

כ"ג אדר תשפ"א
07 מרץ 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0049 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	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')	בית אלטנוילנד א.י.ח - יצחק אלחנן בע"מ	אלחנן יצחק 14	0134-014	21-0055	1
8	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	שעיה פדוא	תג'ר ציונה 13	3057-013	21-0050	2

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0055	תאריך הגשה	11/01/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')

כתובת	אלחנן יצחק 14	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	1/6922	תיק בניין	0134-014
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, ע 1, 3866	שטח המגרש	563

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בית אלטנוילנד א.י.ח. - יצחק אלחנן בע"מ	ת.ד. 1195, הוד השרון 4511101
בעל זכות בנכס	בית אלטנוילנד א.י.ח. - יצחק אלחנן בע"מ	ת.ד. 1195, הוד השרון 4511101
עורך ראשי	פרדו יניב	רחוב הרצל 119, תל אביב - יפו 6655518
מתכנן שלד	ליברמן נחום	ת.ד. 298, צור משה 4281000
מורשה חתימה מטעם המבקש	רזון רוני	ת.ד. 1195, הוד השרון 4511101
מורשה חתימה מטעם המבקש	לוי ערן מאיר	ת.ד. 1195, הוד השרון 4511101

מהות הבקשה: (מרינה בוז'קר)

מהות עבודות בניה
הריסת הבניין הקיים והקמת בנין חדש עם מסחר בחזית לרחוב אלחנן יצחק, בן 3 קומות ועליית גג עבור 17 דירות, מעל קומת מרתף משותפת. א. המרתף כולל: - מתקן אוטומטי לחניה בעומק של 7 מ' עם מדרגות צמודות. - מקלט משותף, ממ"מ מסחרי, חדרים טכניים משותפים ושטחים מוצמדים ל-2 דירות. ב. בקומת הקרקע מתוכננות 3 דירות ו-2 יחידות מסחר בחזית לרחוב אלחנן יצחק עם חזית מסחרית, עם מדרגות פנימיות המובילות לגלריות. מעל חדר אשפה ואזור המתנה להורדת רכבים למתקן החניה התת קרקעי מוצעת סבכה ומעליה מעבי מזגנים לדירות ומסחר בקומת הקרקע. גישה למתקן החניה ולחדר אשפה, מרחוב החרמון. ג. בקומות השנייה והשלישית (טיפוסיות): 12 דירות (6 דירות בקומה) עם מרפסות. ד. בעליית הגג - 2 דירות עם מרפסות גג. פתרון למערכת סולרית ניתן בנישת בטון בחלקו האמצעי של גג רעפים. התייחסות מח' הרישוי ניתנה למפרט מתוקן מ-25/2/21.

מצב קיים:

בפינת הרחובות אלחנן יצחק ורח' החרמון בניין חד קומתי קיים, סככה ורצפת עץ בחצר אחורית. המבנה קיים בקיר משותף עם מבנה השכן בצד המזרחי. בחזית לרחוב החרמון, בחלקו המערבי של המגרש, קיימת חניה.
--

בעלויות:

הנכס (חלקה 1 בגוש 6928, שטח לחישוב זכויות 563 מ"ר) בבעלות חברה אלטנוילד י.ח. - יצחק אלחנן בע"מ.

הבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה של החברה, ולבקשה צורף פרוטוקול על זכות חתימה.

התאמה לתב"ע 3866 "תפרי נוח צדק צפון מזרח", אזור מגורים ג' עם חזית מסחרית (תא שטח 200 לפי תשריט התכנית)

סטייה	מוצע	מותר	מס' קומות
	3 קומות ועליות גג	3 קומות ועליות גג	מפלס הכניסה הקובעת לבניין לפי המפה, מפלס המדרכה באמצע חזית לרח' אלחנן יצחק (הגבוה) (+8.83) מהווה
	מפלס הכניסה הקובעת למגורים +9.00	בין 0 ו-30 ס"מ מעל המדרכה במרכז החזית הקדמית במגרש פינתי - לפי המפלס הגבוה מביניהם	תחילת שיפוע הגג מעל גובה זה בתוך חלל הגג בלבד גובה בניין עם חזית מסחרית לאורך רחוב אלחנן יצחק גובה קומה מסחרית חריגה מגבהים מהווה סטייה ניכרת
	11.60 מ' 15.20 מ' חנות פינתית – 5 מ' חנות שנייה – 4.83 מ' הנ"ל לאור שיפוע ברחוב	11.60 מ' 15.20 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד הנקודה הגבוהה היותר עד 5 מ' ברוטו במידה וגובה קומה מסחרית יהיה קטן מ-5 מ', הגובה המירבי ותחילת שיפועי הגג יקטן בהתאם	קווי בניין: קדמי לרחוב אלחנן יצחק קדמי לרחוב החרמון צדדיים : 3 מ' או 0 בתנאים לצד דרומי לצד מזרחי
	0 מ' עם הבלטת מרפסות של 1.2 מ' 0 מ' עם הבלטת מרפסות של 1.2 מ' 4.2 מ' הבלטת מרפסות של 1.2 מ' מקו הבניין המותר תוך שמירת מרחק של 3 מ' עד לגבול המגרש 3 מ' הבלטת מרפסות של 1 מ' מקו הבניין המותר תוך שמירת מרחק של 2 מ' עד לגבול המגרש	0 מ' מחייב, עם הבלטת מרפסות של 1.2 מ' לא מעבר לתחום המסע 0 מ' מחייב עם הבלטת מרפסות של 1.2 מ' לא מעבר לתחום המסע 3 מ' עם מרפסות תוך שמירת מרחק של 2 מ' עד לגבול המגרש 3 מ' עם מרפסות תוך שמירת מרחק של 2 מ' עד לגבול המגרש	סה"כ שטחים מעל הכניסה הקובעת
		280% (1576 מ"ר) הכוללים:	

סטייה	מוצע	מותר	
	1271 מ"ר (כולל גלריות כ- 30 מ"ר) <u>(שטח עודף 277 מ"ר)</u> 1007 מ"ר 264 מ"ר	275% (1548 מ"ר) משטח המגרש: עד 205% לשלוש קומות (1154.2 מ"ר) עד 70% (394.1 מ"ר) לעליית הגג, כפוף להוראות העיצוב לגגות משופעים	עיקרי
194 מ"ר מכוסים ע"י עודף השטחים העיקריים	222 מ"ר	5% (28.1 מ"ר)	שטחי שרות
	73%	80%	תכנית קרקע
	17 יח"ד ושתי יחידות מסחר	בחלקות עם חזית מסחרית ו/או מבנים לשימור שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-65 מ"ר שטחים כוללים (עיקרי ושרות). הצפיפות המותרת - 1110/65 = 17 יח"ד שטחי המסחר לא יכללו בחישוב מס' יח"ד המותרות	מס' יחידות מותר שטח דירה ממוצע לא יפחת מ-80 מ"ר שטחים כוללים (עיקרי ושירות). שארית שווה או גדולה מ-0.5 תאפשר יח"ד נוספת.
			שימושים
+ 3% - 3% 0	שטחי גלריות: 33% משטח יחידת מסחר 1 27% משטח מסחר 2 (פינת)	קומת קרקע מסחרית עד 5 מ' ברוטו. תותר גלריה לקומת קרקע מסחרית בשטח של 30% מהמסחר, שטחה בנוסף לשטחים המותרים. גלריה לא תחשב כקומה במניין הקומות לא תותר הצמדה לחזית.	גובה קומת קרקע מסחרית

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית 3866 / ע1):

סטייה	מוצע	מותר	
	1 מתקן חניה בגובה של 2 קומות	2	קומות
	2.83 מ' 7 מ'	עד 4 מ' לפי הנדרש לתפקוד הבית ומתקן חניה	גובה מרתף עומק מתקן חניה
	חניה, מקלט משותף, ממ"מ מסחרי, חדר גנרטור, ח' מדרגות, מבואת מעלית ושטחים נלווים מוצמדים ל-2 דירות בקומה הקרקע.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	הוצג כ-73% אולם מהווה כ- 79%	80% לא תבלוט תקרת המרתף מעל 50 ס"מ נטו ממפלס הרחוב בו נמצאת הכניסה הקובעת לבניין	תכנית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	- גודל חדרים
		X	- רוחב פרוזדור מול דלת כניסה למעלית
		X	- רוחב חדר מדרגות

הערות	לא	כן	
אוורור מאולץ בחדרי שירות		X	- אוורור חדרים - אוורור חדרי שירות
מוצעות חצרות אנגליות במפלס המרתפים עם סבכות מעליהן		X	חצר אנגלית
		X	פיתוח שטח /גדרות/ נישא לגמל מים

הערות נוספות:

1. בכל מגרש יהיה שטח פתוח לא בנוי שלא יפחת מ-20% משטח המגרש.
שטח פתוח מוצע 22% ותואם הנדרש. שטח קרקע מחלחלת 18%-תואם הנדרש.

2. מסחר בקומת הרקע:

- שימושים מותרים בקומת קרקע מסחרית: מסחר קמעונאי, מסעדות, בתי קפה, גלריות, חנויות מזון קמעוניות בשטח קטן מ-100 מ"ר, גני ילדים, מעונות יום, מרפאות וכל שימוש דומה, באישור מה"ע וכפוף לחו"ד הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א. אופי המסחר יהיה בהתאם למסמך מדיניות שתגבש הועדה המקומית. במפרט המתוקן הוצג סוג המסחר כ"בתי אוכל".
לפי חוות דעת רשות לאיכות הסביבה לא אותרו זיהומי קרקע, יש לטעון למגירת "מסמכי אקוסטיקה" וחוות דעת אקוסטית סביבתית, לסמן פיר מנדוף בתכנית 100, כולל חיבור למסחר.
יש לקבל אישור רשות לאיכות הסביבה לאחר הועדה.

3. התאמה להוראות עיצוביות בתכנית 3866:

- שיפועי הגג המוצעים – 50% במסגרת המותר לפי תב"ע (50%-40%).
- גובה מעקה – 1.05 מ' מפני הגג תואם המותר.
- גובה רצפת גג שטוח באזור מגורים ג' הנדרש לפי תב"ע לא יעלה על 9.9 מ' ממפלס הכניסה הקובעת. בבקשה הנדונה – 11.05 מ' לאור גובה של קומת קרקע מסחרית (5 מ') בהתאם להוראות התכנית.
- רוחב הפתחים המוצעים בחזית הקדמית מהווה 32%, במסגרת 60% המותרים לפי תב"ע.
- גודל פתחים במסגרת המותר לפי תב"ע. (1.6 מ' רוחב X 2.6 מ' גובה)
- הבקשה לא כוללת גדרות בגבולות המגרש הקדמיים כנדרש.

4. התקבלה המלצת מח' השימור לבקשה הנדונה, הכוללת בין היתר הנחיות עיצוביות לתכנון ודרישות לתיקונים והשלמות. נדרש אישור סופי של מח' השימור.

5. ב-25/2/21 התקבל אישור מכון רישוי/תחנת תנועה.
חו"ד מכון רישוי

חו"ד מחלקת פיקוח:

חו"ד נוספות:

נכסים - ענת איבגי 24/12/2020
חל'ה 1 בגוש 6922 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס על אי שימוש בעוגנים.

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.

הוטען כתב התחייבות למרפסות חורגות.

א. תנאי לתחילת עבודות:

תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

ב. תנאי לקבלת תעודת אכלוס :
יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים בגין ביצוע תשלום עבור המרפסות החורגות.

ג. תנאי בהיתר :

- יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
- תשלום בגין המרפסות החורגות

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

תנאים בהיתר

- יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
- תשלום בגין המרפסות החורגות

מבנים לשימור - נדיה חמלניצקי 06/09/2020

שלום, התכנית שהוזנה בתאריך 27.08.20 למגירת ה-100" במערכת תואמה מול מח' השימור.
להלן חוד מחלקת השימור לבקשה :

26.08.2020

אלחנן יצחק 14-16, פינת החרמון 46
הריסת מבנה קיים ובנייה חדשה במרקם בנוי לשימור - נווה צדק
חוו"ד מח' השימור לבקשה להיתר

במגרש - בניין מקורי חד-קומתי מאבן כורכר עם גג רעפים שאינו מוכרז לשימור, בנוי בקיר משותף עם המבנה אלחנן יצחק 18. במסגרת היתר זה ייהרס המבנה הקיים, ויבנה בניין חדש לשימוש מגורים עם קומת קרקע מסחרית לאורך חזית רחוב אלחנן יצחק לפי הוראות תכנית 3866. הבניין החדש ייבנה בקווי בניין המותרים לפי תכנית 3866.

להלן חוו"ד מח' השימור לבקשה :

- אין מניעה מבחינת מח' השימור לבקשה בתנאים הבאים :
- מפלס 9.00 + נקבע כמפלס כניסה קובעת לפי נקודה הגבוהה ביותר לאורך המגרש בחזית הרחוב (לפי מפת מדידה שצורפה), מפלס 0.00 = 8.83 + תוכנן כגובה כניסה פיזית לבניין. אין מניעה למבוקש לפי הוראות התכנית.
- מפלסי כניסה ליחידות המסחר יהיו זהים לגובה מדרכה הסמוכה.
- חומרים ופרטי עיצוב חזית המבנה יתואמו מול מח' השימור לפני ביצוע. לא מומלץ על חיפוי חזית מסחרית בעץ.
- לא יאושרו פתחי חלונות/דלתות/פתחי מילוט/פתחי אורור של המלקט/מרחבים המוגנים בחזיתות המבנה.
- לא יאושרו פתחי שחרור עשן לכיוון חזיתות המבנה, יש לסמן בהגשה ולתאם את מיקום פתחי האורור.
- תכנון מרתפים וחצרות המונמכות יתואמו מול מח' רישוי בנייה
- גישה לארונות לחיבור מערכות הטכניות, פחי אשפה, בלוני גז, גמל מים תהיה מתוך המגרש
- לא יבלטו מתקנים/מערכות/פיר מעלית מעבר לרכס הגג/מעל שיפוע הגג/ מעל מעקה בנוי בהתאם להוראות התכנית.
- חלונות אלומיניום לא יאושרו בחזיתות הבניין בקו "0".
- יתואמו פרטים, חומרי גמר ומערכת גוונים למעטפת המבנה ופרטי הפיתוח עם מח' השימור לפני ביצוע
- יתואם שילוט, הצללה ותאורת חוץ של החזית המסחרית עם מח' השימור לפני ביצוע. מיקום ועיצוב השילוט יהיו אחידים לאורך החזית.
- יושתלו ארבע עצים בוגרים לפחות וצמחיה מלווה גדר בגינה של המבנה. פרטי פיתוח יתואמו לפני ביצוע.
- יש לשמור על יציבותו ואטימותו של המבנה אלחנן יצחק 18 בעת ביצוע ניתוק והריסה של חלק מבנה 16, שנבנה בקיר משותף. יש לטפל בקיר מבנה 18 ובקצה הגג שייחשפו כ-חזית.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתכניות התקפות או לשטחים המותרים, יש לחזור ולתאם את הבקשה מול מח' השימור.
- יש למלא את דרישות הוועדה ובמידה ויידרשו שינויים - לתאם מול מח' השימור.

להלן הנחיות מפורטות להמשך תיאום תכנון וביצוע :

- צנרת מים, דלוחין ושופכין
לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.

יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, לפני תחילת העבודות בשטח.
במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה - באחריות האדר' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי השכונה וללא חריגות מהנחיות השימור באזור.

- מרזבים

יש לתאם ולסמן על פני התכניות את מערכת ניקוז מי גשם.
במידה ויהיו מרזבים חיצוניים, הם יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים.
פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח.
בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.

- תקשורת וחשמל

התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית לחשמל ותקשורת, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור.
הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך המבנה - לא יאושרו ארונות/תעלות/קופסאות בקירות מעטפת החיצונית של המבנה.
יש להציג ולתאם מיקום ועיצוב ארונות לחיבור מערכות לפני ביצוע.

- טיח וצבע

סוג וטקסטורת הטיח, כולל סוג שליכטה, יתואמו מול מח' השימור לפני ביצוע, לפי דוגמאות שיוכנו בשטח לאישור מח' השימור ושם"מ. אופן יישום הטיח ושלביות ביצוע יהיו לפי הנחיות שמ"מ.
סוג צבע יתאים לסוג הטיח באישור מח' השימור ושם"מ.
מערכת גווניים לכל פרטי מעטפת המבנה - לתיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע.

- מרפסות

יתואמו פרטי המרפסות, כולל פרטי ניקוז ואיטום וחומרי גמר, לפני ביצוע.

- פתחים

חלונות, דלתות ותריסים במעטפת המבנה בקו "0" יהיו מעץ או פרופיל בלגי. יש לתאם פרטי נגרות/מסגרות מול מח' השימור לפני ביצוע. סוג צבע וגוון לפרטי הנגרות/מסגרות יתואם במסגרת תיאום הגווניים לכל מעטפת המבנה לפי דוגמאות שיוכנו בשטח לאישור מח' השימור.

- מזגנים ומערכות טכניות

לא יאושרו מזגנים על קירות המעטפת. יחידות החוץ של מערכת מ"א וכל המתקנים הטכניים יונחו באופן מוסווה ומוצנע, יש לתאם מיקום לפני ביצוע. חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך המבנה.
לא תותר הבלטת ציוד טכני מעל גגות המבנה או מעל המעקה הבנוי.
לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאוורור על גבי חזיתות המבנה.
כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי השכונה ההיסטורית, על פי הנחיות השימור. באחריות האדר' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- מעלית

פיר המעלית לא יבלוט מעבר לגגות הרעפים של המבנה.

- גג המבנה

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גגות המבנה (פרט לקולטי שמש). יתואם מיקום המתקנים לפני ביצוע.

- פיתוח שטח

תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, פרטי גדרות, שערים, שטחים מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה, גז וכ"ו) בתוך החצר/המבנה באופן מוסווה ומוצנע - לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.
- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.
- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.
- תנאי לטופס 4/אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושם"מ למבנה כולו.
- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.
- ביצוע כל הנחיות השימור במבנה במלואן - תנאי לאכלוס/חיבור חשמל ולתעודת גמר.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור
נדיה חמלניצקי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מרינה בוז'קר)

לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בנין חדש עם מסחר בחזית לרחוב אלחנן יצחק, בן 3 קומות ועליית גג עבור 17 דירות, מעל קומת המרתף עם מתקן אוטומטי לחניה, חדרים טכניים ושטחים נלווים מוצמדים לדירות,

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

תנאים למתן היתר

1. השלמת תנאי מחלקת השימור.
2. אישור סופי של מכון רישוי.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות הקיימות, לרכוש ונפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים.
2. בעלי ההיתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים והוראות רלוונטיות בעת הוצאת ההיתר.
3. יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
4. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה

תנאים להתחלת עבודות

1. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כמ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר: אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il טל. 03-7240662.
3. תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

תנאים לאיכלוס

יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים בגין ביצוע תשלום עבור המרפסות החורגות.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון.
2. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לפני תעודת גמר.

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות לרישום הערה לגבי השטחים המשותפים לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעים (מתקן חניה, מקלט, חדר גנרטור, חדר מדרגות, מעברים ומבואת מעלית בקומת המרתף, לובי כניסה לבניין, חדר מדרגות, מעברים ומבואת מעלית, חדר אשפה בקומת הקרקע, חלל טכני במפלס העליון של קומת הקרקע, ח' מדרגות ומבואת מעלית בקומה טיפוסית ובעליית הגג, נישא בתוך חלל הגג עם מע' סולרית וגישה אליה) כרכוש משותף שימוש כל דיירי הבניין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים והקמת בנין חדש עם מסחר בחזית לרחוב אלחנן יצחק, בן 3 קומות ועליית גג עבור 17 דירות, מעל קומת המרתף עם מתקן אוטומטי לחניה, חדרים טכניים ושטחים נלווים מוצמדים לדירות,

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

תנאים למתן היתר

1. השלמת תנאי מחלקת השימור.
2. אישור סופי של מכון רישוי.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות הקיימות, לרכוש ונפש, הן בעת החפירה והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים.
2. בעלי היתר אחראים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים והוראות רלוונטיות בעת הוצאת ההיתר.
3. יש לציין כי המרפסות החורגות לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף, אין בהסכמתנו כדי להעניק זכות כל שהיא במקרקעי העירייה למבקש, אין במתן הסכמתנו כדי לפגוע בכל זכות הנתונה לעיריית ת"א, על פי כל דין.
4. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה.

תנאים להתחלת עבודות

1. מבקש היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
2. יש לתאם מול מחלקת מאור העתקת תשתיות/ עמודי תאורה משטח המגש לפני כניסה לביצוע, איש הקשר : אסף נחשון nachshon_a@mail.tel-aviv.gov.il טל. 03-7240662 :
3. תשלום דמי שימוש בגין המרפסות החורגות.

תנאים לאיכלוס

יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים בגין ביצוע תשלום עבור המרפסות החורגות.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון.
2. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לפני תעודת גמר.

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות לרישום הערה לגבי השטחים המשותפים לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעים (מתקן חניה, מקלט, חדר גנרטור, חדר מדרגות, מעברים ומבואת מעלית בקומת המרתף, לובי כניסה לבניין, חדר מדרגות, מעברים ומבואת מעלית, חדר אשפה בקומת הקרקע, חלל טכני במפלס העליון של קומת הקרקע, ח' מדרגות ומבואת מעלית בקומה טיפוסית ובעליית הגג, נישא בתוך חלל הגג עם מעי סולרית וגישה אליה) כרכוש משותף שימוש כל דיירי הבניין.

הערה: טיטוט חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0050	תאריך הגשה	10/01/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	תג'ר ציונה 13	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	70/7023	תיק בניין	3057-013
מס' תב"ע	2570	שטח המגרש	543

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שעיא פדוא	רחוב תג'ר ציונה 13, תל אביב - יפו 6809713
בעל זכות בנכס	שעיא פדוא	רחוב תג'ר ציונה 13, תל אביב - יפו 6809713
בעל זכות בנכס	שעיא אמיל	רחוב תג'ר ציונה 13, תל אביב - יפו 6809713
בעל זכות בנכס	שעיא אנני אשנדורף	רחוב תג'ר ציונה 13, תל אביב - יפו 6809713
בעל זכות בנכס	שעיא סמי	רחוב תג'ר ציונה 13, תל אביב - יפו 6809713
בעל זכות בנכס	שעיא מארי	רחוב תג'ר ציונה 13, תל אביב - יפו 6809713
עורך ראשי	סגל אפרת	רחוב יוניצימן 2, תל אביב - יפו 6936024
מתכנן שלד	חאג'י יחיא נדים	רחוב הברזל 32, תל אביב - יפו 6971046

מהות הבקשה:

מהות עבודות בניה
שינויים פנימיים ותוספת שטח בדירה המזרחית בקומת הקרקע (מספר 2 במפרט) מתוך 3 דירות קיימות בבניין לשימור א', בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג, הכוללים: - הוספת תקרת ביניים בחלק המרכזי של הדירה לחלוקתו ל-2 מפלסים והשטח שנוצר במפלס העליון סומן כיציע. *התוספת המוצעת נבנתה בפועל ללא היתר ובגינה הוצא צו הריסה מנהלי.

מצב קיים:

בניין קיים למגורים, בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג עם 3 יחידות דיור מתוכן 2 בקומת הקרקע ואחת מעליהן. המבנה מסומן לשימור א' לפי תכנית 2570. לא נמצא היתר מקורי לבניין.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
5-210958	2001	שינויים בדירת השכנים בקומת הקרקע (מספר 1) הכוללים: שינויים במערכת מחיצות פנימיות, אטימת חלונות והחלפת חלקי גג אסבסט לגג בטון.
5-240296	2004	תוספת שטח בדירת השכנים (מספר 1) עם קירוי השטח על-ידי קורות עץ בבניין קיים למגורים בן 2 קומות. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניין הקיים ומתייחס לדירה הנדונה בלבד.
תביעות משפטיות	2020	צו הריסה מנהלי לקומת הגלריה המבוקשת שבנויה במרביתה ללא היתר.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י המבקש, נשלחו הודעות לשאר בעלי העניין ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתקנות:

- על הנכס הנדון חלה תכנית 2570 לפיה כלול באזור מגורים ב' והבניין מסומן בתכנית לשימור א'.

2. מבוקשת חלוקת השטח במרכז הדירה ל-2 מפלסים מלאים תוך פירוק חלקי תקרה במפגש עם הקירות החיצוניים לשם סידור חללים עוברים ברוחב 50 ס"מ. כתוצאה מחלוקת השטח לגובה, נוצרו 2 מפלסים בגובה הקטן מהגובה המינימלי הדרוש בתקנות למגורים: כ-2.30 מ' לעומת 2.50 מ'.
3. השטח שנוצר במפלס העליון הוצג כיציע אך אינו תואם הגדרתו בתקנות כשטח מוקף קירות בחלקו ומוצע בשטח הגדול מ-1/3 שטח המגורים בו הוא נמצא. כלומר לא ניתן להתייחס לשטח הנ"ל כיציע כפי שנקבע בתקנות.
4. הבקשה מהווה תוספת שטח אך הוגשה ללא חישוב כל המשטחים המקורים כמקובל וללא התייחסות לחישוב של הבניין כולו לרבות שטחי הדירות הקיימות ושטחי שרות.
5. הבקשה הוגשה בניגוד למדיניות הועדה ללא הצגת תכנון עתידי למימוש מלוא הזכויות בנכס.
6. בבדיקה עם מחלקת שימור נמצא כי תקרת הביניים הינה תוספת חדשה שלא הייתה חלק מהבניין המקורי וככל הנראה נוספה במהלך השנים ללא היתר.

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

בהתאם לתקן 2016 אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידת דיור- מאושר פטור. המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

גנים ונוף

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

מקלוט

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: 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:

רומן זייץ 17/11/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי חלקית: בנוי ברבו, הוגשה תביע משפטית בגין בניה ללא היתר גלריה

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - רינת מילוא 07/07/2019

07/07/2019

ד' תמוז תשע"ט

תג'ר ציונה 13 - מבנה לשימור

בקשה לחוות דעת מח' שימור להיתר בניה

- כפי שהונחו בתיק המידע, אין מניעה עקרונית למבוקש: תוספת גלריה בקומת הקרקע כפי שמופיע בהגשה.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתוכניות תקפות ואו אינו על פי השטחים שניתן להוסיף למבנה, יש לחזור ולתאם את המבוקש עם מח' השימור.

- אין באישור זה כדי לאשר חלקים במבנה שאינם בהתאם למקור/ חריגות בניה/ סגירת מרפסות/ חניות או אחר.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידיע את מח' השימור, להטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בגוף הבקשה ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.

- האדר' יעשה פיקוח צמוד על כל העבודות ויזמן את מח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.

- ביצוע כל הנחיות השימור ושמי"מ לטיפול בחלקים היחסיים במבנה במלואן - תנאי לאיכלוס/חיבור חשמל ולתעודת גמר.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייב בתיאום ואישור מח' השימור.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור

חוות דעת מהנדס הועדה:

לא לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ותוספת שטח בדירה המזרחית בקומת הקרקע של בניין קיים לשימור א',
בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג עם 3 יחידות דיור, שכן:

1. כוללת חלוקת השטח במרכז הדירה ל-2 מפלסים על-ידי תקרת ביניים שנבנתה בפועל ללא היתר ומייצרת 2 מפלסים בגובה קטן מהגובה המינימלי הדרוש בתקנות למגורים (2.30 מ' לעומת 2.50 מ' המותרים).
2. נוגדת את הנקבע בתקנות ביחס ליציע לרבות שטחו ביחס לשטח המגורים בו הוא נמצא.
3. הוגשה בניגוד להוראות התכנית ללא התייחסות למבנה לשימור כמקובל, ללא חישוב כל השטחים בבניין כולו אלא חישוב חלקי בלבד וללא הכללת כל השטחים המקורים בחישוב כפי שנקבע בתקנות.
4. הוגשה בניגוד למדיניות עיצוב יפו ללא הצגת תכנון עתידי למימוש מלוא הזכויות בנכס.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-21-0049 מתאריך 01/03/2021

לא לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ותוספת שטח בדירה המזרחית בקומת הקרקע של בניין קיים לשימור א',
בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג עם 3 יחידות דיור, שכן:

5. כוללת חלוקת השטח במרכז הדירה ל-2 מפלסים על-ידי תקרת ביניים שנבנתה בפועל ללא היתר ומייצרת 2 מפלסים בגובה קטן מהגובה המינימלי הדרוש בתקנות למגורים (2.30 מ' לעומת 2.50 מ' המותרים).
6. נוגדת את הנקבע בתקנות ביחס ליציע לרבות שטחו ביחס לשטח המגורים בו הוא נמצא.
7. הוגשה בניגוד להוראות התכנית ללא התייחסות למבנה לשימור כמקובל, ללא חישוב כל השטחים בבניין כולו אלא חישוב חלקי בלבד וללא הכללת כל השטחים המקורים בחישוב כפי שנקבע בתקנות.
8. הוגשה בניגוד למדיניות עיצוב יפו ללא הצגת תכנון עתידי למימוש מלוא הזכויות בנכס.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.