

ד' טבת תשפ"ב
08 דצמבר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0315 תאריך: 06/12/2021 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	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	בארי אסנת	צמחי היהודים 17	0990-015	21-1305	1
7	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	ברסה יזמות נדל"ן 2013 בע"מ	נחלת בנימין 133	0003-133	21-1402	2

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1305	תאריך הגשה	12/10/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	צמחי היהודים 17 רחוב צמחי היהודים 19	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	274/6649	תיק בניין	0990-015
מס' תב"ע	ע1, ג1, 9006, 9003, 633, 2571, 2310	שטח המגרש	1547

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בארי אסנת	רחוב קהילת אודסה 40, תל אביב - יפו 6951135
בעל זכות בנכס	בארי אסנת	רחוב קהילת אודסה 40, תל אביב - יפו 6951135
עורך ראשי	בן דוד יולנדה	רחוב שמעון בן עזאי 6, תל אביב - יפו 6802334
מתכנן שלד	בהריר מאיר	רחוב בני דן 4, תל אביב - יפו 6226002

מהות הבקשה: (מידד גן-אור)

מהות עבודות בניה
<p>תוספת בנייה זו צדדית בקומת קרקע ובקומה א' של דירה צמודת קרקע (אמצעיית בבניין טורי), הקמת עליית גג וניצול חללה, שינויים פנימיים, ושינויים בחזיתות, מדרגות פנימיות ומעלון; בפועל מדובר על הריסת דירה קיימת ובנייתה מחדש. רוב היקף הקירות ושטח התקרות יועדו להריסה. קומת א' כוללת ממ"ד על המשך קירות בקומת הקרקע; בקומת הגג - מרפסת גג לא מקורה בחזית אחורית; על המגרש: פיתוח שטח הכולל ריצוף אבן בחצר קדמית ואחורית, חנייה מקורה בקירוי קל עם שער מתרומם, מסתור אשפה ופילר בלוני גז על גבול מגרש קדמי. כ"כ הבקשה כוללת הריסת בנייה ללא היתר במרווח אחורי: מחסן, תוספת בנייה עם גג אזבסט.</p>

הערה: הדרפט להלן מתייחס לתכניות מתוקנות ע"פ הערות מהנדס הרישוי שהוצגו לבדיקה ביום 28.11.21

מצב קיים:

<p>המגרש הוא פינתי. בחזית דרומית - רח' צמחי היהודים ובחזית המזרחית - רח' ברלינר. על המגרש קיים בניין טורי משותף הכולל 7 דירות צמודות קרקע בנות בקירות משותפים ב- 2 קומות.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בקשה מס' 21-0190	<p>בקשה דומה בדירה הנדונה כעת – הריסת דירה צמודת קרקע קיימת והקמתה מחדש בתוספת בנייה זו צדדית ב-2 קומות, הקמת עליית גג וניצול חללה, שינויים פנימיים ובחזיתות, מרפסת לא מקורה, מרפסת גג אחורית, פיתוח שטח והריסת מחסן בנוי ללא היתר. הבקשה נדחתה בוועדה מהסיבות המפורטות להלן: תוספת הבנייה במרווח אחורי, חורגת באופן ניכר (2.55 מ') מעבר לקו ההרחבה המותר, בניגוד לתב"ע. שטח עיקרי המוצע ב-2 קומות טיפוסיות (עד 160 מ"ר לפי קווי ההרחבה) חורג מהוראות תוכנית 2571 ב-18.84 מ"ר. מפלס רצפה קומה א' לא מסומן באופן ברור וכן קיימים שינויים מהבניין המקורי כלפי דירות הצמודות.</p>	09/05/2021	

