

כ"ח טבת תשפ"א
12 ינואר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0374 תאריך: 11/01/2021 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	אדר' 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	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	וייצמן 27 ו-29 רייק 38 בע"מ	ויצמן 27	0472-027	20-1500	1
14	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	כהן קלס דוד	המשלטים 3	3609-003	20-1578	2
18	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	רגבי מחמוד	שלמה 100	0414-100	20-1534	3

עמ' 1
0472-027 20-1500 <ms_meyda>

רשות רישוי

	15/11/2020	תאריך הגשה	20-1500	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	ויצמן 27 רחוב ויצמן 29	כתובת
0472-027	תיק בניין	602/6111	גוש/חלקה
1000	שטח המגרש	ע1, 1,3729 א,567	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104	וייצמן 27 ו-29 רייק 38 בע"מ	מבקש
רחוב ויצמן 29, תל אביב - יפו 6423924	נאה אסתר	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 27, תל אביב - יפו 6423923	קרימקה אסתר	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 27, תל אביב - יפו 6423923	קרימקה אברהם	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 27, תל אביב - יפו 6423923	איזנברג אורן	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 27, תל אביב - יפו 6423923	סודאי זיוה	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 29, תל אביב - יפו 6423924	דרזנר אביחי	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 29, תל אביב - יפו 6423924	ארז אריאלה	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 29, תל אביב - יפו 6423924	קמינסקי מרגלית	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 27, תל אביב - יפו 6423923	פלד אילנה	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 27, תל אביב - יפו 6423923	קאופמן איריס	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 29, תל אביב - יפו 6423924	שור יונה	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 27, תל אביב - יפו 6423923	וינטרויב שלמה	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 27, תל אביב - יפו 6423923	ימיני בן חור	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 27, תל אביב - יפו 6423923	ימיני רונה ליליאן	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 29, תל אביב - יפו 6423924	קלמן אמיר	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 27, תל אביב - יפו 6423923	מוהר ארליך דלית	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 27, תל אביב - יפו 6423923	נודל גליה	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 27, תל אביב - יפו 6423923	נודל אופיר	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 27, תל אביב - יפו 6423923	מוהר רפאל	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 27, תל אביב - יפו 6423923	פלד עדי	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 27, תל אביב - יפו 6423923	ברכה גילי	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 29, תל אביב - יפו 6423924	רוני מירון	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 29, תל אביב - יפו 6423924	אלמן שלמה	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 29, תל אביב - יפו 6423924	ריטנר רוני	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 29, תל אביב - יפו 6423924	נאה ברוך	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 27, תל אביב - יפו 6423923	רסין טובי	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 27, תל אביב - יפו 6423923	זילברברג מיכל	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 29, תל אביב - יפו 6423924	קולטין אופיר	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 29, תל אביב - יפו 6423924	רז רבקה	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 27, תל אביב - יפו 6423923	זילברברג אליעזר	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 29, תל אביב - יפו 6423924	קולטין שושנה	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 29, תל אביב - יפו 6423924	שעיה יואב	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 27, תל אביב - יפו 6423923	שולמן איסר	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 27, תל אביב - יפו 6423923	טולדנו שלמה	בעל זכות בנכס
רחוב ויצמן 27, תל אביב - יפו 6423923	קרביץ רומי	בעל זכות בנכס
רחוב לבונטין 18, תל אביב - יפו 6511207	סקר אדר	עורך ראשי
רחוב הירקון 67, בני ברק 5120613	גוטמן יעקב	מתכנן שלד
רחוב דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104	רייק יוסף	מורשה חתימה מטעם המבקש
רחוב דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104	נדבי נעם	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומות עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 47 יח"ד, הכולל:
 - ב-3 קומות המרתף: 49 מקומות חניה לרכב פרטי, 2 מקום חניה לרכב נכים, מקומות חניה לאופנועים חדר אופניים, חדרי טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכול' עם גישה דרך גרעין המדרגות המשותף של הבניין לרבות 2 מעליות.
 - בקומת הקרקע: חדר אשפה, ממ"ק, לובי, גרעין מדרגות משותף ו-2 מעליות, מכולת בחזית קדמית, ומשרד בחזית עורפית, 2 דירות גן עם חצר פרטית וממ"ד לאחת מהן.
 - בקומות 1-5,7: 6 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גזוזטרה לכל אחת.
 - בקומה 6: 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל אחת.
 - בקומת 8 (קומת גג חלקית): 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג, ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג הכוללת מדרגות פנימיות כגישה לגג עליון מוצמד, 1 יח"ד עם גזוזטרה וממ"ד, 1 יח"ד עם גזוזטרה וממ"ד הכוללת מדרגות פנימיות כגישה לגג עליון מוצמד. כלל מפרסות הגג והגזוזטראות כוללות מצללות.
 - גג עליון: שטח פרטי מוצמד ל-2 הדירות הצפוניות הכוללות בריכת שחייה לכל אחת מהן, על גג הבניין המשותף - מערכות סולאריות, חופת גנרטור, המשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, 2 רמפות כניסה ויציאה למרתפי חניה במרווח הצדדי דרומי-מזרחי, חניות אופניים, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

על המגרש ברחוב ויצמן 27 וויצמן 29 קיים בניין מגורים אחד (הבניין עבר איחוד חלקות בשנת 1955). בבניין 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף עבור מקלט. סה"כ: 22 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי	היתר לבניית בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומקלט במרתף, הכולל: בקומת עמודים חלקית 4 יח"ד, בקומות טיפוסיות אי-גי' 6 יח"ד בכל קומה, לרבות חדר כביסה על הגג. סה"כ בבניין 22 יח"ד.	1955	1139
	היתר להקמת משרד אדריכלים במרתף המכיל משרד ומחסן, בשטח של 57.1 מ"ר.	1962	651

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 23 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " וייצמן 27 ו-29 רייק 38 בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (רייק יוסף). וכן, בשם חלק מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד נתן שטייברג. נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס, בהתאם לתקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב ראשי, בתחום התכניות למסחר 567 מחוץ לאזור ההכרזה, מגרש גדול.

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1955
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

סטייה	מוצע	מותר	
	+ 8 קומת גג חלקית	+ 8 קומת גג חלקית	מספר קומות:
			קווי בניין:

	בהתאם בקרקע ~6.30 מ' בהתאם בקומות הטיפוסיות.	6.00 מ'	קדמי לרחוב ויצמן
	3.00 מ'	3.00 מ'	צדדי צפוני
	3.00 מ'	3.00 מ'	צדדי דרומי
	5.00 מ'	5.00 מ'	אחורי
חשוב לציין כי קונטור הגג העליון בחזית עורפית, אינו תואם לתכנית הבניה בקומות מתחת בניגוד לנדרש.	מתוכננת תכנית בניה של כ- 500 מ"ר, בהתאם למותר.	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) 1000X0.5 מ"ר = 500 מ"ר	זכויות בנייה: (תכנית נפחית)
	1326 מ"ר ~ בהתאם למותר.	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (860 ~ מ"ר)	שטחי שירות:
	47 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 4304 מ"ר/~90 ~ מ"ר = 48 יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ' בהתאם.	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
לא הוצג פתרון אספקת גז לבניין.	~3.00 מ' בהתאם . לא בהתאם. בהתאם. מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי.	בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי. - יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול' -תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:

			<u>בניינים בעלי חזית מסחרית:</u>
<p>במסגרת השטח המוגדר למסחר בין קווי הבניין ובהתאם לתשריט מתוכנן גם חלק מהממ"ק וממבואת מדרגות, כמו כן מצויה רמפת יציאה ממרתפי החניה במסגרת החזית אשר ייעודה הוא חזית מסחרית בלבד בניגוד, למותר, לא ניתן לאשר.</p>	<p>לא בהתאם.</p>	<p>על החזית המסחרית להיות רציפה ולכלל אורך החזית המוגדרת כשטח למסחר.</p>	<p>תכנון ועיצוב</p>
	<p>בהתאם.</p>	<p>החזית המסחרית תהיה שקופה ולא תותר בנייה/סגירה קשיחה לא תותר הבלטה מעבר למישור חזית הבניין.</p>	
<p>לא הוצג פתרון עבור מיקום מעבים לחנות המבוקשת.</p>	<p>לא בהתאם.</p>	<p>לא תותר התקנת מזגנים בחזית הפונה לרחוב.</p>	
<p>לא ניתנה התייחסות לארובת אוורור במסגרת הבקשה.</p>	<p>לא בהתאם.</p>	<p>בנייה חדשה תחויב בפיר ארובות אוורור לשטח מסחרי.</p>	
	<p>בהתאם.</p>	<p>לא יותרו שימושים תפעוליים בחזית הפונה לרחוב כגון מחסנים וכד'.</p>	
<p>לא הוצגה חזית מפורטת לרבות שילוט וכד' בהתאם לנדרש.</p>	<p>לא בהתאם.</p>	<p>עיצוב החזית, חומרי הגמר שילוט ומצעי הצלה יפורטו בבקשה להיתר.</p>	
<p>באזור החזית המסחרית קיימת בנייה בתת הקרקע באזור המוגדר כשטח זיקת הנאה בניגוד למותר. חדר הטרפו חורג מקו הבניין בתת הקרקע ומגיע עד גבול מגרש, בעוד קומת המרתף עצמה גם חורגת מקו הבניין בניגוד למותר בכ-1.00 מ', סה"כ בנוי כ-38 מ"ר בתת הקרקע באזור זיקת הנאה כאשר אסורה הבניה בשטח זה כלל, לא ניתן לאשר.</p>	<p>לא בהתאם.</p>	<p>ברחובות ראשיים בהם הוגדרה חזית מסחרית יצורף השטח שבין החזית הקדמית של הבניין לבין גבול המגרש אל המדרכה ויהווה חלק ממנה, בשטח זה תירשם זיקת הנאה הן מעל מפלס הקרקע והן מתחת.</p>	<p>זיקת הנאה</p>
<p>מבוקשת בחזית הקדמית לזימון מכולת, בהתאם.</p>		<p>בקומת הקרקע בה מוגדרת</p>	<p><u>בהתאם לתכנית 567 למסחר- חזית מסחרית א':</u> שימוש</p>

<p>0.80 מ', לא ניתן לאשר.</p>	<p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> <p>3.20 מ' ~ לא בהתאם.</p>	<p>חזית מסחרית א' בהתאם לתשריט ותכנית 567 תהיה אחת החנויות מיועדת למכולת וירקות.</p> <p>גובה החנויות לא יעלה על 3 מטר ולא יהיה פחות מ-2.70 מטר.</p> <p>רוחב חנויות לא יהיה פחות מ-4 מטר.</p> <p>שטח חנויות לצרכי מזון בכל האזורים לא יהיה פחות מ-24 מטר.</p> <p>בקומת הקרקע תסודר בחזית קולונדה ברוחב של 4 מטר לפחות.</p>	<p>גובה, רוחב ושטח נדרש</p>
<p>אופן העברת השטח אל מעל הקרקע בוצע על די ביטול נסיגה אחורית בקומת הגג החלקית וזאת בניגוד להוראות התב"ע, שכן לא התקיימה התייעצות בנושא זה. בהתאם להתייעצות שבוצעה מול מחלקת התכנון לנושא אופן הניוד, העברת השטחים בבקשה הנדונה תתבצע קודם כל על ידי השלמת הקומות הטיפוסיות במסגרת קווי הבניין, לא ניתן לאשר את הניוד באופן זה.</p>	<p>שוחזר משרד שהיה בקומת מרתף מהיתר מס' 651 משנת 1962 (ראה ממצאי תיק בניין) בקומת הקרקע לחזית עורפית.</p> <p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> <p>לא בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p>	<p>יותר ניוד שטח עיקרי מהמרתף להיתר שהוגש עד 29.11.2015, מחוץ לאזור הכרזה בתנאים הבאים:</p> <p>יותר שחזור בהתאם לשימוש הקבוע בהיתר.</p> <p>שימושו של מפלס מרתף עליון יהיה חניה בלבד</p> <p>אופן העברת השטח ייקבע לפי שיקול דעת הועדה המקומית בין אם על ידי השלמת קומות ובין אם על ידי תוספת קומה חלקית נוספת.</p> <p>היקף שטח הניוד לא יעלה על היקף השטח העיקרי הקיים בהיתר.</p>	<p>ניוד שטחים:</p>

<p>ביטול הנסיגה האחורית בקומת הגג החלקית ע"י ידי ניוד השטחים אל מעל הקרקע ממשרד במרתף בהיתר קודם, נעשה ללא התייעצות ולא ניתן לאישור, ראה סעיף ניוד מעלה, לא ניתן לאשר.</p>	<p>3.00 מ' . 0.00 מ' לא בהתאם. 4.50 מ' . 4.50 מ' . בהתאם.</p>	<p>בבניינים בעלי קומת גג חלקית אחת במגרש פינתי : 3.00 מ' - מקו החזית הקדמיות 2.00 מ' - מקו החזית האחורית. כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ' בהתאם.</p>	<p>קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים</p>
<p>מכיוון שלא ניתן לאשר את סגירת נסיגה אחורית בקומת הגג החלקית לא יהיה ניתן גם לאשר את הגזוזטראות בחזית עורפית בקומה זו, (שגם אינן בחפיפה מלאה לקומות שמתחת בהתאם להוראות התב"ע).</p>	<p>בהתאם. בהתאם. ממוצע לא עולה על 12 מ"ר (~540 מ"ר) בהתאם. לא בהתאם. בהתאם.</p>	<p>14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 564 מ"ר שטח המרפסות העולה על הנאמר לעיל ייחשב במניין השטחים העיקריים. לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) -חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p>מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח עיצוב המרפסות</p>
<p>לא הוצגו מעבים לכלל היח"ד המבוקשות.</p>	<p>לא בהתאם.</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	<p>מזגנים:</p>
<p>לא הוצגו מסתורים/פתרון למסתור כביסה לכלל היח"ד המבוקשות.</p>	<p>לא בהתאם. בהתאם. בהתאם.</p>	<p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית. בהתאם להנחיות המרחביות - עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר</p>	<p>מסתורי כביסה: עיצוב המסתורים</p>
<p>בקומת הגג החלקית לחזית קדמית לויצמן ישנה פרגולה אשר לא מקרה דבר, לא ניתן לאשר.</p>	<p>בהתאם. בהתאם.</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה - 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר</p>	<p>מצללות: שטח בינוי ומיקום</p>

<p>0.35 מ', לא ניתן לאשר.</p>	<p>בהתאם.</p> <p>~3.35 לא בהתאם</p> <p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p>	<p>ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג</p> <p>1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות</p> <p>לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה</p> <p>פירוט חומרי ופרטי המצללה.</p>	<p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה</p> <p>מרווחי קורות המצללה</p>
	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הדרומי- מזרחי בצמוד לגבול המגרש. בהתאם.</p>	<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.</p>	<p>חניה:</p>
<p>מאחר ובריכת השחייה לא מוצגת בחתכים/חזיתות ולא הוצגו פרטיה, סעיף זה לא ניתן לבדיקה.</p> <p>1.00 מ' סטייה, אין נסיגה כלל לחזית עורפית, לא ניתן לאשר.</p> <p>לא הוצגו פרטי בריכת השחייה המבוקשות לרבות חדרי מכונות, לא ניתן לאשר.</p>	<p>לא ניתן לבדיקה.</p> <p>0.00 מ', לא בהתאם.</p> <p>לא בהתאם.</p>	<p>גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית.</p> <p>מיקום הבריכה יהיה בנסיגה של 1.00 מ' ממעקה הגג. יותר מעקה שקוף והכל בהתאם לתקנות.</p> <p>נדרש להציג פרטי בריכת שחיה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.</p>	<p>בריכת שחייה:</p>
	<p>- הוגש אישור מקדמי -בהתאם לנדרש -לא הוגש, נדרש לשלב בדיקה סופית</p>	<p>-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	<p>הוראות נוספות למתן היתר:</p>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות:
	בהתאם.	2 קומות עליונות- הגובה לא יהיה גדול מ- 4.00 מ' נטו	גובה קומות:
	חניות, חניית נכים, חניות	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד	שימושים:

	לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי	לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	
חסרים 20 מ"ר שטחי חלחול.	מוצע מרתף בשטח של כ-865 מ"ר המהווים 86.5% משטח המגרש, עם ~13% שטחי חלחול משטח המגרש. לא כלל החלחול מוצג במרווח הקדמי שלא בהתאם לנדרש.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 850 = א3729 מ"ר (15% שטח מחלחול=150 מ"ר)	תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים
		+	מפלס הכניסה הקובעת מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת
מתכונן עמוד בחזית הדרומית המשולב במרכז הגדר בגובה 1.82, לא ניתן לאשרו.		+	גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
לא הוצגו בתי גידול בעומק מיני' של 1.20 מ' בחתכים/בחזיתות בהתאם.	+	+	פיתוח שטח -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גינון זה בעומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
לא צוין סוג החיפוי המבוקש וגוון החזיתות.		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
נצפו פירים לשחרור עשן במרווח הקדמי בניגוד למותר.	+	+	מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
מבוקש ממ"ק בקומת הקרקע בחזית קדמית ממרכז הבניין לא ניתן לאשרו.	+		מרחבים מוגנים לא יופנו מרחבים מוגנים לחזית הפונה לרחוב.
מספר קולטי השמש אינו תואם למספר יח"ד, נדרש להציג בהתאם או להציג אישור יועץ אינס' בהתאם כתנאי טכני.	+		מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
לא הוצגו פתרון למיקום דוד עבור כלל היח"ד.	+		דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות נוספות:

- יש לציין כי לבקשה הנדונה התקיימו 3 פגישות ייעוץ מוקדם אשר מתועדות במערכת ובמסגרתן נמסר לעורך הבקשה כלל המידע הנדרש באשר למסחר ולזיקת ההנאה הנדרשת בהתאם להוראות התכניות התקפות ובהתאם לעיל.
- הבקשה הועלתה לקבלת התייחסות והתייעצות מול מחלקת התכנון לנושא המסחר, לקומת הקרקע בפרט לנושא ניווד השטחים, וליתר התכנון, כאשר כלל הנאמר לעיל תקף ונתמך על ידי צוות התכנון.
- יש לציין כי לא ניתן אישור מאגף הנכסים לבקשה הנדונה מאחר ולא טופלו הערות האגף. בהתאם לחוות הדעת האחרונה של אגף הנכסים במסגרת בדיקה הבקשה נכתב:
מבדיקה בתוכנית נמצא כי כניסת הכבלים לחדר טרפו שנמצא מתחת למדרכה חורג לשטח הציבורי יש לתכנן אותו בתוך גבולות המגרש גם בתוכניות, חתכים ובחזיתות. יש לתקן בהתאם במגירה 100.
- לא קיימת התאמה מלאה בין החתכים, לחזיתות ולהדמיות.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 29/11/2020

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:

- 49 מקומות חניה לרכב פרטי
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 11 מקומות חניה לאופנועים
- 48 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה. מתוכנן:

- 49 מקומות חניה לרכב פרטי ב-3 קומות מרתף בהתאם לרמת שירות. 2.
- 2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 1- באישור מורשה נגישות תמר לובלסקי.
- 11 מקומות חניה לאופנועים- 1 מקום בקומת קרקע+ 10 מקומות ב-3 קומות מרתף.
- 48 מקומות חניה לאופניים- 5 מקומות בקומת קרקע+ 43 מקומות ב-3 קומות מרתף.

מתכנן תנועה ל.ללצ'וק.

חוות דעת:

פתרון תנועת המוצע עונה לדרישות- מאושר.
המלצה:
להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

הוצג חדר אשפה ובו:

- 4 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
 - 2 עגלות אשפה כתומות בנפח 1100 ליטר כ"א
 - 1 עגלת אשפה כחולה בנפח 1100 ליטר
 - 1 מכל אשפה ירוק בנפח 360 ליטר
 - 1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר
- פתרון המוצע עונה לדרישות- מאושר.
המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

התווסף תנאי לקבלת היתר בנושא אוורור מרתפים.

התווסף תנאים בהיתר לנושא חדר טרפו.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים 12 עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של 4 עצים כמפורט בטבלה זו.
עץ מס' 7 במדרכה אושר לכריתה ע"י חיים גבריאלי, אגרונום אגף שפ"ע(מסמך חתום מיום 17/06/2020 מצורף למוצג 5002).

8 עצים נוספים מיועדים לשימור, מהם 4 עצים במדרכה ציבורית(מס' 11-8), 4 עצים במגרש שכנים(מס' 6,5,3,12).
הוצג פרט גדר שמראה איך עצים בגבול המגרש(מס' 6,5,3) ישמרו.
שטח החצר כ - 440 מ"ר.

לסיכום

עצים מס' 1,2,4,7 מיועדים לכריתה, תמורתם ישתלו עצים בערך נופי של 8619 ש"ח, מתוך זה בערך של 1592 תמורת העץ במדרכה.

שאר העצים מיועדים לשימור בליווי אגרונום.

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 כפוף להגשת אישור פיקוד העורף.

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	הדר החושח	10.0	21.0	6.0	כריתה	1,662
2	מיש בונגה	17.0	23.0	9.0	כריתה	3,189
3	פלפלון דמוי אלה	8.0	26.0	6.0	שימור	1,019
4	פלפלון דמוי אלה	10.0	38.0	7.0	כריתה	2,176
5	פלפלון דמוי אלה	10.0	30.0	3.0	שימור	678
6	צאלון נאה	16.0	60.0	13.0	שימור	21,704
7	סיגלון עלי מימוסה	7.0	13.0	3.0	כריתה	1,592
8	צאלון נאה	8.0	24.0	7.0	שימור	5,788
9	סיגלון עלי מימוסה	7.0	21.0	3.0	שימור	4,154
10	סיגלון עלי מימוסה	7.0	13.0	3.0	שימור	1,592
11	סיגלון עלי מימוסה	9.0	25.0	5.0	שימור	5,888
12	קליסטמון הנצרים	10.0	40.0	7.0	שימור	10,450

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

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 47 יח"ד,

מהסיבות הבאות:

1. קיימת חריגת בנייה בשטח של כ-38 מ"ר בתחום זיקת ההנאה בתת הקרקע בניגוד להוראות תב"ע 3729 א'.
2. תכנית המרתף הינה בחריגה של ~15 מ"ר ועומדת על 86.5% במקום ה-85% המותרים וכך חסרים ~18 מ"ר שטחי חלחול מי נגר בניגוד להוראות התב"ע.
3. אופן העברת השטח וניודו ממרתף בהיתר אל מעל פני הקרקע, בוצע באופן שלא ניתן לאישור כפי שהוצג בבקשה זו, על ידי ביטול נסיגה אחורית בקומת גג חלקית.
4. מכיוון שלא ניתן לאשר את ביטול הנסיגה האחורית בקומת הגג החלקית, לא ניתן לאשר את הגזוזטראות בחזית זו, אשר גם אינן בחפיפה ליתר הקומות בניגוד להוראות התב"ע.
5. תוכננה חזית מסחרית אשר אינה רציפה וכוללת מכולת אחת ומכילה במסגרתה שימושים נוספים אחרים פרט למסחר, בניגוד להוראות התכניות התקפות.
6. הקולונדה בחזית המסחרית הינה ברוחב של 3.20~ מ' בלבד במקום 4.00 מ' הנדרשים בניגוד להוראות התכנית.
7. לא הוצג פתרון למעבים עבור החזית המסחרית בקרקע בניגוד לנדרש בהוראות התב"ע.
8. בגוף הבקשה לא נמצאה כלל התייחסות לחזית מסחרית מפורטת לרבות עיצוב החזית, חומרי גמר, שילוט, אמצעי הצללה בהתאם לנדרש בהוראות כתנית 3729 א'.
9. בבקשה הנדונה לא תוכננה ארובת אוורור לשטח מסחרי בהתאם להוראות התב"ע.
10. קונטור הגג העליון בחזית עורפית, אינו תואם לתכנית הבניה בקומות מתחת בניגוד לנדרש.
11. לא הוצג פתרון לאספקת הגז לבניין הנדון.
12. לא ניתנה התייחסות במפרט הבקשה למיקום מעבי מזגנים לכלל הדירות בבניין.
13. לא הוצג מיקום לתליית כביסה לכלל הדירות בבניין.
14. אין התאמה מלאה בין ההדמיות שהוצגו למפרט הבקשה.
15. הבקשה אינה תואמת להנחיות המרחביות/ תקנות התכנון והבניה, לנושאים הבאים:
 - מתוכנן ממ"ק בקומת הקרקע בחזית קדמית ממרכז הבניין בניגוד להנחיות המרחביות.
 - רצועת הגיגון שתוכננה במרווח הקדמי אינה רציפה מכיוון שתוכננו פתחי אוורור מהמרתף, חנויות אופניים ושטחים מרוצפים רבים בתחום שטח רצועת הגיגון.
 - מספר המערכות הסולריות אינו תואם למספר יחידות הדיור בפרויקט בניגוד לתקנות התכנון והבניה כאשר לא הוצג אישור יועץ אינסטלציה בהתאם.
 - לא הוצג מיקום דוודים לכלל יחידות הדיור בתחום שטחי הדירות או הקומות.
 - לא הוצג בחדר עומק שתילה הנדרש לעצים של 1.2 מ' מעל מרתפים במרווח הקדמי.
 - בפרישת הגדר הדרומית מוצג עמוד במרכז הגדר בגובה ~1.82 בניגוד להנחיות המרחביות.
 - תוכננו פתחי אוורור מהמרתפים בצמוד לגבול המגרש הקדמי ובתחום רצועת הגיגון ולא בצמוד לגבול המגרש הצדדי או האחורי עם כיוון האוורור לפנים המגרש.
 - לא צוין על גבי החזיתות סוג החיפוי המבוקש וגוונים בהתאם להנחיות המרחביות.
16. לעניין 2 בריכות השחייה הפרטיות המתוכננת על גג עליון:
 - נסיגת הבריכות ממעקה גג הבניין החיצוני הינה 0.00 מ' במקום נסיגה של 1.00 מ' הנדרשת בהתאם לתב"ע.
 - לא הוצגו בריכות השחייה בחדר/חזית ולא ניתנה התייחסות למפלסיה, מעקה הבטיחות וגובהו ולפיכך לא ניתן לבדוק אותן התייחס לתב"ע.
 - לא הוצגו כל פרטי הבריכה הנדרשים לפי התקנות לרבות חדר מכונות וכול'.
17. לעניין המצללות המתוכננות בפרויקט:
 - מכיוון שלא ניתן לאשר את מרפסות הגזוזטרה העורפיות שבקומת הגג החלקית (לפי ס' 4 לעיל), לא ניתן לאשר גם את המצללות שמעליה.
 - המצללות הקדמיות בקומת הגג החלקית חוברו כך שישנה מצללה הממוקמת מעל אוויר ולא מעל מרפסת או חצר, דבר אשר לא ניתן לאשר.
 - המצללות תוכננו בחריגה של כ-0.35 מ' מהגובה הנדרש של עד 3.0 מ' כולל גובה הקורות העליונות.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0374 מתאריך 11/01/2021

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 47 יח"ד, מהסיבות הבאות:

18. קיימת חריגת בנייה בשטח של כ-38 מ"ר בתחום זיקת ההנאה בתת הקרקע בניגוד להוראות תב"ע 3729 א'.
19. תכסית המרתף הינה בחריגה של כ-15 מ"ר ועומדת על 86.5% במקום ה-85% המותרים וכך חסרים כ-18 מ"ר שטחי חלחול מי נגר בניגוד להוראות התב"ע.
20. אופן העברת השטח וניודו ממרתף בהיתר אל מעל פני הקרקע, בוצע באופן שלא ניתן לאישור כפי שהוצג בבקשה זו, על ידי ביטול נסיגה אחורית בקומת גג חלקית.
21. מכיוון שלא ניתן לאשר את ביטול הנסיגה האחורית בקומת הגג החלקית, לא ניתן לאשר את הגזוזטראות בחזית זו, אשר גם אינן בחפיפה ליתר הקומות בניגוד להוראות התב"ע.
22. תוכנה חזית מסחרית אשר אינה רציפה וכוללת מכולת אחת ומכילה במסגרתה שימושים נוספים אחרים פרט למסחר, בניגוד להוראות התכניות התקפות.
23. הקולונדה בחזית המסחרית הינה ברוחב של כ-3.20 מ' בלבד במקום 4.00 מ' הנדרשים בניגוד להוראות התוכנית.
24. לא הוצג פתרון למעבים עבור החזית המסחרית בקרקע בניגוד לנדרש בהוראות התב"ע.
25. בגוף הבקשה לא נמצאה כלל התייחסות לחזית מסחרית מפורטת לרבות עיצוב החזית, חומרי גמר, שילוט, אמצעי הצללה בהתאם לנדרש בהוראות תוכנית 3729 א'.
26. בבקשה הנדונה לא תוכננה ארובת אוורור לשטח מסחרי בהתאם להוראות התב"ע.
27. קונטור הגג העליון בחזית עורפית, אינו תואם לתכסית הבנייה בקומות מתחת בניגוד לנדרש.
28. לא הוצג פתרון לאספקת הגז לבניין הנדון.
29. לא ניתנה התייחסות במפרט הבקשה למיקום מעבי מזגנים לכלל הדירות בבניין.
30. לא הוצג מיקום לתליית כביסה לכלל הדירות בבניין.
31. אין התאמה מלאה בין ההדמיות שהוצגו למפרט הבקשה.
32. הבקשה אינה תואמת להנחיות המרחביות/ תקנות התכנון והבניה, לנושאים הבאים:
 - מתוכנן ממ"ק בקומת הקרקע בחזית קדמית ממרכז הבניין בניגוד להנחיות המרחביות.
 - רצועת הגיגון שתוכננה במרווח הקדמי אינה רציפה מכיוון שתוכננו פתחי אוורור מהמרתף, חנויות אופניים ושטחים מרוצפים רבים בתחום שטח רצועת הגיגון.
 - מספר המערכות הסולריות אינו תואם למספר יחידות הדיור בפרויקט בניגוד לתקנות התכנון והבנייה כאשר לא הוצג אישור יועץ אינסטלציה בהתאם.
 - לא הוצג מיקום דוודים לכלל יחידות הדיור בתחום שטחי הדירות או הקומות.
 - לא הוצג בחדר עומק שתילה הנדרש לעצים של 1.2 מ' מעל מרתפים במרווח הקדמי.
 - בפרישת הגדר הדרומית מוצג עמוד במרכז הגדר בגובה כ-1.82 בניגוד להנחיות המרחביות.
 - תוכננו פתחי אוורור מהמרתפים בצמוד לגבול המגרש הקדמי ובתחום רצועת הגיגון ולא בצמוד לגבול המגרש הצדדי או האחורי עם כיוון האוורור לפנים המגרש.
 - לא צוין על גבי החזיתות סוג החיפוי המבוקש וגוונים בהתאם להנחיות המרחביות.
33. לעניין 2 בריכות השחייה הפרטיות המתוכננת על גג עליון:
 - נסיגת הבריכות ממעקה גג הבניין החיצוני הינה 0.00 מ' במקום נסיגה של 1.00 מ' הנדרשת בהתאם לתב"ע.
 - לא הוצגו בריכות השחייה בחדר/חזית ולא ניתנה התייחסות למפלסיה, מעקה הבטיחות וגובהו ולפיכך לא ניתן לבדוק אותן התייחס לתב"ע.
 - לא הוצגו כל פרטי הבריכה הנדרשים לפי התקנות לרבות חדר מכונות וכול'.
34. לעניין המצללות המתוכננות בפרויקט:
 - מכיוון שלא ניתן לאשר את מרפסות הגזוזטרה העורפיות שבקומת הגג החלקית (לפי ס' 4 לעיל), לא ניתן לאשר גם את המצללות שמעליה.
 - המצללות הקדמיות בקומת הגג החלקית חוברו כך שישנה מצללה הממוקמת מעל אוויר ולא מעל מרפסת או חצר, דבר אשר לא ניתן לאשר.
 - המצללות תוכננו בחריגה של כ-0.35 מ' מהגובה הנדרש של עד 3.0 מ' כולל גובה הקורות העליונות.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1578	תאריך הגשה	06/12/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	המשלטים 3	שכונה	קרית שלום
גוש/חלקה	46/6984	תיק בניין	3609-003
מס' תב"ע	ע1, 874, 2691, 2230	שטח המגרש	541

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	כהן קלס דוד	רחוב נטור, נטור 1291500
מבקש	כהן קלס גבריאל	רחוב עאזר אדיל 6, תל אביב - יפו 6804354
בעל זכות בנכס	כהן קלס דוד	רחוב נטור, נטור 1291500
בעל זכות בנכס	כהן קלס גבריאל	רחוב עאזר אדיל 6, תל אביב - יפו 6804354
עורך ראשי	בטאן אורן	רחוב המעגל 19, רמת גן 5247205
מתכנן שלד	פרטוש עודד	רחוב יפה נוף 78, פתח תקווה 4921652

מהות הבקשה: (נעמה רבן)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת הדירה הדרומית בקומת הקרקע (כולל ממ"ד), חפירת מרתף חלקי עם מדרגות פנימיות מהדירה עבור חדר משחקים, אטימת הכניסה מחדר המדרגות וסידור שתי כניסות מהחצר.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 2 קומות, עבור 4 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתרים רלוונטיים	תיאור
2016	16-0795	הריסת 2 דירות באגף הצפוני ובנייתן מחדש בצורה מורחבת, חפירת מרתף עבור הדירה בקומת הקרקע והקמת חדר יציאה לגג עבור הדירה בקומה העליונה.
2019	בקשה שנדחתה מס' 19-1267	בקשה להרחבת הדירה הנדונה, נדחתה ע"י רשות הרישוי, שכן: 1. נוגדת הוראות התב"ע ותכנית 3578 לעניין הבניה בחריגה מקו הבניין האחורי המותר. תיקון המפרט יהווה שינו מהותי בתכנון. 2. הוגשה בניגוד להוראות התכנית ללא התאמת אופן הבינוי למאוסר בבניין ונקבע בטיפוס לרבות הבלטת ההרחבה לתחום המעבר המשותף ללא שמירת פרופורציות של החצר החיצונית. 3. הוגשה בניגוד להוראות התכנית: ללא פתרון לפיתוח השטח לרבות סימון שבילים משותפים ברוחב מינימלי (1.10 מ' לפחות) בתחום המגרש לגישה לבניין. 4. כוללת הנמכת רצפת הדירה שלא בהתאם לקיים בקומה השנייה ובניגוד להנחיות מרחביות והתכנון מהווה הכנת תשתית לפיצול הדירות בעתיד בניגוד לצפיפות המותרת.
2019	בקשה שנדחתה מס' 20-0984	בקשה להיתר שינויים בשתי הדירות באגף הסמוך שנדחתה בוועדה, שכן כללה סטייה ניכרת לעניין בניה בחריגה מקו הבניין הצדדי. הבקשה כללה אישור בדיעבד לפתיחת חלון לכיוון המעבר המשותף בסטייה מטיפוס הבניין אך התקבלו הסכמות כל בעלי הנכס לבקשה ולכן אין מניעה לאשר בעתיד את חלון זה. חלון דומה מבוקש גם בבקשה הנדונה.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, 2 תתי חלקות בבעלות פרטית ו21 בבעלות קק"ל. הבקשה חתומה ע"י הבעלים והחוכרים. נשלחו הודעות לזכאים (רשות מקרקעי ישראל) על פי 36ב ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2230 אזור קריית שלום)

סטייה	מוצע	מותר	
-	124.5 מ"ר כולל החלק היחסי בחדר המדרגות + ממ"ד.	135.25 מ"ר (במסגרת 25% משטח המגרש כולל חלק יחסי בחדר המדרגות) + ממ"ד מכוח התקנות לכל דירה.	שטחים
-	קדמי- 2.5 מ' לצד- 2 מ' לאחור- 4.57 מ'	קדמי לרחוב המשלטים 2.5 מ'. לצד 2 מ'. לאחור 4.55 מ'.	קווי בניין

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

סטייה	מוצע	מותר	
-	1	2	קומות
-	חדר משחקים	חדר משחקים	שימוש
-	כ-57 מ"ר	כ-137 מ"ר	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אורור
בתחום האגף הנדון מוצע שביל גישה לאורך גבול המגרש הצדדי והאחורי בהתאם לנקבע בתכנית וברוחב המקובל של 1.10 מ' עם גדר בנויה בגבול המגרש הצדדי. בגבול המגרש האחורי קיימת גדר החורגת לגבול המגרש השכן וסומנה כלא שייכת לבקשה ואשר בשטח המגרש בשכן.		+	פיתוח שטח/גדרות
לא הוגשו חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד.	+		חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. הבקשה כוללת סידור בליטה מדופן הקיר הקיים לכיוון המעבר המשותף בסטייה מטיפוס הבניין. לאחר שניתן לעורך הבקשה זמן לתיקונים, הבקשה הוגשה ללא הבליטה ובהתאם לטיפוס הבניין.
2. החצר האנגלית מוצעת עם גדר סביבה בניגוד להנחיות המרחביות. יחד עם זאת, הוטען למערת הסכם בין בעלי הנכס לעניין הצמדת החצר המשותפת לדירה הנדונה ולפיכך החצר האנגלית הינה בשטח החצר הפרטית של הדירה ואין מניעה לאשר את הגדר סביב החצר האנגלית.
3. הבקשה כוללת אטימת הכניסה הקיימת לדירה מתוך חדר המדרגות המשותף וסידור 2 כניסות חדשות: במרווח הקדמי והצדדי מתוך החצר עם חלוקת שטח החצר המשותפת לחצרות נפרדות בסמוך לכניסות הנ"ל שמהווה בסיס לפיצול הדירה בעתיד. הנ"ל נמסר לעורך הבקשה וניתן זמן לתיקון המפרט. במפרט המתוקן מוצעת חצר רציפה בסמוך לשטח הדירה ללא חלוקתה כאמור.
4. הבקשה כוללת הנמכת מפלס קומת הקרקע בכ-0.35 מ', בהתאם להנחיות המרחביות הקובעות כי תותר הנמכת מפלס הכניסה הקיים עד 0.5 מ'.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 10/12/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

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.

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 18/10/2020

ביקרנו במקום תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

לאשר את הבקשה להריסת הדירה הדרומית בקומת הקרקע ובנייתה בצורה מורחבת (כולל ממ"ד), חפירת מרתף חלקי עם מדרגות פנימיות מהדירה, אטימת הכניסה מחדר המדרגות וסידור שתי כניסות מהחצר.

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

תנאים למתן היתר

1. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
2. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין להנחת דעת חברת שמ"מ.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. שיפוץ הבניין להנחת דעת חברת שמ"מ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 11-01/2021 מתאריך 1-20-0374

לאשר את הבקשה להריסת הדירה הדרומית בקומת הקרקע ובנייתה בצורה מורחבת (כולל ממ"ד), חפירת מרתף חלקי עם מדרגות פנימיות מהדירה, אטימת הכניסה מחדר המדרגות וסידור שתי כניסות מהחצר.

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

תנאים למתן היתר

1. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
2. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין להנחת דעת חברת שמ"מ.

עמ' 17
3609-003 20-1578 <ms_meyda>

3. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. שיפוץ הבניין להנחת דעת חברת שמ"מ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

23/11/2020	תאריך הגשה	20-1534	מספר בקשה
שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	תוספות ושינויים	מסלול

גבעת הרצל, אזור המלאכה-יפו	שכונה	דרך שלמה 100	כתובת
0414-100	תיק בניין	328/6972	גוש/חלקה
324 מ"ר	שטח המגרש	ע1, מ, ג1, 9025, 446	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב אלעקבה 62, ירושלים 9715224	רגבי מחמוד	מבקש
דרך שלמה 100, תל אביב - יפו 6653120	שרון רוני	בעל זכות בנכס
שדרות הבעש"ט 1, תל אביב - יפו 68045	סואלחי איאד	עורך ראשי
רחוב נסאר ג'ורג' 2, תל אביב - יפו 68172	ואקד אחמד	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (אירינה בנדר)

מהות עבודות בניה
היתר בדיעבד לארובה קיימת והגבהתה עבור העסק בקומת הקרקע (מסעדה) בעורף הבניין לכל גובהו.

מצב קיים:

בניין למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 3 קומות.
--

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
החלפת גג אסבסט לגג בטון מעל מסחר בקומת הקרקע בצד המערבי של הבניין, ביחידה הסמוכה לעסק הנדון בבקשה.	2002	220333

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 12 תתי חלקות בבעלות פרטית הבקשה חתומה ע"י בעל הנכס בתת חלקה מס' 2 ולשאר הבעלים בבניין שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
בנייה במרווחים/בליטות	-	
חיזוק וחישובים סטטיים		-
הוגש תצהיר המהנדס ללא הצגת תאריך נתינתו.		

הערות נוספות:

- הבניין הנדון הוא בן 3 קומות והארובה הוצעה בבליטה של כ-2.0 מ' מפני הגג העליון. כמו כן, הבניין הסמוך ממזרח הינו בן 3 קומות ובנייה חלקית על הגג (לעומת הבניין הנדון שנבנה ללא בנייה על הגג) ועל פי דרישות מכון הרישוי להנחיות הרשות לאיכות הסביבה נדרש להגביה ב-1 מ' נוסף. ניתן זמן לעורך הבקשה לתיקונים ובמפרט המתוקן הארובה מוצעת בבליטה של 3.0 מ' מפני הגג העליון. אולם המפרט המתוקן הוגש בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית, ללא התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות לעניין הצגת כל הבליטות בבניין הקיים ומידות הפיר המוצע עבור הארובה. כך שלמעשה סידור הפיר כמקובל עבור הארובה עלול לגרום לפירוק הבליטות הקיימות

עמ' 19

0414-100 20-1534 <ms_meyda>

או לחסימת חלקי החלונות בדירות הסמוכות . הנ"ל לא מצא ביטוי ברור במפרט ולא התקבלה הסכמת בעלי העניין לכך.

2. הארובה קיימת במיקומה הנוכחי ללא היתר , אך ללא הבלטתה מפני הגג העליון בניגוד להנחיות איכות הסביבה והנ"ל מוצע להשלמה במסגרת הבקשה.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 24/12/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

שימו לב : כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : מנדוף - נדרש להגביה את הארובה 2 ' מעל בניין סמוך. 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 :

יוליה כץ 25/06/2020

ארובה קיימת, יש להאריך. תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אירינה בנדר)

לא לאשר את הבקשה לסידור הארובה בעורף הבניין לכל גובהו עבור העסק בקומת הקרקע , שכן :

- הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית, ללא התאמה בין תנוחות הקומות , חתכים וחזיתות לעניין הצגת כל הבליות בבניין הקיים ומידות הפיר המוצע עבור הארובה כך שהתקנתו עלולה לגרום לפירוק הבליטות הקיימות או לחסימת חלקי החלונות בדירות הסמוכות . הנ"ל לא מצא ביטוי ברור במפרט ולא התקבלה הסכמת בעלי העניין לכך.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-20-0374 מתאריך 11/01/2021

לא לאשר את הבקשה לסידור הארובה בעורף הבניין לכל גובהו עבור העסק בקומת הקרקע , שכן :
הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית, ללא התאמה בין תנוחות הקומות , חתכים וחזיתות לעניין הצגת כל הבליות בבניין הקיים ומידות הפיר המוצע עבור הארובה כך שהתקנתו עלולה לגרום לפירוק הבליטות הקיימות או לחסימת חלקי החלונות בדירות הסמוכות . הנ"ל לא מצא ביטוי ברור במפרט ולא התקבלה הסכמת בעלי העניין לכך.