

כ"ו אייר תשפ"א
08 מאי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0105 תאריך: 05/05/2021 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') | שבן חברה קבלנית לבנין והשקעות בע"מ | בני משה 4 | 0557-004 | 20-1654 | 1 |
| 11 | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 | רון גיא חברה לבנייה אדריכלות והנדסה בע"מ | שלומציון המלכה 10 | 0491-010 | 21-0342 | 2 |
| 20 | שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית | כהן יורם | חכמי ישראל 66 | 3516-066 | 21-0333 | 3 |

רשות רישוי

| | | | |
|-----------|-----------|------------|----------------------------------|
| מספר בקשה | 20-1654 | תאריך הגשה | 21/12/2020 |
| מסלול | בניה חדשה | בניה חדשה | בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') |

| | | | |
|----------|---------------------------|-----------|--------------------------|
| כתובת | בני משה 4 רחוב בני משה 6 | שכונה | הצפון החדש - החלק הצפוני |
| גוש/חלקה | 684/6212 | תיק בניין | 0557-004 |
| מס' תב"ע | תמ"א 38/3, א, 1, ע 3729 א | שטח המגרש | 1730 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|------------------------|------------------------------------|------------------------------|
| מבקש | שבן חברה קבלנית לבנין והשקעות בע"מ | רחוב רוקח 54, רמת גן 5236412 |
| בעל זכות בנכס | אביב צביקה | ת.ד. 9445, תל אביב - יפו |
| עורך ראשי | בר דפנה | רחוב תרצה 5א, רמת גן 5236411 |
| מתכנן שלד | דניאל אהרון | ת.ד. 44271, כפר סבא |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | נח ששון | רחוב רוקח 54, רמת גן 52582 |

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

| מהות עבודות בניה | |
|------------------|---|
| 1. | הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה. |
| 2. | הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 66 יח"ד, הכולל: <ul style="list-style-type: none"> • 2-2 קומות המרתף: 68 מקומות חניה לרכב פרטי, 2 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 19 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'. • בקומת הקרקע: 2 מבואות כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, 6 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצדדי. • בקומה א-ג: 10 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה. • בקומות ד-ה: בכל קומה 9 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה לרבות מצללות מעל קומה ה. • בקומה ו (חלקית תחתונה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית הקדמית ו-5 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה, לרבות מצללות. • בקומה ז (חלקית עליונה): 2 יח"ד קדמיות עם ממ"ד, ו-3 יח"ד עם מרפסת גג עורפית לאורך כל החזית. • על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרמי המדרגות הכלליים של הבניין. • בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, 2 חדרי מדרגות כלליים של הבניין, 4 מעליות, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים. • בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, מצללה, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני, מתקני תשתית, נישת גז, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. |
| 3. | הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות הגובלות. |

מצב קיים:

על המגרש קיימים שני בנייני מגורים בני 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.

ממצאי תיק בניין:

| | | | |
|------|--|-----|------------------|
| מסמך | תיאור | שנה | היתרים רלוונטיים |
| - | בהתאם למסמכים המצויים בתיק הבניין, לא נמצא היתר בנייה תקף. | - | - |

בעלויות:

בהתאם לנסח הטאבו הנכס רשום בבעלות חברה בית הבשן בע"מ עם 35 חוברים. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת" שבן חברה קבלנית לבנין והשקעות בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (נח ששון) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם בעל הזכות בנכס חתום יו"ר החברה צביקה אביב ומיופה כוח מטעמה עו"ד אילן קרמר ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת. נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכויות ולחלקות הגובלות לפי תקנה 36ב, ובוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה

- בתיק הבניין לא נמצא ההיתר המקורי להקמת הבניינים.
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

| מספר קומות: | מוותר | מוצע | סטייה |
|-----------------------------------|---|---|-------|
| 2 + 6 קומות גג חלקיות | 2 + 6 קומות גג חלקיות | 2 + 6 קומות גג חלקיות | |
| קווי בניין: | | | |
| קדמי | 4.00 מ' | 4.00 מ' בקרקע ~4.00 מ' בקומות הטיפוסיות | |
| צדדי | 3.00 מ' | 3.00 מ' | |
| אחורי | 5.00 מ' | 5.00 מ' | |
| | | בהתאם. | |
| זכויות בנייה (תכנית נפחית) | 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) 1730 מ"ר = 0.5X865 מ"ר | מתוכננת תכנית בניה של כ- 865 מ"ר, בהתאם למותר | |
| שטחי שירות: | מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (346 מ"ר) | בהתאם למותר | |
| צפיפות: | במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 6550/~90 מ"ר = 72~ יח"ד | 66 יחידות דיור | |
| גובה קומה: | 3.30 מ' ברוטו | 3.30 מ' | |
| 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 למותר | |
| | - יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול' | בהתאם למותר | |

| | | | |
|--|--|---|---|
| | מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי | תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי | |
| | 3.00 מ' בהתאם. 2.00 מ' בהתאם. 4.50 מ' 4.98 מ' | 3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב-2 קומות הגג החלקיות. 2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ' | קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים |
| | 1.60 מ' שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר. ממוצע לא עולה על 12 מ"ר בהתאם למותר למעט מקום נקודתי בקומה 7 בהתאם למותר. | 14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 792 מ"ר לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) חומרי גמר מרפסות אחיד | מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח עיצוב המרפסות |
| | בהתאם למותר על גג עליון . | התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון. | מזגנים: |
| | בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר | 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 |
| | | | מצללות: |

| | | | |
|---|---|--|--|
| <p>לא הוצג פרט וחומרי גמר המצללה נדרש כתנאי טכני.</p> | <p>בהתאם. בהתאם למותר. בהתאם למותר, אך יש להציג פרט פרגולה בהתאם</p> | <p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה</p> | <p>שטח גובה מרווחי קורות המצללה</p> |
| | <p>מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון לרבות חדר משאבות ומאגר מים וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.</p> | <p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים</p> | <p>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</p> |
| | <p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצפוני בצמוד לגבול המגרש.</p> | <p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש.</p> | <p>חניה:</p> |
| | <p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי נרשם כתנאי בהיתר -בהתאם לנדרש -יידרש 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 | |
|-------|--|--|--------------------|
| | 2 קומות מרתף | 2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים | מס' קומות: |
| | בהתאם למותר | 2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו | גובה קומות: |
| | חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי | חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים | שימושים: |
| | מתוכננים 19 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר | - מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין | מחסנים: |
| | בהתאם. מוצע כ- 259.5 מ"ר שטח | 85% לפי תמ"א 34 ותכנית 1476 מ"ר = 3279 | תכסית: |

| | | | |
|--|---|----------------------------------|--|
| | <p>מחלחל המהווה 15% משטח המגרש. רוב שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי והצדדי בתוואי עצים לשימור אשר נמצאים בתחום שטח המגרש.</p> | <p>15% שטח מחלחל = 259.5 מ"ר</p> | |
|--|---|----------------------------------|--|

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

| הערות | לא | כן | |
|---|----|------------------|--|
| | | + | בנייה במרווחים |
| <p>מפלס כניסה קובעת נמדד ביחס למרכז המדרכה ברחוב (9.15 מ') ולא מהצד כפי שנעשה, נדרשת הנמכה של 0.10 ~ מ' כתנאי טכני.</p> | + | | <p>מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה</p> |
| | | + + | <p>גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'</p> |
| <p>למעט חלק מהאדניות הפנימיות יותר אשר בגובה של עד 0.60 מ' נדרשת הנמכה כתנאי טכני.</p> | | + + + + | <p>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 -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</p> |
| | | + | <p>חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית</p> |
| | | + + + | <p>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.</p> |
| <p>הוצג אישור יועץ אינס' למספר קולטי שמש אשר פחות ממספר היח"ד - יידרש כתנאי טכני לטעון במגירה בהתאם.</p> | | + | <p>מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד</p> |
| | | + | <p>דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות</p> |
| | | + | <p>אשפה דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה</p> |

הערה נוספת:

הבקשה הוגשה עם ליקויים וחריגות מהוראות התכנית התקפה וההנחיות המרחביות, לעורכת הבקשה ניתן זמן לביצוע התיקונים הנדרשים.

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
1. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר
 2. הגבהת גובה קומה כניסה מ 3.3 מ' כנקבע בתכנית התקפה ל 3.7 מ'
 3. בקשה לפטור ממסתורי כביסה למספר דירות בחזית קדמית ואחורית
 4. פרסום לעוגנים-לא הקלה

התייחסות להקלות:

- 1-3. ההקלות המבוקשות לא באו לידי במסגרת תכנית הבקשה המוגשת ולפיכך הן אינן רלוונטיות.
 4. אין צורך לפרסם הקלה בגין החדרת עוגנים זמניים שכן החדרת עוגנים לחלקות גובלות ניתנת לאישור בהתאם להוראות תכנית ע"1.
- תאריך הודעה אחרונה: 04/12/2020 ולא התקבלו התנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 12/01/2021

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

תנועה וחניה

חוות דעת לתכנית אדריכלית מ - 8.11.20

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 66 יחידות דיור (61 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 5 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

67.65 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

13 מקומות חניה לאופנועים

66 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

68 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה

2 מקומות חניה לרכב נכים במרתפי חניה

13 מקומות חניה לאופנועים במרתפים

66 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים במרתף

הוגש נספח תנועה

חוות דעת תחנת תנועה ניתנה ביחס לתכנית אדריכלית ראשית.

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 עגלות

תיקונים נדרשים: רוחב, שיפוע ותוואי שביל פינוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, אקוסטיקה, גנרטור

התווספו תנאים בהיתר לנושאים: קרינה

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/שימור של עצים כמפורט בטבלה זו.

תוואי המרתף עודכן לשימור עץ 1 פיקוס בנגלי :
הוצג מרחק של 5.5 ממרכז הגזע אך הוצג שביל גישה בנוי העובר בתחום אזור השורשים המוגן.
בכדי לבצע את השביל תידרש הפירה לעומק העולה על 20 ס"מ ולא ניתן לאשר זאת.
נדרש לבטל תכנון שביל בתחום אזור השורשים המוגן.

יומלצו לכריתה כי במרכז המגרש :

3 תמר מצוי
4 אזדרכת מצויה

לאור האילוצים התכנוניים כפי שהוצגו לנו בפגישה ומכתב שהוגש למערכת יומלץ לייעד עצים 5 ו-6 לכריתה :
5 פיקוס צר-עלים - לכריתה כי קרוב לדיפון וקירות ממ"ד יורדים
6 פיקוס צר עלים - לכריתה כי קרוב לדיפון

יומלצו לכריתה כי בתוך תחום קווי בניין :

9 אזדרכת מצויה
11 קליסטמון הנצרים

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 21,887 ₪.
יש לנטוע במגרש 13 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 12,787 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. בפרויקט קיימים 6 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

יש לכלול בתכנית הראשית (מוצג 100) תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור
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

מומלץ לאשר את התכנון המוצע בכפוף לביצוע התיקונים הבאים :
שביל בתחום עץ 1, הרחקת מתקני תשתית מהגדר הקדמית, הגדלת שטחי גינון, חומרי גמר גדרות
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 : 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 | פיקוס בנגלי | 16.0 | 78.0 | 13.0 | שימור | 42,792 |
| 2 | שסק יפני | 3.0 | 17.0 | 5.0 | כריתה | |
| 3 | תמר מצוי | 9.0 | 32.0 | 7.0 | כריתה | 3,402 |
| 4 | אזדרכת מצויה | 18.0 | 54.0 | 9.0 | כריתה | 8,241 |
| 5 | פיקוס צר-עלים | 13.0 | 35.0 | 13.0 | כריתה | 4,154 |
| 6 | פיקוס צר עלים | 13.0 | 30.0 | 12.0 | כריתה | 3,052 |
| 7 | פלפלון דמוי אלה | 8.0 | 39.0 | 7.0 | שימור | 2,176 |
| 8 | פלפלון דמוי אלה | 9.0 | 81.0 | 11.0 | שימור | 9,889 |
| 9 | אזדרכת מצויה | 14.0 | 20.0 | 5.0 | כריתה | 1,507 |

טבלת עצים

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|----|-----------------|------|----------|-----------|-------|----------|
| 10 | אזדרכת מצויה | 13.0 | 11.0 | 4.0 | כריתה | |
| 11 | קליסטמון הנצרים | 7.0 | 25.0 | 5.0 | כריתה | 1,531 |
| 12 | תבטיה הרדופית | 5.0 | 16.0 | 2.0 | שימור | |
| 13 | יוקה פילית | 4.0 | 33.0 | 2.0 | שימור | 4,514 |
| 14 | אזדרכת מצויה | 2.0 | 25.0 | 5.0 | שימור | |

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 66 יח"ד, הכולל:

- ב-2 קומות המרתף: 68 מקומות חניה לרכב פרטי, 2 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 19 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכו'.
- בקומת הקרקע: 2 מבואות כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, 6 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצדדי.
- בקומה א-ג: 10 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
- בקומות ד-ה: בכל קומה 9 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה לרבות מצללות מעל קומה ה.
- בקומה ו (חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית הקדמית ו-5 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה, לרבות מצללות.
- בקומה ז (חלקית עליונה): 2 יח"ד קדמיות עם ממ"ד, ו-3 יח"ד עם מרפסת גג עורפית לאורך כל החזית.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרמי המדרגות הכלליים של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, 2 חדרי מדרגות כלליים של הבניין, 4 מעליות, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, 2 חדרי מדרגות כלליים של הבניין, 4 מעליות, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, מצללה, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני, מתקני תשתית, נישת גז, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. לרבות הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות הגובלות.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם לדרישותיהם בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>
4. מילוי דרישות מחלקת ביוב כמפורט באישורם

5. מילוי דרישות חברת מי אביבים כמפורט באישורם

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם לדרישותיהם בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא

2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>
4. מילוי דרישות מחלקת ביוב כמפורט באישורם
5. מילוי דרישות חברת מי אביבים כמפורט באישורם

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0105-21-1 מתאריך 05/05/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 66 יח"ד, הכולל:

- ב-2 קומות המרתף: 68 מקומות חניה לרכב פרטי, 2 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 19 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכו'.
- בקומת הקרקע: 2 מבואות כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, 6 יח"ד עם ממ"ד וחצר פרטית במרווח אחורי וצדדי.
- בקומה א-ג: 10 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
- בקומות ד-ה: בכל קומה 9 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה לרבות מצללות מעל קומה ה.
- בקומה ו (חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית הקדמית ו-5 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה, לרבות מצללות.
- בקומה ז (חלקית עליונה): 2 יח"ד קדמיות עם ממ"ד, ו-3 יח"ד עם מרפסת גג עורפית לאורך כל החזית.

- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים, מתקנים טכניים והמשך גרמי המדרגות הכלליים של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, 2 חדרי מדרגות כלליים של הבניין, 4 מעליות, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, 2 חדרי מדרגות כלליים של הבניין, 4 מעליות, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, מצללה, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני, מתקני תשתית, נישת גז, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש. לרבות הקמת עוגנים פולימריים זמניים בקומות המרתף החודרים לחלקות הגובלות.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. עמידה בדרישות רשות העתיקות בהתאם לדרישותיהם בשל מיקומו של המגרש בתחום אתר עתיקות מוכרז.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. על עורך הבקשה להגיש אל היחידה לאיכות הבניה של מכון הרישוי תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש. את טופס ההצהרה יש להדפיס מתוך נספח מספר 3 במסמך רשות הכבאות "תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות שאותו ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>
4. מילוי דרישות מחלקת ביוב כמפורט באישורם
5. מילוי דרישות חברת מי אביבים כמפורט באישורם

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

| | | | |
|-----------|-----------------|-------------|------------------------|
| מספר בקשה | 21-0342 | תאריך הגשה | 04/03/2021 |
| מסלול | תוספות ושינויים | תוספות בניה | תוספת בניה לפי תמ"א 38 |

| | | | |
|----------|--|-----------|--------------------------|
| כתובת | שלומציון המלכה 10 רחוב יוחנן הגדי 7 | שכונה | הצפון החדש - החלק הצפוני |
| גוש/חלקה | 507/6212 | תיק בניין | 0491-010 |
| מס' תב"ע | תמ"מ 5/2, תמ"א 4/34ב, תמ"א 3/38, ע1, בי, 50, א3729 | שטח המגרש | 531 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|------------------------|--|---|
| מבקש | רון גיא חברה לבנייה אדריכלות והנדסה בע"מ | רחוב רש"י 25, רמת גן 5256035 |
| בעל זכות בנכס | שלו יחיאל אברהם | רחוב היצירה 3, רמת גן 5252141 |
| בעל זכות בנכס | סנדובסקי פנינה | רחוב היצירה 3, רמת גן 5252141 |
| בעל זכות בנכס | שטמר דבורה | רחוב היצירה 3, רמת גן 5252141 |
| בעל זכות בנכס | סנדובסקי אורי | רחוב היצירה 3, רמת גן 5252141 |
| בעל זכות בנכס | כספי לאה | רחוב היצירה 3, רמת גן 5252141 |
| בעל זכות בנכס | שדות יואב | רחוב היצירה 3, רמת גן 5252141 |
| בעל זכות בנכס | שייביץ רחל | רחוב ויצמן 135, תל אביב - יפו 6226429 |
| בעל זכות בנכס | פציניק אברהם | רחוב היצירה 3, רמת גן 5252141 |
| בעל זכות בנכס | קורץ הילה | רחוב היצירה 3, רמת גן 5252141 |
| בעל זכות בנכס | דרורי בעז | רחוב היצירה 3, רמת גן 5252141 |
| בעל זכות בנכס | קונדל ישראל | רחוב היצירה 3, רמת גן 5252141 |
| בעל זכות בנכס | יפת יעקב | רחוב היצירה 3, רמת גן 5252141 |
| בעל זכות בנכס | קלר שמואל | רחוב היצירה 3, רמת גן 5252141 |
| בעל זכות בנכס | קסטנבאום ערן | רחוב היצירה 3, רמת גן 5252141 |
| בעל זכות בנכס | ירקוני נועם | רחוב היצירה 3, רמת גן 5252141 |
| בעל זכות בנכס | גן ביתינו בע"מ | רחוב שלומציון המלכה 10, תל אביב - יפו 6226708 |
| עורך ראשי | פינצוק ברד | רחוב גוטליב 11, תל אביב - יפו 64392 |
| מתכנן שלד | בן דוד אילן | רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107 |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | זילברג גיא | רחוב רוזנבלום הרצל ד"ר 4, תל אביב - יפו 6937946 |

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

| מהות עבודות בניה |
|--|
| <p>חיזוקים ותוספות בנייה לבניין מגורים בן 3 קומות וח. כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, שבו 14 יחידות דיור, הכוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. בקומת הקרקע: חיזוקים ותוספות, הרחבת שטח דירות קיימות, מילוי קומת עמודים לצורך הגדלת לובי קיים, תוספת חדר אשפה וממ"ד לכל יחידת דיור מורחבת. 2. בקומות הקיימות (א'-ג'): שינויים בחלוקת השטחים פנימית ובחזיתות, הרחבת הדירות הקיימות ותוספת ממ"דים, תוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית לרחוב שלומציון המלכה בנוסף למרפסות קיימות שנסגרו באמצעות חלונות הזזה ופתיחת מרפסות קיימות שנסגרו והרחבתן בחזית לרחוב יוחנן הגדי, תוספת מסתורי כביסה. |

3. על הגג הקיים (קומה ד'): הריסת בנייה קיימת והקמת קומה מלאה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה: 3 יח"ד חדשות עם ממ"ד, מסתורי כביסה ומרפסות מקורות ופתוחות מעל קונטור מרפסות בקומות שמתחת בחזיתות הבניין.
 4. קומת גג חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתורי כביסה ומרפסת גג. מרפסת הגג של היחידה בחזית לרחוב יוחנן הגדי מקורה חלקית בפרגולה.
 5. על הגג העליון: בריכה בשטח גג פרטי מוצמד ליחידת הדיור בקומה מתחת עם גישה באמצעות מדרגות משטח הדירה, מערכות סולאריות ומעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 6. בכל קומות הבניין: תוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, קירות חיזוק בכל היקף הבניין.
 7. בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות והקמת גדרות בגבולות המגרש, נישות למערכות מים וחשמל במרווח צדדי דרומי.
- סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות (כולל קומת עמודים) וקומת גג חלקית עבור 19 יח"ד (14 יח"ד קיימות+5 יח"ד חדשות).

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות וח. כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, שבו 14 יחידות דיור

ממצאי תיק בניין:

| היתרים רלוונטיים | שנה | תיאור |
|------------------|------|--|
| 279 | 1950 | בניין בן 3 קומות וח. כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 14 יח"ד |

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של חברת גן ביתנו בע"מ ובחכירה של 15 חוכרים פרטיים, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם כל החוכרים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א', רובע 4 רחוב לא ראשי מחוץ לאזור ההכרזה.

- ההיתר המקורי משנת 1950.

- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי על סמך ביצוע בקרה הנדסית בהתאם לדרישות תמ"א 38.

| מס' קומות | מותר | מוצע | סטייה |
|--|-----------------------|----------------------|----------------------------------|
| | +5 קומת גג חלקית | +5 קומת גג חלקית | |
| <u>קווי בניין:</u> קדמי לרחוב שלומציון המלכה | 4.00 מ' | 3.69 מ' קיים + חיזוק | 0.31 מ' קיים + חיזוק, ניתן לאשר. |
| קדמי לרחוב יוחנן הגדי | 4.00 מ' | 3.61 מ' קיים + חיזוק | 0.39 מ' קיים + חיזוק, ניתן לאשר. |
| לצד דרום | 3.00 מ' | 2.81 מ' קיים + חיזוק | 0.19 מ' קיים + חיזוק, ניתן לאשר. |
| לצד מערב | 3.00 מ' | 2.58 מ' קיים + חיזוק | 0.42 מ' קיים + חיזוק, ניתן לאשר. |
| <u>קווי בניין לממ"דים:</u> לצד דרום: | עד 2.00 מ' מגבול מגרש | 2.00 מ' | |
| לצד מערב: | עד 2.00 מ' מגבול מגרש | 2.00 מ' | |
| <u>זכויות בנייה:</u> בקומות הטיפוסיות הקיימות | עד 25 מ"ר ליח"ד קיימת | בהתאם להוראות | |

| סטייה | מוצע | מותר | |
|-------|--|--|---|
| | התכנית. בהתאם להוראות התכנית. | בהיתר כולל ממ"ד במסגרת קווי הבניין המותרים. בקונטור הקומה המורחבת לא כולל מרפסות ובליטות. | בקומות התוספת |
| | 3 יח"ד 2 יח"ד 5 יח"ד. | 4 יחידות דיור בהתאם לקומה טיפוסית שאושרה בהיתר. 3 יחידות דיור (לפי מקדם 70 ולא יעלה על מס' יחידות הדיור בקומה הטיפוסית) 7 יחידות דיור | מס' יחידות דיור: בקומות התוספת בקומת הגג סה"כ |
| | בהתאם להוראות התכנית. | כגובה קומה טיפוסית. ולא יעלה על 3.40 מ' | גובה קומות תוספת (בין רצפות): |
| | בהתאם להוראות התכנית. - אורך החזיתות הינו כ-32מ'. דהיינו מחצית מאורך החזיתות הינו כ-16מ'. קיימת בנייה בתחום הרצועה המפולשת בחזית לרחוב יוחנן הגדי באורך של כ-8 מ' ומבוקשת בנייה לסגירת הרצועה המפולשת בחזית לשלומציון המלכה לתוספת חדר אשפה וחדר גז באורך של כ-7 מ' דהיינו סה"כ 15 מ' בהתאם להוראות התכנית. - בהתאם להוראות התכנית. - בהתאם להוראות התכנית. | - תותר סגירת קומת עמודים מפולשת למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.00מ' מקו חזית הבניין. - בבניין פינתי יותר בינוי בתחום הרצועה המפולשת באורך שלא יעלה על מחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שהרצועה המפולשת תכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. - הבינוי יהיה בהתאמה עיצובית לעמודים הקיימים. - בשטח שייסגר יותר שימוש למגורים ויוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדר גז | סגירת קומת עמודים מפולשת: |
| | | | בנייה על הגג: |

| סטייה | מוצע | מותר | |
|---|---|--|---|
| | <p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>3.00 מ' בחזית לרחוב יוחנן הגדי</p> <p>1.20 מ' בחזית לרחוב שלומציון המלכה.</p> <p>4.50 מ'</p> <p>1.20 מ' בחזית לרחוב יוחנן הגדי.</p> <p>1.00 מ' בחזית לרחוב שלומציון המלכה.</p> <p>0.20 מ' בחריגה מהוראות התכנית בחזית לרחוב שלומציון המלכה. ניתן תנאי לתיקון.</p> | <p>מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות.</p> <p>במגרשים פינתיים קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מקו אחת מהחזיתות ו-1.20 מ' מקו החזית הנותרת.</p> <p>לא יעלה על 4.50 מ'</p> <p>לא יפחת מ-1.20 מ'</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' ברוטו</p> | <p>שטח :</p> <p>נסיגה מהחזית קדמית :</p> <p>גובה הבנייה ברוטו (כולל מתקנים טכניים) :</p> <p>מצללה : נסיגות בגג :</p> <p>גובה :</p> |
| | <p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>עד 10.44 מ' ליחידת דיור. בממוצע של 5.43 מ"ר ליחיד.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית. ראה הערה מס' 1</p> | <p>לא תעלה על 1.60 מ'</p> <p>עד 14 מ"ר ליחיד למרפסת בולטת מקו בניין ובלבד שסך כל המרפסות לא יכלה על ממוצע של 12 מ"ר ליחיד. (228 מ"ר)</p> <p>בקומות התוספת יותרו מרפסות בתוואי ושטח המרפסות בקומות הקיימות. בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד עד שיעור ההבלטה כאמור ובלבד ששטח הכולל לא יעלה על 14 מ"ר ליחידה.</p> | <p>מרפסות: הבלטה :</p> <p>שטח :</p> <p>תוספת מרפסות :</p> |
| | <p>בהתאם להוראות התכנית.</p> | <p>מסתורי כביסה יאושרו בחזיתות הצדדיות בלבד. בדירות הפונות לחזית קדמית בלבד תותר הסדרת מספור כביסה בתחום המרפסות.</p> | <p>מסתורי כביסה</p> |
| | <p>בהתאם להוראות התכנית.</p> | <p>יותר על הגג או במסתורים בחזיתות צדדיות.</p> | <p>מזגנים</p> |
| יש להציג מערכת סולארית עבור כל יחידות הדיור | <p>מוצעים 16 פאנלים סולאריים עבור 19</p> | <p>יאושרו על הגג העליון בגובה שלא יעלה על גובה</p> | <p>קולטים סולאריים</p> |

| סטייה | מוצע | מותר | |
|--|---|--|---------------------|
| בבניין, לחלופין יש להציג חו"ד יועץ אינסטלציה שהפתרון המוצע מספק את הצרכים של כל יח"ד בבניין. ניתן תנאי לתיקון. | יח"ד. | מעקה הגג. מספרם יהיה כמספר יחידות הדיור, או מערכת משותפת לכלל דיירי הבניין. לא יותרו דודי אגירה על הגג. | |
| | מוצעת בריכה פרטית בשטח גג המוצמד ליחידת הדיור בקומה 7 עם גישה בגרם מדרגות פרטי משטח הדירה. - בהתאם להוראות התכנית. - בהתאם להוראות התכנית. - לא מבוקש מעקה לבריכה. | תותר הקמת בריכת שחיה בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות ובתנאים הבאים: - גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר. - מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג. - יותר מעקה שקוף לבריכה. | בריכה על הגג |

התאמה לתקנות:

| הערות | לא | כן | |
|----------------|----|----|---|
| | | + | אזור: |
| | | + | מצללה על הגג: שטח המצללה |
| ראה מעלה בטבלא | + | + | נסיגות בגג |
| | | + | פרט וחומר |
| | | + | גדרות: |
| | | + | דודי אגירה: |
| | | + | פיתוח שטח: מפלס הכניסה הקובעת |
| | | + | שערים |
| | | + | שטח מגוון קדמי: רוחב |
| | | + | עומק בתי גידול |
| | | + | מתקנים טכניים: |
| | | + | חלחול: |
| | | + | מסתורי כביסה |

הערות נוספות:

- לבקשה נערכו מספר פגישות תאום מוקדם בהן אושרו בתיאום מול מחלקת התכנון תוספת המרפסות החדשות הפתוחות בחזית לרחוב שלומציון המלכה בצמוד למרפסות קיימות שנסגרו.
- המגרש הנ"ל כלול בתחום פשט ההצפה לפי תמ"מ. הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה. יינתן תנאי לרישום תקנה 27 למיקומו של המגרש בתחום האמור.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 05/04/2021

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:

5.66 מקומות חניה לרכב פרטי

5 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

5 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים בקומת קרקע.

חסרים:

5.66 מקומות חניה לרכב פרטי.

חוות דעת:

פתרון לאופניים עונה לדרישות- מאושר.

במגרש בנוי אין אפשרות לתכנן חניה תקנית, לכן פתרון יהיה חלופי ע"י השתתפות בקרן חניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 5.66 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים(מס' 13 - סומייל, מס' 14 - מרכז ספורט רמז, מס' 15 - ככר המדינה ועוד חניונים סביב האזור).

אצירת אשפה

הוצג חדר אשפה עם כלי אצירה:

2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

פתרון עונה לדרישות- מאושר.

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים 8 עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, 2 עצים (מס' 6,7), נטועים במגרשי השכנים בקרבת גבול המגרש.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של 5 עצים(מס' 2-5, 8) לא מוגנים כמפורט בטבלה זו.

3 עצים (מס' 1,6,7) מיועדים לשימור בהתאם לפרטים של ביסוס הגדר בקרבת העצים לשימור, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בגבולות המגרש ובשורשיהם.

יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ש"ל לעץ.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים ולנטיעות.

המלצה: לאשר את הבקשה.

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: נדרש תיאום לפני היתר.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: נדרש תיאום לפני היתר.

בקרת תכנן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

עמ' 17

0491-010 21-0342 <ms_meyda>

הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

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 | פלומריה ריחנית | 3.5 | 22.0 | 4.0 | שימור | 2,235 |
| 2 | שפלרה שיחית | 2.0 | 20.0 | 2.0 | כריתה | |
| 3 | יוקה מ.ל.י. | 2.0 | 20.0 | 1.5 | כריתה | |
| 4 | היביסקוס סיני | 1.9 | 30.0 | 1.5 | כריתה | |
| 5 | הדר הלימון | 4.5 | 7.0 | 2.5 | כריתה | |
| 6 | הדר מ.ל.י. | 2.1 | 26.0 | 2.0 | שימור | |
| 7 | פיקוס בנימינה | 10.0 | 40.0 | 8.0 | שימור | 1,808 |
| 8 | שפלרה שיחית | 4.5 | 20.0 | 3.5 | כריתה | |

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 01/04/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי. נא לשים לב בקומת קרקע ובקומה 4 קיימים גגונים מאסבסט.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

- לאשר את הבקשה ל חיזוקים ותוספות בנייה לבניין מגורים בן 3 קומות וח. כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, שבו 14 יחידות דיור, הכוללים:
 - בקומת הקרקע:** חיזוקים ותוספות, הרחבת שטח דירות קיימות, מילוי קומת עמודים לצורך הגדלת לובי קיים, תוספת חדר אשפה וממ"ד לכל יחידת דיור מורחבת.
 - בקומות הקיימות (א'-ג'):** שינויים בחלוקת השטחים פנימית ובחזיתות, הרחבת הדירות הקיימות ותוספת ממ"דים, תוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית לרחוב שלומציון המלכה בנוסף למרפסות קיימות שנסגרו באמצעות חלונות הזזה ופתיחת מרפסות קיימות שנסגרו והרחבתן בחזית לרחוב יוחנן הגדי, תוספת מסתורי כביסה.
 - על הגג הקיים (קומה ד'): הריסת בנייה קיימת והקמת קומה מלאה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה: 3 יח"ד חדשות עם ממ"ד, מסתורי כביסה ומרפסות מקורות ופתוחות מעל קונטור מרפסות בקומות שמתחת בחזיתות הבניין.**
 - קומת גג חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתורי כביסה ומרפסת גג. מרפסת הגג של היחידה בחזית לרחוב יוחנן הגדי מקורה חלקית בפרגולה.**
 - על הגג העליון:** בריכה בשטח גג פרטי מוצמד ליחידת הדיור בקומה מתחת עם גישה באמצעות מדרגות משטח הדירה, מערכות סולאריות ומעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בכל קומות הבניין:** תוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, קירות חיזוק בכל היקף הבניין.
 - בחצר:** שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות והקמת גדרות בגבולות המגרש, נישות למערכות מים וחשמל במרווח צדדי דרומי.
- סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות (כולל קומת עמודים) וקומת גג חלקית עבור 19 יח"ד (14 יח"ד קיימות+5 יח"ד חדשות).

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 5.66 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה.

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

תנאים להתחלת עבודות

קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:

- א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
- ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
- ג. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 2/5
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 14/05/2020 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 5.66 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0105-01-21-1 מתאריך 05/05/2021

1. לאשר את הבקשה ל חיזוקים ותוספות בנייה לבניין מגורים בן 3 קומות וח. כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, שבו 14 יחידות דיור, הכוללים:
 - א. בקומת הקרקע: חיזוקים ותוספות, הרחבת שטח דירות קיימות, מילוי קומת עמודים לצורך הגדלת לובי קיים, תוספת חדר אשפה וממ"ד לכל יחידת דיור מורחבת.
 - ב. בקומות הקיימות (א'-ג'): שינויים בחלוקת השטחים פנימית ובחזיתות, הרחבת הדירות הקיימות ותוספת ממ"דים, תוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזית לרחוב שלומציון המלכה בנוסף למרפסות קיימות שנסגרו באמצעות חלונות הזזה ופתיחת מרפסות קיימות שנסגרו והרחבתן בחזית לרחוב יוחנן הגדי, תוספת מסתורי כביסה.
 - ג. על הגג הקיים (קומה ד'): הריסת בנייה קיימת והקמת קומה מלאה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה: 3 יח"ד חדשות עם ממ"ד, מסתורי כביסה ומרפסות מקורות ופתוחות מעל קונטור מרפסות בקומות שמתחת בחזיתות הבניין.
 - ד. קומת גג חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתורי כביסה ומרפסת גג. מרפסת גג של היחידה בחזית לרחוב יוחנן הגדי מקורה חלקית בפרגולה.
 - ה. על הגג העליון: בריכה בשטח גג פרטי מוצמד ליחידת הדיור בקומה מתחת עם גישה באמצעות מדרגות משטח הדירה, מערכות סולאריות ומעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - ו. בכל קומות הבניין: תוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, קירות חיזוק בכל היקף הבניין.
 - ז. בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות והקמת גדרות בגבולות המגרש, נישות למערכות מים וחשמל במרווח צדדי דרומי.
- סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות (כולל קומת עמודים) וקומת גג חלקית עבור 19 יח"ד (14 יח"ד קיימות+5 יח"ד חדשות).

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 5.66 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה.

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

תנאים להתחלת עבודות

קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית תמ"מ 2/5
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 14/05/2020 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 5.66 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

עמ' 19
0491-010 21-0342 <ms_meyda>

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

| | | | |
|-----------|-----------------|------------|--------------------------|
| מספר בקשה | 21-0333 | תאריך הגשה | 02/03/2021 |
| מסלול | תוספות ושינויים | שינויים | שינוי ללא תוספת שטח/חזית |

| | | | |
|----------|-----------------------------|-----------|----------|
| כתובת | שדרות חכמי ישראל 66 | שכונה | שפירא |
| גוש/חלקה | 4/6971, 3/6971 | תיק בניין | 3516-066 |
| מס' תב"ע | ע1, ג1, 26, 9026, 590, 2707 | שטח המגרש | 3033.19 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---------------|---------------|-----------------------------------|
| מבקש | כהן יורם | רחוב ישורון 17, הוד השרון 4520029 |
| בעל זכות בנכס | כהן יורם | רחוב ישורון 17, הוד השרון 4520029 |
| עורך ראשי | סטולבוב סרגיי | רחוב דיזנגוף 61, נתניה 4243811 |
| מתכנן שלד | עותניאל מדר | רחוב ביל"ו 15, רחובות 7642008 |

מהות הבקשה: (אירינה בנדר)

| מהות עבודות בניה |
|---|
| <p>תוספת שירותים בחלק העורפי של הקומה השנייה (העליונה) בנויה חלקית לטובת דירה נפרדת ובניית המשך חדר מדרגות (עם גג משופע מעליו) מעל גג הדירה לצורך יציאה למרפסת גג מעליה שנוצרה תוך הגבהת מעקה סביבה ופתרון למערכת סולרית עבור 3 יחידות.</p> <p>* הבניה בזמנו נבנתה בפועל ללא היתר ובגינה הוצא צו הריסה מנהלי שבוצע.</p> <p>בבדיקה מול מחלקת הפיקוח נמצא כי על פי בדיקת תצלומי אוויר עדכניים הבניה נבנתה בפועל מחדש.</p> |

מצב קיים:

| |
|--|
| <p>בניין קיים בן 2 קומות עם קומה שנייה (נושא הבקשה) בנויה באופן חלקי והמשך חדר מדרגות עם יציאה לגג. הבניין בנוי עם חדר מדרגות במרכז עם כניסות נפרדות כך שניתן לראות חלוקתו ל- 3 יחידות. בתיק הבניין לא נמצא כל היתר בגין הבניין הנדון.</p> |
|--|

ממצאי תיק בניין:

| תביעות משפטיות | מספר תיק | תיאור | תאריך |
|----------------------------|----------------|---|------------|
| | 63-2-2018-0120 | צו הריסה מנהלי בעניין תוספת בנייה בקומה השנייה. התוספת נהרסה בפועל על פי בדיקה מול מחלקת הפיקוח וכעת מבוקש לבניה מחדש בדומה לנהרס, אך טרם נבנה. | 03.09.2019 |
| בקשה שנדחתה ע"י רשות רישוי | 19-0804 | <p>בקשה לתוספת שטח עבור הבניין הנדון, נדחתה ע"י רשות רישוי, שכן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - נוגדת הוראות תכנית 590 ומהווה אישור מצב קיים של הבניין שנבנה בחריגה מהוראות התכנית לעניין הזכויות והצפיפות בגדר סטייה ניכרת. - כוללת תוספת שטח בחריגה נוספת מעבר למותר והקיים ובניגוד להוראות תכנית 2707 שמאפשרת לראות את המבנה כקיים לצורך שיפוץ בלבד וללא תוספת שטח והבקשה לא הומלצה בתיק המידע - הוגשה ללא פתרון לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413 וללא פתרון מיגון. - נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין איסור פתיחת חלונות בגבול המגרש. | 07.2019 |

בעלויות:

| בבעלות מושע נעשה פרסום ולא התקבלו התנגדויות | | | |
|--|--|-----------|--------|
| התאמה לתב"ע (תכנית 2707,590 אזור מגורים ב1) | | | |
| נוגדת הוראות התכנית לעניין הצפיפות המותרת בגדר סטייה ניכרת והבקשה מהווה תוספת שירותים עבור היחידה המפוצלת. | בבניין ניתן לראות חלוקה ל-3 יחידות דיור שסומנו כקיימות בסטייה להוראות התכנית ולא נמצא כל היתר שמשקף את החלוקה בפועל. הבקשה כוללת תוספת שירותים עבור הדירה העליונה (הנפרדת). על הגג העליון – מערכת סולרית עבור 3 יחידות. | יחידה אחת | צפיפות |
| | 2 + המשך חדר המדרגות מעל פני הגג | 2 | קומות |

הערות נוספות:

1. הבניין הקיים נבנה בחריגות מקווי המותרים לכל הכיוונים ובתיק הבניין לא נמצא כל היתר בגין קיומו. במקרה זה, על פי הנקבע בתוכנית 2707 ניתן להוציא היתר בניה למבנים קיימים ללא היתר לצורך החלפת גגות ושיפוצים בלבד אם הוכח שההיתר המקורי לא נמצא מסיבות היסטוריות ובתנאי שהמבנה תואם מפת מדידה פוטוגאומטרית מאושרת שהוכנה עד שנת 1991.
הבקשה הנדונה הוגשה על בסיס תצהיר מודד מוסמך בצירוף מפת מדידה משנת 1989 לפיו המבוקש תואם את הקונטור המאושר על פי תכנית המדידה ומבוקש לבנייה מחדש כחדר שירותים.
יחד עם זאת מוצע המשך חדר מדרגות מעל הגג בשטח של כ-18 מ"ר שלא הוכח לגבי קיומו על פי תכנית מדידה. כלומר הוספת שטח עבורו נוגדת את תוכנית 2707 המאפשרת רק שיפוץ והחלפת גגות בלבד למבנים שלא נמצא להם היתר.
2. הוגש תצהיר מהנדס שלא נדרש פתרון לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413 הבקשה מוצעת ללא תוספת שטח ואיננה מצריכה פתרון מיגון.
3. בבניין ניתן לראות חלוקה ל-3 יחידות דיור על פי מספר מטבחים ודודים על הגג המעידים על חריגה מהצפיפות המותרת על פי תוכנית ומהווה סטייה ניכרת.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 11/01/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר 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 המלצה: לאשר את הבקשה

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.

אדריכלות מכון הרישוי

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://gismn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 15/07/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

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

לא לאשר את הבקשה לתוספת שטח שנבנתה בפועל עבור שירותים בחלק העורפי של הקומה השנייה לטובת דירה נפרדת ובניית המשך חדר מדרגות מעל מפלס הגג, שכן:

- נוגדת הוראות התוכנית 590 לאזור מגורים ב1 בנושא הצפיפות המותרת, כאשר כוללת תוספת שירותים עבור היחידה המפוצלת ומהווה סטייה ניכרת לעניין הצפיפות המותרת (3 יחידות דיור לעומת דירה אחת מותרת מכוח התוכנית).
- כוללת תוספת שטח עבר המשך חדר המדרגות לקומת הגג בניגוד לתוכנית 2707 שמאפשרת שיפוץ והחלפת גגות בלבד ללא תוספת בנייה למבנים שלא נמצא להם היתר.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0105-21-1 מתאריך 05/05/2021

לא לאשר את הבקשה לתוספת שטח שנבנתה בפועל עבור שירותים בחלק העורפי של הקומה השנייה לטובת דירה נפרדת ובניית המשך חדר מדרגות מעל מפלס הגג, שכן:

- נוגדת הוראות התוכנית 590 לאזור מגורים ב1 בנושא הצפיפות המותרת, כאשר כוללת תוספת שירותים עבור היחידה המפוצלת ומהווה סטייה ניכרת לעניין הצפיפות המותרת (3 יחידות דיור לעומת דירה אחת מותרת מכוח התוכנית).
- כוללת תוספת שטח עבר המשך חדר המדרגות לקומת הגג בניגוד לתוכנית 2707 שמאפשרת שיפוץ והחלפת גגות בלבד ללא תוספת בנייה למבנים שלא נמצא להם היתר.