	<p>גובה רכס הגג מוצע מעל 7 מ', בניגוד להוראות תוכנית ג1. -מוצעת חנייה מקורה בשטח של 20.70 מ"ר לעומת 15 מ"ר ע"פ המותר בתב"ע בניגוד להוראות תוכנית 2571, החלה על המקום. -תוכנית עתידית עבור כל דירות הבניין הוגשה בסתירה לחריגה המבוקשת בקו ההרחבה האחורי ואינה מתייחסת לבניית המבוקשת עבור הדירה הנדונה, ואינה כוללת פתרון אחיד עבור ממ"דים לשאר דירות הבניין. -בפועל, הבקשה הינה הריסת דירה קיימת ובנייתה מחדש בצורה מורחבת ולא תוספת בנייה גרידא כפי שבוקש. ב. לא לאשר הקלה המבוקשת – בנייה בחריגה של 2.55 מ' מעבר לקו ההרחבה של 10 מ', שכן החריגה משפיעה להגדלת נפח הדירה אשר אינה משתלבת בבנייה הקיימת של הדירות הסמוכות בבניין.</p>		
	מסלול מקוצר - תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים, ניצול חלל הגג	08/12/2019	19-0899
	תוספת בניה בדירה הצמודה מצד מזרח לדירה הנדונה - הרחבת דור בקומת קרקע, הרחבת מרתף, שינויים פנימיים, עליית גג, פיתוח שטח.	16/01/2007	06-1166
	תוספת בניה בדירה קיצונית מזרחית - שינוי מקום חניה מקורה, שינוי שיפועי הגג וניצול חללו, מצללה והקמת ממ"ד בשטח ההרחבה האחורי המותר	27/07/2006	06-0718
	שינויים פנימיים ובחזיתות בדירה הצמודה מצד מזרח לדירה הנדונה - ממ"ד במרתף, תוספת בנייה ב-2 קומות, הגבהת גג רעפים וניצול חללו, חנייה מקורה, מצללה בחזית אחורית, פיתוח ושינויים בגדרות. בדירה הנ"ל אושרו שטחים לפי החלוקה הבאה: - קומת הקרקע: כ- 83 מ"ר, - קומה א': כ- 80 מ"ר, - עליית הגג: כ- 33 מ"ר, בסה"כ – 196 מ"ר, כולל עליית הגג, תואם זכויות ע"פ התב"ע.	21/10/1998	1-980989
	תוספת בניה בדירה אמצעית שניה מצד מזרח - חניה מקורה, גדר בגבול המגרש, פיתוח שטח.	28/08/1997	1-970846

בעלויות:

הנכס רשום כבניין משותף הכולל 7 תת חלקות. הדירה הנדונה בבעלות פרטית ע"י צו ירושה. נשלחו הודעות לשאר בעלים לפי תקנה 336. על הבקשה חתומה המבקשת ועו"ד מיופה כח לקיום צו הירושה במקום בעל הזכות בנכס.

התאמה לתב"ע 2571, הופקדה ב- 6.1993, מתן תוקף - 1995, אזור רמת אביב א', רח' צמחי היהודים.

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים
	82.53 מ"ר, בקומת קרקע 64.92 מ"ר, בקומה א'. 147.45 מ"ר.	200 מ"ר ב- 2 קומות ועליית גג. בפועל, ניתן לאשר שטח בנייה המוגבל ע"י קווי הרחבה קדמי ואחורי בין קירות משותפים – כ- 80 מ"ר בקומה * 2 סה"כ 160 מ"ר. בנוסף ניתן להקים עליית גג רעפים דו שיפועי בקונטור תקרת קומה אחרונה ע"פ גג שמבטלת עליית גג ע"פ תכ' 2571.	<p>שטחים עיקריים סה"כ, ב-2 קומות + ניצול חלל הגג</p>
	11.93 מ"ר.	ממ"ד: 9 מ"ר + קירות סביב = כ-12 מ"ר.	שטחי שרות: 1/7 מ- 15% משטח המגרש
	15 מ"ר	חנייה מקורה: 15 מ"ר	
	3 מ"ר, גגון תלוי בנייה קלה		

