

ז' סיון תשפ"ב
06 יוני 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0164 תאריך: 01/06/2022 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	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	אלמוג 38 בע"מ	אלחריזי 11	0270-014	22-0676	1
5	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	החברה לחיזוק רח' בר כוכבא 65 ת"א בע"מ	בר כוכבא 65	0085-065	22-0526	2

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0676	תאריך הגשה	02/05/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד

כתובת	אלחריזי 11 רחוב בן עזרא 14	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	274/6215	תיק בניין	0270-014
מס' תב"ע	תתל/70א, תמא/1, 9077, 58, א3616	שטח המגרש	560

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אלמוג 38 בע"מ	רחוב חבצלת החוף 3, יבנה 8122452
בעל זכות בנכס	להט אליעזר	רחוב אלחריזי 11, תל אביב - יפו 6424410
בעל זכות בנכס	פריפלד מאירה	רחוב אלחריזי 11, תל אביב - יפו 6424410
בעל זכות בנכס	גרציאני רחל	רחוב אלחריזי 11, תל אביב - יפו 6424410
בעל זכות בנכס	לפין גאולה	רחוב אלחריזי 11, תל אביב - יפו 6424410
בעל זכות בנכס	הראל אסתר	רחוב אלחריזי 11, תל אביב - יפו 6424410
בעל זכות בנכס	שמואלי טובה	רחוב אלחריזי 11, תל אביב - יפו 6424410
בעל זכות בנכס	בוקי פנלופ גין	רחוב אלחריזי 11, תל אביב - יפו 6424410
בעל זכות בנכס	צין ערן בני	רחוב אלחריזי 11, תל אביב - יפו 6424410
בעל זכות בנכס	שמואלי מירב	רחוב אלחריזי 11, תל אביב - יפו 6424410
בעל זכות בנכס	הראל רן יוסף	רחוב אלחריזי 11, תל אביב - יפו 6424410
בעל זכות בנכס	גרציאני שאול	רחוב אלחריזי 11, תל אביב - יפו 6424410
בעל זכות בנכס	חאיט אביטל	רחוב אלחריזי 11, תל אביב - יפו 6424410
בעל זכות בנכס	אבני עמית שמואל	רחוב אלחריזי 11, תל אביב - יפו 6424410
בעל זכות בנכס	האז הדסה	רחוב אלחריזי 11, תל אביב - יפו 6424410
בעל זכות בנכס	שמואלי יעקב	רחוב אלחריזי 11, תל אביב - יפו 6424410
בעל זכות בנכס	רובינשטיין דב	רחוב אלחריזי 11, תל אביב - יפו 6424410
בעל זכות בנכס	צום ליאור	רחוב אלחריזי 11, תל אביב - יפו 6424410
בעל זכות בנכס	גג לנזקק ולחוסה	רחוב אלחריזי 11, תל אביב - יפו 6424410
עורך ראשי	פישר לבנטון רועי	רחוב נחמה 10, תל אביב - יפו 68115
מתכנן שלד	רון משולמי	רחוב הרכבת 58, תל אביב - יפו 6777016
מיופה כח מטעם המבקש	אדלר איציק	רחוב חבצלת החוף 3, יבנה 8122452

מהות הבקשה: (אדר' אברהם אריאל)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר 20-0362 מ- 14.09.2020 לבניין מגורים חדש הנמצא בתחילת הבנייה, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 20 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, כמפורט:</p> <p>במרתפים: עיבוי קירות במרתף 2- והוספת קיר בכל קומות המרתף.</p> <p>בקומת גג תחתונה: שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים, שינויים במיקום וגודל חלונות ודלתות בחזיתות, שינוי קונטור דירת הגג בחזית קדמית ע"י ביטול הנסיגה הקדמית, התאמת הפרגולה לקונטור הבנייה בגג, איחוד 2 דירות קיימות, ביטול ממ"ד, מסתור כביסה ודלת כניסה ליחידה שבוטלה, והוספת ג'קוזי במרפסת הגג הקדמי.</p> <p>גג טכני: שינוי קונטור הגג בהתאם לקונטור הבנייה על הגג.</p> <p>לאחר השינוי יהיו בניין 19 יח"ד.</p>

מצב קיים:

לפי חו"ד מחלקת פיקוח מבצעים עבודות חפירה ודיפון.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 20 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף.	14/09/2020	20-0362
	הקמת בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית). בקומת הקרקע החלקית – 2 דירות, בכל קומה טיפוסית - 3 דירות. סה"כ 11 יח"ד.	04/08/1946	207

בעלויות:

הבית רשום כבית משותף בעל 11 תתי-חלקות. והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל בעלי הנכס.

התאמה לתב"ע (תכנית 3616 א', ברחוב שאינו ראשי ובתחום אזור ההכרזה).

סטייה	מוצע	מותר	שטח שירות
	בהתאם להוראות התכנית.	20% לפחות מסך השטחים המתוכננים לקומה.	קומת גג חלקית: תכסית
	179.65 מ"ר המהווים כ- 65% משטח הגג. בקונטור קומה טיפוסית, עם נסיגה של 4.25 מ' ו-2.5 מ'.	עד 65% משטח קומה טיפוסית בבניין (לא כולל מרפסות ובלטות). הבנייה בהיקף קומה טיפוסית עם נסיגות של 3.0 מ' מאחת שתי החזיתות הקדמיות ו-2.0 מ' מהחזית הקדמית הנותרת.	נסיגות
	1.6 מ' בחזיתות קדמיות כ-9.5 מ"ר ממוצע למרפסת ליחידת דיור (19 יחידות).	עד 1.6 מ' סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין.	מרפסות קו בניין קדמי ואחורי שטח
0.32 מ' נדרש כתיקון בתנאים טכניים	3.32 (כולל גובה הקורה). 1.94 מ'	גובה המצללה – עד 3.0 מ', כולל גובה הקורה. נסיגה של 1.2 מ' ממעקה הגג הקדמי והאחורי.	מצללות גובה המצללה. נסיגות במרפסות גג

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		*	גודל חדרים
		*	אורור
21.82 מ"ר בהתאם למותר		*	מצללה בחצר/על הגג:
		*	- שטח המצללה
		*	- קווי בניין/נסיגות בגג
בוטל מסתור בדירת הגג שאוחדה.		*	מסתורים
נסיגה של 1.10 מ' מ-2 מעקות הגג ובשטח של 4.41 מ"ר.		*	ג'קוזי

הערות	לא	כן	
הוגש תצהיר מהנדס.		*	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. אין שינוי במספר החניות שאושרו בהיתר הקודם בעקבות ביטול יחידת הדיור. הנושא נבדק מול תחנת תנועה במכון הרישוי.
2. לא הוצג אישור פיקוד העורף לשינוי בממ"דים. **יידרש כתנאי למתן היתר להציג אישור בבדיקת תכנ.**
3. הבקשה מקשה על בדיקתה בנושאים הבאים:
 - א. הפרגולה המבוקשת סומנה כקיימת (באפור) ובניגוד לגובה המותר בתכנית 3616א'.
 - ב. הג'קוזי המבוקש לא סומן בצורה ברורה.
 - ג. במרפסת הגג סומן בר. לא ניתן לאשר בינוי במרפסת הגג.
 - ד. לא הוצג אס המערכות בקומת הגג הטכני בולטות ממעקה הגג, והאם מספרם צומצם בעקבות ביטול יחידת הדיור.
 - ה. קומות הבקשה סומנו כ"לא שייכות לבקשה" למרות שיש שינוי בצפיפות.

חו"ד מחלקת פיקוח:**אוסקר סילביו קריקון 11/04/2021**

המבוקש בבניה: מבצעים עבודות חפירה ודיפון.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אריאל אברהם)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 20-0362 מ-14.09.2020 לבניין מגורים חדש הנמצא בתחילת הבנייה, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 20 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, כמפורט: במרתפים: עיבוי קירות במרתף 2- והוספת קיר בכל קומות המרתף. בקומת גג: שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים, שינויים במיקום וגודל חלונות ודלתות בחזיתות, שינוי קונטור דירת הגג בחזית קדמית ע"י ביטול הנסיגה הקדמית, התאמת הפרגולה לקונטור הבנייה בגג, איחוד 2 דירות קיימות, ביטול ממ"ד, מסתור כביסה ודלת כניסה ליחידה שבוטלה, והוספת ג'קוזי במרפסת הגג הקדמי. גג טכני: שינוי קונטור הגג בהתאם לקונטור הבנייה על הגג. לאחר השינוי יהיו בניין 19 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (פיקוד העורף) אם נדרש לפי דין.
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר 20-0362 מ-14.09.2020 לרבות תוקפו.
3. אין בהיתר שינויים הנ"ל הארכת תוקפו של ההיתר הקודם (היתר 20-0362 מ-14.09.2020), שלגביו מבוקש השינוי ותוקפו יסתיים בתום תקופת התוקף ההיתר הקודם.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 01-22-0164 מתאריך 01/06/2022

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 20-0362 מ-14.09.2020 לבניין מגורים חדש הנמצא בתחילת הבנייה, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 20 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, כמפורט: במרתפים: עיבוי קירות במרתף 2- והוספת קיר בכל קומות המרתף.

בקומת גג: שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים, שינויים במיקום וגודל חלונות ודלתות בחזיתות, שינוי קונטור דירת הגג בחזית קדמית ע"י ביטול הנסיגה הקדמית, התאמת הפרגולה לקונטור הבנייה בגג, איחוד 2 דירות קיימות, ביטול ממ"ד, מסתור כביסה ודלת כניסה ליחידה שבוטלה, והוספת ג'קוזי במרפסת הגג הקדמי.
גג טכני: שינוי קונטור הגג בהתאם לקונטור הבנייה על הגג.
לאחר השינוי יהיו בניין 19 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (פיקוד העורף) אם נדרש לפי דין.
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר 20-0362 מ- 14.09.2020 לרבות תוקפו.
3. אין בהיתר שינויים הנ"ל הארכת תוקפו של ההיתר הקודם (היתר 20-0362 מ- 14.09.2020), שלגביו מבוקש השינוי ותוקפו יסתיים בתום תקופת התוקף ההיתר הקודם.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0526	תאריך הגשה	30/03/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	בר כוכבא 65	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	8/7092	תיק בניין	0085-065
מס' תב"ע	תמא/1, תמ"א 38/3, ע1, 9077, 58, 3616א, 2710	שטח המגרש	453

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	החברה לחיזוק רח' בר כוכבא 65 ת"א בע"מ	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	גלעד מלכה	רחוב בר כוכבא 65, תל אביב - יפו 6433315
בעל זכות בנכס	קלינר יהודה	רחוב בר כוכבא 65, תל אביב - יפו 6433315
בעל זכות בנכס	בר אור (ממון) אמלי מזל	רחוב בר כוכבא 65, תל אביב - יפו 6433315
בעל זכות בנכס	בית מוריס 65 בע"מ	רחוב בר כוכבא 65, תל אביב - יפו 6433315
עורך ראשי	שור יוסף	רחוב קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 6473407
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	חסון יוסי	רחוב שכ נווה עובד 34, הרצליה 4660202

מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
<p>חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 11 יח"ד, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none">-בקומת המרתף: שינוי בקונטור הקומה ובחלוקת השטחים הפנימית.-בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות, סגירת מרפסות קיימות ע"י ויטרינה, מילוי קומת עמודים לצורך הגדלת לובי קיים, תוספת חדר אשפה, נישא לגז, חדר אופניים והרחבת דירה קדמית קיימת.-בקומות הקיימות (3-1): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות סגירת מרפסות קדמיות קיימות בקו מישור החזית ומרפסות בעורף בקו המרפסת ע"י ויטרינה.-על הגג הקיים (קומה 4): הריסת הקיים על הגג והקמת קומה מלאה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה: 3 יח"ד חדשות עם חדר מחוזק לכל דירה, ומרפסות פתוחות המקורות ע"י פרגולה מפלדה בחזית ובעורף הבניין.-קומת גג חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם חדר מחוזק לכל דירה ומרפסות גג צמודות בחזית ובעורף הבניין המקורות ע"י פרגולה מפלדה.-על הגג העליון: מערכות סולאריות ומעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.-בכל קומות הבניין: תוספת פיר מעלית חיצוני הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.-בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישא למערכות מים בגבול מגרש צדדי מזרחי ופילר חשמל בצמוד לגבול מגרש צדדי מערבי. <p>סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 15 יח"ד (11 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).</p>

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 11 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
514	1950	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 11 יח"ד (קיים היתר מילולי וחזית מזרחית בלבד, נמצא טופס רישוי של בניין עם מס' יחידות הדיור).

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום בבעלות חברת "בית מוריס 65 בע"מ" ובחכירה של 12 חוכרים. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "חברה לחיזוק רח' בר כוכבא 65 ת"א בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (חסון יוסי) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום, וכן ע"י מיופה כוחם של כל החוכרים, עו"ד זלוף אורטל. **לא התקבלו התנגדויות.**

התאמה לתב"ע (58, 3616א'- רחוב לא ראשי, אזור רובע 3 בתחום אזור ההכרזה)

- ההיתר המקורי לא נמצא בתיק הבניין.
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר הקומות:	מותר	קיים + מוצע	סטייה
קווי בניין: קדמי לרחוב בר כוכבא:	5 קומות + קומת גג חלקית	5 קומות + קומת גג חלקית	0.07 מ' לאור תוספת עמוד קונסטרוקטיבי בתחום מרפסות הצד שברובן בתחום קווי הבניין. ניתן לאשר.
צדדי מזרחי:	3.00 מ'	1.91 מ'	1.09 מ' לאור הקשחת קירות קיימים. ניתן לאשר.
צדדי מערבי:	3.00 מ'	1.81 מ'	1.19 מ' לאור הקשחת קירות קיימים. ניתן לאשר.
אחורי:	5.00 מ'	5.47 מ'	מבוקשת הרחבת גרעין המדרגות מעבר לקו הבניין המותר. ר' הערה 2.
קווי בניין לממ"דים: צדדי מזרחי:	2.00 מ'	2.19 מ'	
צדדי מערבי:	2.00 מ'	2.08 מ'	
זכויות בנייה: בקומות הקיימות:	עד 13 מ"ר ליח"ד (לא כולל ממ"ד)	מבוקשת תוספת שטח ליח"ד שאינה עולה על 13 מ"ר.	
בקומת התוספת:	בקונטור הקומה המורחבת לא כולל מרפסות ובליטות	בהתאם למותר	
מספר יחידות דיור: תוספת קומה (קומה 4):	תוספת 3 יחידות דיור (בהתאם לקומה טיפוסית שאושרה בהיתר)	3 יח"ד	
בקומת הגג:	2 יחידות דיור (חלוקת סך שטח הגג ב 70)	2 יח"ד	

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
		ולא יעלה על מסי' יח"ד בקומה הטיפוסית (148/70=2.1)	סה"כ:
	5 יח"ד	5 יחידות דיור	
מבוקשת סגירה ברצועה המפולשת המייצרת מקצב שאינו אחיד ולא תואם לעמודים הקיימים. בניגוד להוראות תכנית 3616'א'. לא ניתן לאשר. ר' הערה 3	מבוקשת סגירת קומת עמודים ורצועה מפולשת ברוחב 3.30 מ' מבוקש בינוי ברוחב שאינו עולה על 1/3 מרוחב החזית. מבוקשת סגירה המייצרת מקצב שאינו אחיד ולא תואם לעמודים הקיימים מבוקשים שטחים עבור, מבואת כניסה, חדר אשפה, נישת גז, חדר אופניים והרחבת יח"ד קיימת.	תותר סגירת קומת עמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.00 מ'. יותר בינוי בתחום הרצועה ברוחב של 1/3 לכל היותר. בתחום קומת העמודים המיועדת לסגירה יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וגז למעט בשטח הרצועה המפולשת.	סגירת קומת עמודים/רצועה מפולשת:
0.20 מ'	3.40 מ' בקומה העליונה ובקומת הגג החלקית	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' (קיים בפועל בהתאם למוצג במפרט הבקשה 3.20 מ')	גובה קומה (בין רצפות):
בחזית הצד המזרחית והמערבית מוצגת סגירת מרפסת כקיימת בסגירה קשיחה בניגוד להוראות תכנית 3616'א'. לא ניתן לאשר.	ללא תוספת מרפסות בחזית הקדמית מבוקשת הרחבת המרפסות הקיימות בבליטה של 0.31 מ' מקו הבניין העורפי. שטח המרפסות אינו עולה על 14 מ"ר ליח"ד ואינו עולה על ממוצע של 12 מ"ר מבוקשת סגירת מרפסות בחזיתות הצד ע"י ויטרינה. בחזית הצד המזרחית מוצגת סגירת מרפסת כקיימת ע"י סגירה קשיחה. מבוקשת סגירת מרפסות קדמיות ע"י ויטרינה בקו מישור החזית. מבוקשת סגירת מרפסת קדמית מערבית ותוספת עמוד קונסטרוקטיבי בתחום קווי הבניין ע"י ויטרינה	בחזית הקדמית לא תותר תוספת/ הרחבת מרפסות קיימות בחזית העורפית תותר תוספת מרפסות בבליטה שלא תעלה על 1.60 מ' מקו הבניין. שטח המרפסות סגורות ופתוחות לא יעלה על 14 ליח"ד וממוצע של 12 מ"ר. סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף. סגירת המרפסת תבוצע במישור קיר הבניין וחלק המרפסת הזיזי יישאר פתוח.	מרפסות: תוספת מרפסות בקומות הקיימות: סגירת מרפסות גזזטרה: סגירת קדמיות מרפסות שקועות למחצה בתחום אזור ההכרזה:

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
<p>מבוקשת הוספת מרפסות סגורות בחזיתות הצד ובעורף הבניין באופן שאינו אחיד לכל גובה החזית. בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.</p>	<p>מבוקשת סגירת מרפסת עורפית שקועה למחצה בקו מישור הבניין בהתאם למותר.</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>מבוקשת תוספת מרפסות פתוחות בעורף הבניין בהתאם לקומות הקיימות.</p> <p>מבוקשת הוספת מרפסות סגורות בחזיתות הצד ובעורף הבניין באופן שאינו אחיד לכל גובה החזית.</p>	<p>סגירה ע"י ויטרנה בקו החזית/בקו המרפסת בתנאי עיצוב אחיד לכל גובה החזית</p> <p>יותר מרפסות פתוחות בלבד כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.</p> <p>בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. באם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, ניתן יהיה להקים מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זו.</p>	<p><u>סגירת מרפסת עורפית:</u></p> <p><u>תוספת מרפסות בקומות החדשות:</u> <u>בחזית הקדמית:</u></p> <p><u>בשאר החזיתות:</u></p>
	<p>הוצע מסתור כביסה עבור כל יח"ד בבניין</p>	<p>-כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. -בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת למעט חזית קדמית, בכפוף לפתרון אחיד ורציף לאורך כל הבניין.</p>	<p><u>מסתורי כביסה:</u> בקומות התוספת ובקומות הקיימות כולל בקומת הקרקע:</p>
<p>מבוקש שטח הגג מעל מרפסת המבוקשת לסגירה בעורף הבניין, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.</p> <p>12 מ"ר מבוקשת בנייה על הגג בשטח העולה על 65% המהווה סטייה ניכרת לתכנית 3616 א'.</p>	<p>מבוקש שטח הגג מעל מרפסת המבוקשת לסגירה בעורף הבניין</p> <p>מבוקשת בנייה על הגג בשטח של כ- 149 מ"ר</p> <p>3.80 מ'</p> <p>4.50 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>בחזית קדמית: 1.20 מ' בחזית עורפית: 1.50 מ'</p> <p>3.00 מ'</p>	<p>שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב.</p> <p>עד 65% משטח הגג- שטח קומה טיפוסית ללא מרפסות ובלטות (137 מ"ר) למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין.</p> <p>3.00 מ' (לא כולל מרפסות ובלטות).</p> <p>4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון.</p> <p>5.00 מ'</p> <p>לא יפחת מ 1.20 מ'.</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.</p>	<p><u>בנייה על הגג:</u> שטח:</p> <p>נסיגה לחזית:</p> <p>גובה בנייה ברוטו,</p> <p>כולל מתקנים טכניים:</p> <p><u>מצללות על הגג:</u> <u>נסיגות ממעקה הגג:</u></p> <p><u>גובה:</u></p>

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
	בהתאם למותר	שמירה על מאפייניה האדריכליים של רצועת העמודים בחזית הבניין. עיבוי העמודים יהיה מינימלי תוך שמירה ככל הניתן על הפרופורציה.	התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4: קומת הקרקע:
בחזית הקדמית מופיע שינוי בחלונות הנראה כטעות גרפית.	מבוקשת סגירה בקצה הרצועה. מאחר ולא קיים מקצב אחיד הסגירה המוצעת בהתאם למותר.	סגירה חלקית בתחום רצועת העמודים מפולשת ותוכנן בהתאמה למקצב העמודים הקיים ותאושר בחלקה הצידי של החזית בלבד.	בקומות הקיימות:
	בהתאם למותר. בחזית הקדמית מופיע שינוי בחלונות הנראה כטעות גרפית.	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים, בליטות וכד'	
	בהתאם למותר	מעקות המרפסות בקומות הקיימות יחודשו לפי דוגמת המעקה המקורי.	בקומת הגג החלקית החדשה:
	בהתאם למותר	מעקה הגג ייבנה ברצף עם מישור קיר החזית	
	מבוקש מעקה בנוי בגובה 1.10 מ'	גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 90 ס"מ ממפלס הרצפה.	
לא הוצגו חומרי הגמר המבוקשים ע"ג חזיתות הבניין. לא ניתן לבדיקה.	לא הוצגו חומרי הגמר המבוקשים ע"ג חזיתות הבניין	חומר הגמר העיקרי והגוונים של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים ניתן לשלב חיפויים בקומה המלאה האחרונה בהיקף מצומצם	חומרי גמר:

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1, 3616א'):

סטייה	קיים+מוצע	מותר	
	1 קומה	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	קומות:
	2.45 מ'	4.00 מ' נטו.	גובה קומות: בשתי הקומות עליונות:
	מקלט קיים ופיר מעלית	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/	שימוש:

סטייה	קיים+מוצע	מותר	
		משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	
	בהתאם למדידה גרפית, התכסית לא עולה על 85%, בהתאם למותר.	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע"1. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש= 365.50 מ"ר	תכסית

התאמות:

הערות	לא	כן	
		+	אווור:
מותר: 0.80 מ' רוחב / 1.20 מ' אורך מוצע: 1.10 מ' / 1.50 מ' מותר: לפחות 1.00 מ' מוצע: 3.80 מ'	+	+	התקנת מעלית בבניין מגורים קיים: מידות פנימיות של תא המעלית: רוחב פרוזדור:
מוצג ארגז תריס ע"ג החזית. על פתרון ההצללה להיות מוטמע בחזית.	+		הצללות לפתחים:
		+	מתקני תשתיות ומסתורים:
מבוקשת הבלטת מסתורי כביסה מקו המרפסות ולא מקו החיזוק בבליטה העולה על 0.60 מ' המייצר בליטה של כ-1.40 מ' מקו הבניין בניגוד לתקנות התכנון והבניה.	+		מסתורי כביסה:
לא ניתן לבדיקה. לא הוצגו פרישות גדרות.	+		גובה גדרות:
לא ניתן לבדיקה. לא הוצגו פרישות גדרות.	+		חומרי גמר גדרות:
		+	פיתוח שטח במרווח הקדמי:
מצללה קדמית: כ- 24 מ"ר מצללה עורפית: כ- 15 מ"ר מבוקשות מצללות מפלדה. לא הוצגו גווני החומרים המבוקשים	+	+	מצללה על הגג: שטח: פרט וחומר:
מבוקשים דודי אגירה בתחום מסתורי הכביסה		+	דודי אגירה:
מבוקשים מעבי מזגנים בתחום מסתורי הכביסה		+	מזגנים:
מבוקשים 13 מתקנים סולאריים עבור 15 יח"ד וללא הצגת אישור מטעם יועץ אינסטלציה.	+		מתקנים סולאריים:
		+	ניהול מי נגר:
בהתאם למפת המדידה, ללא שינוי.		+	מפלס הכניסה הקובעת:

הערות נוספות:

- טרם קליטת הבקשה נערכה פגישת תיאום מול עורך הבקשה. במסגרת הפגישה, הועלו חלק מהנושאים הנדרשים לתיקון שלא תוקנו במסגרת הבקשה הנוכחית להיתר. מאחר והוצגה סגירת מרפסות קיימות בסגירה קשיחה וסטייה ניכרת מהתכנית שלא ניתן לאשר, לא ניתנה האפשרות לתיקון מפרט הבקשה טרם הדיון ברשות הרישוי.
- מבוקשת הריסת קיר חדר המדרגות והרחבתו בהמשך לקיר החיזוק המבוקש בחזית המזרחית. ניתן להמליץ על אישור הפתרון המוצע בהתאם להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ב'10 לצורך יצירת חזית אחידה.
- מבוקשת סגירה בתחום הרצועה המפולשת שאינה בהתאם לעמודים הקיימים. מבחינת התכנית ניתן לייצר חיזוק המבנה ע"י יצירת חיזוק והקמת עמוד המייצר קומת עמודים עם מקצב אחיד כנדרש ועם הסגירה המבוקשת.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 13/02/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת 5 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר

דרישת התקן:

5 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לאופנועים

5 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לאופנועים בקומת קרקע

5 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים בקומת קרקע

חסר:

5 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת

0 מקומות חניה לרכב פרטי מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38, מכיוון שהנכס מצוי 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).

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

לאחר התייעצות עם אגרונום מכון הרישוי ומנהל מכון הרישוי העירוני ולאחר בחינת חלופות תכנון לשימור העצים בחצר האחורית.

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.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 1,146 ₪.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 1,146 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

במגרש קיימים 9 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים.

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

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

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

בקרת תכנן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
35	פיקוס בנימינה	3.0	20.0	1.0	שימור	1,809
36	פיקוס בנימינה	3.0	21.0	1.0	שימור	665
138	פלפלון דמוי אלה	5.0	39.0	6.0	כריתה	1,146
139	הדר תפוז	5.0	13.0	5.0	שימור	
141	הדר לימון	3.0	10.0	2.0	כריתה	
142	הדר לימון	3.0	9.0	2.0	כריתה	
143	הדר לימון	3.0	13.0	2.0	כריתה	
149	פיקוס בנימינה	7.0	38.0	9.0	שימור	6,529
152	הדר לימון	2.5	7.0	1.0	כריתה	
154	הדר קלמנטינה	5.0	15.0	5.0	שימור	
200	פיקוס השדרות	10.0	45.0	8.0	שימור	5,723
201	ברוש מצוי אופקי	17.0	37.0	4.0	שימור	8,769
207	ברוש מצוי אופקי	17.0	40.0	5.0	שימור	12,811
214	פיקוס השדרות	13.0	122.0	7.0	שימור	84,124

חו"ד מחלקת פיקוח:
אוסקר סילביו קריקון 01/03/2022
 המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:
נכסים - מירי גלברט 26/12/2021
 חלקה 8 בגוש 7092 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, בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 11 יח"ד, שכן:

- מבוקשת בנייה על הגג בשטח העולה על 65% משטח הקומה המותרת המהווה סטייה ניכרת לתוכנית 3616'א' (סעיף 4.1.3 ב'9)א'.
- בחזית הצד המזרחית והמערבית מוצגת סגירת מרפסת כקיימת בסגירה קשיחה בניגוד להוראות תוכנית 3616'א' סעיף 4.1.3 א'.
- מבוקשת הוספת מרפסות סגורות בחזיתות הצד ובעורף הבניין באופן שאינו אחיד לכל גובה החזית ובניגוד להוראות תוכנית 3616'א' סעיף 4.1.3 ט'(2)ד'.
- מבוקש שטח הגג מעל מרפסת המבוקשת לסגירה בעורף הבניין, בניגוד להוראות תוכנית 3616'א' סעיף 4.1.3 ב'3'.
- מבוקש גובה קומות התוספת העולה על גובה קומה קיימת בהיתר, בניגוד להוראות תוכנית 3616'א' סעיף 4.1.3 ב'7).
- מבוקשת הבלטת מסתורי הכביסה מקו המרפסות ולא מקו החיזוק בבליטה העולה על 0.60 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות ובבליטה העולה על 0.75 מ' מקו הבניין, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
- מבוקשת סגירת קומת העמודים באופן שאינו תואם את העמודים הקיימים, בניגוד להוראות תוכנית 3616'א' סעיף 4.1.3 ח'3). ר' הערה 3 בגוף הדרפט.
- מבוקש אגרו תריס ע"ג החזית בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
- מבוקשים 13 מתקנים סולאריים עבור 15 יח"ד וללא הצגת התייחסות לנושא מטעם יועץ אינסטלציה, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
- הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר באופן המקשה על בדיקתה, שכן:
 - לא הוצגו פריסות הגדרות כנדרש.
 - לא הוצגו חומרי גמר המבוקשים וגווניהם של המצללות, הגדרות מסתורי הכביסה והחזיתות.
 - בחזית הקדמית מופיע שינוי בפתחים הקיימים הנראה כטעות גרפית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נשלחה במייל אל עורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 01-22-0164 מתאריך 01/06/2022

- לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 11 יח"ד, שכן:
1. מבוקשת בנייה על הגג בשטח העולה על 65% משטח הקומה המותרת המהווה סטייה ניכרת לתוכנית 3616'א' (סעיף 4.1.3 ב'9)א'.
 2. בחזית הצד המזרחית והמערבית מוצגת סגירת מרפסת כקיימת בסגירה קשיחה בניגוד להוראות תוכנית 3616'א' סעיף 4.1.3 ג'.
 3. מבוקשת הוספת מרפסות סגורות בחזיתות הצד ובעורף הבניין באופן שאינו אחיד לכל גובה החזית ובניגוד להוראות תוכנית 3616'א' סעיף 4.1.3 ט'(2)ד'.
 4. מבוקש שטח הגג מעל מרפסת המבוקשת לסגירה בעורף הבניין, בניגוד להוראות תוכנית 3616'א' סעיף 4.1.3 ב'3'.
 5. מבוקש גובה קומות התוספת העולה על גובה קומה קיימת בהיתר, בניגוד להוראות תוכנית 3616'א' סעיף 4.1.3 ב'7).
 6. מבוקשת הבלטת מסתורי הכביסה מקו המרפסות ולא מקו החיזוק בבליטה העולה על 0.60 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות ובבליטה העולה על 0.75 מ' מקו הבניין, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
 7. מבוקשת סגירת קומת העמודים באופן שאינו תואם את העמודים הקיימים, בניגוד להוראות תוכנית 3616'א' סעיף 4.1.3 ח'3). ר' הערה 3 בגוף הדרפט.
 8. מבוקש אגרוז תריס ע"ג החזית בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
 9. מבוקשים 13 מתקנים סולאריים עבור 15 יח"ד וללא הצגת התייחסות לנושא מטעם יועץ אינסטלציה, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
 10. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר באופן המקשה על בדיקתה, שכן:
 - 10.1 לא הוצגו פריסות הגדרות כנדרש.
 - 10.2 לא הוצגו חומרי גמר המבוקשים וגווניהם של המצללות, הגדרות מסתורי הכביסה והחזיתות.
 - 10.3 בחזית הקדמית מופיע שינוי בפתחים הקיימים הנראה כטעות גרפית.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נשלחה במייל אל עורך הבקשה.