

א' אדר תשפ"א
13 פברואר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0008 תאריך: 19/01/2021 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	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	דרך הנהר בע"מ	גורדון יהודה ליב 44	0099-044	20-1602	1
4	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	פיבקו אטיטאס זכריה 20 בע"מ	זכריה 20	0201-020	20-1574	2
13	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	חזן צדוק	הגבור האלמוני 53	1006-053	20-1614	3

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1602	תאריך הגשה	09/12/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	גורדון יהודה ליב 44 רחוב דיזנגוף 130	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	76/7113	תיק בניין	0099-044
מס' תב"ע	9077, 58, 3616 א, 2052 א	שטח המגרש	538

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דרך הנהר בע"מ	רחוב דיזנגוף 130, תל אביב - יפו 6439729
בעל זכות בנכס	ש.מדנס נכסים בע"מ	רחוב השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054
עורך ראשי	הרשקוביץ קורן	רחוב ההסתדרות 37, גבעתיים 5358508
מתכנן שלד	גוזביץ לאוניד	רחוב החי"ל 24, חיפה 3501433
מורשה חתימה מטעם המבקש	הרשקוביץ ברק	רחוב הרצוג 19, גבעתיים 5360102

מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
הקמת ארובה חיצונית לכל גובה הבניין במרווח הצידי בצמוד לחזית המזרחית של בניין פינתי בן 5 קומות (כולל קרקע מסחרית) מעל 2 קומות מרתף.

מצב קיים:

בניין בן 5 קומות כולל קרקע מסחרית.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	בניין משרדים בן 5 קומות (כולל קרקע מסחרית), מעל 2 קומות מרתף.	1978	640
היתר	בניה ללא תוספת שטח-אנטנה	16/03/2000	4-210183
היתר	עבודה מצומצמת-מהיר-שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	29/09/2014	14-0982

בעלויות:

הנכס בבעלות חברה "ש.מדנס נכסים בע"מ" והבקשה חתומה ע"י מבקש הבקשה. לא נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב'.
--

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
בנייה במרווחים/בליטות	*	
גובה ארובה במטרים	*	
מיקום ארובה	*	

אורך בליטה בחזית צידית, מזרחית, 0.54 מ'. בהתאם לתקנות התכנון והבניה הבלטת ארובה עד ל- 0.60 מ' מקו בניין הצידי.
גובה הארובה 2.00 מ' מפני מעקה הגג.
גובה פיר מעל פני הקרקע 4.20 מ'.
ארובה חיצונית לכל גובה הבניין במרווח הצידי בצמוד לחזית המזרחית.
פיר מנדוף אושרה על ידי תחנת איכות הסביבה במכון הרישוי.

הערות	לא	כן	
הוגש תצהיר מהנדס.		*	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. מבירור שנעשה מול אגף רישוי עסקים בקומת הקרקע קיימת מסעדה עם מערכת סינון.
2. מיקום יחידת הסינון בתוך יחידת המסחר בקומת הקרקע.
3. גוון ארובה שצוין בתנחות התכניות בהתאם להנחיות

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 10/12/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

איכות הסביבה

מוצג פיר מינדוף עבור שטח מסחרי בגודל מספק וע"פ הדרישות.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 26/11/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

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

לאשר את הבקשה להקמת ארובה חיצונית לכל גובה הבניין במרווח הצידי בצמוד לחזית המזרחית של בניין פינתי בן 5 קומות (כולל קרקע מסחרית) מעל 2 קומות מרתף.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי עד לקבלת אישורם הסופי בפרט תיאום מול תחנת איכות הסביבה.

הערות

1. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת או שימוש שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-21-0008 מתאריך 19/01/2021

לאשר את הבקשה להקמת ארובה חיצונית לכל גובה הבניין במרווח הצידי בצמוד לחזית המזרחית של בניין פינתי בן 5 קומות (כולל קרקע מסחרית) מעל 2 קומות מרתף.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי עד לקבלת אישורם הסופי בפרט תיאום מול תחנת איכות הסביבה.

הערות

עמ' 3

0099-044 20-1602 <ms_meyda>

1. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מייתרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת או שימוש שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