סטייה	מוצע	מותר	
	מעל כניסה בחזית קדמית – במסגרת שטחי שירות ע"פ תב"ע – קיים בהיתר קודם, ניתן לאשר.	עד 0.50 מ' מקו החזית.	בליטות
	0.45 מ'. ללא שינוי. 10.91 מ'	השלמת בנייה עד בליטת קירות משותפים קיימת בהיתר עד 0.45 מ'. קירות משותפים ע"פ תשריט - 10.91 מ"ר	קווי הרחבה קדמי לרחוב (קו המגרש אלכסוני כלפי הבניין). לצד לאחור
	2 + עליית גג	2 + עליית הגג	מס' קומות
	7 מ' ממפלס ריצוף קומה א' עד רכס הגג, 9.80 מ' ממפלס הכניסה.	9 מ' רכס הגג עד מפלס הכניסה לפי תכ' 2571. תכ' ג1 מבטלת ההגבלה ולכן נמדד 7 מ' מרצפת קומה אחרונה עד לרכס הגג.	גובה במטרים
קיים מחסום מתרומם – לא תואם חזית חנייה – יש לתקן בתנאי טכני, מחסום מתרומם לפי תכנית מוצעת.	חנייה מקורה בשטח של כ- 16.55 מ"ר, ברוחב 3.31 ובאורך של 5 מ"ר. בחריגה מהוראות תכ' 2571	חנייה מקורה ללא מחיצות בשטח 15 מ"ר	התאמה לנספח תנועה / חניה

בנייה על הגג מכח תכ' ג1 (אושרה ב- 2007), עליית גג, ניצול חלל הגג.

סטייה	מוצע	מותר	
	63.94 מ"ר, (כולל מדרגות).	עליית גג דו שיפועי החל בגובה 1.80 נטו, בקונטור קומה א' מקס'.	שטח / תכסית
	7.00 מ'	7 מ' (רכס גג רעפים) כלפי רצפת קומה א'	גובה
	מרפסת אחורית 9.01 מ"ר (מ- 76.85 מ"ר רצפת קומת הגג), 11.7%	עד 40% מרפסת אחורית	נסיגות
	גג רעפים דו שיפועי, קיימת התאמת לגגות שאר דירות הבניין.	התאמה לגגות הקיימים	בינוי

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים / בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון / פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
מקורה בקירוי קל, שיפוע מוסתר בבנייה אופקית.		+	חנייה
		+	-מרפסת אחורית ומסתור
		+	כביסה
		+	-מעקה מרפסת
-קיימת גדר הפרדה מערבית בבעלות שכנים כמסומן בתשריט,		+	פיתוח שטח / גדרות

הערות	לא	כן	
-קיים מסד של גדר ללא מפלס בצד מזרחי	+		
ללא שינוי מהיתר קיים		+	מפלס כניסה קובעת
סומנו מפלסי רצפות דירות צמודות וסמוכות בבניין בחתך 2-2 לפי מצב קיים.		+	מפלסים
מוצג תצהיר מהנדס		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות:

- בתוכנית ג1 סעיף 10.1.10 נאמר: "בשכונות עבר הירקון, רבעים 1,2, בתכניות שהגדירו שטחים מירביים לניצול בתוך חלל הגג וגובה מירבי, יבוטלו מגבלות אלה ויחולו הוראות תכנית זו". תב"ע 2571 אושרה לפני תוכנית ג1 ולכן גובה מקסי' ייקבע לפי הוראות תוכנית ג1 – 7 מ' מרצפת קומה א' לרכס גג הרעפים. שטח עליית הגג ייקבע בהתאם להגבהת הרכס אך לפי קונטור קומה א' לפי תוכנית 2571 החל בגובה נטו 1.80 מ'.
- הוגשה תוכנית גגות עתידית עבור כל הבניין כולל התייחסות לחזית צפונית ודרומית של המבנה העתידי.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 04/11/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי'.

תנועה וחניה

בהתאם לתקן 2016 אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידת דיור- מאושר פטור. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

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 המבוקשים לכריתה מוגדרים כ"לא עץ", יתר העצים מבוקשים לשימור, אין דרישות לפיצוי נופי ונטיעות במגרש. המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
7	ושינגטוניה חסונה - לא עץ	4.	5.0	1.0	כריתה	
8	פלומריה ריחנית	4.0	10.0	4.0	כריתה	
9	שיח - לא עץ	5.5	8.0	3.0	כריתה	
10	סיגלון עלי-מימוסה	7.0	20.0	4.0	שימור	3,078
11	פלפלון דמוי-אלה	7.5	14.0	5.5	שימור	
12	סייגרוס רומנוזוף	3.5	23.0	1.0	שימור	1,512
13	סייגרוס רומנוזוף	7.0	21.0	3.0	שימור	3,024
17	פיקוס השדרות	12.0	37.0	7.0	שימור	7,738
18	סייגרוס רומנוזוף	8.0	25.0	3.0	שימור	2,592
19	פיקוס צר-עלים	12.0	25.0	5.0	שימור	3,558
20	ברוש גדול-פירות	8.0	18.0	1.0	שימור	
21	ברוש גדול-פירות	7.0	16.0	2.0	שימור	
22	סיגלון עלי-מימוסה	7.0	32.0	4.0	שימור	5,788
23	פיקוס הגומי	9.0	16.0	5.0	שימור	
24	צאלון נאה	8.0	33.0	9.0	שימור	9,652
28	מיש דרומי	11.0	19.0	3.0	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 08/09/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מידד גן-אור)

לאשר את הבקשה לתוספת בנייה זו צדדית בקומת קרקע ובקומה א' של דירה צמודת קרקע (אמצעית בבניין טורי), הקמת עליית גג וניצול חללה, שינויים פנימיים, ושינויים בחזיתות, מדרגות פנימיות ומעלון; בפועל מדובר על הריסת דירה קיימת ובנייתה מחדש. על המגרש: פיתוח שטח הכולל ריצוף אבן בחצר קדמית ואחורית, חנייה מקורה בקירוי קל, מסתור אשפה ופילר בלוני גז על גבול מגרש קדמי. כ"כ הבקשה כוללת הריסת בנייה ללא היתר במרווח אחורי: מחסן, תוספת בנייה עם גג אזבסט.

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

תנאים למתן היתר

פתרון מנועי מזגנים בתוך חלל גג הרעפים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
3. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
4. האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו. פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
2. רשיון של המשרד להגנת הסביבה המאשר את פירוק האסבסט במבנה
3. רשיון של המשרד להגנת הסביבה לחברה אשר איתה התקשר בעל ההיתר כדי לפרק את האסבסט

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3. אישור אתר ההטמנה על כך שהטמין אצלו בפועל את האסבסט שפורק

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

החלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0315-21-1 מתאריך 06/12/2021

לאשר את הבקשה לתוספת בנייה זו צדדית בקומת קרקע ובקומה א' של דירה צמודת קרקע (אמצעית בבניין טורי), הקמת עליית גג וניצול חללה, שינויים פנימיים, ושינויים בחזיתות, מדרגות פנימיות ומעלון; בפועל מדובר על הריסת דירה קיימת ובנייתה מחדש. על המגרש: פיתוח שטח הכולל ריצוף אבן בחצר קדמית ואחורית, חנייה מקורה בקירוי קל, מסתור אשפה ופילר בלוני גז על גבול מגרש קדמי. כ"כ הבקשה כוללת הריסת בנייה ללא היתר במרווח אחורי: מחסן, תוספת בנייה עם גג אזבסט.

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

תנאים למתן היתר

פתרון מנועי מזגנים בתוך חלל גג הרעפים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

עמ' 6

0990-015 21-1305 <ms_meyda>

2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.
4. פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
2. רשיון של המשרד להגנת הסביבה המאשר את פירוק האסבסט במבנה
3. רשיון של המשרד להגנת הסביבה לחברה אשר איתה התקשר בעל ההיתר כדי לפרק את האסבסט

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
3. אישור אתר ההטמנה על כך שהטמין אצלו בפועל את האסבסט שפורק

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1402	תאריך הגשה	25/10/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	נחלת בנימין 133 רחוב פרנקל ידידיה 49	שכונה	פלורנטין
גוש/חלקה	18/8990	תיק בניין	0003-133
מס' תב"ע	1, בי(יפו), 9028, 9004, 1380	שטח המגרש	624

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ברסה יזמות נדל"ן 2013 בע"מ	רחוב דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104
בעל זכות בנכס	ג'רבי שמעון שי	רחוב דבורה הנביאה 2, תל אביב - יפו 6935016
בעל זכות בנכס	פקט מיכאל אליעזר	רחוב דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104
בעל זכות בנכס	גוטמן (פקט) שרה	רחוב דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104
בעל זכות בנכס	ברסה יזמות נדל"ן 2013 בע"מ	רחוב דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104
עורך ראשי	רונן אורי	רחוב שרת משה 88, תל אביב - יפו 6250440
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 69512
מורשה חתימה מטעם המבקש	יום טוב גיא	רחוב דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104

מהות הבקשה: (נעמה רבן)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי ההיתר המקורי משנת 2014 שניתן להקמת הבניין החדש בן 7 קומות וקומה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, עבור 51 יח"ד וביניהן 2 דירות על הגג (הנדונות), הכוללים: - שינויים ותוספת שטח עבור 2 הדירות הנ"ל ע"י יציאת תקרת ביניים בתוכן לשם הקמת יציע בכל אחת.

מצב קיים:

על הנכס הפינתי נבנה בניין למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 7 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל שתי קומות מרתף, עבור 51 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

היתר	שנה	תיאור
14-1180	2014	הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע בחזיתות לרחובות, בן 7 קומות וקומה חלקית על הגג, מעל 2 קומות מרתף, עבור 51 יח"ד (לרבות 2 הדירות על הגג).
17-0110	2015	שינויים כלפי היתר בחלוקת השטחים בקומות המרתף ללא שינוי במאזן החניה.
17-0765	2017	היתר שינויים להגדלת מרפסת הגג ע"י שינוי מיקום מתקנים טכניים ושינוי מיקום מעקה גג פנימי.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים. לא התקבלו התנגדויות לבקשה.
--

התאמה לתב"ע (תכנית בי יפו אזור מסחר)

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>במסגרת ההיתר המקורי, הבניין כלפי רח' ידידיה פרנקל אושר עם 7 קומות בגובה של 22 מ' והחריגה בגובה של 2 מ' אושרה כהקלה בהתאם למקובל באזור לצורך שיפור תכנון לרבות מסחר (חזית אחידה) ומגורים. הבקשה הנדונה אינה כוללת שינויים כלפי היתר לעניין זה.</p> <p>במסגרת ההיתר הבניין אושר בגובה של כ-16 מ' ב-5 קומות כלפי רח' נחלת בנימין והחריגה בגובה אושרה לצורך מימוש הזכויות המותרות ב-5 קומות. הבקשה הנדונה הוגשה ללא שינויים בגובה הנ"ל.</p>	<p>20 מ' (כולל קצה המעקה) - כלפי חזית לרח' ידידיה פרנקל ולאורך של 14 מ' מפינת הרחובות בחזית לרחוב נחלת בנימין.</p> <p>* לפי חתך תאורטי בחלק זה במסגרת הגובה המותר ניתן לבנות 7 קומות.</p> <p>13.7 מ' (עד קצה המעקה) - בחזית לרח' נחלת בנימין (מעבר למרחק של 14 מ')</p> <p>* לפי חתך תאורטי בחלק זה ניתן להתיר 5 קומות.</p>	<p>גובה ללא בניה על הגג</p>
	<p>בהיתר אושר בגובה המרבי של 27 מ' בהקלה. בהיתר אושר בגובה המרבי של 19.19 מ' בהקלה.</p>	<p>לרח' פרנקל ידידיה -25 מ' לרח' נחלת בנימין-17.19 מ' הנ"ל כולל בניה חלקית על הגג (מגדלון) ברוחב של 1/4 מרוחב החזית.</p>	<p>גובה מירבי כולל בניה על הגג</p>
<p>התכנון מהווה הגדלת הזכויות מעבר למותרות.</p>	<p>במסגרת ההיתר אושרה הקלה לניוד שטחים בין הגגות על מנת להשלים בניה בקומות השישית והשביעית בחלקן לכיוון רח' נחלת בנימין על מנת ליצור בניין אחיד בן 7 קומות ומגדלון במפלס אחד (לאחר ניוד שאר הזכויות כאמור). במסגרת ההיתר מומשו כל הזכויות המותרות על הגג. לאור זאת הבקשה מהווה הגדלת הזכויות על הגג מעבר למותר מאחר וחלקן מומשו במסגרת ההקלה להשלמת הבניה בקומות השישית והשביעית. חישוב השטחים הוצג באופן לא ברור, ללא התייחסות לסך השטחים שאושרו בהיתר לאחר ניוד חלק מהזכויות מהמגדלון לקומות שמתחתיו כהקלה.</p>	<p>כפי שמפורט על הנכס הנדון, בחלקו לכיוון רחוב ידידיה פרנקל ניתן להתיר 7 קומות + מגדלון על הגג בגובה כפול ובחלקו לכיוון רחוב נחלת בנימין (מעבר ל-14 מ' מהשתלבות הרחובות) ניתן להתיר 5 קומות + מגדלון על הגג בגובה כפול.</p>	<p>שטחים</p>

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון - רוחב חדר מדרגות - אזור
הוגש תצהיר מתכנן שלד ללא חישובים סטטיים נלווים.		+	חיזוק וחישובים סטטיים
היציע המוצע לא עולה על 1/3 משטח החדר שבו נבנה, בהתאם לתקנות. עם זאת, היציע בחלקו מוצע בניגוד לנקבע בתקנות לעניין גובה מינימלי של 2.2 מ' והגובה המוצע הוא 2.1 מ' - ממדידה גרפית.	+		יציע

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 18/11/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

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

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 03/11/2021

ביקרנו במקום, תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי חלקית - גלריה נבנתה בדירה דרום מערבי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 1180-14 שניתן להקמת הבניין ותוספת שטח עבור 2 דירות בקומת הגג, שכן:

1. במסגרת ההיתר נוצלו השטחים המותרים תוך ניוד חלקם מקומת הגג (מגדלון) בהקלה לצורך השלמת הבניה בקומות השישית והשביעית לכיוון רחוב נחלת בנימין (בקטע שמעבר ל- 14 מ' מהשתלבות הרחובות) והבקשה לתוספת שטח בתחום הדירות על הגג מהווה הגדלת השטחים על הגג מעבר למותרים.
2. נוגדת את התקנות לעניין הגובה המינימלי המותר ליציע.
3. הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית ללא התייחסות לזכויות שמומשו במסגרת ההיתר לאחר ניוד חלק מהזכויות מהמגדלון לקומות שמתחתיו כהקלה וללא הצגת השינויים באופן ברור.

הערה: טיוטת חוות דעת מה"ע נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0315-21-1 מתאריך 06/12/2021

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 1180-14 שניתן להקמת הבניין ותוספת שטח עבור 2 דירות בקומת הגג, שכן:

4. במסגרת ההיתר נוצלו השטחים המותרים תוך ניוד חלקם מקומת הגג (מגדלון) בהקלה לצורך השלמת הבניה בקומות השישית והשביעית לכיוון רחוב נחלת בנימין (בקטע שמעבר ל- 14 מ' מהשתלבות הרחובות) והבקשה לתוספת שטח בתחום הדירות על הגג מהווה הגדלת השטחים על הגג מעבר למותרים.
5. נוגדת את התקנות לעניין הגובה המינימלי המותר ליציע.
6. הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית ללא התייחסות לזכויות שמומשו במסגרת ההיתר לאחר ניוד חלק מהזכויות מהמגדלון לקומות שמתחתיו כהקלה וללא הצגת השינויים באופן ברור.

הערה: טיוטת חוות דעת מה"ע נמסרה לעורך הבקשה.