

י"ט סיון תשפ"א
 30 מאי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0125 תאריך: 30/05/2021 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
מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
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	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	שפרלינג יוסף	ח"ן 26	0337-026	21-0336	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0336	תאריך הגשה	03/03/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	שדרות ח"ן 26	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	101/6951	תיק בניין	0337-026
מס' תב"ע	תמ"א 38/3, 9077, 58, 3616, 2710	שטח המגרש	281

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שפרלינג יוסף	שדרות רוטשילד 134, תל אביב - יפו 6527210
בעל זכות בנכס	שפרלינג יוסף	שדרות רוטשילד 134, תל אביב - יפו 6527210
בעל זכות בנכס	שפרלינג נורית נטאלי	שדרות רוטשילד 134, תל אביב - יפו 6527210
עורך ראשי	מולכו בני	רחוב דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 6439710
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
<p>חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, 3 קומות מעל קומת עמודים עבור 7 יח"ד הכוללים: -בקומת המרתף: שינויים פנימיים והוספת חדר משאבות ומאגר מים.</p> <p>-בקומת הקרקע: סגירת קומת עמודים לצורך הרחבת לובי הבניין, יצירת גישה מדירה בקומת הקרקע אל החצר במרווח הקדמי, סגירת מרפסת עורפית בסגירה קלה ושינוי הגישה למרתף ע"י הוספת גרם מדרגות בנוי עם גישה מלובי הבניין.</p> <p>-בקומות הקיימות (א'-ג'): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית לרבות איחוד 2 יח"ד קיימות ל 1 יח"ד בכל קומה (סה"כ 3 יח"ד בקומות א'-ג'), סגירת מרפסות ע"י ויטרינה בחזית ובעורף הבניין והוספת מרפסות פתוחות ומקורות בעורף הבניין.</p> <p>-בקומות החדשות ד'-ה': המשכת פיר המעלית הקיים והוספת תחנות עצירה בקומות החדשות.</p> <p>-על הגג הקיים (קומה ד'): הריסת הבנייה הקיימת והקמת קומה חדשה בקונטור קומה טיפוסית מורחבת עבור 1 יח"ד חדשה עם ממ"ד.</p> <p>-בקומת הגג החלקית החדשה: 1 יח"ד חדשה עם ממ"ד, מרפסת פתוחה בעורף הבניין ומרפסת גג צמודה בחזית הבניין המקורה ע"י פרגולה מאלומיניום ופלדה.</p> <p>-על הגג העליון: מערכות סולריות ובריכת שחיה בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>-בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות הוספת מדרגות פיתוח והקמת גדרות בחלק מגבולות המגרש, גדרות הפרדה פנימיות המגרש וגדרות במרווח הקדמי, חניה לאופנוע ואופניים במרווח הצד הדרומי, נישא למערכות מים בגבול מגרש צדדי דרומי, פילר חשמל בגבול מגרש קדמי ונישה לאשפה במרווח הקדמי של המגרש.</p> <p>סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור 6 יח"ד.</p>

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים המכיל 7 יח"ד בהתאם להיתר. בהתאם למפרט הבקשה- אוחדו הדירות הטיפוסיות וקיימות סה"כ 4 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
160	17/07/1939	הקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים וחדר כביסה על הגג המכיל 7 יח"ד וגרז'

(לא נמצא היתר מילולי).		
תוספת מעלית בעורף הבניין (היתר לא מומש)	26/11/1976	777
הגדלת דירה קיימת בקומת הקרקע לסיזור מרפאה לנכים (בשטח הגרז)	08/09/1977	507
שינויים בבניין מגורים קיים לרבות הקמת פיר מעלית חיצוני עם תחנות עצירה בכל הקומות, בחזית הצדדית דרומית.	02/12/2010	10-0911

צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר מספר תיק : 42-2-2008-0243 מספר תביעה : 1 יצא צו מבדיקה מול פיקוח-אכן יצא צו להפסקת עבודה אך לא נמצא מידע המעיד לגבי המשך הטיפול בנושא.	28/07/2008	תביעות משפטיות
--	------------	----------------

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו, הבית רשום כבית משותף בן 7 תתי חלקות, כולן בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י 2 בעלי הזכויות בנכס שהינם בעלי זכויות של כל 7 תתי החלקות בבית המשותף. **לא התקבלו התנגדויות.**

התאמה לתב"ע (תכניות 58, 3616א' - רחוב לא ראשי, אזור רובע 3 בתחום אזור ההכרזה)
- ההיתר המקורי משנת 1939.
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר הקומות:	4 קומות + קומת גג חלקית	מותר	קיים + מוצע	סטייה
<u>קווי בניין:</u> <u>קדמי לרחוב שדרות ח"ן:</u>	4.00 מ'	3.39 מ'	0.61 מ'	חריגה לאור חיזוק קירות קיימים, בהתאם להוראות תכנית 3616א'. ניתן לאשר.
<u>צדדי צפוני:</u>	3.00 מ'	2.15 מ'	0.85 מ'	חריגה לאור עיבוי קירות קיימים, בהתאם להוראות תכנית 3616א'. ניתן לאשר.
<u>צדדי דרומי:</u>	3.00 מ'	1.53 מ'	1.47 מ'	חריגה לאור בנייה המוצגת כקיימת שלא אושרה במסגרת היתר בניה והוספת מרפסת מעבר לקו הבניין הצדדי. בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר.
<u>אחורי:</u>	5.00 מ'	2.88 מ'	2.12 מ'	חריגה לאור בנייה המוצגת כקיימת שלא אושרה במסגרת היתר בניה (גרם מדרגות המוביל לק. המרתף) בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר.

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
0.06 מ' בקונטור הקומות הקיימות. ניתן לאשר.	2.17 מ' 1.94 מ' 4.28 מ'	2.00 מ' 2.00 מ' 3.00 מ'	קווי בניין לממ"דים: צדדי צפוני: צדדי מזרחי: אחורי:
מבוקש בינוי בתחום הרצועה המפולשת ע"י סגירת הלובי מעבר לסגירה המותרת בתחום הרצועה, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.	מבוקש בינוי בתחום הרצועה המפולשת ע"י סגירת הלובי מעבר לסגירה המותרת בתחום הרצועה.	תותר סגירת קומת עמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.00 מ'. יותר בינוי בתחום הרצועה ברוחב של 1/3 לכל היותר.	סגירת קומת עמודים/רצועה מפולשת:
מבוקשת יצירת גישה מהדירה בקומת הקרקע אל חצר במרווח הקדמי וגידור החצר כך שתשמש את הדירה הנ"ל בלבד, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.	מבוקשת יצירת גישה מהדירה בקומת הקרקע אל חצר במרווח הקדמי וגידור החצר כך שתשמש את הדירה הנ"ל בלבד	תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליחידות דיור בקומת הקרקע במרווחים הצדיים ובמרווח האחורי	הצמדת חצרות:
	לא מבוקשת הוספת שטחים לדירות קיימות. בהתאם למותר.	עד 25 מ"ר ליח"ד כולל פתרון מיגון במסגרת קווי הבניין המותרים בקונטור הקומה המורחבת	זכויות בנייה: בקומות הקיימות: בקומת התוספת:
	מבוקש איחוד הדירות כך שבכל קומה (א'-ג') 1 יח"ד. סה"כ 3 יח"ד בקומות הטיפוסיות. 1 יח"ד 1 יח"ד 2 יח"ד	בהתאם להיתר המקורי, 2 יח"ד בכל קומה תוספת 2 יחידות דיור (בהתאם לקומה טיפוסית שאושרה בהיתר) 2 יחידות דיור (חלוקת סך שטח הגג ב: 70=1.9 135/70 ולא יעלה על מסי יח"ד בקומות הטיפוסיות) 4 יחידות דיור	מספר יחידות דיור: בקומות הקיימות: בקומה החדשה(קומה 4): בקומת הגג: סה"כ:
0.20 מ'	3.40 מ'	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' (מאושר בהיתר 3.20 מ')	גובה קומה (בין רצפות):
0.40 מ'	2.00 מ'	עד 1.60 מ' מקו הבניין שטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא	מרפסות: בקומות הקיימות: תוספת מרפסות בעורף הבניין:

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
<p>הכולל של המרפסות (פתוחות וסגורות) עולה על 14 מ"ר ליח"ד (כ- 28 מ"ר קיים + מוצע). בניגוד להוראות תכנית 3616'א. לא ניתן לאשר.</p> <p>מבוקשת הוספת מרפסת סגורה בקומה החדשה (קומה ד') בחזית הקדמית בניגוד להוראות תכנית 3616'א והנחיות עיצוביות באזור ההכרזה. לא ניתן לאשר.</p>	<p>הכולל של המרפסות (פתוחות וסגורות) עולה על 14 מ"ר ליח"ד.</p> <p>מבוקשת סגירת מרפסות גוזזטרה בחזית ובעורף הבניין בסגירה קלה.</p> <p>מבוקשת הוספת מרפסת סגורה בקומה החדשה (קומה ד') בחזית הקדמית</p>	<p>יעלה על 14 מ"ר ליח"ד</p> <p>סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף.</p> <p>מרפסות פתוחות בלבד כדוגמת המרפסות הקומות הקיימות</p>	<p><u>סגירת מרפסות:</u></p> <p><u>בקומות התוספת:</u> <u>תוספת מרפסות:</u></p>
	מבוקש מסתור כביסה עבור כל יח"ד החדשות.	<p>כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה.</p> <p>בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת למעט חזית קדמית, בכפוף לפתרון אחיד ורציף לאורך כל הבניין.</p>	<u>מסתורי כביסה:</u> בקומות התוספת ובקומות הקיימות כולל בקומת הקרקע:
<p>מבוקשת בנייה על הגג בשטח של כ- 93 מ"ר ומעבר ל 65% המותרים. בניגוד להוראות תכנית 3616'א. לא ניתן לאשר.</p>	<p>מבוקשת בנייה על הגג בשטח של כ- 93 מ"ר ומעבר ל 65% המותרים</p> <p>3.33 מ'</p> <p>4.50 מ'</p> <p>3.00 מ'</p> <p>0.30 מ'</p> <p>לאור תכנון מעקה הגג בהמשך לקו מרפסות הגוזזטרה ולא בהתאם למותר, בניגוד להוראות תכנית 3616'א. לא ניתן לאשר.</p>	<p>עד 65% משטח הגג (87.75 מ"ר) למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין.</p> <p>3.00 מ' (מקו המרפסות הבנויות לכל רוחב החזית הקדמית)</p> <p>4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון.</p> <p>עד 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות</p> <p>לכל הפחות 1.20 מ'</p>	<p><u>בנייה על הגג:</u> שטח:</p> <p>נסיגה לחזית:</p> <p>גובה בנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים: מצללה על הגג: גובה:</p> <p>נסיגה ממעקה הגג:</p>
	בהתאם למותר	תותר התקנת מעלית על הגג העליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות,	<u>בריכה על הגג:</u>

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
	מבוקש גובה הבריקה 4.50 מ' מרצפת קומת הגג ואינו עולה על גובה מעקה הגג הבריקה מבוקשת בנסיגה של כ- 1.20 מ' ממעקה הגג	גובה הבריקה לא יעלה על הגובה המותר (4.50 מ') הבריקה תמוקם בנסיגה של לפחות 1.00 מ' ממעקה הגג	
בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה	מבוקש עיבוי עמודים קיימים באופן לא אחיד כלפי החזית לרחוב. מבוקש מעקה גג בנוי בגובה 1.10 מ'.	שמירה על מאפייניה האדריכליים של רצועת העמודים בחזית הבניין. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 90 ס"מ ממפלס הרצפה. מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית.	התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4: <u>בקומת הקרקע:</u> <u>קומת גג חלקית חדשה:</u> <u>עיצוב החזית (חומרי גמר):</u>
בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.	מבוקש מעקה הגג בקו המרפסות ולא בהמשך למישור קיר הבניין.		
בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה. ר' הערה 3.	עיצוב החזיתות המוצג כקיים אינו תואם את חזית קדמית שברובה בחיפוי לוחות HPL	בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן.	

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

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
	1 קומה קיימת. מבוקשת הוספת חדר טכני	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	<u>קומות:</u>
	2.18 מ'	4.00 מ' נטו.	<u>גובה קומה:</u>
	מחסן, חדר משאבות ומאגר מים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	<u>שימוש:</u>
	בהתאם למותר	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 238.85 מ"ר	<u>תכסית</u>

התאמות:

הערות	לא	כן	
מבוקשים חדרי שירותים ללא פתרון אוורור כנדרש.	+		<u>אוורור:</u>
מבוקש פילר חשמל בגדר קדמית ונישה לאשפה במרווח הקדמי של המגרש בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		<u>מתקני תשתיות ומסתורים:</u>
מבוקשת נישה למים בצמוד לגבול מגרש קדמי ללא	+		

הערות	לא	כן	
נסיגה של לפחות 1.00 מ' מגבול המגרש הקדמי בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.			
מבוקשות גדרות בתחום המרווח הקדמי בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		גדרות:
מבוקשת גדר קדמית בגובה העולה על 0.70 מ' מבוקשת גדר דרומית בגובה עולה על 1.50 מ'	+		
לא הוצג פתרון עבור יח"ד שבקומת הקרקע	+		זווי אגירה:
לא הוצג פתרון עבור יח"ד שבקומת הקרקע	+		מזגנים:
מבוקשים 6 מתקנים סולאריים על הגג עבור 6 יח"ד.		+	מתקנים סולאריים:
לא הוצג פתרון עבור יח"ד שבקומת הקרקע	+		מסתורי כביסה:
רוב המרווח הקדמי מבוקש ללא רצועת גינון כנדרש וברובו מרוצף, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		פיתוח שטח:
		+	שטחי חלחול:
בהתאם למפת המדידה שצורפה למפרט הבקשה, הנ"ל ללא שינוי. בהתאם למותר.		+	מפלס הכניסה הקובעת:

הערות נוספות:

1. הבנייה המוצגת כקיימת בקומת הקרקע ובחזית הדרומית בחלקו העורפי של הבניין אינה תואמת היתרים קודמים שאושרו.
2. במרווח הצד הצפוני מבוקש ריצוף המרווח כולו ללא גידור המגרש, כאשר בפועל קיימת חניה לרכב במרווח ללא היתר כאשר הנ"ל אינו מוצג במפרט הבקשה. בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות נדרשת רצועת גינון במרווח הקדמי רחבה ככל הניתן. המבוקש אינו תואם את הנדרש.
3. בהתאם לתמונות פיקוח שנמצאו במערכת הרישוי משנים 2008/9 נראה כי בשנים אלו בוצע שיפוץ של הבניין. טרם השיפוץ חומר הגמר הקיים ע"ג החזית היה טיח בגוון לבן, המרפסות לחזית היו פתוחות עם מעקה משולב בינוי ופירזול (בהתאם להיתר המקורי). השיפוץ כלל הוספת קירות בתחום המרפסות, סגירתן ע"י ויטרינות, ביטול המעקות הקיימים וחיפוי הבניין בלוחות HPL ולבני סיליקט.
4. ביום 28/07/2008 יצא צו הפסקת עבודה. מבדיקה מול חב' שמ"מ, לא נמצא מידע בנושא היתר לשיפוץ הבניין. במסגרת בקשה לשיפוץ וחיזוק הבניין נדרשת התאמת חומרי הגמר למותר בהנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה. אופן סגירת המרפסות ועיצוב החזית אינם תואמים את הוראות תכנית 3616 א' ומאפייני אזור ההכרזה. בקומה א' נסגרה המרפסת בחזית הקדמית, כאשר חלקה הדרומי נותר פתוח ובניגוד להוראות תכנית 3616 א'. אציין כי בהתאם להוראות תכנית 3616 א' ניתן לאשר את סגירת המרפסות הקיימות שכן מדובר במרפסות גזוזטרה, אך ע"י סגירה אחידה בכל הקומות ובסגירה קלה בלבד, ללא העמודים המוצגים כקיימים.
5. במסגרת היתר מס' 507 אושרה סגירה בקומת העמודים לצורך סידור מרפאה. במפרט הבקשה, שטח זה מוצג כשטח למגורים בעוד שלא בוצע פרסום לשימוש חורג מהיתר ממרפאה למגורים.
6. קיימת חו"ד שלילית מטעם מכון הרישוי בתחנת תיאום תכנון-אדריכלות.
7. במסגרת היתר מס' 507 להסדרת מרפאה, מסומנת חניה במרווח הצד הדרומי שככל הנראה אושרה במסגרת ההיתר (הנ"ל לא קיבל ביטוי בהיתר המילולי אלא בתכנית ההיתר החתומה).
8. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר באופן המקשה על בדיקתה, שכן:
 - 8.1 לא הוצגו כל השינויים המבוקשים ביחס להיתרים קודמים.
 - 8.2 לא הוצגו מסמכים המתייחסים לחריגות הבנייה הקיימות.
 - 8.3 לא הוצגו כל המפלסים והשיפועים בתכנית פיתוח השטח, שינויי מפלסים בקומת הקרקע לרבות מפלסי הגישה למרתף וכן לא מובנת הגישה מהדירה שבקומת הקרקע אל החצר העורפית (מוצג הפרש מפלסים של 0.50 מ').
 - 8.4 לא ברור ממפרט הבקשה האם מבוקשת סגירת חלקה הדרומי של המרפסת בקומה א' או השארת המצב הקיים.
 - 8.5 מבוקש שינוי בגישה לקומת המרתף שמוצג כמצב קיים בניגוד להיתרים קודמים (המצב אף אינו תואם היתר משנת 2010 לתוספת מעלית).

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 11/04/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת 2 יחידות דיור בשטח קטן מ-120 מ"ר ל-4 יחידות הקיימות בבניין.

דרישת התקן:
2 מקומות חניה לרכב פרטי,
2 מקומות חניה לאופניים.

מתוכנן:
0 מקומות חניה לרכב פרטי,
1 מקום חניה לאופנועים בקומת קרקע,
2 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע.

חסרים:
2 מקומות חניה לרכב פרטי.

חוות דעת:
פתרון לרכב דו גלגלי עונה לדרישות- מאושר.
במגרש בנוי אין מקום לתכנן חניה תקנית לרכב פרטי, לכן פתרון יהיה חלופי ע"י השתתפות בקרן חניה.

המלצה:
להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 2 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 16 - ככר רבין ועוד יותר מעשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).
המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
קיימים שלושה עצים בעורף המגרש ובקרבתו, כולם מרוחקים מהבנייה ומיועדים לשימור.
יש לנטוע במגרש שני עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ש"ל לעץ.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

מתוכננות שלוש כניסות למגרש, האחת עבור חנייה קיימת (יבדק על ידי בוחנת הרישוי בהשוואה להיתר קודם) ועוד שתיים לכניסות.
יש לצמצם אותן לרוחב מינימלי נדרש ולתכנן עוד גינות במרווח קדמי לרחוב
יש להציב את פילר החשמל בניצב לרחוב ובנסיגה של מטר ממנו כפי שנדרש בהנחיות המרחביות.
המלצה: לדחות את הבקשה

קונסטרוקציה

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לדחות את הבקשה

בקרת תכנן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).
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://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
6	אראוקריה רמה	12.0	40.0	3.0	שימור	7,238

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
7	קופיניון אנקרדי	4.0	20.0	4.0	שימור	1,357
12	פיקוס בנימינה	5.0	20.0	3.0	שימור	2,614

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמורו 03/02/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 04/02/2021

חלקה 101 בגוש 6951 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, 3 קומות מעל קומת עמודים עבור 7 יח"ד, שכן:

1. התקבלה חו"ד שלילית מטעם מכון הרישוי בתחנת תיאום תכנון- אדריכלות.
2. מבוקש שינוי ייעוד מרפאה למגורים ללא פרסום שימוש חורג בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבנייה כנדרש.
3. מבוקשת חריגה מקו בניין צדדי דרומי המוצגת כקיימת שלא אושרה במסגרת היתרים קודמים וכן מבוקשת הוספת מרפסות מעבר לקו הבניין הצדדי בניגוד להוראות תוכנית 3616 א'.
4. מבוקשת חריגה מקו בניין אחורי המוצגת כקיימת שלא אושרה במסגרת היתרים קודמים בניגוד להוראות תוכנית 3616 א'.
5. מבוקש בנייה בתחום הרצועה המפולשת ע"י סגירת הלובי מעבר למותר ובניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ח' (3).
6. מבוקשת יצירת גישה מהדירה בקומת הקרקע אל חצר במרווח הקדמי וגידור החצר כך שתשמש את הדירה הנ"ל בלבד, בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ח' (11).
7. מבוקש גובה הקומה החדשה העולה על גובה קומה טיפוסית קיימת בהיתר, בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ב' (7).
8. מבוקשות מרפסות חדשות בעורף הבניין בבליטה העולה על 1.60 מ' מקו הבניין המותר, בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ט' (2) א'.
9. מבוקשת הוספת מרפסות ליח"ד קיימות כאשר שטח המרפסות עולה על 14 מ"ר ליח"ד (כ- 28 מ"ר קיים + מוצע), בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ט' (2) ג'.
10. מבוקשת הוספת מרפסת סגורה בקומה ד' בחזית הקדמית, בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ט' (1) ב' והנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
11. מבוקשת בנייה על הגג בתכנית העולה על 65% משטח הגג, בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ב' (9).
12. מבוקש מעקה הגג בהמשך לקו מרפסות הגזוזטרה ולא בהמשך למישור חזית הבניין, בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
13. מבוקש קונטור הגג בקו המרפסות ולא במישור קיר הבניין, בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' והנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
14. עיצוב החזיתות המוצג כקיים ועיצוב הקומות החדשות אינו תואם את המאשר בהיתרים קודמים ובניגוד לחומרי הגמר המותרים בהנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
15. מבוקשים חדרי שירותים ללא פתרון אוורור בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
16. מבוקש פילר חשמל בגדר הקדמית, נישא לאשפה במרווח הקדמי ונישאה למים בצמוד לגבול המגרש הקדמי וללא מרווח של לפחות 1.00 מ' מגבול המגרש הקדמי, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
17. מבוקשות גדרות בתחום המרווח הקדמי, גדר קדמית בגובה העולה על 0.70 מ' וגדר צד בגובה העולה על 1.50 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
18. מבוקש מרווח קדמי שברובו מרוצף וללא רצועת גיבון כנדרש, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
19. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר באופן המקשה על בדיקתה, שכן:
 - 19.1 לא הוצגו כל השינויים המבוקשים ביחס להיתרים קודמים.
 - 19.2 לא הוצגו מסמכים המתייחסים לחריגות הבנייה הקיימות.
 - 19.3 לא הוצגו כל המפלסים והשיפועים בתוכנית פיתוח השטח, שינויי מפלסים בקומת הקרקע לרבות מפלסי הגישה למרתף וכן לא מובנת הגישה מהדירה שבקומת הקרקע אל החצר העורפית (מוצג הפרש מפלסים של 0.50 מ').

19.4 לא ברור ממפרט הבקשה האם מבוקשת סגירת חלקה הדרומי של המרפסת בקומה א' או השארת המצב הקיים.

19.5 מבוקש שינוי בגישה לקומת המרתף שמוצג כמצב קיים בניגוד להיתרים קודמים (המצב אף אינו תואם היתר משנת 2010 לתוספת מעלית).

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

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0125-21-1 מתאריך 30/05/2021

- לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, 3 קומות מעל קומת עמודים עבור 7 יח"ד, שכן:
1. התקבלה חו"ד שלילית מטעם מכון הרישוי בתחנת תיאום תכנון- אדריכלות.
 2. מבוקש שינוי ייעוד מרפאה למגורים ללא פרסום שימוש חורג בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבנייה כנדרש.
 3. מבוקשת חריגה מקו בניין צדדי דרומי המוצגת כקיימת שלא אושרה במסגרת היתרים קודמים וכן מבוקשת הוספת מרפסות מעבר לקו הבניין הצדדי בניגוד להוראות תוכנית 3616 א'.
 4. מבוקשת חריגה מקו בניין אחורי המוצגת כקיימת שלא אושרה במסגרת היתרים קודמים בניגוד להוראות תוכנית 3616 א'.
 5. מבוקש בינוי בתחום הרצועה המפולשת ע"י סגירת הלובי מעבר למותר ובניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ח' (3).
 6. מבוקשת יצירת גישה מהדירה בקומת הקרקע אל חצר במרווח הקדמי וגידור החצר כך שתשמש את הדירה הנ"ל בלבד, בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ח' (11).
 7. מבוקש גובה הקומה החדשה העולה על גובה קומה טיפוסית קיימת בהיתר, בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ב' (7).
 8. מבוקשות מרפסות חדשות בעורף הבניין בבליטה העולה על 1.60 מ' מקו הבניין המותר, בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ט' (2) א'.
 9. מבוקשת הוספת מרפסות ליח"ד קיימות כאשר שטח המרפסות עולה על 14 מ"ר ליח"ד (כ-28 מ"ר קיים+מוצע), בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ט' (2) ג'.
 10. מבוקשת הוספת מרפסת סגורה בקומה ד' בחזית הקדמית, בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ט' (1) ב' והנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
 11. מבוקשת בנייה על הגג בתכסית העולה על 65% משטח הגג, בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ב' (9).
 12. מבוקש מעקה הגג בהמשך לקו מרפסות הגזוזטרה ולא בהמשך למישור חזית הבניין, בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
 13. מבוקש קונטור הגג בקו המרפסות ולא במישור קיר הבניין, בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' והנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
 14. עיצוב החזיתות המוצג כקיים ועיצוב הקומות החדשות אינו תואם את המאוסר בהיתרים קודמים ובניגוד לחומרי הגמר המותרים בהנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
 15. מבוקשים חדרי שירותים ללא פתרון אוורור בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
 16. מבוקש פילר חשמל בגדר הקדמית, נישא לאשפה במרווח הקדמי ונישאה למים בצמוד לגבול המגרש הקדמי וללא מרווח של לפחות 1.00 מ' מגבול המגרש הקדמי, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 17. מבוקשות גדרות בתחום המרווח הקדמי, גדר קדמית בגובה העולה על 0.70 מ' וגדר צד בגובה העולה על 1.50 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 18. מבוקש מרווח קדמי שברובו מרוצף וללא רצועת גינון כנדרש, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 19. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר באופן המקשה על בדיקתה, שכן:
 - 19.1 לא הוצגו כל השינויים המבוקשים ביחס להיתרים קודמים.
 - 19.2 לא הוצגו מסמכים המתייחסים לחריגות הבנייה הקיימות.
 - 19.3 לא הוצגו כל המפלסים והשיפועים בתוכנית פיתוח השטח, שינויי מפלסים בקומת הקרקע לרבות מפלסי הגישה למרתף וכן לא מובנת הגישה מהדירה שבקומת הקרקע אל החצר העורפית (מוצג הפרש מפלסים של 0.50 מ').
 - 19.4 לא ברור ממפרט הבקשה האם מבוקשת סגירת חלקה הדרומי של המרפסת בקומה א' או השארת המצב הקיים.
 - 19.5 מבוקש שינוי בגישה לקומת המרתף שמוצג כמצב קיים בניגוד להיתרים קודמים (המצב אף אינו תואם היתר משנת 2010 לתוספת מעלית).

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

עמ' 10

0337-026 21-0336 <ms_meyda>