של הוולחוף. כן האפשרות שלו היתה, ביקש מספר ספציפי של 300 מקומות חנייה, הוולחוף הותירו להוסיף 2 קומות למרתפים.

אסף הראל: בתור מה? אני חושב שיש פה ענין. צריך לבוא לוולחוף, אומנם אישרתם עוד קומות אבל בהתאם לחוות הדעת היועצים זה לא ריאלי, מה שאתם ביקשתם אנחנו מבקשים להסיר.

דורון ספיר: כמה חניות צריך להוריד כדי להגיע לחלחול של 15%?

אסף הראל: 100, אמרו 6 קומות ל-300 חניות, 75 לקומה, זה 4 קומות של 75.

הילה חכמון: לגבי העניין של החזרה לוולחוף, אני רוצה לבחון את זה שוב פעם סופית, לפי חוק הגנה הסביבה החופית, על פניו אנחנו לא צריכים לחזור לבקש את אישור הוולחוף לעניין הקלה הזאת בהתאם לחוק, הפנייה לוולחוף תעשה

במקרה של הקלה לעניין מספר הקומות לגובה, אבל אני רוצה במידה ותחליטו לאשר את הבקשה, זה יהיה בכפוף לבדיקה סופית של העניין הזה שלנו.

דורון ספיר: לשוב ולדון לאחר בדיקת אגף הנכסים מול היזם לעניין המרת חלק מהמטלות של החניות למטלות אחרות, ו-2 בדיקה מול הוולחוף לגבי כיצד משנים את ההחלטה שלהם ואם ניתן לעשות את זה ובאיזו דרך.

מיטל להבי: אי אפשר לבקש חוות דעת מקצועית לגבי היכולת לבנות בתכסית של 85% את כמות החניות האלה, אולי שיוריד מכמות החניות הפרטיות שלו, מה התקן שלו בבנייה למגורים שלו?

הילה חכמון: תקן בעת הוצאת היתר הבנייה.

מיטל להבי: מה התקן?

פרידה פיירשטיין: 1 לדירה קטנה ו-1.33 לדירה מעל 120 מ"ר.

מיטל להבי: הבאתם היתר בנייה ברחוב שלוש, תוכלו לשנות לו את תקן החנייה.

ליאור שפירא: שמתם לב כי גם אנחנו בעלי זכות בנכס. אולי נתייעץ עם אלי לוי.

מיטל להבי: לדעתי החניון הציבורי חשוב יותר מהחנייה הפרטית לאנשים שקיבלו 1.33 ליחידת דיור.

דורון ספיר: נשוב ונדון בבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 35

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 20-0018-2 מתאריך 26/08/2020

לשוב ולדון לאחר :

א. **בדיקת אגף הנכסים מול היזם לעניין המרת חלק מהמטלות של החניות למטלות אחרות.**

ב. **בדיקה מול הוולחוף לגבי כיצד משנים את ההחלטה שלהם ואם ניתן לעשות את זה ובאיזו דרך.**

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	20-1082	תאריך הגשה	04/08/2020	
מסלול	ציבורי/תעסוקה	ציבורי	פיתוח עירוני/שצ"פ/מדרכו ת/כבישים/גשרים	

כתובת	מ.ברזל רכבת קלה קו אדום 14	שכונה	צמרות איילון
גוש/חלקה	315/6110, 312/6110, 309/6110, 293/6110, 34/6110, 411/6110, 327/6110, 324/6110, 321/6110, 318/6110	תיק בניין	5002-014
מס' תב"ע	תמ"מ 1/5, 2000	שטח המגרש	12989

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נת"ע- נתיבי תחבורה עירוניים להסעת המונים בע"מ	רחוב הרוקמים 26, חולון 5885849
בעל זכות בנכס	מ.מ.י	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	מבל ערן	רחוב קרן קיימת 4, קריית טבעון 3608202
מתכנן שלד	סיטון משה	רחוב המעיין 5, הרצליה 4635637
מורשה חתימה מטעם המבקש	כץ קרן	רחוב הרוקמים 26, חולון 5885849
מורשה חתימה מטעם המבקש	כהני אלי	רחוב הרוקמים 26, חולון 5885849

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
עבודות פיתוח במסגרת "המסדרון התחבורתי" עבור הקמת הקו האדום של הרכבת הקלה הכוללות: - הריסת קיר תמך בחלקו המערבי של המגרש המקביל לנתיבי אילון. - הקמת קיר תמך בחלקו המערבי של המגרש המקביל לנתיבי אילון. (קיר בנסיגה של כ-3' לעומת הקיר המיועד להריסה כלפי פנים המגרש במקביל לנתיבי אילון) - הקמת גדר בטון נמוכה בחלקו המזרחי של המגרש בהמשך לקיר קיים, גדר בטון נוספת כלפי פנים המגרש עבור מסלעה והוספת מעקה מתכת.

מצב קיים:

אתר התארגנות עבור הקמת הקו האדום של הרכבת הקלה.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
16-0857	2016	הריסת משרדים יבילים הקיימים באתר והקמת מבנים ארעיים ומתקנים הנדסיים לשירות אתרי בניה והתארגנות לצורך הקמת הקו האדום של הרכבת הקלה.	16-0925 ר'
12-0440	2012	הצבת 12 מכולות בשטח ההתארגנות.	12-0577 ר'

בעלויות:

נכסים - מירי גלברט 09/09/2019
חלקות 309, 312, 315, 318, 321, 324, 327 בגוש 6110 בבעלות עיריית ת"א יפו, חלקה 34 בגוש 6110 בבעלות עיריית ת"א - יפו מתוקף הפקעה לפי סעיף 19 (להלן: "מקרקעי העירייה"). חלקה 293 בגוש 6110 בבעלות מדינת ישראל (להלן: "מקרקעי רמ"י"). חלקה 411 בגוש 6110 בבעלות מדינת ישראל, חלק מהחלקה הופקעה לפי סעיף 19 לעיריית ת"א-יפו.

ביום 06/07/2019 נחתם הסכם על מקרקעי העירייה בין נת"ע לעיריית ת"א - יפו לטובת הקמת פיר שילוח, אתר התארגנות בחניון "גלי גיל" ל- 5 שנים מיום 03/04/2016 ועד ליום 31/12/2021.

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה והנ"ל בכפוף לאישור מינהל מקרקעי ישראל.
תנאי לאכלוס: אישור סופי של אגף הנכסים.

*** צורף אישור רשות מקרקעי ישראל מ- 19.5.2020**

התאמה לתב"ע 2000 (נתיבי אילון – על פרשת דרכים – הרכבת)

1. על פי התכנית, העבודות המבוקשות הן במסגרת הרצועה הנדרשת לשולי "אילון" ברוחב 10.0 מ' מכל צד תהיה מחוץ ובנוסף לזכות הדרך של "המסדרון התחבורתי" או לחילופין: יבנו קירות תומכים ע"י היזם שיבנה בשטח הגובל ברצועת "המסדרון התחבורתי". שלבי ביצוע הדרכים אינם תלויים בהכרח בשלבי ביצוע התכניות המפורטות.
2. ביום 06/07/2019 נחתם הסכם על מקרקעי העירייה בין נת"ע לעיריית ת"א - יפו לטובת הקמת פיר שילוח בשטח הנדון, אתר התארגנות בחניון "גלי גיל" ל- 5 שנים מיום 03/04/2016 ועד ליום 31/12/2021. האתר עצמו אינו חלק מהבקשה הנוכחית.
3. הקיר המערבי, המקביל לנתיבי אילון, מגיע מצפון עד לגבול עירוני עם רמת גן והמחליף את הקיר המיועד להריסה מרחיב את המסדרון התחבורתי בכ- 3 מ' ואורכו 260 מ' והנמכת הקרקע בין הגדר המיועדת להריסה לזו המוצעת (הגדר להריסה היא באורך של 126 מ').
4. הקיר המזרחי, המקביל לרחוב שפע טל, ממשיך קיר קיים מדרום, כולל שתי שורות גדר עם מסלעה ביניהן וגומחה עבור פילר חשמל וגמל מים.
- הקיר בגובה משתנה הנע בין 0.5 - 6.5 מ' על פי תוואי הקרקע, אורכו כ- 70 מ' בנוסף ל- 28 מ' הקיימים וכוללת גדר קלה בקטעים הנדרשים לבטיחות. גובה הקירות גבוה מ- 3 מ' המותרים על פי תקנות ופורסמה הקלה להגבהת הגדרות לפי המבוקש.. (ראה "הקלות מבוקשות" בהמשך)
- ליקויים במפרט שהוגש:
- תכנית מדידה שהוצגה - לא בתוקף,
- מוצגים חומרי גמר לבחירה לאחר שיש כבר החלטת אדריכל העיר,
- הקיר הקיים אינו מופיע בתכנית. כמו כן, במפרט סומנו הערות טכניות שונות.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
מבוקשת הקלה בגובה קיר תומך עד לגובה של 6.55 מ' במקום 3 מ' המותרים ע"פ סעיף 4.09 בתקנות התכנון והבניה
תאריך הודעה אחרונה: פרסום מ- 7.6.2020 ולא התקבלו התנגדויות.

חו"ד מכון רישוי - אפרת גורן 27/08/2020

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

איכות הסביבה

התווסף תנאי בהיתר בנושא זיהום קרקע
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כל העצים ממוקמים במדרכה של רחוב 2370 וכולם מבוקשים לשימור.
הוגש מפרט שימור, לפיו עודכנו קירות התמך והגדרות המבוקשים ועודכנו מיקום היסודות שלהם על מנת שלא יפגעו בעצים.
על האגרונום ללוות את הבנייה ולוודא כי העצים לא יפגעו במהלך העבודה.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	צאלון נאה	6.0	25.0	6.0	שימור	4,710

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	זית אירופי	5.0	15.0	4.0	שימור	1,802
3	ברוש מצוי	8.0	25.0	4.0	שימור	5,004
4	ברוש מצוי	8.0	30.0	4.0	שימור	7,206
5	זית אירופי	5.0	25.0	4.0	שימור	5,004
6	זית אירופי	5.0	30.0	4.0	שימור	7,206
7	צאלון נאה	6.0	25.0	6.0	שימור	4,710
8	צאלון נאה	6.0	40.0	7.0	שימור	12,058
9	צאלון נאה	6.0	35.0	7.0	שימור	9,232
10	צאלון נאה	6.0	35.0	7.0	שימור	9,232
11	צאלון נאה	5.0	20.0	4.0	שימור	3,014
12	ברכיכטון אדרי	8.0	40.0	4.0	שימור	8,290

חו"ד מחלקת פיקוח:**ויקטור זמורו 27/05/2020**

התכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה : בונים שלד

חו"ד אדריכל העיר:**יואב דוד מ-7.8.2019**

קירות בחזית שפע טל – שניהם בגמר קורדרוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י גל שמעון)

לאשר את הבקשה להריסת קיר תמך קיים והקמת קירות תמך המבוקשים כהקלה להגבהת קיר תמך עד 6.5 מ' גובה בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגת אישור תיאום עם נתיבי אילון.
4. הצגת מפת מודד עדכנית על פי התקנות.

תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת אישור רשות העתיקות למילוי כל דרישותיהם.
2. הצגת אישור לתיאום הנדסי.

תנאים לאכלוס

1. הצגת אישור סופי של אגף נכסים
2. הצגת אישור אדריכל העיר למילוי כל דרישותיו.

הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בשטח המגרש.