

י"ח אדר תשפ"א
02 מרץ 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0047 תאריך: 01/03/2021 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	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	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בר אור דניאל	נחום הנביא 20	0246-020	21-0043	1
10	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	בר זאב חגית	דיין משה 155	0758-155	21-0135	2
13	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		הגולן 62	0914-062		3
14	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		רופין 12	0100-012		4

רשות רישוי

	07/01/2021	תאריך הגשה	21-0043	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') מרתפים	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	נחום הנביא 20	כתובת
0246-020	תיק בניין	46/6961	גוש/חלקה
439	שטח המגרש	תמ"א 34ב/4, ע1, 58, 3616א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב אופנהיימר 8, תל אביב - יפו 6939508	נעמה שטיינברג	מבקש
רחוב מניה שוחט 2, פתח תקווה 4971102	דר רועי	מבקש
רחוב רוממה 32, תל אביב - יפו 6941931	בר אור דניאל	מבקש
רחוב מניה שוחט 2, פתח תקווה 4971102	נדיב עדנה	מבקש
רחוב רוממה 32, תל אביב - יפו 6941931	יובל בר אור	מבקש
רחוב מניה שוחט 2, פתח תקווה 4971102	דר משה	מבקש
רחוב אופנהיימר 8, תל אביב - יפו 6939508	נעמה שטיינברג	בעל זכות בנכס
רחוב מניה שוחט 2, פתח תקווה 4971102	דר רועי	בעל זכות בנכס
רחוב רוממה 32, תל אביב - יפו 6941931	בר אור דניאל	בעל זכות בנכס
רחוב מניה שוחט 2, פתח תקווה 4971102	נדיב עדנה	בעל זכות בנכס
רחוב רוממה 32, תל אביב - יפו 6941931	יובל בר אור	בעל זכות בנכס
רחוב מניה שוחט 2, פתח תקווה 4971102	דר משה	בעל זכות בנכס
רחוב נורדאו 2, הרצליה 46541	אנדרמן יואב	עורך ראשי
רחוב ניל"י 36, הרצליה 4670736	שניר בוקי	מתכנן שלד
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	סויצקי אבי	מיופה כח מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומות קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 12 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ב-3 קומות המרתף סה"כ: שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע הכולל ממ"ד ו-2 חצרות אנגליות, 13 מקומות חניה, 1 חנית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, 10 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'. • בקומת הקרקע - לובי כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים, מעלית, גרעין מדרגות משותף, 1 דירת גן עם גרם מדרגות פנימי לגישה עבור שטח נלווה מוצמד בקומת המרתף, חצר פרטית צדדית ועורפית מוצמדת, לרבות 2 חצרות אנגליות. • בקומות א'-ה': 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת. • בקומות ו' (ק' גג חלקית): 1 יח"ד עם ממ"ד, ו-2 מרפסות גג לרבות 2 גגונים מעליהן. • על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין. • בחצר: נישת בלוני גז, פיתוח שטח, גינון ונטיעות, משטחים מרוצפים, שבילי גישה לבניין, מתקן חניה אוטומטי (מעלית הטמנה), מתקני תשתית, חניות לאופנועים וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן קומה אחת מעל קומת קרקע חלקית, סה"כ: 2 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי	היתר לבניית בית מגורים בן קומה אחת עבור 1 יח"ד.	1933	2015
	היתר להוספת מחסן וגרעין מדרגות משותף בקומת הקרקע, תוספת קומה א' עבור יח"ד נוספת חדשה, סה"כ בבניין 2 יח"ד.	1954	104

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 3 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומים כלל בעלי הזכות בנכס.

התאמה לתכנית 3616א (רובע 3) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה.

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1933

- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
1 + 6	1 + 6	1 + 6	
קווי בניין:			
קדמי	3.00 מ' לאחר הפקעה	3.00 מ' בקרקע	
		3.00 מ' בקומות הטיפוסיות- בהתאם.	
צדדי	2.50 מ'	2.50 מ'	
	2.50 מ'	2.50 מ'	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	במסגרת קווי הבניין המותרים.	בהתאם למותר.	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (497~ מ"ר)	564 מ"ר~ בהתאם למותר.	
צפיפות:	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 ~1383/90 מ"ר = 15~ יח"ד	12 יחידות דיור.	
גובה קומה:	3.30 מ' ברוטו	3.30 מ' בהתאם.	
בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי.	בהתאם.	
	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול'	לא בהתאם.	נישת בלוני גז צמודה לגבול מגרש צדי ולא במסגרת קווי הבניין המותרים הניגוד לנדרש.

	בהתאם. מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי.	תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
			קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג
1.60 מ' 0.60 מ' בקומת הגג החלקית מבוקשים 2 גגונים בשטח של ~18 מ"ר, אחד בחזית קדמית ואחד בחזית עורפית. קירוי מרפסת הגג על ידי הגגון משמע תוספת שטח עיקרי על פי תקנות התכנון והבניה ולפיכך בהתאם נמדדות הנסיגות בגג, לא ניתן לאשר.	1.40 מ' לא בהתאם 0.40 מ' לא בהתאם 4.80 מ' לא בהתאם 4.80 מ' בהתאם	3.00 מ'- מקו אחת החזיתות הקדמיות 2.00 מ'- מקו החזית הנותרת. ב-2 קומות הגג החלקיות כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים
			מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח
	1.60 מ' בהתאם. ממוצע לא עולה על 12 מ"ר (120 מ"ר).	1.60 מ' 14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 144 מ"ר שטח המרפסות העולה על הנאמר לעיל ייחשב במניין השטחים העיקריים.	עיצוב המרפסות
	בהתאם. בהתאם.	לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם.	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:
לא הוצג פתרון למסתור כביסה לדירות בקומת הגג ובקומת הקרקע, כמו כן מסתורי הכביסה אשר הוצגו אינם במידות הנדרשות ובסטייה של 0.60 מ' מהנדרש, לא ניתן לאשר.	לא בהתאם. 0.70X1.40 מ' ~מ' אורך, לא בהתאם. בהתאם.	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	מסתורי כביסה: עיצוב המסתורים

	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה בצד הדרום מערבי, בהתאם.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.	חניה:
	- הוגש אישור מקדמי -בהתאם לנדרש - נדרש לשלב בדיקה סופית	-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	הוראות נוספות למתן היתר:

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 לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
ישנם 2 חדרים בקומת מרתף- 3 אשר מוגדרים כ"חללים טכניים" אך ממוספרים בהמשך למספור המחסנים הדירתיים ובשטח של 14 מ"ר, לא ניתן לעשות שימוש של מחסנים בקומת מרתף- 3 מעבר ל-5% המותרים ומעל 12 מ"ר למחסן, נדרש להגדיר ולהציג ייעוד החללים הללו.	מתוכננים 10 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	מחסנים:
כמעט כל שטחי החלחול ממוקמים במרווח הצדדי צפוני בעוד במרווח הקדמי בו נצפו 3 עצים לשימור יש כ- 5% שטחים מחלחלים בלבד שלא כצדק, לא ניתן לאשר. עוד יש לציין כי שטח של כ-37 מ"ר המוגדר כשטח מחלחל נתחם במסגרת דיפון הכלונסאות של קומת המרתף, באופן לא מוצדק, על דיפון הכלונסאות להיות מוצמד לתוואי קומת המרתף המתפקדת	שטח קומת המרתף לרבות דיפון הכלונסאות עומד על ~358 מ"ר, החלחול כמעט ברובו ממוקם במרווח צדדי צפוני, לא בהתאם	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = (שטח המגרש לאחר הפקעה 421.3 מ"ר) 358.1 מ"ר (15% שטח מחלחל = 63.19 מ"ר)	תכסית:

והחלחול צריך להיות מופרד ועצמאי, לא ניתן לאשר.			
--	--	--	--

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
לא ניתן לבדיקה לא הוצגה פריסת גדרות בעוד לא מוצגת גדר קדמית בתכנית כלל. לא ניתן לאשר.	+	+	גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
רצועת הגינון במרווח הקדמי הינה מצומצמת ומרוצפת כמעט כולה, כמו כן היא לא רציפה כאשר ברובה קטועה על ידי שבילים, ריצוף, חניה, נישת תשתיות ועוד שלא בהתאם לנדרש. לא נצפו מספיק בתי גידול במרווח הקדמי כנדרש, כמו כן נצפו פתחים רבים בחזית ודרכי גישה רבים הבוצעים את המרווח הקדמי המגונן שלא בהתאם למותר.	+	+	פיתוח שטח -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גינון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
בחזיתות הבניין נצפה חיפוי חלקי על גבי כלל החזיתות בפסיפס, בהתאם להנחיות מרחביות, לא יאושר חיפוי קירות בניין בחומרים אלו: פסיפס, לא ניתן לאשר.	+		חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
פילר החשמל הינו צמוד לגבול המגרש הקדמי ולגדר בניגוד למותר, כמו כן פירי שחרור עשן נמצאים בטווח המרווח הקדמי בניגוד למותר, לא ניתן לאשר.	+	+	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.
1. מבוקשים 2 גוונים במרפסות הגג בנסיגות של 0.40~מ' / 1.00~מ' ממעקה גג חיצוני שלא בהתאם, כמו כן מרפסות הגג קירוי זה מהווה תוספת שטח עיקרי על פי תקנות התכנון והבניה לקומת הגג החלקי דבר אשר מקטין את הנסיגות בקומת הגג ולא ניתן לאישור.	+		גגונים: -בנסיגה של 1.20 ממעקה גג חיצוני. -כל שטח מקורה על ידי גגון יחושב בסך מניין השטחים העיקריים.

מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד			נצפו 10 קולטי שמש בעוד ישנם 12 יח"ד, ולא הוצג אישור יועץ אינס' המאשר זאת, לא ניתן לאשר.
דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות			לא הוצג פתרון למיקום דוד עבור הדירות בקרקע ובקומת הגג החלקית לא ניתן לאשר.
אשפה דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה		+	

הערות נוספות:

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 02/02/2021

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".

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 6 קומות ובהן 12 יחידות דיור (7 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-5 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן:

13.65 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

12 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

13 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי.

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן חניה אוטומטי מאושר ע"י מורשה נגישות אפרת אלמליח.

2 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע.

12 מקומות חניה לאופניים - 6 מקומות בחדר אופניים קומת קרקע + 6 מקומות במחסנים במרתף 1-.

מתכנן תנועה אבי שטראוס ממשד דגש הנדסה.

חסרים:

0.65 מקומות חניה לרכב פרטי.

חוות דעת:

ב-3 קומות מרתף אין אפשרות להגדיל קיבולת מתקן חניה בעוד מקום, לכן עבור 0.65 מקומות חניה יינתן פתרון חלופי
ע"י השתתפות בקרן חניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 0.65 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה

מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים

ציבוריים (מס' 9 - מוסך דן, מס' 10 - מתחם אסותא, מס' 11 - דיזנגוף 221א', מס' 12 - פורום פאלס 2187ב' ועוד חניונים

סביב האזור).

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.

עמ' 7

0246-020 21-0043 <ms_meyda>

יש לשנות את הרכב מתקני האשפה (עגלות). נכתבו בחוות הדעת הנחיות מפורטות בנוגע לתוואי הפינוי, הגנות על קירות החדר והתוואי ועוד.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אקוסטיקה, ארובת גרטרור
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.

כל העצים במגרש מיועדים לשימור מאושרים לשימור בהתאם לתוכנים בהוטענה ב-23.9.2020 ובאישור של יוני שרוני.

מהם עצים 1 ו-3 במגרש השכן ועץ מס' 22 שבתחום המגרש, שבהם יש חדירה של הבנייה לתחום המרחק הדרוש מדופן העץ (הרדיוס המסומן).

באישור יוני במייל מתאריך 15.10.2020 (מצורף למסמכי הבקשה), מנאשרת חדירה של 2% לתחום השורשים של עץ 22, 7.7% לתחום של עץ 1 ו-8.6% לעץ 3.

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

יש להצמיד את מתקני האוורור לגדרות ולהפנות אותם אל פנים המגרש, לסמן גדר קדמית, להפחית את כמות פתחי הכניסה, להגדיל מאוד את שטח רצועת הגיגון. יש לרכז יותר שטחי חלחול וגיגון בחזית המגרש - הדבר משנה את התוכנית המבוקשת באופן מהותי ועל כן לא ניתן לאשר את הבקשה.
המלצה: לדחות 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://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	12.0	40.0	8.0	שימור	12,064
2	פיקוס השדרות	10.0	50.0	7.0	שימור	18,850
3	פיקוס השדרות	9.0	40.0	6.0	שימור	9,048
22	קזוארינה שבטבטית	7.0	35.0	5.0	שימור	6,773

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

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 12 יח"ד ומעל 3 קומות מרתף הכוללים 13 מקומות חניה במתקן חניה לרבות פתרון חלופי להסדר 0.65 מקומות חניה ע"י השתתפות בקרן חניה, חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.
סה"כ: בניין בן 7 קומות עבור 12 יחידות דיור.

מהסיבות הבאות:

1. הבקשה סורבה על ידי מכון הרישוי בתחנת אדריכלות שכן תכנון המרווח הקדמי הינו בניגוד למותר לעניין מתקני אוורור, גדר קדמית, פתחים, רצועת הגיגון ותכנון שטחי החלחול הנדרש, שינוי הבקשה בהתאם לעיל יהוו שינוי מהותי לתכנית.
2. מרבית שטחי החלחול ממוקמים במרווח הצדדי בעוד במרווח הקדמי בו נצפו 3 עצים לשימור יש ~ 5% שטח לחלחול מי נגר בניגוד למותר. עוד יש לציין כי שטח של כ-37 מ"ר המוגדר כשטח מחלחל נתחם במסגרת דיפון הכלונסאות של קומת המרתף באופן לא מוצדק, על החלחול להיות מופרד ומחוץ לגבולות דיפון המרתף.
3. רצועת הגיגון במרווח הקדמי מרוצפת כמעט כולה בניגוד למותר, כמו כן הרצועה איננה רציפה כאשר קטועה על ידי דרכי גישה למגרש, שבילים רבים, חניה ונישות לתשתיות.
4. תוכננה נישת גז בצמוד לגבול המגרש צדדי המערבי ולא בתחום קווי הבניין המותרים לקומת הקרקע, בניגוד להוראות התכנית.
5. תוכננו פתחי אוורור מהמרתפים בתחום המרווח הקדמי ובתחום רצועת הגיגון ולא בצמוד לגבול המגרש הצדדי או האחורי עם כיוון האוורור לפני המגרש בניגוד להנחיות המרחביות.
6. מרפסות הגג מקורות בגגונים, קירוי זה מהווה תוספת שטח עיקרי על פי תקנות התכנון והבניה לקומת הגג החלקית דבר אשר מקטין את הנסיגות בגג ולא ניתן לאישור.
7. בהמשך לנאמר לעיל לא נשמרו כלל הנסיגות הנדרשות של 1.20 מ' ממעקה הגג לגגונים שמעל מרפסות הגג.
8. גובה הבניה על הגג כולל מעקה הגג העליון חורג בכ- 0.30 מ' מהגובה המירבי המותר של עד 4.50 מ', בניגוד להוראות התכנית.
9. לא הוצג מיקום לתליית כביסה לדירות שבקומת הקרקע בתחום שטח הדירה או החצר שלא בהתאם להוראות התב"ע.
10. מתוכנן בחזיתות הבניין חיפוי פסיפס, בניגוד להנחיות מרחביות האוסרות על חיפוי חזיתות הבניין בחומר זה בניגוד להנחיות המרחביות.
11. נישת תשתיות מתוכננת בצמוד לגדר קדמית ולא מורחק 1.00 מ' כפי הנדרש בניגוד להנחיות המרחביות.
12. לא הוצגה פריסת גדרות כנדרש ובפרט לא נצפתה בתכנית קומת קרקע גדר קדמית בניגוד להנחיות המרחביות.
13. לא הוצגו מספיק בתי גידול בחתך עומק שתילה הנדרש לעצים של 1.2 מ' מעל מרתפים במרווח הקדמי.
14. לא הוצג מיקום דוודים לדירות הקרקע ולדירת הגג העליונה בתחום שטחי הדירות או הקומות בניגוד להנחיות המרחביות.
15. מספר המערכות הסולריות אינו תואם למספר יחידות הדיור בפרויקט בניגוד לתקנות התכנון והבניה.

הערה: נימוקים לדחיית הבקשה נשלחו במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0047-21-1 מתאריך 01/03/2021

לא ניתן לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-1 קומת גג חלקית, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 12 יח"ד ומעל 3 קומות מרתף הכוללים 13 מקומות חניה במתקן חניה לרבות פתרון חלופי להסדר 0.65 מקומות חניה ע"י השתתפות בקרן חניה, חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.

סה"כ: בניין בן 7 קומות עבור 12 יחידות דיור.

מהסיבות הבאות:

16. הבקשה סורבה על ידי מכון הרישוי בתחנת אדריכלות שכן תכנון המרווח הקדמי הינו בניגוד למותר לעניין מתקני אוורור, גדר קדמית, פתחים, רצועת הגיגון ותכנון שטחי החלחול הנדרש, שינוי הבקשה בהתאם לעיל יהוו שינוי מהותי לתכנית.
17. מרבית שטחי החלחול ממוקמים במרווח הצדדי בעוד במרווח הקדמי בו נצפו 3 עצים לשימור יש ~ 5% שטח לחלחול מי נגר בניגוד למותר. עוד יש לציין כי שטח של כ-37 מ"ר המוגדר כשטח מחלחל נתחם במסגרת דיפון הכלונסאות של קומת המרתף באופן לא מוצדק, על החלחול להיות מופרד ומחוץ לגבולות דיפון המרתף.
18. רצועת הגיגון במרווח הקדמי מרוצפת כמעט כולה בניגוד למותר, כמו כן הרצועה איננה רציפה כאשר קטועה על ידי דרכי גישה למגרש, שבילים רבים, חניה ונישות לתשתיות.
19. תוכננה נישת גז בצמוד לגבול המגרש צדדי המערבי ולא בתחום קווי הבניין המותרים לקומת הקרקע, בניגוד להוראות התכנית.

20. תוכנו פתחי אוורור מהמרתפים בתחום המרווח הקדמי ובתחום רצועת הגינן ולא בצמוד לגבול המגרש הצדדי או האחורי עם כיוון האוורור לפני המגרש בניגוד להנחיות המרחביות.
21. מרפסות הגג מקורות בגגונים, קירוי זה מהווה תוספת שטח עיקרי על פי תקנות התכנון והבניה לקומת הגג החלקית דבר אשר מקטין את הנסיגות בגג ולא ניתן לאישור.
22. בהמשך לנאמר לעיל לא נשמרו כלל הנסיגות הנדרשות של 1.20 מ' ממעקה הגג לגגונים שמעל מרפסות הגג.
23. גובה הבניה על הגג כולל מעקה הגג העליון חורג בכ- 0.30 מ' מהגובה המירבי המותר של עד 4.50 מ', בניגוד להוראות התכנית.
24. לא הוצג מיקום לתליית כביסה לדירות שבקומת הקרקע בתחום שטח הדירה או החצר שלא בהתאם להוראות התב"ע.
25. מתוכנן בחזיתות הבניין חיפוי פסיפס, בניגוד להנחיות מרחביות האוסרות על חיפוי חזיתות הבניין בחומר זה בניגוד להנחיות המרחביות.
26. נישת תשתיות מתוכננת בצמוד לגדר קדמית ולא מורחק 1.00 מ' כפי הנדרש בניגוד להנחיות המרחביות.
27. לא הוצגה פריסת גדרות כנדרש ובפרט לא נצפתה בתכנית קומת קרקע גדר קדמית בניגוד להנחיות המרחביות.
28. לא הוצגו מספיק בתי גידול בחתך עומק שתילה הנדרש לעצים של 1.2 מ' מעל מרתפים במרווח הקדמי.
29. לא הוצג מיקום דוודים לדירות הקרקע ולדירת הגג העליונה בתחום שטחי הדירות או הקומות בניגוד להנחיות המרחביות.
30. מספר המערכות הסולריות אינו תואם למספר יחידות הדיור בפרויקט בניגוד לתקנות התכנון והבניה.

הערה: נימוקים לדחיית הבקשה נשלחו במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0135	תאריך הגשה	26/01/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	דרך דיין משה 155 רחוב בצרון 38	שכונה	ביצרון ורמת ישראל
גוש/חלקה	390/6150	תיק בניין	0758-155
מס' תב"ע	תמ"א 4/ב/2691, 2248, 2104	שטח המגרש	1771

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בר זאב חגית	רחוב בצרון 38, תל אביב - יפו 6789489
בעל זכות בנכס	חיות עומר	רחוב בצרון 38, תל אביב - יפו 6789489
בעל זכות בנכס	בר זאב חגית	רחוב בצרון 38, תל אביב - יפו 6789489
עורך ראשי	קוגל יעל	ת.ד. 7142, גן יבנה 70800
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

מהות עבודות בניה
הוספת ממ"ד לדירה קיימת בקומת הקרקע באגף המזרחי של בבניין טורי, בחזית צדדית-דרומית.

מצב קיים:

בניין טורי בן 2 קומות ו-4 אגפים. סה"כ 16 יח"ד. חלק מהדירות הורחבו.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הרחבות שונות בבניין	1953-2007	
	הרחבת דירת המבקש. גדר צפונית מחוץ לגבולות המגרש מסומנת להריסה, גדר חדשה מסומנת בגבול המגרש הצפוני.	2007	07-0969
	הרחבת הדירה מעל דירת המבקש, כולל תוספת ממ"ד בחלק הצפוני.	1993	6-930153

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מבקש הבקשה. לבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2104, 2169 אזור מגורים א)

סטייה	מוצע	מותר	
	83 מ"ר	83 מ"ר	שטח דירה
	8.8 מ"ר + קירות	9 מ"ר + קירות	שטחי שרות – ממ"ד
	2.5 מ' 6.0 מ'	2.5 מ' 6.0 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב בצרון קדמי לרחוב משה דיין
	כ-2.7 מ' כ-5.35 מ'	2.5 מ' 4.00 מ'	לצד צפון לצד דרום

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
בגינה הצפונית מסומן משטח עץ ומדרגות המובילות אליו ומוצמדים לדירה – מוצעים להריסה.		+	פיתוח שטח / גדרות

הערות נוספות:

1. הבניין הוא בית משותף בן 2 קומות, הבנוי באופן מדורג כך שהאגף המזרחי קרוב יותר לגבול המגרש הצפוני, והאגף המערבי קרוב לדרומי. מבוקשת הוספת ממ"ד בחלק הדרומי של הדירה שבקומת הקרקע.
2. קיימת בניה השייכת למבקשים ושלא הוקמה בהיתר בתחום שטח משותף השייך לכלל הדיירים ומבוקשת להריסה.
3. דירת המבקשים הורחבה בעבר (היתר משנת 2007), ללא ממ"ד. כיום מבוקשת הוספת ממ"ד מעבר לקו הבניין דרומי וקו ההרחבה המקסימלי.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 18/02/2021

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".

כיבוי אש

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

איכות הסביבה

התווספו תנאים בהיתר לנושאים: מיגון מפני רעש. 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:

איציק אשל 11/04/2020

טרם החלו בבניה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

1. לאשר את הבקשה להוספת ממ"ד לדירה קיימת בקומת הקרקע והריסת כל הבנייה שנבנתה ללא היתר אשר הוצמדה ליח"ד הנ"ל, הכל באגף המזרחי של בניין טורי. בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים:

תנאים למתן היתר

מילוי כל דרישות מכון הרישוי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

לאשר את הבקשה להוספת ממ"ד לדירה קיימת בקומת הקרקע והריסת כל הבנייה שנבנתה ללא היתר אשר הוצמדה ליח"ד הנ"ל, הכל באגף המזרחי של בניין טורי.
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים:

תנאים למתן היתר
מילוי כל דרישות מכון הרישוי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך 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
408 / 6638		1213 מ"ר	רחוב הגולן מס' 62

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

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 27.01.2021 החתום ע"י מודד מוסמך אברהם ארנסטר להיתרי בניה מס' 09-0389 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 21.06.09 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	הצבת מבנה קל (מחסן) בשטח 6.0 מ"ר במרפסת קומה ראשונה
2	הצבת מבנה קל (מחסן) בשטח 3.2 מ"ר במרפסת קומה ראשונה
4	הצבת מבנה קל (מחסן) בשטח 3.2 מ"ר בקומת קרקע

החלטת רשות רישוי מספר 0047-21-1 מתאריך 01/03/2021

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 27.01.2021 החתום ע"י מודד מוסמך אברהם ארנסטר להיתרי בניה מס' 09-0389 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 21.06.09 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	הצבת מבנה קל (מחסן) בשטח 6.0 מ"ר במרפסת קומה ראשונה
2	הצבת מבנה קל (מחסן) בשטח 3.2 מ"ר במרפסת קומה ראשונה
4	הצבת מבנה קל (מחסן) בשטח 3.2 מ"ר בקומת קרקע

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 חלקה	מען הנכס
161 / 6968	9	437 מ"ר	רחוב רופין מס' 12

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' חיים זילברמן)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 27.01.2021 החתום ע"י מודד מוסמך דן שלסינגר להיתר בניה מס' 3-930529 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 12.07.1993, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
9	התקנת קירוי מעל מרפסת פתוחה בשטח 6.4 מ"ר סגירת שני פתחים בשטח 4.1 מ"ר כ"א בתקרת מרפסת מקורה

החלטת רשות רישוי מספר 0047-21-1 מתאריך 01/03/2021

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 27.01.2021 החתום ע"י מודד מוסמך דן שלסינגר להיתר בניה מס' 3-930529 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 12.07.1993, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
9	התקנת קירוי מעל מרפסת פתוחה בשטח 6.4 מ"ר סגירת שני פתחים בשטח 4.1 מ"ר כ"א בתקרת מרפסת מקורה