	02/12/2020	תאריך הגשה	20-1574	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים הריסה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה תוספות בניה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה תוספות ושינויים	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	זכריה 20	כתובת
0201-020	תיק בניין	37/6963	גוש/חלקה
537	שטח המגרש	תמ"מ 2/5, תמ"א 34ב/4, תמ"א 38/3, א, ע 1, 58, 191, א, 3616	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פיבוקו אטיטאס זכריה 20 בע"מ	רחוב המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224
בעל זכות בנכס	שני יצחק	רחוב זכריה 20, תל אביב - יפו 6259223
בעל זכות בנכס	ריפ ביאטריס	רחוב זכריה 20, תל אביב - יפו 6259223
בעל זכות בנכס	ריפ האווארד	רחוב זכריה 20, תל אביב - יפו 6259223
בעל זכות בנכס	זכרוביץ תמר	רחוב זכריה 20, תל אביב - יפו 6259223
בעל זכות בנכס	ברנט מיכאל	רחוב זכריה 20, תל אביב - יפו 6259223
בעל זכות בנכס	קרפ גיא	רחוב זכריה 20, תל אביב - יפו 6259223
בעל זכות בנכס	סניטובסקי עמי	רחוב זכריה 20, תל אביב - יפו 6259223
בעל זכות בנכס	שני משה	רחוב זכריה 20, תל אביב - יפו 6259223
בעל זכות בנכס	קורן גילה	רחוב זכריה 20, תל אביב - יפו 6259223
עורך ראשי	פיבוקו אילן	רחוב המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	פיבוקו אילן	רחוב המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224
מורשה חתימה מטעם המבקש	אטיאס אברהם	רחוב גרוזנברג 37, תל אביב - יפו 6581141

מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל מרתף המכיל 9 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 16 יח"ד הכוללים:</p> <p>- בקומת המרתף: חדר משאבות, מאגרי מים, חדר אופניים עבור 6 אופניים, 2 מקומות חניה לאופניים ו- 18 מקומות חניה לרכב ע"י מכפילי חניה עם גישה באמצעות רמפה לרכב מרחוב זכריה.</p> <p>- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה ו- 2 יח"ד עם ממ"ד וחצרות צמודות במרווח הקדמי, במרווחי הצד ובעורף המגרש.</p> <p>- בקומות 1-4: 3 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד לכ"א ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.</p> <p>- בקומה 5: מפלס תחתון של 2 יח"ד שבקומת הגג החלקית המוצמדים ע"י גרמי מדרגות פנימיים.</p> <p>- בקומת הגג החלקית (קומה 6): 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א, מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף הבניין וג'קוזי במרפסת הגג הקדמית.</p> <p>- על הגג העליון: מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.</p>

-בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, פירי מערכות, גרעין מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.
 -בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, רמפה נגישה לבעלי מוגבלות,
 מדרגות פיתוח, 5 מקומות חניה לאופניים בתחום הרצועה המפולשת, רמפה לרכב במרווח צדדי צפוני מערבי,
 ארון בזק והוט בגבול מגרש דרומי מזרחי וגישה למים במרווח הקדמי.

מצב קיים:

בניין בן 2 קומות מעל מרתף המכיל 9 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1959	24/01/1935	הריסת בניין קיים
1960	24/01/1935	בניין בן 2 קומות עבור 6 יח"ד
623	15/05/1936	שינויים פנימיים הכוללים פיצול יח"ד בכל קומה כך שיהיו 4 יח"ד בכל קומה. סה"כ 8 יח"ד ובניין מרתף עבור 10 מחסנים.
1114	07/12/1937	שינוי ממחסנים למחסן זמני וחדר הסקה.
85	10/01/1944	לשינויים במרתף ממחסן ל-1 יח"ד ושני מחסנים. סה"כ בבניין 9 יח"ד.

בעלויות:

לפי רישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף המכיל 10 תתי חלקות כולן בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "פיבקו אטיאס זכריה 20 בע"מ" ע"י מורשה חתימתה אילן פיבקו בצירוף חותמת החברה וע"י מיופה כוחה אברהם אטיאס וכן ע"י בעלי הזכויות של 9 תתי חלקות בנכס.
 נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

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

-ההיתר המקורי משנת 1935.

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

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי מזרחי לרחוב זכריה:	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	3.00 מ'	
צדדי צפוני מערבי:	2.50 מ'	2.50 מ'	
צדדי דרומי מזרחי:	2.50 מ'	2.50 מ'	
אחורי:	4.50 מ'	4.46 מ'	0.04 מ'
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	בהתאם למותר	
שטחי שירות:	לפחות 20% מסך השטחים הכוללים	בהתאם לחישוב השטחים מבוקשים כ- 483.90 המהווים כ- 34.36%. בהתאם למותר.	
צפיפות:	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג: (1884 מ"ר) = 24 יח"ד	מבוקשות 16 יח"ד בהתאם למותר	

סטייה	מוצע	מותר	
	3.30 מ'	3.30 מ'	גובה קומה (בין רצפות):
לא הוצג פתרון לגז בתחום הבינוי כנדרש בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.	לא הוצג פתרון לגז בתחום הבינוי כנדרש.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	שימושים בקומת הקרקע:
מבוקשת בניית נישה למים והקמת גדרות בתחום הרצועה המפולשת בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.	מבוקשת בניית נישה למים והקמת גדרות בתחום הרצועה המפולשת.	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'.	רצועה מפולשת:
מבוקשת הצמדת חצר בתחום הרצועה המפולשת אל הדירה הדרומית מזרחית שבקומת הקרקע. בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.	בהתאם לחזית הקדמית מבוקשת הצמדת חצר בתחום הרצועה המפולשת אל הדירה הדרומית מזרחית שבקומת הקרקע שכן מוצגים חלונות המאפשרים גישה לגינה קדמית.	לא תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב לרבות בתחום הרצועה המפולשת.	הצמדת חצרות:
	3.00 מ' 2.00 מ' 5.00 מ' 5.00 מ'	3.00 מ' 2.00 מ' עד 4.50 מ' עד 5.00 מ'	קומת גג חלקית: נסיגות מקו הבניין: לחזית: לאחור: גובה הבנייה: כולל מתקנים טכניים:
0.01 מ' 0.07 מ'	1.61 מ' 1.67 מ' מבוקשות מרפסות בשטח שאינו עולה על 14 מ"ר. בהתאם למדידה גרפית, מבוקשות מרפסות בשטח של כ- 184.15 מ"ר	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין (192 מ"ר)	מרפסות: קו בניין קדמי לרחוב זכריה: קו בניין אחורי: שטח: ממוצע שטח:
מבוקשים מעבי מזגנים עבור הדירות שבקומת הקרקע בחצר, לא הוצג פתרון עבור דירות דרומיות מערביות בקומות הטיפוסיות בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.	מבוקשים מעבי מזגנים עבור הדירות שבקומת הקרקע בחצר, לא הוצג פתרון עבור דירות דרומיות מערביות בקומות הטיפוסיות.	ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי הבניין. -על הגג העליון.	מזגנים:

מס' סטייה	מוצע	מותר	
לא הוצג פתרון לדירות בקומה העליונה.	לא הוצג פתרון לדירות בקומה העליונה.	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה.	מסתורי כביסה:
	מבוקש ג'קוזי בתחום מרפסת גג קדמית במרחק של 1.35 מ' ממעקה הגג, בהתאם למותר.	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות, בתנאי שגובה הבריכה לא יעלה על הגובה המירבי המותר וכן שתשמר נסיגה של לפחות 1.00 מ' ממעקה הגג.	בריכה על הגג:

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

מס' סטייה	מוצע	מותר	
מבוקשים מתקני מכפילי חניה שמפלים אינו מוצג במפרט הבקשה.	1 קומת מרתף.	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומות:
אינו ניתן לבדיקה שכן לא הוצגו מפלסי מכפילי החניה	במפלס המרתף העליון: 3.62 מ' אינו ניתן לבדיקה שכן לא הוצגו מפלסי מכפילי החניה	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	גובה:
	חדרי מאגרי מים, חדר אופניים וחניה.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש:
	מבוקשת תכסית מרתף בשטח של 444 מ"ר בהתאם למותר.	80% משטח המגרש- לפי הוראות תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש (456.45 מ"ר).	תכסית:

התאמות:

הערות	לא	כן	
מבוקשים חדרי שירותים ללא פתרון אורור בניגוד לתקנות התכנון והבניה.	+		אורור:
מבוקש טיח ללא ציון הגוון המוצע, לא פורטו כל חומרי הגמר המוצעים לרבות מעקות, מסתורי כביסה וכד' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		עיצוב המעטפת/חומרי גמר
מבוקש מעקה בנוי בין מרפסות הגג כאשר מעקה מרפסת הגג מזכוכית, דבר הפוגע בעיצוב החזית העורפית בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		מחיצות בין מרפסות:
מבוקשים חלונות ששטחם עולה על 3/4 משטח החזית הקדמית.	+		פתחים וחלונות:
לא הוצגו פתרונות הצללה עבור הפתחים המבוקשים. *מוצגות בחתכים הבלטות מעבר לקו בניין בצמוד לחלונות בניגוד להוראות תכנית 3616 א' ומדיניות/הנחיות מרחביות.	+		
מבוקשים מסתורי כביסה בחצרות בקומת הקרקע בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		מסתורי כביסה:
לא הוצג פתרון לדודי אגירה עבור כל יח"ד המבוקשות בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		דודי אגירה

הערות	לא	כן	
גדרות גדר קדמית: מבוקשת גדר בגובה העולה על 0.70 מ' ממפלס המדרכה בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות. גדר עורפית: מבוקשת גדר בגובה 2.49 מ' כלפי השכן בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות. כשקיימים הפרשי מפלסים, יש לתכנן גובה גדר מינימלי נדרש (1.05 מ') מהמרש הגבוה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה. גדר מזרחית: בעורף המגרש מבוקשת גדר בגובה 2.17 מ' כלפי השכן. כשקיימים הפרשי מפלסים, יש לתכנן גובה גדר מינימלי נדרש (1.05 מ') מהמרש הגבוה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה. גדר מערבית: בעורף המגרש מבוקשת גדר בגובה 2.69 מ' כלפי השכן. כשקיימים הפרשי מפלסים, יש לתכנן גובה גדר מינימלי נדרש (1.05 מ') מהמרש הגבוה ובהתאם לתקנות התכנון והבניה.	+		
מבוקשת נישא למים במרווח הקדמי בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		מתקנים טכניים
מבוקשת כניסה לחדר האשפה כאשר פתחי האוורור בחזית הקדמית ופוגעים בחזית לרחוב בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		חדרים טכניים ופתחים
בהתאם למדידה גרפית הוצג חלחול בשטח של כ- 60 מ"ר המהווה 11.32% משטח המגרש בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות. *בחתיכים, השטחים המסומנים כשטחים לחלחול, מוצגים עם רצפת בטון שאינה מאפשרת חלחול. *במפרט הבקשה הוצג חישוב לא תקין לאור חישוב שטח המגרש כולל ההפקעה הנדרשת וכן חישוב שטח מתחת לרמפה לרכב בו אין חלחול.	+		ניהול מי נגר
מבוקש מילוי אדמה בגובה של 0.95 מ' בעורף המגרש לצורך יצירת בתי גידול מעל מרתפים המגביה את גובה הגדרות ויוצר קירות בגובה 2.49 מ' כלפי השכן בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		מילוי אדמה:
מבוקשות 4 כניסות מגרש ללא הצדקה תכנונית בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		כניסות למגרש
מבוקש מפלס כניסה העול ה בכ- 0.50 מ' ממפלס המדרכה בצמוד לכניסה הראשית. קיימת טעות גרפית בתכנית פיתוח המגרש (מפלס המדרכה ופלט הפודסט הצמוד לכניסה ללובי אינו נכון).	+	+	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

1. הבקשה נבדקה ע"י בוחנת תנועה מטעם מכון הרישוי וקיבלה חו"ד שלילית. ר' פירוט בחו"ד מכון הרישוי.
2. הבקשה כפי שהוקשה לוקה בחסר באופן המקשה על בדיקה שכן:
 - מבוקשת בניית המרתפים מעבר לגבול מגרש צדדי דרומי מזרחי שלא ניתן לאשר.
 - לא הוצגו כל מפלסי החניה המבוקשת כנדרש.
 - לא הוצג פתרון חיבור חשמל ופתרון לגז.
 - מוצגים מפלסים שאינם נכונים ביחס לקיים ולמתוכנן.
 - מוצגות חצרות ברצועה המפולשת אשר נכתב עליהן רכוש משותף ומבוקשת יציאה מדירה קדמית אל החצר.
 - חישוב שטחי החלחול מוצג בצורה לקויה שכן חישובו את שטח ההפקעה כחלק משטח המגרש הכולל והציגו שטחים שאינם חדירי מים כשטחי חלחול.
 - לא פורטו כל חומרי הגמר המוצעים לרבות גווניהם ע"ג החזיתות.
3. המגרש נשוא הבקשה נמצא פתוחים פטש ההצפה. בהתאם לתיק המידע, תכנית תמ"מ 5/2 סעיף 5, נקבע כי רום הרצפה המינימלי, במגרש נשוא הבקשה, לא יפחת מהרום המצוין בתשריט הנחיות ומגבלות בנייה- 4.50+. בהתאם למפרט הבקשה, מפלס הכניסה הקובעת המוצעת לבניין הינו +5.00, בהתאם למותר.

4. למפרט הבקשה צורך מסמך מטעם רשות ניקוז ירקון בה נרשם כי המגרש נשוא הבקשה אינו בתחום אחריותם ויש לפנות לרשות נחל הירקון.
5. למפרט הבקשה צורך אישור מטעם רשות נחל הירקון בו נרשם כי אין התנגדות מטעמם לפתיחת הבקשה.
6. למפרט הבקשה צורך מסמך חו"ד מורשה נגישות מתו"ס וטופס נלווה לחו"ד הנ"ל המאשרת ע"י חתימתו של מורשה נגישות מתו"ס, מאיר אטדגי, כי הבקשה להיתר עונה על כל דרישות החוק ואינה כוללת בקשה לפטור.
7. למפרט הבקשה לא צורך תצהיר מהנדס שלד.
8. למפרט הבקשה צורך תצהיר מהנדס שלד חתום המאשר כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים.
9. למפרט ההגשה צורך אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 (כשלב מקדמי) לבנייה ירוקה מטעם חב' "IQC מכון לבקרה ואיכות" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3616 א'.

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 17/12/2020

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

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 17 יחידות דיור בשטח עד 120 בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

17 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

17 מקומות חניה לאופניים

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

17 מקומות חניה לרכב פרטי במרתף חניה ע"י מתקני חניה חצי אוטומטים ותמרון בכניסה/יציאה מהחניון ע"י פלטת סיבוב מכוניות

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

4 מקומות חניה לאופנועים במרתף

17 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן חורחה פקטור

חוות דעת:

הסדר חניה לא מאושר מסיבות הבאות:

1. לא ניתן לתכנן התחלת הרמפה בשיפועה 8.5% והמשך הרמפה בשיפועה 17% (רמת שרות 3)

2. חסרים מפרטים תכנים של מתקני החניה

3. חסרים חתכים של מרתף חניה

4. מקום חניה מסי 10 המתוכנן ע"י מתקן חניה טמון חוסם חניות אחרות במרתף ודורש נסיעה בהילוך האחורי בתוך המרתף, לכן לא ניתן לאשר

5. חסרה מידה של רוחב מעבר בתוך המרתף

6. לא ניתן לתכנן מקומות חניה לאופניים בחזית הבניין, יש לתכנן פס ירק לאורך החזית של הפרויקט המלצה: לדחות 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: אביזרים נדרשים

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 וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
 כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
 ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 26,570 ₪.
 יש לנטוע במגרש 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
 יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 21,670 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

הזון סקר, טבלה ומיפוי, במגרש וסביבתו 16 עצים :

2 עצים במגרשים שכנים לשימור.

יתרת העצים במגרש בתחום מרתף ומסעה מבוקשים לכריתה, מתוכם 11 עצים בוגרים בערך של 26,570 ש"ח.
 לאחר התייעצות עם אגרונום המכון הבקשה מאושרת.
 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, מיקום חיבור לתשתיות, מיקום אוורור מרתפים
 נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
 המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לדחות את הבקשה

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	5.0	32.0	3.0	כריתה	3,087
2	הדר האשכולית	5.0	22.0	1.5	כריתה	365
4	פיקוס השדרות	5.0	23.0	3.5	כריתה	1,595
5	פיקוס השדרות	5.0	24.0	3.2	כריתה	1,736
6	פיקוס השדרות	5.0	18.0	3.0	כריתה	
7	פיקוס השדרות	5.0	14.0	3.5	כריתה	
8	פיקוס השדרות	5.0	18.0	3.5	כריתה	
9	פיקוס השדרות	5.0	28.0	3.3	כריתה	2,363
10	פיקוס השדרות	5.0	24.0	3.5	כריתה	1,736
11	פיקוס השדרות	5.0	22.0	3.0	כריתה	1,459
12	פיקוס השדרות	4.0	26.0	3.0	כריתה	2,038
13	פיקוס השדרות	4.0	34.0	3.5	כריתה	3,485
14	פיקוס השדרות	5.0	38.0	3.5	כריתה	4,353
15	פיקוס השדרות	4.0	38.0	3.7	כריתה	4,353
16	אזדרכת מצוייה	5.0	17.0	3.0	שימור	2,363
17	אזדרכת מצוייה	6.0	17.0	3.0	שימור	

חו"ד נוספות :

נכסים - מירי גלברט 12/11/2020

חלקה 37 בגוש 6963 בבעלות פרטית.

- המבקש סימן את ההפקעה .

- 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.
תנאי לאיכלוס :

- להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
- הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

הסדר קרקע - ליטל אגא'ני 26/07/2020
הוגש תצר שאושר עי יור הוועדה המקומית,
אין מניעה להוצאת היתר בניה

חוות דעת מהנדס הוועדה : (ע"י הילה חדד)

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל מרתף המכיל 9 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 16 יח"ד, שכן:

1. התקבל סירוב מטעם מכון הרישוי בתחנת תיאום תכנון תנועה וחנייה.
2. מבוקשת חריגה מקו בניין אחורי בניגוד להוראות תוכנית 3616'א.
3. לא הוצג פתרון לגז כנדרש בניגוד להוראות תוכנית 3616'א סעיף 4.1.2.ח(3).
4. מבוקשת בנייה תחום המפולשת של נישת מים וגדרות בניגוד להוראות תוכנית 3616'א סעיף 4.1.2.ח(1) ומדיניות/הנחיות מרחביות.
5. מבוקשת הצמדת חצר בתחום הרצועה המפולשת אל דירה דרומית מזרחית שבקומת הקרקע בניגוד להוראות תוכנית 3616'א סעיף 4.1.2.ח(2).
6. מבוקש גובה קומת הגג החלקית כולל מעקה הגג העולה על 4.50 מ' המותרים בניגוד להוראות תוכנית 3616'א סעיף 4.1.2.ח(7).
7. מבוקשת הבלטת המרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי והעורפי בבליטה העולה על 1.60 מ' המותרים, בניגוד להוראות תוכנית 3616'א סעיף 4.1.2.ח(1).
8. לא הוצגו מסתורי כביסה עבור יח"ד שבקומה העליונה בניגוד להוראות תוכנית 3616'א סעיף 6.1.ב(1).
9. מבוקשים מעבי מזגנים בפיתוח השטח בניגוד להוראות תוכנית 3616'א סעיף 6.1.א(1).
10. מבוקשים שטחי חלחול המהווים הקטנים מ 15% הנדרשים, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
11. לא הוצגו פתרונות אוורור עבור כל חדרי השירותים המבוקשים בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
12. לא הוצג פתרון לדודי אגירה עבור כל יח"ד המבוקשות בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
13. מבוקשים מסתורי כביסה בתחום חצרות בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
14. מבוקשת גדר קדמית בגובה העולה על 0.70 מ' וגדרות בגבולות המגרש הצדדיים והאחורי בגובה העולה על 1.50 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
15. מבוקשת כניסה לחדר אשפה כאשר פתחי האוורור מופנים כלפי הרחוב, אשר פוגעים בעיצוב החזית בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
16. מבוקש מילוי אדמה בעורף המגרש בגובה של 0.95 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
17. מבוקשות 4 כניסות שונות למגרש בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
18. מבוקשים פתחים בחזית הקדמית ששטחם עולה על 3/4 משטח החזית בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
19. מפרט הבקשה כפי שהוגש לוקה בחסר באופן המקשה על בדיקת הבקשה, שכן:
 - 19.1 לא הוצגו כל מפלסי החנייה המבוקשת כנדרש.
 - 19.2 לא הוצג פתרון חיבור חשמל ופתרון לגז.
 - 19.3 מוצגים מפלסים שאינם נכונים ביחס לקיים ולמתוכנן.
 - 19.4 מוצגות חצרות ברצועה המפולשת אשר נכתב עליהן רכוש משותף ומבוקשת יציאה מדירה קדמית אל החצר.
 - 19.5 חישוב שטחי החלחול מוצג בצורה לקויה שכן חישובו את שטח ההפקעה כחלק משטח המגרש הכולל והציגו שטחים שאינם חזירי מים כשטחי חלחול.
 - 19.6 לא פורטו כל חומרי הגמר המוצעים לרבות גווניהם ע"ג החזיתות.
 - 19.7 לא הוצגו פתרונות הצללה עבור החלונות המבוקשים.
 - 19.8 ההדמיה שצורפה אינה תואמת לחלוטין את מפרט הבקשה.
20. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תוכנית 3616'א וע'1 התקפות, תקנות התכנון והבנייה לרבות הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה יגרום לשינויים מהותיים בתוכנית הבקשה ולכן מומלץ שלא לאשרה.

הערה: טיוטת חו"ד מהנדס העיר נשלחה אל עורך הבקשה במייל.

- לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל מרתף המכיל 9 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 16 יח"ד, שכן:
1. התקבל סירוב מטעם מכון הרישוי בתחנת תיאום תכנון תנועה וחנייה.
 2. מבוקשת חריגה מקו בניין אחורי בניגוד להוראות תוכנית 3616 א'.
 3. לא הוצג פתרון לגז כנדרש בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.2 ח(3).
 4. מבוקשת בנייה תחום המפולשת של נישת מים וגדרות בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.2 ח(1) ומדיניות/הנחיות מרחביות.
 5. מבוקשת הצמדת חצר בתחום הרצועה המפולשת אל דירה דרומית מזרחית שבקומת הקרקע בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.2 ח(2).
 6. מבוקש גובה קומת הגג החלקית כולל מעקה הגג העולה על 4.50 מ' המותרים בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.2 ח(7).
 7. מבוקשת הבלטת המרפסות מעבר לקו הבניין הקדמי והעורפי בבליטה העולה על 1.60 מ' המותרים, בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.2 ח(1).
 8. לא הוצגו מסתורי כביסה עבור יח"ד שבקומה העליונה בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 6.1 ב(1).
 9. מבוקשים מעבי מזגנים בפיתוח השטח בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 6.1 א(1).
 10. מבוקשים שטחי חלחול המהווים הקטנים מ 15% הנדרשים, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 11. לא הוצגו פתרונות אוורור עבור כל חדרי השירותים המבוקשים בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
 12. לא הוצג פתרון לדודי אגירה עבור כל יח"ד המבוקשות בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
 13. מבוקשים מסתורי כביסה בתחום חצרות בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 14. מבוקשת גדר קדמית בגובה העולה על 0.70 מ' וגדרות בגבולות המגרש הצדדיים והאחורי בגובה העולה על 1.50 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 15. מבוקשת כניסה לחדר אשפה כאשר פתחי האוורור מופנים כלפי הרחוב, אשר פוגעים בעיצוב החזית בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 16. מבוקש מילוי אדמה בעורף המגרש בגובה של 0.95 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 17. מבוקשות 4 כניסות שונות למגרש בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 18. מבוקשים פתחים בחזית הקדמית ששטחם עולה על 3/4 משטח החזית בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 19. מפרט הבקשה כפי שהוגש לוקה בחסר באופן המקשה על בדיקת הבקשה, שכן:
 - 19.1 לא הוצגו כל מפלסי החנייה המבוקשת כנדרש.
 - 19.2 לא הוצג פתרון חיבור חשמל ופתרון לגז.
 - 19.3 מוצגים מפלסים שאינם נכונים ביחס לקיים ולמתוכנן.
 - 19.4 מוצגות חצרות ברצועה המפולשת אשר נכתב עליהן רכוש משותף ומבוקשת יציאה מדירה קדמית אל החצר.
 - 19.5 חישוב שטחי החלחול מוצג בצורה לקויה שכן חישובו את שטח ההפקעה כחלק משטח המגרש הכולל והציגו שטחים שאינם חדירי מים כשטחי חלחול.
 - 19.6 לא פורטו כל חומרי הגמר המוצעים לרבות גווניהם ע"ג החזיתות.
 - 19.7 לא הוצגו פתרונות הצללה עבור החלונות המבוקשים.
 - 19.8 ההדמיה שצורפה אינה תואמת לחלוטין את מפרט הבקשה.
 20. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תוכנית 3616 א' וע'1 התקפות, תקנות התכנון והבנייה לרבות הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה יגרום לשינויים מהותיים בתוכנית הבקשה ולכן מומלץ שלא לאשרה.

הערה: טיוטת חו"ד מהנדס העיר נשלחה אל עורך הבקשה במייל.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1614	תאריך הגשה	14/12/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	הגבור האלמוני 53 רחוב קלמר משה 16	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	768/6133	תיק בניין	1006-053
מס' תב"ע	תמ"א 34/ב/4, ע1, 9040, 3366, 2691, 2323	שטח המגרש	1452

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חזן מאי	רחוב הגבור האלמוני 53, תל אביב - יפו 6722312
מבקש	חזן צדוק	רחוב הגבור האלמוני 53, תל אביב - יפו 6722312
בעל זכות בנכס	חזן מאי	רחוב הגבור האלמוני 53, תל אביב - יפו 6722312
בעל זכות בנכס	חזן צדוק	רחוב הגבור האלמוני 53, תל אביב - יפו 6722312
עורך ראשי	בויום אריאל	רחוב ויזל 11, תל אביב - יפו 6424113
מתכנן שלד	חליחל סלאח	ת.ד. 546, גיש (גוש חלב) 1387200

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
		21.69		1.82	418.77	מעל
	2.24	32.57				מתחת
	2.24	54.26		1.82	418.77	סה"כ

מהות הבקשה: (אדר' מעיין חזן)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים בדירה בקומת הקרקע באגף האמצעי-לכיוון דרום, הרחבת הדירה ותוספת מרתף בקונטור הדירה המורחבת ע"י:</p> <ul style="list-style-type: none"> מרתף בשטח של כמחצית משטח הדירה בקונטור ההרחבה המכיל: ממ"ד, חדר משחקים ומדרגות חיצוניות ופנימיות לקומת הקרקע. תוספת בנייה לכיוון דרום בשטח של כ- 26 מ"ר שטח הדירה לאחר ההרחבה כ-111 מ"ר. פתיחת כניסה לדירה ישירות מהחצר ולא מחדר המדרגות המשותף עם גגון ומדרגות חיצוניות לרחוב קלמר משה וסגירת דלת הכניסה הקיימת מחדר המדרגות המשותף. <p>בחצר: שינויים ותוספת לגדרות הקיימות.</p>

מצב קיים:

<p>על המגרש קיים בניין מגורים טורי דו קומתי מדורג עבור 16 יח"ד על פי היתר בנייה משנת 1954. במהלך השנים הוצאו מספר היתרים להרחבת דירות שונות בבניין ובנית חדרי יציאה לגג לרבות דירה זו.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר מקורי	16/12/1954	967
	תוספת בניה והוספת מרפסות	11/06/1965	217
	תוספת בניה באגף המזרחי	27/02/1990	6-14

	תוספת בניה בקומת הקרקע באגף המערבי	16/03/2000	09-0143
	תוספת חדר על הגג באגף המערבי	07/02/2013	13-131
	תוספת בניה בקומה א' באגף המערבי	01/03/2017	170120
	שינויים בדירה בקומת הקרקע באגף הקיצוני מזרחי והרחבת הדירה ע"י תוספת חדר וממ"ד לכיוון צפון והרחבה לכיוון דרום, פתיחת כניסה לדירה ישירות מהחצר ולא מחדר המדרגות המשותף והקמת פרגולה מעל הכניסה לרח' הגיבור האלמוני.	14/05/2019	19-0289
	הרחבת דירה קיימת בקומה השלישית העליונה באגף המערבי, תוספת חדר מגורים וחדר מחוזה לכיוון צפון, הוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה, מרפסת גג ופרגולות צמודות לחדר.	22/10/2019	19-0721
	שינויים-שינויים במהלך ביצוע (סמכות מהנדס העיר)	28/07/2019	19-0716

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בבעלות קרן קיימת לישראל, כאשר 12 תת-חלקות רשומות בחכירת דיירי הבניין. על גבי המפרט חתומים המבקשים מתת חלקה 2. לשאר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 3366, 2691 ו-2323 אזור מגורים 4' טיפוס ג' 64)

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים
9 מ"ר	כ- 26 מ"ר סה"כ כ- 109 מ"ר	64 מ"ר + 36 מ"ר, סה"כ 100 מ"ר	
	3 מ' 13 מ'	3 מ' 13 מ'	קווי בניין להרחבה לכיוון צפון לכיוון דרום

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

קומות	מוצע	מותר	סטייה
2	1		
שימוש	חדר משחקים וממ"ד	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	
תכסית	בקונטור ההרחבה כמחצית משטח הדירה	לפי קונטור הבניין 80%	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	בנייה במרווחים/בליטות
		+	
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		+	פיתוח שטח/גדרות

הערות נוספות:

זכויות הבניה לפי תכנית ההרחבה 2323.

עמ' 15

1006-053 20-1614 <ms_meyda>

לפי טיפוס 64/ג ניתן להרחיב את הדירה הקיימת מ-64 מ"ר עד 100 מ"ר (תוספת של 36 מ"ר. בבקשה הנדונה שטח הדירה לאחר ההרחבה הינו 109 מ"ר בחריגה של 9 מ"ר מעבר למותר.

נדרשת הסכמת רוב בעלי הזכויות בבית המשותף לבניית קומת מרתף, בבקשה הנדונה לא הוגשה הסכמת הבעלים. כניסה נפרדת לקומת המרתף.

לפי סעיף 10 בהוראות תכנית ע1, בבניינים צמודי קרקע חדשים וקיימים, תותר כניסה נפרדת לקומת המרתף שתוגדר בהיתר כמשרד וזאת בנוסף לחיבור פנימי לקומה שמעל. בבקשה הנדונה מבוקשת כניסה נפרדת לקומת המרתף עם חיבור פנימי לקומה שמעל לחדר משחקים וממ"ד, כאמור הכניסה הנפרדת בניגוד להוראות התכנית.

בניה בבית משותף.
בבקשה הנדונה מבוקשת סגירת דלת הכניסה לדירה מחדר במדרגות המשותף ופתיחת דלת יציאה מהדירה עם מדרגות חיצוניות לחצר המשותפת ניראה כי הכניסה לדירה מתוכננת מהשצ"פ דרך רחוב משה קלמר. בפועל המדרגות החיצוניות חוסמות את החצר המשותפת (כמעט עד גבול המגרש). ניתן לאשר רק יציאה לחצר המשותפת מתוך הדירה בנוסף לכניסה הראשית לדירה ולא במקום.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 31/12/2020

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".

כיבוי אש

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

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים 7 עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כל 7 העצים מיועדים לשימור. יש לנטוע במגרש 3 עצים בערך של 700 ש"ח לעץ. המלצה: לאשר את הבקשה. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות. 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.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	צפצפה	8.0	25.0	6.0	שימור	
4	דקל	3.0	30.0	2.0	שימור	
5	צפצפה	6.0	30.0	5.0	שימור	
6	פיקוס גומי	3.0	25.0	4.0	שימור	
7	צפצפה	6.0	25.0	4.0	שימור	
8	צפצפה	3.0	30.0	1.0	שימור	
10	דקל	4.0	25.0	3.0	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 31/05/2020

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מעיין חזן)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

- שטח הדירה המבוקש לאחר ההרחבה הינו 109 מ"ר בחריגה של 9 מ"ר מעבר למותר לפי הוראות תכנית 2323.
- לא הוגשה הסכמת רוב בעלי הזכויות בבית המשותף לבניית קומת מרתף.
- לא ניתן לאשר כניסה נפרדת למרתף לפי הוראות תכנית ע1 בבניין משותף עם דירות צמודות קרקע.

4. לא ניתן לאשר כניסה לדירה מהחצר המשותפת ולאטום את הכניסה הקיימת מחדר המדרגות המשותף, המדרגות החיצוניות חוסמות את החצר המשותפת (כמעט עד גבול המגרש).

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י חזן מעין)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

5. שטח הדירה המבוקש לאחר ההרחבה הינו 109 מ"ר בחריגה של 9 מ"ר מעבר למותר לפי הוראות תכנית 2323.
6. לא הוגשה הסכמת רוב בעלי הזכויות בבית המשותף לבניית קומת מרתף.
7. לא ניתן לאשר כניסה נפרדת למרתף לפי הוראות תכנית ע1 בבניין משותף עם דירות צמודות קרקע.
8. לא ניתן לאשר כניסה לדירה מהחצר המשותפת ולאטום את הכניסה הקיימת מחדר המדרגות המשותף, המדרגות החיצוניות חוסמות את החצר המשותפת (כמעט עד גבול המגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-21-0008 מתאריך 19/01/2021

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

9. שטח הדירה המבוקש לאחר ההרחבה הינו 109 מ"ר בחריגה של 9 מ"ר מעבר למותר לפי הוראות תכנית 2323.
10. לא הוגשה הסכמת רוב בעלי הזכויות בבית המשותף לבניית קומת מרתף.
11. לא ניתן לאשר כניסה נפרדת למרתף לפי הוראות תכנית ע1 בבניין משותף עם דירות צמודות קרקע.
12. לא ניתן לאשר כניסה לדירה מהחצר המשותפת ולאטום את הכניסה הקיימת מחדר המדרגות המשותף, המדרגות החיצוניות חוסמות את החצר המשותפת (כמעט עד גבול המגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה