

ט"ז כסלו תשפ"א
02 דצמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0326 תאריך: 15/11/2020 שעה: 12:30
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
 אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	בר משי אביב	רינס 23	0323-023	20-1280	1
9	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		פעמוני יוסף 4	1269-004		2

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1280	תאריך הגשה	13/09/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	ריינס 23	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	115/7113	תיק בניין	0323-023
מס' תב"ע	3616א, 1ע, 9077, 58, תמ"א 3/38	שטח המגרש	469

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בר משי אביב	רחוב ריינס 23, תל אביב - יפו 6458706
מבקש	חבר יפה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723
בעל זכות בנכס	בר משי אביב	רחוב ריינס 23, תל אביב - יפו 6458706
בעל זכות בנכס	חבר יפה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723
עורך ראשי	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723
מתכנן שלד	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים בן 3 קומות וחדר על הגג המכיל 10 יח"ד, הכוללים: -בקומת המרתף התחתונה(חדשה): 15 מקומות חניה המוצעים ע"י מתקן חניה אוטומטי בעומק 8.00 מ' עם כניסה באמצעות מעלית רכב מרחוב ריינס וגישה נוספת באמצעות גרמי מדרגות ממפלס הכניסה הקובעת. -בקומת המרתף העליונה (חדשה): חדרים טכניים, מחסנים דירתיים ושטחים נלווים עבור 2 יח"ד עורפיות קיימות בקומת הקרקע. -בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, פתיחת סגירה קיימת במרפסות קדמיות קיימות, סגירת מרפסות קיימות, הריסת חלקה הצפוני של החזית הקדמית לרבות מרפסת קיימת בקומת הקרקע לצורך הקמת גישה למעלית הרכב המוצעת והוספת ממ"דים עבור כל יח"ד הקיימות. -בקומות הטיפוסיות הקיימות (קומות א'-ב'): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הוספת ממ"דים עבור כ"א מיח"ד הקיימות, פתיחת מרפסות קדמיות קיימות שנסגרו ללא היתר, סגירת מרפסות קיימות והוספת מרפסת פתוחה ומקורה בעורף הבניין. -על הגג הקיים (קומה ג'): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית הכוללים תוספת 2 יח"ד חדשות (סה"כ 3 בקומה זו) וממ"ד עבור כ"א (קיימות וחדשות), תוספת מרפסות פתוחות ומקורות בקונטור המרפסות בקומות שמתחת בחזית ובעורף הבניין ומרפסות סגורות בחזיתות הצד ועורף הבניין. -בקומת הגג החלקית החדשה (קומה ד'): 2 יח"ד חדשות עם ממ"ד ומרפסת גג צמודה ומקורה ע"י פרגולה בחזית ובעורף המגרש. -על הגג העליון: מערכות סולאריות ומעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין. -בכל קומות הבניין: חיזוקים ושינויים בחזיתות, תוספת פיר מעלית פנימי תחנות עצירה בכל הקומות. -בחצר: שינויים בפיתוח, ריצוף, גינון ונטיעות, הריסת חלק ממעקה מרפסת הקרקע, הקמת גדרות בתחום המגרש ובגבולות המגרש, הסדרת חניות לאופניים ולאופנועים במרווח הצד הצפוני, נישא לגז ואשפה בגבול מגרש צדדי דרומי. סה"כ יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף המכיל 14 יח"ד (10 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מלאות עם דירה על הגג המכיל סה"כ 10 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
330	28/02/1935	בניין בן 3 קומות וסככה על הגג עבור 9 יח"ד
228	03/10/1945	הפיכת הסככה על הגג לחדר מגורים (סה"כ 10 יח"ד)

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום בבעלות של 3 בעלי זכויות. מפרט הבקשה חתום ע"י שני מבקשים שהינם בעלי זכויות בנכס. לא נשלחו הודעות בהתאם לתקנה 36 ב' כנדרש ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (58, 3616א' - רחוב לא ראשי, אזור רובע 3 תחום אזור ההכרזה)

- ההיתר המקורי משנת 1935.

- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר הקומות:	מותר	קיים + מוצע	סטייה
4 קומות + קומת גג חלקית			
<u>קווי בניין:</u> <u>קדמי לרחוב ריינס:</u>	4.00 מ'	3.40 מ'	0.60 מ' חריגה כתוצאה מהקשחת קירות קיימים. ניתן לאשר.
<u>צדדי צפוני:</u>	3.00 מ'	2.30 מ'	0.70 מ' חריגה כתוצאה מהקשחת קירות קיימים. ניתן לאשר.
<u>צדדי דרומי:</u>	3.00 מ'	2.70 מ'	0.30 מ' חריגה כתוצאה מהקשחת קירות קיימים. ניתן לאשר.
<u>אחורי:</u>	5.00 מ'	4.10 מ'	0.90 מ' חריגה כתוצאה מבניית קומה החדשה מעבר לקו הבניין המותר, בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר.
<u>קווי בניין לממ"דים:</u> <u>צדדי צפוני:</u>	2.00 מ'	2.00 מ'	ר' הערה 4
<u>אחורי:</u>	3.00 מ'	3.00 מ'	
<u>זכויות בנייה:</u> בקומת התוספת:	בקונטור הקומה המורחבת	מוצעת קומה חדשה מעבר לקונטור קומות קיימות המורחבות.	מוצעת קומה חדשה מעבר לקונטור קומות קיימות המורחבות. בניגוד להוראות תכנית 3616א', לא ניתן לאשר.
<u>הבלטת חדר מדרגות:</u>	בתחום אזור ההכרזה לא תותר הבלטת חדרי	מבוקשת הבלטת חדר המדרגות בכ- 0.30 מ'	0.30 מ' חריגה כתוצאה מהבלטת

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
חדר המדרגות מעבר לקו הבניין המותר, בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר.	מעבר לקו הבניין הצדדי דרומי המותר.	מדרגות מחוץ לקוי הבניין.	
	3 יח"ד 2 יח"ד 5 יח"ד	כמספר יח"ד בקומות הקיימות (3 יח"ד בהתאם להיתר מס' 330) (חלוקת סך שטח הגג ב: 70: $147/70=2$) 5 יחידות דיוור	צפיפות: על הגג הקיים (ג'): : סה"כ:
0.10 מ'	3.40 מ'	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' (מאושר בהיתר 3.30 מ')	גובה קומה (בין רצפות):
בקומות הקיימות בעורף הבניין מוצעת סגירה בבנייה קשיחה למרפסות שאושרו מעבר לקו הבניין המותר בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר.	בקומות הקיימות בעורף הבניין מוצעת סגירה בבנייה קשיחה למרפסות שאושרו מעבר לקו הבניין המותר. מוצעות מרפסות בשטח שאינו עולה על 14 מ"ר ליח"ד ובממוצע שאינו עולה על 12 מ"ר.	סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף. הבלטת המרפסות עד 1.60 מ' מקו הבניין. עד 14 מ"ר ליח"ד ובלבד שסך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (168 מ"ר) לכל יח"ד בבניין.	מרפסות: בקומות הקיימות: סגירת מרפסות: תוספת מרפסות בעורף הבניין: הבלטה: שטח:
0.40 מ'	2.00 מ'	בקומות התוספת יתרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בעורף הבניין מבוקשת הוספת מרפסות סגורות בסגירה קשיחה ובצמוד אליהן מרפסות פתוחות.	תוספת מרפסות התוספת:
מבוקש קונטור קומה ומעקה הגג מעל מרפסות בעורף ובחזית הצד הצפונית של הבניין בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר.	מבוקש קונטור קומה ומעקה הגג מעל מרפסות בעורף ובחזית הצד הצפונית של הבניין.	לפי קונטור הגג הקיים לא כולל מרפסות ובלטות ובתוספת שטח ההרחבות בקומות הקיימות.	בנייה על הגג: קונטור:
2.96 מ"ר חריגה נוכח חישוב שטח מרפסות סגורות מעבר לקו הבניין כחלק משטח הגג. בניגוד להוראות תכנית	בהתאם לחישוב השטחים מבוקשת תכסית בנייה על הגג בשטח של כ- 149.96 מ"ר	עד 65% משטח הגג (147 מ"ר) למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין.	שטח:

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
<p>3616 א'. לא ניתן לאשר.</p> <p>0.30 מ' בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.</p>	<p>3.90 מ'</p> <p>4.50 מ'</p> <p>בהתאם למותר.</p> <p>3.30 מ'</p>	<p>3.00 מ' (לא כולל מרפסות ובליטות).</p> <p>4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון.</p> <p>לא יפחת מ 1.20 מ'.</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.</p>	<p>נסיגה לחזית:</p> <p>גובה בנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים:</p> <p><u>מצללות על הגג:</u> <u>נסיגות ממעקה הגג:</u></p> <p><u>גובה:</u></p>
<p>לא הוצג פתרון עבור יח"ד בבניין בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.</p>	<p>לא הוצג פתרון עבור יח"ד בבניין.</p>	<p>כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת למעט חזית קדמית, בכפוף לפתרון אחיד ורציף לאורך כל הבניין.</p>	<p><u>מסתורי כביסה:</u> בקומות התוספת ובקומות הקיימות כולל בקומת הקרקע:</p>
<p>בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.</p> <p>לא ניתן לבדיקה.</p>	<p>מבוקשת הריסת מרפסת וחלק מהחזית הקדמית הפונה לרחוב לצורך יצירת מעבר למעלית רכב והשארת <u>חור</u> בחזית הקדמית.</p> <p>לא ניתן לבדיקה שכן לא צויין גוון הטיח המבוקש ע"ג החזיתות, גווני המעקות וכיו"ב</p> <p>בהתאם למותר.</p> <p>מבוקש מעקה בנוי בגובה 1.30 מ' בהתאם למותר.</p>	<p>שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות פתחים, כרכובים, בליטות וכד'.</p> <p>חומר הגמר העיקרי, והגוונים של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.</p> <p>בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן</p> <p>גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 90 ס"מ ממפלס הרצפה.</p>	<p><u>התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו- 4:</u> <u>בקומות הקיימות:</u></p> <p><u>בקומות התוספת:</u></p> <p><u>קומת גג חלקית חדשה:</u></p>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות חדשות	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	קומות:
	קומה עליונה: 2.90 מ' קומה תחתונה: 2.60 מ'	עד 4.00 מ' נטו.	גובה הקומות:

שטייה	מוצע	מותר	
	חניה, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים ושטח נלווה ליח"ד שבקומת הקרקע.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש:
	בהתאם למדידה גרפית מבוקשת תכנית מרתפים בשטח של כ- 381 מ"ר. בהתאם למותר.	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי הוראות תכנית 3616 א' ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 399 מ"ר	תכנית:

התאמות:

הערות	לא	כן	
מוצעים חדרי שירותים ללא פתרון אוורור כנדרש בניגוד לתקנות התכנון והבניה.	+		<u>אוורור:</u>
מותר: 0.80 מ' רוחב/ 1.20 מ' אורך. מוצע: 1.10 מ' רוחב / 1.20 מ' אורך. מותר: לכל הפחות 1.00 מ' מוצע: 1.20 מ'.		+	<u>התקנת מעלית בבניין מגורים קיים:</u> מידות פנימיות של תא המעלית: רוחב פרוזדור:
מבוקש שעון מים במרחק הקטן מ- 1.00 מ' מגבול המגרש הקדמי בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		<u>מתקני תשתיות ומסתורים:</u>
מבוקש פילר חשמל בתחום מרווח הצד הדרומי, במאונך לחזית הדרומית בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		
מבוקשת בניית גדר בתחום המרווח הקדמי בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		<u>גדרות:</u>
מבוקשת גדר קדמית בגובה העולה על 0.70 מ' ממפלס המדרכה בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		
לא הוצגו כל פריסות הגדרות כנדרש.	+		
מוצעת רצועה גננית ברוחב העולה על 2.00 מ' בשטח גדול ככל שניתן בהתאם לנתוני המגרש.		+	<u>פיתוח שטח:</u>
בהתאם למדידה גרפית, מוצעים כ- 6% שטחי חלחול בקדמת המגרש וכ- 18.76% בכל שטח המגרש. נוכח בנייה קיימת במגרש, ניתן לאשר. *סכמת החלחול שצורפה למפרט הבקשה אינה נכונה. שטח המגרש בהתאם לתיק המידע הינו 469 מ"ר. *יש להציג פרט ריצוף מחלחל בשטחים המיועדים לחלחול בפיתוח המגרש.		+	<u>חלחול:</u>
מבוקשות חצרות אנגליות ברוחב שאינו עולה על 1.50 מ' ובשטח שאינו עולה על 10 מ"ר.		+	<u>חצרות אנגליות:</u>
מבוקשות מצללות מעל מרפסת גג קדמית ועורפית בשטח של כ- 9 מ"ר ו- 17.83 מ"ר בהתאמה, בהתאם לתקנות התכנון והבניה.		+	<u>מצללה על הגג:</u> <u>שטח:</u>
לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצגו פרטי וחומרי המצללות המבוקשות.	+		<u>פרט וחומר:</u>
לא הוצע פתרון לדודי אגירה עבור כל יח"ד המוצעות.	+		<u>דודי אגירה:</u>
מוצע פתרון בתחום דירות בקומות הקיימות ופתרון על הגג העליון ליח"ד מבוקשות.		+	<u>מזגנים:</u>

הערות	לא	כן	
מוצעים 14 מתקנים סולאריים עבור 14 יח"ד בבניין.		+	מתקנים סולאריים:
מבוקשת הנמכת רצפת קומת הקרקע, כך שמפלט הכניסה הקובעת עולה על מפלס המדרכה בכ- 0.25 מ'. בהתאם למותר.		+	מפלט הכניסה הקובעת:

הערות נוספות:

1. על מפרט הבקשה חתומים שניים מתוך שלושה בעלי הזכויות בנכס. לאחד מבעלי הזכות בנכס (ששמו הפרטי זהה לאחד מבעלי הזכות החתומים) לא נשלחה הודעה כנדרש בהתאם לתקנה 36 ב'. לטענת עורכת הבקשה מדובר באותו בעל הזכות בנכס בצירוף שם משפחתו הקודם. לא הוצגו מסמכים המאשרים את טענה זו. ברישום בנסח הטאבו לא צוין מס' הזהות של בעלים ובתעודת הזהות שצורפה לא מופיע שם משפחה קודם ולכן לא ניתן לבדוק את הנושא.
2. למפרט הבקשה צורף תצהיר מהנדסת השלד כי לא מתוכנן שימוש בעוגנים עבור התוספת המוצגת במפרט הבקשה.
3. למפרט הבקשה צורף תצהיר מהנדסת השלד כי התוספת המוצעת הינה עצמאית, ללא התייחסות לבניין הקיים וללא צירוף חתימת עו"ד/עובד עירייה כנדרש.
4. בהתאם להוראות תכנית 3616 א' סעיף 3.4.1.11 ב(11) המרחבים המוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש בהתאם לתכנית הראשית (58). בהתאם למוצג במפרט הבקשה, מבוקשים ממ"דים בחריגה מקווי הבניין המותרים ששטחם עולה על שטח מינימלי נדרש (9 מ"ר). לאור הריסת שטחים קיימים והפיכתם למרחב מוגן, ניתן לאשר את ההבלטה המינימלית שהתבקשה מקו הבניין הצדדי צפוני.

חו"ד מכון רישוי

רן אבן שושן 22/10/2020

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

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 13.5.20 ותכנית אדריכלית מ - 27.7.20
הבקשה כוללת: תוספת 5 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בניין עם 9 יחידות דיור בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 5 מקומות חניה לרכב פרטי
 - 1 מקום חניה לרכב נכים
 - 1 מקום חניה לאופנועים
 - 5 מקומות חניה לאופניים
- בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

- 14 מקומות חניה לרכב פרטי, כולל עבור הדירות הקיימות במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי
 - 1 מקום חניה לרכב נכים במתקן
 - 1 מקום חניה לאופנועים בקומת קרקע
 - 5 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע
- הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה
חוות דעת:
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
תיקונים נדרשים: יש לסמן נישה למיכלי אשפה בתוך קונטנר הקומה תוך הגדלה של נפחי האצירה
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.

מקלוט

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

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

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:

ויקטור זמורו 28/06/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדר)

לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים בן 3 קומות וחדר על הגג המכיל 10 יח"ד שכן:

1. מבוקשת חריגה מקו הבניין האחורי המותר לאור בניית הקומה החדשה מעבר לקו הבניין המותר בניגוד להוראות תוכנית 3616א'.
2. מבוקשת חריגה מהשטחים המותרים לתוספת לאור בניית הקומה החדשה מעבר לקונטור קומות קיימות מורחבות וכן לאור בנייה על הגג העולה על-65% המותרים מקונטור קומה טיפוסית מורחבת מותרת.
3. מבוקשת חריגה מקו בניין צדדי דרומי לאור הבלטת חדר המדרגות מעבר לקו הבניין המותר ובניגוד להוראות תוכנית 3616א' סעיף 4.1.3 ב' (13, ב').
4. קונטור הגג מבוקש מעבר לקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת, מעל מרפסות בעורף הבניין ובחזית הצד הצפונית בניגוד להוראות תוכנית 3616א' סעיף 4.1.3 ב' (9).
5. מבוקש גובה הקומות החדשות העולה על גובה קומה קיימת בניגוד להוראות תוכנית 3616א' סעיף 4.1.3 ב' 7.
6. מבוקשת הוספת מרפסות חדשות בעורף הבניין בבליטה העולה על 1.60 מ' מקו הבניין האחורי המותר בניגוד להוראות תוכנית 3616א' סעיף 4.1.3 ט'.
7. מבוקשת סגירת מרפסות עורפיות הקיימות מעבר לקו הבניין המותר בסגירה קשיחה והקמת מרפסות סגורות בסגירה קשיחה בקומות החדשות בקונטור המרפסות שבקומות הקיימות בניגוד להוראות תוכנית 3616א'.
8. מבוקשת הריסת מרפסת קיימת בקומת הקרקע והריסת חלק מקיר החזית הקדמית שבקומת הקרקע ויצירת "חור" בחזית הקדמית לרחוב ריינס, ללא שמירה על אופייה האדריכלי של החזית הפונה לרחוב בניגוד להנחיות ייצוב מבנים באזור ההכרזה.
9. לא הוצג פתרון לכביסה עבור יח"ד המבוקשות בבניין בניגוד להוראות תוכנית 3616א' סעיף 6.1 ב'.
10. מבוקשות מצללות על הגג בגובה העולה על 3.00 מ' המותרים בניגוד להוראות תוכנית 3616א' סעיף 6.1 ג'.
11. מוצעים חדרי שירותים ללא פתרון אורור כנדרש בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
12. מבוקשים מתקנים בגבול מגרש צדדי צפוני במרחק הקטן מ-1.00 מ' מגבול המגרש הקדמי וכן מבוקש ארון חשמל/ תקשורת במאונך לחזית הצד של הבניין, במרווח הצד הדרומי, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
13. מבוקשת גדר קדמית בגובה העולה על 0.70 מ' המותרים בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
14. מבוקשת בנייה בתחום המרווח הקדמי לרבות גדרות ושער חניה בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
15. לא הוצג פתרון לדודי אגירה לכל יח"ד בבניין בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
16. מפרט הבקשה כפי שהוצג לוקה בחסר שכן:
 - א. חישוב השטחים הוצג בצורה שגויה לאור הצגת שטחי ממ"דים העולים על 9 מ"ר המותרים כשטחי שירות.
 - ב. לא הוצגו חומרי ופרטי המצללה.
 - ג. לא פורטו כל חומרי הגמר המבוקשים על גבי החזיתות כנדרש.

ד. לא הוצגו כל פריסות הגדרות כנדרש.

ה. קיים חוסר התאמה בין מפלס הכניסה הקובעת הקיים במדידה לבין מפלס הכניסה המופיע במפרט הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0326-20-1 מתאריך 15/11/2020

לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים בן 3 קומות וחדר על הגג המכיל 10 יח"ד שכן:

1. מבוקשת חריגה מקו הבניין האחורי המותר לאור בניית הקומה החדשה מעבר לקו הבניין המותר בניגוד להוראות תוכנית א'3616.
 2. מבוקשת חריגה מהשטחים המותרים לתוספת לאור בניית הקומה החדשה מעבר לקונטור קומות קיימות מורחבות וכן לאור בנייה על הגג העולה על- 65% המותרים מקונטור קומה טיפוסית מורחבת מותרת.
 3. מבוקשת חריגה מקו בניין צדדי דרומי לאור הבלטת חדר המדרגות מעבר לקו הבניין המותר ובניגוד להוראות תוכנית א'3616 סעיף 4.1.3 ב' (13, ב').
 4. קונטור הגג מבוקש מעבר לקונטור הקומה הטיפוסית המורחבת, מעל מרפסות בעורף הבניין ובחזית הצד הצפונית בניגוד להוראות תוכנית א'3616 סעיף 4.1.3 ב' (9).
 5. מבוקש גובה הקומות החדשות העולה על גובה קומה קיימת בניגוד להוראות תוכנית א'3616 סעיף 4.1.3 ב' 7.
 6. מבוקשת הוספת מרפסות חדשות בעורף הבניין בבליטה העולה על 1.60 מ' מקו הבניין האחורי המותר בניגוד להוראות תוכנית א'3616 סעיף 4.1.3 ט'.
 7. מבוקשת סגירת מרפסות עורפיות הקיימות מעבר לקו הבניין המותר בסגירה קשיחה והקמת מרפסות סגורות בסגירה קשיחה בקומות החדשות בקונטור המרפסות שבקומות הקיימות בניגוד להוראות תוכנית א'3616.
 8. מבוקשת הריסת מרפסת קיימת בקומת הקרקע והריסת חלק מקיר החזית הקדמית שבקומת הקרקע ויצירת "חור" בחזית הקדמית לרחוב ריינס, ללא שמירה על אופייה האדריכלי של החזית הפונה לרחוב בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
 9. לא הוצג פתרון לכביסה עבור יח"ד המבוקשות בבניין בניגוד להוראות תוכנית א'3616 סעיף 1.6 ב'.
 10. מבוקשות מצללות על הגג בגובה העולה על 3.00 מ' המותרים בניגוד להוראות תוכנית א'3616 סעיף 1.6 ג'.
 11. מוצעים חדרי שירותים ללא פתרון אוורור כנדרש בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
 12. מבוקשים מתקנים בגבול מגרש צדדי צפוני במרחק הקטן מ- 1.00 מ' מגבול המגרש הקדמי וכן מבוקש ארון חשמל/ תקשורת במאונך לחזית הצד של הבניין, במרווח הצד הדרומי, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 13. מבוקשת גדר קדמית בגובה העולה על 0.70 מ' המותרים בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 14. מבוקשת בנייה בתחום המרווח הקדמי לרבות גדרות ושער חניה בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 15. לא הוצע פתרון לדודי אגירה לכל יח"ד בבניין בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 16. מפרט הבקשה כפי שהוצג לוקה בחסר שכן:
 - א. חישוב השטחים הוצג בצורה שגויה לאור הצגת שטחי ממ"דים העולים על 9 מ"ר המותרים כשטחי שירות.
 - ב. לא הוצגו חומרי ופרטי המצללה.
 - ג. לא פורטו כל חומרי הגמר המבוקשים על גבי החזיתות כנדרש.
 - ד. לא הוצגו כל פריסות הגדרות כנדרש.
- ה. קיים חוסר התאמה בין מפלס הכניסה הקובעת הקיים במדידה לבין מפלס הכניסה המופיע במפרט הבקשה.

רשות רישוי

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

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
502 / 6107		1649 מ"ר	רחוב פעמוני יוסף מס' 4

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אדר' ויקטוריה וולודרסקי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 12.10.2020 החתום ע"י מודד מוסמך יצחק אברבוך להיתרי בניה מס' 2/106 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 10.11.1983 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
19	הגדלת הדירה ע"ח העברת שטח מח"מ 20
20	הקטנת הדירה ע"ח העברת שטח לטובת ח"מ 19
23	הגדלת הדירה ע"ח העברת שטח מח"מ 24
24	הקטנת הדירה ע"ח העברת שטח לטובת ח"מ 23
28	הקטנת הדירה ע"ח העברת שטח לטובת ח"מ 27

החלטת רשות רישוי מספר 1-20-0326 מתאריך 15/11/20

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 12.10.2020 החתום ע"י מודד מוסמך יצחק אברבוך להיתרי בניה מס' 2/106 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 10.11.1983 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
19	הגדלת הדירה ע"ח העברת שטח מח"מ 20
20	הקטנת הדירה ע"ח העברת שטח לטובת ח"מ 19
23	הגדלת הדירה ע"ח העברת שטח מח"מ 24
24	הקטנת הדירה ע"ח העברת שטח לטובת ח"מ 23
28	הקטנת הדירה ע"ח העברת שטח לטובת ח"מ 27