

כ"א חשוון תשפ"ג
15 נובמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0351 תאריך: 14/11/2022 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	אלעד ישראל מגורים בע"מ	הרב ניסים 9	1315-009	22-1273	1
5	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	רוטשילד רועי	בודנהיימר 41	0501-041	22-0823	2
11	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	אסיאג יזמות ובנייה בע"מ	שלום עליכם 29	0093-029	22-1523	3

רשות רישוי

	03/08/2022	תאריך הגשה	22-1273	מספר בקשה
	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים שינויים	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	מסלול

כתובת	הרב ניסים 9 רחוב 1318 6	שכונה	בבלי
גוש/חלקה	21/6107, 22/6107, 23/6107, 33/6107, 36/6107, 42/6107, 210/6107, 213/6107, 470/6107	תיק בניין	1315-009
מס' תב"ע	תעא/1770, א, 3729, א, 1770, א, 3440	שטח המגרש	7912

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ	רחוב גבורי ישראל 7, נתניה 4250407
מבקש	אלעד ישראל מגורים בע"מ	רחוב גבורי ישראל 7, נתניה 4250407
בעל זכות בנכס	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ	רחוב גבורי ישראל 7, נתניה 4250407
בעל זכות בנכס	אלעד ישראל מגורים בע"מ	רחוב גבורי ישראל 7, נתניה 4250407
עורך ראשי	נאור גל	רחוב גבורי ישראל 7, נתניה 4250407
מתכנן שלד	דוד ישראל	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	נאור גל	רחוב גבורי ישראל 7, נתניה 4250407
מורשה חתימה מטעם המבקש	שיינברג אסנת	רחוב גבורי ישראל 7, נתניה 4250407

מהות הבקשה: (אדר' הלל רבין תמרקין)

מהות עבודות בניה
איחוד 2 יח"ד קיימות לכדי יח"ד אחת בת 2 קומות, בקומות 38 ו-39, במגדל מגורים בן 44 קומות ובו 177 יח"ד בהיתר המקורי ו-154 יח"ד לאחר איחודי דירות שאושרו בהיתרים נפרדים.

מצב קיים:

מגדל מגורים במתחם "בבלי דקל", בן 44 קומות מעל 3 קומות מרתף (שבחלקן בתחום מגרש מס' 2) ומבנה לרווחת הדיירים עם בריכת שחייה. סה"כ 154 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור מסמך
14-1294	2014	במתחם "בבלי דקל" הקמת המגדל הראשון (מגרש מס' 1) למגורים, בן 44 קומות, 177 יחידות דיור, מעל 3 קומות מרתף, ומבנה לרווחת הדיירים עם בריכת שחייה. מגדל המגורים המרתפים מתוכננים בחלקם גם מתחת למגרש 2 וכוללים גרעין חדר המדרגות והמעליות של מגדל 1, וחדרי מדרגות מילוט נוספים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים סביב הגרעין ובדופן הצפונית של המרתף, וחניות.
18-0235	2018	הארכת תוקף היתר מס' 14-1294 מתאריך 01/02/2015 לשינויים במתחם "בבלי דקל" הקמת המגדל הראשון (מגרש מס' 1) למגורים, בן 44 קומות, 177 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף, ומבנה לרווחת הדיירים עם בריכת שחייה, לשנתיים נוספות מ 01/02/201 עד 01/02/2020
18-1016	2018	תוספות ושינויים כלפי היתר 14-1294 (שתוקפו הוארך עד 01/02/2020) במגדל מגורים

<p>בן 44 קומות, מעל שלוש קומות מרתף הכוללים :</p> <p>1. הקטנת מספר יחידות הדיור במגדל הנדון מ-177 יח"ד ל-158 יח"ד ע"י איחוד 37 יח"ד ל-18 דירות שינויים פנימיים ב-5 דירות.</p> <p>2. הצמדת מקומות החניה והמחסנים הדירתיים שאושרו על פי התקן או תכנית ע' (של דירות המקור) לדירות המאוחדות.</p>		
<p>תוספות ושינויים כלפי היתר 14-1294 (שתוקפו הוארך עד 01/02/2020) במגדל מגורים בן 44 קומות, מעל שלוש קומות מרתף הכוללים :</p> <p>1. הקטנת מספר יחידות הדיור במגדל הנדון מ-158 יח"ד ל-157 יח"ד ע"י איחוד 2 יח"ד ל-1 דירה בקומה 35, כולל שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים.</p> <p>2. הצמדת מקומות החניה והמחסנים הדירתיים שאושרו על פי התקן או תכנית ע' (של דירות המקור) לדירה המאוחדת.</p>	2019	19-0977
<p>תוספות ושינויים כלפי היתר 14-1294 (שתוקפו הוארך עד 01/02/2020) והיתר מס' 19-0977 במגדל מגורים בן 44 קומות, מעל שלוש קומות מרתף הכוללים :</p> <p>1. הקטנת מספר יחידות הדיור במגדל הנדון מ-157 יח"ד ל-156 יח"ד ע"י איחוד 2 יח"ד ל-1 דירה בקומה 30, כולל שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים.</p> <p>2. הצמדת מקומות החניה והמחסנים הדירתיים שאושרו על פי התקן או תכנית ע' (של דירות המקור) לדירה המאוחדת.</p>	2019	19-0978
<p>תוספות ושינויים כלפי היתר 14-1294 (שתוקפו הוארך עד 01/02/2020) והיתר 19-0978 במגדל מגורים בן 44 קומות, מעל שלוש קומות מרתף הכוללים :</p> <p>1. הקטנת מספר יחידות הדיור במגדל הנדון מ-156 יח"ד ל-155 יח"ד ע"י איחוד 2 יח"ד ל-1 דירה בקומה 42, כולל שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים.</p> <p>2. הצמדת מקומות החניה והמחסנים הדירתיים שאושרו על פי התקן או תכנית ע' (של דירות המקור) לדירה המאוחדת.</p>	2019	19-0979
<p>הארכת תוקף היתר מס' 14-124 שניתן בתאריך 01/02/2015 לתחום "בבלי דקל" במגרש מס' 1, הקמת המגדל הראשון בן 44 קומות מגורים, 177 יח"ד, מעל 3 קומות מרתף, בחלקן בתחום מגרש מס' 2, ובמבנה בן 2 קומות לרווחת הדיירים בין 2 מגרשים עם בריכת שחיה פתוחה, לשנה נוספת ואחרונה מתאריך 01/02/2020 ועד 01/02/2021. הערה : לתקופה הנ"ל תתווסף "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום (נגיף קורונה החדש) (דחיית מועדים בענייני תכנון ובנייה ובתנאים למתן תעודת גמר) התש"ך – 2020.</p>	2020	20-0342
<p>שינויים במגדל מגורים קיים בן 44 קומות, מעל שלוש קומות מרתף, 155 יח"ד, הכוללים :</p> <p>1. הקטנת מספר יחידות הדיור במגדל הנדון ע"י איחוד 2 יח"ד הדרום מערביות ל-1 דירת דופלקס בקומות 31 ו-32 מפלסים +97.15 ו-100.45+, כולל שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים.</p> <p>סה"כ בבניין לאחר השינויים המבוקשים 154 יח"ד.</p>	2021	20210578

בעלויות:

הנכס בבעלות חברת א.מ.ת.ש השקעות בע"מ וחברת אלעד ישראל מגורים בע"מ והבקשה חתומה ע"י נציגי החברות.

התאמה לתכנית 1770א' (בבלי-דקל), תכנית 3440 (איחוד דירות) ולתקנות התכנון והבניה (רובע 4, מחוץ לאזור ההכרזה).

סטייה	מוצע	מותר	תב"ע 3440 :
	<p>סה"כ 153 יחידות דיור לאחר איחוד הדירות המבוקש בקומות 38 ו-39.</p> <p>צורפה סכמת חישובי שטחים לתכנית הבקשה. התוצאה מאיחוד הדירות- שטח הממ"ד הנוסף נכלל במניין שטח עיקרי נוסף.</p>	<p>באיחוד דירות, יחושבו שטחי השירות הנוספים כשטח עיקרי נוסף בדירה המאוחדת.</p> <p>תוספת השטחים העיקריים תהיה במידת הצורך בנוסף לשטחים העיקריים המותרים ע"פ התכניות התקפות.</p>	<p>שטחי שירות ותוספת שטח עיקרי</p>

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם להוראות התכנית.		
ראה הערה מס' 3	בהתאם לחישוב השטחים שהוגש מבוקשת תוספת שטחים עיקריים (ממ"ד) של ~ 12.80 מ"ר.	24,480 מ"ר	זכויות בניה מעל הקרקע לפי 1770א': שטחים עיקריים
	אושרו בהיתר 154 יח"ד מבוקשות 153 יח"ד (איחוד של 2 יח"ד).	188 יח"ד	מס' יחידות מותר לפי 1770א':
	אין שינוי במס' המחסנים.	במקרה של איחוד דירות, ניתן יהיה להצמיד את שטח המחסנים הדירותיים הנובעים מתכנית המוצמדים לדירות המקור, לדירה המאוחדת.	תב"ע 3440: מחסנים דירותיים (סעיף 9.3 ב.)

הערות נוספות:

- הוגש תצהיר חתום מטעם מתכנן שלד לכך שהשינויים המבוקשים אינם מהווים פגיעה ביציבות הבניין.
- ע"פ התכנית שהוצגה ע"י עורך הבקשה, קיימת מרפסת לדירה שבקומה 38, ולא קיימת מרפסת לדירה שבקומה 39, כך שלא יהיו 2 מרפסות לדירה המאוחדת.
- בשינוי המבוקש יש תוספת שטח של שטח עיקרי נוסף הנובע מהפיכת ממ"ד נוסף בדירה המאוחדת לשטח עיקרי, לפי תכנית 3440 תוספת השטחים הנ"ל יחושבו כשטח עיקרי נוסף בדירות המאוחדות. הבקשה אינה כוללת הריסה או שינוי של חדרי המיגון פרט לשינוי שימוש.

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אהרון מיכאלי 04/06/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי חלקית: קיר צמוד לפטיו נהרס וטרם נבנו מדרגות.

חו"ד נוספות:**מי אביבים - אחישלום מולאי 13/04/2022**

לתשומת לבך: אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

נכסים - ענת איבגי 21/02/2022

חלק מחלקות 21, 22, 23, 33, 36, 42, 210, 213 ו-470 בגוש 6107 בבעלות העירייה, המבקשים ובעלים אחרים. על החלקות חלה תב"ע 1770א' "בבלי דקל" בשכונת גבעת עמל ב' (להלן: "המקרקעין"). התוכנית כוללת הוראות לאיחוד וחלוקת שטח המקרקעין, על פי הן הוקצו למבקשים, לחב' דיור ב.פ. בע"מ, לרשות הפיתוח לעירייה וליתר הבעלים בעלות במגרשים חדשים בשלמות או במשותף עם אחרים במקום חלקיהם המקוריים במקרקעין, הכל עפ"י טבלת האיזון ולוח ההקצאות המהווה חלק בלתי נפרד מהתוכנית. ובמסגרת הוראות התב"ע בתנאים לקבלת היתרי בניה על המבקשים חל ביצוע פינוי כל המחזיקים בחלק ספציפי משטחי התוכנית, כל אחד עפ"י חלקו המוסכם בביצוע הפינוי ועפ"י שלבים כמפורט בהסכם הפינויים והמטלות שנחתם ביום 1.7.2013 בין העירייה לחב' אלעד ישראל מגורים בע"מ וא.מ.ת.ש השקעות בע"מ (להלן: "קבוצת אלעד") (להלן: "ההסכם").

הבקשה הנדונה עוסקת באיחוד שתי דירות בקומות 38-39 במגדל 1 בפרויקט פארק בבלי. ללא תוספת שטח. לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה לשינויים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הלל רבין תמרקין)

לאשר את הבקשה לאיחוד 2 יח"ד קיימות לכדי יח"ד אחת בת 2 קומות, בקומות 38 ו-39, במגדל מגורים בן 44 קומות כך שיתקבלו 153 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. באם יתבקש פיצולה של הדירה המאוחדת מחדש, יחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות בהתאם ובכפוף לדין כפי שיהיה באותו המועד.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0351-22-1 מתאריך 14/11/2022

לאשר את הבקשה לאיחוד 2 יח"ד קיימות לכדי יח"ד אחת בת 2 קומות, בקומות 38 ו-39, במגדל מגורים בן 44 קומות כך שיתקבלו 153 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. באם יתבקש פיצולה של הדירה המאוחדת מחדש, יחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות בהתאם ובכפוף לדין כפי שיהיה באותו המועד.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי (דיון נוסף)

מספר בקשה	22-0823	תאריך הגשה	24/05/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
כתובת	בודנהיימר 41	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	316/6212	תיק בניין	0501-041
מס' תב"ע	תמ"א/3/38א, ע1, 3729א, 117	שטח המגרש	294

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רוטשילד רועי	שדרות שאול המלך 1, תל אביב - יפו 6473301
בעל זכות בנכס	רוטשילד רועי	שדרות שאול המלך 1, תל אביב - יפו 6473301
בעל זכות בנכס	פז רון	רחוב בודנהיימר 41, תל אביב - יפו 6200857
בעל זכות בנכס	ויספיש פז טל	רחוב גרונר דב 25, תל אביב - יפו 6949824
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	פנט שמואל	רחוב הויסמנס קמיל 21, נתניה 4222221

מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים בזמן בנייה כלפי היתר 1098-18 מה-24/02/2019, שתוקפו הוארך ל-20.02.2025, לבניין מגורים חדש, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 4 יח"ד, בקיר משותף עם הבניין מצפון בחלקה 315, הנמצא בשלב בניית השלד בקומת הגג, הכוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1. בקומת מרתף 2-</u> : שינויים פנימיים, שינויי במערך החניה, ללא שינוי תכנית הקומה, הגבהת הקומה. <u>2. בקומת מרתף 1-</u> : שינויים פנימיים הכוללים הגדלת השטח המוצמד ליחיד הדיור בקומת הקרקע, הגדלת תכנית הקומה ללא שינוי בתכנית המרתפים הכוללת, הגבהת הקומה, והתאמות החצר האנלית ללא שינוי תכנית החצר. <u>3. בקומת הקרקע:</u> שינויים במתקן חנייה אוטומטי בתחום תוואי הקומה והרצועה המפולשת, שינויי פנים, הגדלת שטח הקומה עד קווי הבניין. <u>4. בקומות 3-1:</u> הגדלת שטח המרפסת בחזית הקדמת, שינויי פנים והגדלת תוואי ותכנית הקומה עד לקוי הבניין, שינויים בחזיתות. <u>5. בקומה 4 (גג חלקית):</u> שינויים פנים, הגדלת שטח ותכנית הקומה ע"י ביטול נסיגה אחורית, שינויים בחזיתות. <u>6. על הגג העליון:</u> הגדלת תכנית הקומה ע"י ביטול נסיגה אחורית, שינויים במיקום מערכות לתוספת בריכת שחיה בשטח מוצמד ליחידת הדיור הקומה 3 עם מדרגות עליה פנימיות משטח הדירה, ביטול פרגולה בחזית הקדמית ובניית תקרה המקרה את מרפסת גג עד נסיגה של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי. <u>7. בכל קומות הבניין:</u> מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים. <u>8. בחצר:</u> שינויים בארונות תשתיות בגבול המגרש הצדדי, הזזת פילר החשמל בגבול המגרש הצדדי, תוספת שער כניסה למגרש למתקן החניה האוטומטי ושער כניסה לתא הקליטה למעלית.

מצב קיים:

בניין מגורים חדש, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 4 יח"ד, בקיר משותף עם הבניין מצפון בחלקה 315, הנמצא בשלב סיום בניית השלד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הריסת בניין מגורים קיים בן שלוש קומות שחיזוקו נגד רעידות אדמה	24/02/2019	18-1098

	נדרש, ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש. סה"כ 4 יחידות דיור בבניין. הבניין יוקם בקיר משותף עם בניין קיים בחלקה 315 הצמודה מצפון לחלקה הנדונה בבקשה זו.		
	הארכת תוקף היתר 18-1098 עד ה- 20/02/2025 + "התקופה הקובעת"	14/04/2022	22-0362
	צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 61-2-2022-0110 מספר תביעה: 2022-3018 סיום טיפול צו מנהלי	21/02/2022	תביעות משפטיות

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 5 חלקות משנה, 4 חלקות בבעלות אחת. הבקשה חתומה ע"י כל בעלי הנכסים. לא נשלחו הודעות לפי תקנה 36' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תוכנית 50, 3729'ב' אזור רובע 4, ברחוב שאינו ראשי, בתחום תוכנית שיכונים 117, מחוץ לאזור ההכרזה)

סטייה	מוצע	מותר	
הדבר נמצא כבניה בתחום הרצועה המפולשת. בחריגה מהוראות התוכנית. לא ניתן לאשר.	מבוקשת בניית מעקות ושער למתקן החניה בתחום הרצועה המפולשת.	ב-ניו מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:
2.00 מ'.	קדמי: 3.00 מ' אחורי: 0.00 מ'	בבניינים בהם קומת גג חלקית אחת, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2.00 מ' מקו החזית האחורית.	קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג
תכסית הבניה על הגג גדולה מ- 50%. ביטול נסיגה של 2.00 מ' מקו החזית העורפי בניגוד להוראות תכנית 3729'א'. לא ניתן לאשר.	תכסית הבנייה על הגג גדול מ- 50%. מבוקש ביטול נסיגה בחזית אחורית.	במגרשים בהם חלות תכניות לבנייה נמוכה, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 2.00 מ' מקו החזית הקדמית.	תכסית (גדולה מ- 50%)
	4.50 מ'	במגרשים בהם בשל נתוני המגרש מתקבלת תכסית נמוכה מ- 50% משטח הגג, יותר לבטל את הנסיגה האחורית עד מישור חזית הבניין.	גובה הבניה על הגג
	בהתאם להוראות התוכנית.	כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ' על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה
	4.50 מ'	כולל מבנה המעלית/ מדרגות - 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
	בהתאם להוראות התוכנית.	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות.	בריכת שחיה
	גובה הבריכה לא עולה על גובה מעקה הגג.	גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתוכנית זו.	
	בהתאם להוראות התוכנית.	מיקום הבריכה יהיה בנסיגה	

סטייה	מוצע	מותר	
	לא מבוקש מעקה לבריכה.	שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג. יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	
	בהתאם למותר לכל אחת מהדירות 2, 3 ו-4 שתי מרפסות שסך שטחיהן עד 11.80 מ"ר ליחידת דיור. בממוצע של כ-7.08 מ"ר ליחיד	1.60 מ' 14 מ"ר ליחיד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין=35.4 מ"ר לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) -חומרי גמר מרפסות אחיד הגזוזטראות אשר בחזית המרחק של לא פחות מ-1,80 מטר מן הקיר המשותף אשר בין הבעלים הגובלים.	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי שטח עיצוב המרפסות מרפסות בבניה בקיר משותף (תכנית 50)
	בהתאם להוראות התוכנית. בהתאם להוראות התוכנית. בהתאם להוראות התוכנית.	התקנת מזגנים לכל יחיד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:

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

סטייה	מוצע	מותר	
	קומה 1- : 3.28 מ' קומה 2- : 2.45 מ'	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו	גובה קומות:

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	אוויר
		+	גדרות ושערים -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית. בחזית הבניין הפונה לרחוב יש לשמור על יחס בין הפתחים לבין חלקי החזית הבנויה שלא יפחת מכ- 1/4 ולא יעלה על כ-3/4 משטח החזית
		+	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.

הערות	לא	כן	
		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	חצרות אנגליות מיקום: ככלל, לא תאושר בנייה של חצר אנגלית במרווח קדמי, למעט בבית פרטי או בדירה בבניין מגורים משותף שבה חזית אחורית וקדמית בלבד, ובתנאי שתישאר רצועת גינון.
		+	שטח: שטחה של חצר אנגלית, כולל השטח המיועד למדרגות כניסה, ככל שיאושרו, יהיה לכל היותר 10 מ"ר נטו לכל חזית שבה הותר לבנות חצר אנגלית.
		+	עיצוב: חצר אנגלית תהיה מקורה במלואה בסבכה אופקית ללא מעקה, למעט באזור מדרגות הכניסה למרתף, ככל שיאושרו. שבכות ומעקות יהיו עשויים ממתכת בלבד.

הערות נוספות:

1. הגוזזטראות אשר בחזית המרחק של לא פחות מ- 1.80 מ' מן הקיר המשותף אשר בין הבעלים הגובלים.
2. בהשוואה להיתר קודם, בוטלו 2 מקומות לחניה לאופניים בקרקע, בצמוד לפילר החשמל, ולא הוצג פתרון חלופי.

חו"ד מכון רישוי**אפרת גורן 19/07/2022**

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

תנועה וחניה

הבקשה כוללת שינויים להיתר הקיים ללא שינוי מספר יחידות דיור ומספר מקומות החניה המאושרים בהיתר. אין התנגדות לשינויים המתוכננים לאחר שיחה עם בוחן הרישוי: בהשוואה להיתר קודם בוטלו 2 מקומות חנייה לאופניים ולא ניתן להם פתרון חלופי. **המלצה: לדחות את הבקשה**

גנים ונוף

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

סיכום מכון הרישוי**המלצה: לדחות את הבקשה**

בקרת תכן 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).

חו"ד מחלקת פיקוח:**ויקטוריה ולודרסקי 15/05/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח (אחרי הריסת תוספות למרפסות המזרחיות, שיצקו בניגוד להיתר הבניה). המבוקש בבניה: שלד לבניין בנוי.

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

לא לאשר את הבקשה לשינויים בזמן בנייה כלפי היתר 1098-18 מה-24/02/2019, שתוקפו הוארך ל-20.02.2025, לבניין מגורים חדש, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 4 יח"ד, בקיר משותף עם הבניין מצפון בחלקה 315, הנמצא בשלב בניית השלד בקומת הגג, שכן:

1. קיימת חו"ד שלילית מטעם מכון הרישוי בתחנת תיאום תנועה וחניה.
2. מבוקש ביטול הנסיגה הנדרשת מקו החזית העורפית בקומת הגג החלקית, המהווה תוספת זכויות בניה מעבר למותר ובניגוד להוראות תכנית 3729 א'.
3. מבוקש בניית מעקות ושער למתקן החניה בתחום הרצועה המפולשת בניגוד להוראות תכנית 3729 א', מדיניות והנחיות מרחביות.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0234 מתאריך 20/07/2022

- לא לאשר את הבקשה לשינויים בזמן בנייה כלפי היטר 18-1098 מה-24/02/2019, שתוקפו הוארך ל-20.02.2025, לבניין מגורים חדש, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 4 יח"ד, בקיר משותף עם הבניין מצפון בחלקה 315, הנמצא בשלב בניית השלד בקומת הגג, שכן:
1. קיימת חו"ד שלילית מטעם מכון הרישוי בתחנת תיאום תנועה וחניה.
 2. מבוקש ביטול הנסיגה הנדרשת מקו החזית העורפית בקומת הגג החלקית, המהווה תוספת זכויות בניה מעבר למותר ובניגוד להוראות תכנית 3729 א'.
 3. מבוקש בניית מעקות ושער למתקן החניה בתחום הרצועה המפולשת בניגוד להוראות תכנית 3729 א', מדיניות והנחיות מרחביות.

מהות הדיון הנוסף:

מובא לדיון חוזר לביטול החלטת רישוי מ-20/07/2022 ולאישור הבקשה לשינויים בזמן בנייה כלפי היטר 18-1098 מה-24/02/2019, שתוקפו הוארך ל-20.02.2025, לבניין מגורים חדש, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 4 יח"ד, הנמצא בשלב בניית השלד בקומת הגג, לאחר בדיקה נוספת של הצוות המקצועי, לעניין נסיגות בקומת הגג במגרשים בהם חלות תכניות לבנייה נמוכה.

נימוקי הדיון הנוסף:

הועדה בהחלטה מתאריך 20/07/2020, כפי שמפורט להלן, לא אישרה את הבקשה לשינויים, שכן הבקשה הוסיפה זכויות בניה מעבר למותר בגלל ביטול נסיגה בקומת הגג ובנייה בתחום הרצועה המפולשת, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לבקשת העורכים הבקשה נבחנה שוב ולאחר בחינה מחדשת של הבקשה המתוקנת, שלא כוללת כל מחסום/מעקה ברצועה המפולשת ולאחר בירור מול המחלקה המשפטית לעניין הנסיגות בגג במגרשים בהם חלות תכניות לבנייה נמוכה, נמצא שיש חובת נסיגה של 2 מ' בחזית קדמית בלבד בתחום התכניות לבניה נמוכה וכי לא נדרשת נסיגה בחזית האחורית. בהתאם לכך ניתן לאשר את הבקשה.

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

לבטל את החלטת רשות הרישוי מ-20/07/2000 ולאשר את הבקשה לשינויים בזמן בניה כלפי היטר 18-1098 הכוללים שינויים פנימיים, שינויים במתקן החנייה האוטומטי, הגדלת שטח והגדלת תכנית קומת הגג ע"י ביטול נסיגה אחורית, בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היטר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

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. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

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 18-1098 מ-24.02.2019 לרבות תוקפו.
3. אין בהיתר שינויים הנ"ל הארכת תוקפו של ההיתר הקודם (היתר 18-1098 מ-24/02/2019), שלגביו מבוקש השינוי ותוקפו יסתיים בתום תקופת התוקף ההיתר הקודם.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

חו"ד מכון רישוי**אפרת גורן 27/10/2022**

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

תנועה וחניה

הבקשה כוללת שינויים להיתר הקיים ללא שינוי מספר יחידות דיור ומספר מקומות החניה המאושרים בהיתר. אין התנגדות לשינויים המתוכננים המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

סיכום מכון הרישוי**המלצה: לאשר את הבקשה**

בקרת תכן 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).

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 2**רשות רישוי מספר 1-22-0351 מתאריך 14/11/2022**

לבטל את החלטת רשות הרישוי מ- 20/07/2000 ולאשר את הבקשה לשינויים בזמן בניה כלפי היתר 18-1098 הכוללים שינויים פנימיים, שינויים במתקן החנייה האוטומטי, הגדלת שטח והגדלת תכנית קומת הגג ע"י ביטול נסיגה אחורית, בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

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. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

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 18-1098 מ- 24.02.2019 לרבות תוקפו.
3. אין בהיתר שינויים הנ"ל הארכת תוקפו של ההיתר הקודם (היתר 18-1098 מ-24/02/2019), שלגביו מבוקש השינוי ותוקפו יסתיים בתום תקופת התוקף ההיתר הקודם.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1523	תאריך הגשה	11/09/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	שלום עליכם 29	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	104/6906	תיק בניין	0093-029
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, תמ"א 38א/3, 1ע, 9077, 44, 3616א	שטח המגרש	389

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אסיאג יזמות ובנייה בע"מ	רחוב הר סיני 5, תל אביב - יפו 6581605
בעל זכות בנכס	ברודר טובה	רחוב יוני נתניהו 10, גבעת שמואל 5442305
בעל זכות בנכס	שלסקי מאיר	רחוב חורגין 6, רמת גן 52356
בעל זכות בנכס	תמיר ערן	רחוב ז'בוטינסקי 36, רמת השרון 4721747
בעל זכות בנכס	רפפורט נועם שלום	רחוב רובינא חנה 3, תל אביב - יפו 6937205
בעל זכות בנכס	גוראל גורביץ פרץ	רחוב הדקל 20, ניר צבי 7290500
בעל זכות בנכס	לוי יהודית	רחוב הנרקיס 12, כוכב יאיר 4486400
בעל זכות בנכס	גורביץ בועז	רחוב בני הנביאים 12, רמת גן 5222148
בעל זכות בנכס	מוריה יעל	רחוב ארלוזורוב 150, תל אביב - יפו 6209826
בעל זכות בנכס	גליוט וויצנפלד שרל אשר	רחוב שלום עליכם 29, תל אביב - יפו 6334404
בעל זכות בנכס	גליוט וויצנפלד יולן	רחוב שלום עליכם 29, תל אביב - יפו 6334404
עורך ראשי	מינין דורון יעקב	רחוב הירשנברג 10, תל אביב - יפו 6439316
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מיופה כח מטעם המבקש	אסיאג אליהו	רחוב הר סיני 5, תל אביב - יפו 6581605

מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 8 יח"ד, הכוללים:

- בכל קומת המרתף: תוספת פיר מעלית והוספת מתקן חניה אוטומטי בן 2 מפלסים עבור 8 מקומות חניה לרכב.
- בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות, הוספת לובי, חדר אשפה, נישה לגז, הרחבת יח"ד קדמית קיימת וסגירת מרפסת עורפית ומרפסת צדדית דרומית בוטרינה.
- בקומות הקיימות (1-3): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, פירוט הסגירה הקיימת בתריס וסגירת המרפסות הקדמיות בקו מישור החזית וסגירת מרפסות עורפיות ומרפסות צד בקו המרפסת ע"י ויטרינה.
- על הגג הקיים (קומה 4): תוספת קומה מלאה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה 2 יח"ד חדשות עם חדר משופר מיגון לכל זירה ומרפסות פתוחות המקורות ע"י פרגולה מבטון בחזית ובעורף הבניין.
- קומות גג חלקית חדשה: 1 יחידת דיור חדשה עם חדר משופר מיגון ומרפסות גג המקורות ע"י פרגולה מבטון בחזית ובעורף הבניין.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם מדרגות הכללי של הבניין ובריכת שחיה בתחום גג פרטי עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי מהדירה שבקומת הגג החלקית.
- בכל קומות הבניין: תוספת פירי מערכות ופיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.
- בחצר: שינויים בפיתוח השטח, ריצוף, גינון ונטיעות, גישה למעלית רכב מרחוב שלום עליכם בצמוד למרווח הצד הצפוני של המגרש הקמת מדרגות פיתוח, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישה למים בגבול מגרש צדדי צפוני, פילר חשמל גמל מים ושחרור עשן בגבול מגרש צדדי דרומי וחניות לאופניים בתחום הרצועה המפולשת.

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 11 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות)

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 8 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
547	20/11/1956	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 8 יח"ד

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו, הנכס רשום כבית משותף בן 8 תתי חלקות כולן בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת, "אסיאג יזמות לבנייה בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (אליהו אסיאג) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום, וכן מיופה כוחם של כל בעלי הזכויות בנכס, עו"ד ז'רום ברדוגו, בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים.

לא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי משנת 1956.

- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר הקומות:	מותר	קיים + מוצע	סטייה
	תוספת קומה + קומת גג חלקית	תוספת קומה + קומת גג חלקית	
	סה"כ 5 קומות וקומת גג חלקית	סה"כ 5 קומות וקומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי לרחוב שלום עליכם:	4.00 מ'	3.06 מ'	0.94 מ' לאור הקשחת קירות קיימים, בהתאם למותר.
צדדי צפוני:	3.00 מ'	1.35 מ'	1.65 מ' לאור הקשחת קירות קיימים, בהתאם למותר.
צדדי דרומי:	3.00 מ'	2.12 מ'	0.88 מ' לאור הקשחת קירות קיימים, בהתאם למותר.
אחורי:	5.00 מ'	4.72 מ'	0.28 מ' לאור הקשחת קירות קיימים, בהתאם למותר.
זכויות בנייה: בקומות הקיימות:	עד 13 מ"ר ליח"ד (לא כולל ממ"ד)	בהתאם למותר	
בקומת התוספת:	בקונטור הקומה המורחבת לא כולל מרפסות ובלטות	בהתאם למותר	
הבלטת חדר מדרגות ומעלית:	תותר החלפה בין פיר מעלית למדרגות בתנאי כי יישאר מרווח של לפחות 2.00 מ' מקו המגרש הצדדי	מבוקשת הבלטת גרם המדרגות	ר' הערה 2

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
	2 יח"ד 1 יח"ד 3 יח"ד	תוספת 2 יחידות דיור (בהתאם לקומה טיפוסית שאושרה בהיתר) 2 יחידות דיור (חלוקת סך שטח הגג ב 70 ולא יעלה על מסי יח"ד בקומה הטיפוסית $(23/70=1.76)$ 4 יחידות דיור	מספר יחידות דיור: תוספת קומה (קומה 4): בקומת הגג: סה"כ:
	3.00 מ' מבוקשת הוספת חדר אשפה, לובי, נישת גז והרחבת יחידת דיור קיימת.	תותר סגירת קומת עמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.00 מ'. בתחום קומת העמודים המיועדת לסגירה יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וגז למעט בשטח הרצועה המפולשת.	סגירת קומת עמודים/רצועה מפולשת:
מבוקשת הגבהת הקומה באזור המדרגות הצמודות לבריכה יידרשו לביטול כתנאי טכני לאחר ועדה	מבוקשת קומת התוספת: 3.30 מ' בהתאם לחו"ד הנדסית שהוצגה- ניתן לאשר. קומת הגג החלקית: 3.85 מ' נטו בהתאם לסיכומים שנערכו טרם קליטת הבקשה למערכת. מבוקשת הגבהת הקומה באזור המדרגות הצמודות לבריכה	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' (מאושר בהיתר 3.20 מ')	גובה קומה (בין רצפות):
	מבוקשת סגירת מרפסות שאושרו כמקורות ע"י גגון בקומת הקרקע בחזית הצד הדרומית בהתאם למותר מבוקשת סגירת מרפסות קדמיות בקו מישור החזית ופתיחת מרפסת הגזוזטרה. מבוקשת סגירת מרפסות עורפיות בסגירה ע"י ויטרינה. מבוקשת סגירת מרפסות צד ע"י סגירה בויטרינה. בהתאם למותר. בחזית הקדמית ובעורף הבניין מבוקשת מרפסות בקונטור המרפסות	סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף. בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.	מרפסות: בקומות הקיימות: סגירת מרפסות: בקומות התוספת:

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
	<p>שבקומות הקיימות, בהתאם למותר.</p> <p>מבוקשות מרפסות הסגורות בויטרינה בקומות החדשות בהתאם למרפסות בקומות הקיימות.</p>	<p>במקרים בהם המרפסות בקומות הקיימות סגורות תותר תוספת מרפסות סגורות בקומות החדשות בתנאי עיצוב אחיד לכל גובה החזית.</p>	
	בהתאם למותר	<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>מסתורי כביסה: בקומות התוספת ובקומות הקיימות כולל בקומת הקרקע:</p>
	<p>מבוקשת תכסית בנייה על הגג בשטח של כ- 130 מ"ר</p> <p>4.53 מ' מ' 4.50 מ' בחזית קדמית: 1.20 מ' בעורף: 1.30 מ' 2.67 מ'</p>	<p>עד 65% משטח הגג (135 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>לא יפחת מ- 1.20 מ'.</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.</p>	<p>בנייה על הגג: שטח:</p> <p>נסיגה לחזית:</p> <p>גובה בנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים:</p> <p>מצללות על הגג: נסיגות ממעקה הגג:</p> <p>גובה:</p>
	<p>מבוקשת בריכה על הגג – הוצג פתרון של 9 מתקנים סולאריים בהתאם לאישור יועץ האינסטלציה.</p> <p>מבוקשת בריכה במרחק של 1.00 מ' ממעקה הגג בהתאם למותר</p>	<p>תותר הקמת בריכה על הגג בתנאי הבטחת פתרון למתקנים ולמערכות הטכניות</p> <p>הבריכה תמוקם בנסיגה שלא תפחת מ- 1.00 מ' ממעקה הגג</p>	<p>בריכה על הגג:</p>
	בהתאם למותר	<p>שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות פתחים, כרכובים, בליטות וכד'.</p> <p>סגירת מרפסת קדמית</p>	<p>התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4: בקומות הקיימות:</p>

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
	<p>וסגירתן בקו מישור החזית כאשר החלק הזיזי פתוח. בהתאם למותר.</p> <p>מבוקש מעקה פרזול בהתאם לקיים.</p> <p>בהתאם למותר.</p> <p>בהתאם למותר.</p> <p>מבוקש חלק בנוי בגובה 0.97 מ' בהתאם למותר.</p> <p>מבוקש טיח בגוון לבן קפה, בהתאם למותר. מבוקש חיפוי קומת הגג בטיח בגוון בורדו</p>	<p>שקועה למחצה תבוצע במישור קיר הבניין וחלק המרפסת הזיזי יישאר פתוח.</p> <p>מעקות המרפסות יחודשו לפי דוגמת המעקה המקורי ויותאמו לתקנות ולתקנים.</p> <p>בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן</p> <p>מעקות הגג יבנו ברצף עם מישור קיר החזית.</p> <p>גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 90 ס"מ ממפלס הרצפה.</p> <p>חומר הגמר העיקרי, והגוונים של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.</p>	<p><u>בקומות התוספת:</u></p> <p><u>קומת גג חלקית חדשה:</u></p> <p><u>חומרי גמר:</u></p>
מבוקש חיפוי קומת הגג בטיח בגוון בורדו, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות. ירשם כתנאי טכני לאחר ועדה.			

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

סטייה	מוצע	מותר	
	1 קומה קיימת ומתקן חניה	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	קומות:
	2.41 מ'	עד 4.00 מ' נטו.	גובה הקומות:
	מקלט קיים ומתקן חניה	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש:
	בהתאם למדידה גרפית- בהתאם למותר.	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי הוראות תכנית 3616 א' ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 330 מ"ר	תכסית:

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	אזור:
מותר: 0.80 מ' רוחב/ 1.20 מ' אורך. מוצע: לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצג תא המעלית. מותר: לכל הפחות 1.00 מ' מוצע: 1.00 מ'	+	+	התקנת מעלית בבניין מגורים קיים: מידות פנימיות של תא המעלית: רוחב פרזודור:

הערות	לא	כן	
מבוקשים מתקנים במרחק של לפחות 1.00 מ' מגבול המגרש הקדמי.		+	מתקני תשתיות ומסתורים:
		+	גובה גדרות:
מבוקשות מצללות בשטח של כ- 30 מ"ר ו- 8 מ"ר בהתאם למותר.		+	מצללה על הגג:
		+	שטח:
			פרט וחומר:
לא הוצגו דודי אגירה לכל יחידות הדירור בבניין. יידרש כתנאי טכני	+		דודי אגירה:
מבוקשים מעבי מזגנים בחצרות בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות. יידרש כתנאי טכני	+		מזגנים:
הוצג אישור מטעם יועץ אינסטלציה לנושא המתקנים הסולאריים על הגג.		+	מתקנים סולאריים:
בהתאם למפת המדידה, ללא שינוי		+	מפלס הכניסה הקובעת:

הערות נוספות:

1. בהתאם למוצג במפרט הבקשה נראה כי הבניין הקיים אינו תואם באופן מלא את המאושר במסגרת ההיתר המקורי מס' 547. אמנם אין שינוי מהותי במידות הבניין, אך הנ"ל נבנה בסטייה לכיוון הצפוני של המגרש עם קו בניין
2. בהתאם להיתר המקורי מס' 547, הבניין אושר בקווי בניין צדדיים של 2.50 מ' וקו בניין קדמי 3.00 מ' בהתאם להוראות תכנית 44 סעיפים 67 ו-72ב'. בהתאם למפרט הבקשה, הבניין נבנה באופן דומה להיתר אך הוסט כלפי קווי המגרש, דבר היוצר חריגות מקווי הבניין המותרים. חדר המדרגות נבנה כאשר הוא בולט ממישור החזית. עורך הבקשה העלה תיק לבנין בית בו נכתב כי בוצעה הבלטת חדר המדרגות במסגרת הבניה.

חו"ד מכון רישוי**סטפני וויגינטון 18/07/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 23.5.22 ותכנית אדריכלית מ - 15.6.22
 הבקשה כוללת: תוספת 3 יחידות דירור בשטח עד מ-120 מ"ר בבניין עם 8 יחידות דירור קיימות

דרישת התקן: 3 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן:

- 8 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל עבור הדירות הקיימות) בתוך מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי
 - 3 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע
- הוגש נספח תנועה, מתכנתת אילנה קוטלר
 המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים תכנון ופתרון האשפה מאושר.
 נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
 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.
 כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
 עץ 94 מאושר לכריתה, ממוקם בתוואי דיפון מרתף.
 עצים לשימור: 90,95,106,107,108,167
 ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 791.70 ₪.

יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 0 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי, שאר הנושאים יבדקו ע"י מהנדס 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

מרחבים מוגנים

מוצעים חדרים עם "שיפורי מיגון".
לאחר אישורם יש לטעון את האישור למגירה 1652 'אישור סופי של פיקוד העורף לפטור' ולשלוח פנייה לתחנת מיקלוט.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן 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
90	דקל טבעות	8.0	20.0	2.0	שימור	7,680
94	אזדרכת מצויה	6.0	20.0	3.0	כריתה	792
95	דיפסיס משולש	3.0	20.0	2.0	שימור	2,160
106	אזדרכת מצויה	8.0	20.0	5.0	שימור	1,056
107	פיקוס מעוקם	10.0	40.0	8.0	שימור	11,310
108	אזדרכת מצויה	8.0	20.0	5.0	שימור	1,056
167	אזדרכת מצויה	8.0	20.0	6.0	שימור	1,056

חו"ד מחלקת פיקוח:

איציק אשל 26/06/2022

טרם החלו בבניה

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 07/06/2022

חלקה 104 בגוש 6906 בבעלות פרטית.

התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים בשטחים הציבוריים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - אילנית הדסי 06/06/2022

תוספת בנייה - אושר בבקשה מקוונת 18510

אישור תוכנית תנועתית

אישור יהל מהנדסים

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 8 יח"ד.

סה"כ, לאחר השינויים, יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 11 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות).

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכנון שהוגשו לבקרה ההנדסית.
- אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
- תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר ינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
7. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 791.70 ₪.
9. ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
3. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפיקד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

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. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 09/08/2019 שמספרו 201901337 וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
3. השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201901337 על כל 21 סעיפיה.
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-22-0351 מתאריך 14/11/2022

לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 8 יח"ד.

סה"כ, לאחר השינויים, יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 11 יח"ד (8 יח"ד קיימות + 3 יח"ד חדשות).

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
4. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
5. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכנון שהוגשו לבקרה ההנדסית.
- אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
- תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.
6. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
7. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
8. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 791.70 ₪.
- ביצוע פתרון האשפה יהיה כמפורט בקובץ הנחיות מרחביות בנושא האשפה

תנאים להתחלת עבודות

1. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבניה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. אישור אגרונום מטעם בעל ההיתר להגנה על העצים שנקבעו לשימור בשלב עבודות הבניה
3. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.
4. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקה העצים) מפיקד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

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. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 09/08/2019 שמספרו 201901337 וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
3. השלמת הדרישות לשיפוץ כפי שנכתבו בחוות הדעת לבקשה מס 201901337 על כל 21 סעיפיה.
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.
5. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה