

כ"ו אב תש"פ
 16 אוגוסט 2020

פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0017 תאריך: 20/05/2020 שעה: 12:30
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
 אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
	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 אילן רוזנבלום	
	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	אורבן 38(דב הוז 26) בע"מ	הוז דב 26	0506-026	20-0490	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-0490	תאריך הגשה	05/04/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	הוז דב 26	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	41/7113	תיק בניין	0506-026
מס' תב"ע	ע1, 9077, 58, 3616א	שטח המגרש	452

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אורבן 38(דב הוז 26) בע"מ	רחוב יבנה 15, תל אביב - יפו 6579119
בעל זכות בנכס	לוין ענת	רחוב יהודה המכבי 3, הרצליה 4676240
בעל זכות בנכס	קרן גבראלה	רחוב הוז דב 33, תל אביב - יפו 6341626
בעל זכות בנכס	אדר פלורנס	רחוב הוז דב 26, תל אביב - יפו 6341619
בעל זכות בנכס	בן אליעזר שירלי	רחוב הוז דב 26, תל אביב - יפו 6341619
בעל זכות בנכס	בקרמן דורון	רחוב היצירה 3, רמת גן 5252141
בעל זכות בנכס	בקרמן בועז	רחוב אפטר יעקב 3, תל אביב - יפו 6936203
בעל זכות בנכס	פרישלנדר גבראל	רחוב הוז דב 26, תל אביב - יפו 6341619
עורך ראשי	אולמן גלעד	רחוב ההגנה 16, חולון 5827724
מתכנן שלד	שאוילי ישראל	רחוב תמנע 7, חולון 5881307
מורשה חתימה מטעם המבקש	סגל איתן	רציף הרברט סמואל 32, תל אביב - יפו 6801816

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות (כולל קומת קרקע) וחדר על הגג, עבור 8 יח"ד, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תוספת 2 קומות מרתף עבור חניה, ח. אופניים ומתקנים טכניים. - בקומת הקרקע וקומות א-ג הקיימות: תוספת פיר מעלית בתחום גרעין המדרגות הקיים, תוספת קירות לחיזוק, תוספת שני גרעיני ממ"דים בחזית המזרחית בעורף הבניין, תוספת מסתורי כביסה בחזיתות הצד. אישור בדיעבד להפיכת 2 משרדים לדירת מגורים ותוספת שטח לדירות הנמצאות בקומת הקרקע במרווחים הצדדים. - על הגג הקיים: הריסת חדר כביסה, וחדר סטודיו קיימים והקמת קומה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת בתוספת מרפסת פתוחה-בחזית הקדמית בתוואי המרפסות בקומות הטיפוסיות, המכילה 3 יחידות דיור. - קומת גג חלקית חדשה המכילה יחידת דיור אחת וממ"ד בתוכה, מרפסת גג בחזית הקדמית ומרפסת גג בחזית האחורית. - על הגג העליון: גנרטור חירום, מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין. - בחצר: שינויים בפיתוח שטח, גינון ונטיעות, מעלית למתקן חנייה אוטומטי בחזית הבניין, חנייה לאופנוע במרווח הצדדי הצפוני, גדרות בגבולות המגרש הצדדיים והאחורי, נישה לפחי אשפה במרווח הקדמי נישה למערכת מים ובריזי גז בצמוד לגדר צדדית דרומית. <p>סה"כ לאחר תוספת – בנין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל שתי קומות מרתף, עבור 13 יח"ד (9 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).</p>

מצב קיים:

בנין בן 4 קומות (כולל קומת קרקע) וחדר על הגג, עבור 8 יח"ד, ובו יחידת דיור ו-2 משרדים בקומת הקרקע, 7 יח"ד
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
867	30/05/1935	בניין בן קומה אחת ובה 2 יחידות דיור על גבי קומת עמודים.
379	23/10/1946	סגירה חלקית של קומת העמודים לתוספת יחידת דיור.
59	29/04/1947	סגירה חלקית נוספת של קומת העמודים לתוספת שני משרדים.
63	24/0/1955	תוספת 2 קומות ו-5 יחידות דיור וחדר כביסה על הגג.
1000	30/03/1956	תוספת חדר סטודיו על הגג.

תביעות משפטיות	03-2017-0354	אי קיום דרישה לפי סעיף 3	התביעה בוטלה
----------------	--------------	--------------------------	--------------

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת בן 11 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 6 מבעלי הזכויות שלהם 63% ברכוש המשותף, נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ליתרת בעלי הזכויות והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3616א', רובע 3, רחוב שאינו ראשי באזור ההכרזה.

- ההיתר המקורי משנת 1955.
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
קווי בניין: קדמי מערבי לרחוב דב-הוז:	5 קומות + קומת גג חלקית	5 קומות + קומת גג חלקית	
צדדי צפוני:	4.00 מ'	3.56 מ' קירות חיזוק יורדים.	ניתן לאשר, למעט קירות יורדים בקומת הקרקע בתחום הרצועה המפולשת.
צדדי דרומי:	3.00 מ'	2.71 מ' קיים + חיזוק. 1.72 מ' קיימת בנייה מחוץ לקו בניין ליחידת הדיור בחזית הצד הצפונית בקומת הקרקע ללא היתר.	- 0.29 מ' קיים + חיזוק ניתן לאשר - 1.28 מ' לבנייה ללא היתר מחוץ לקו בניין צפוני. לא ניתן לאשר
אחורי:	3.00 מ'	2.80 מ' קיים + חיזוק 1.26 מ' קיימת בנייה קלה מחוץ לקו בניין ליחידת הדיור בחזית הצד הדרומית בקומת הקרקע ללא היתר.	- 0.20 מ' קיים + חיזוק ניתן לאשר - 1.74 מ' לבנייה ללא היתר מחוץ לקו בניין דרומי. לא ניתן לאשר
קווי בניין לממ"דים: לצדדים: לאחור:	5.00 מ' 2.00 מ' 3.00 מ'	4.63 מ' קיים + חיזוק 2.00 מ' מצד צפון ודרום. 3.00 מ'	0.37 מ' קיים + חיזוק ניתן לאשר
זכויות בנייה: בקומת הקרקע:	מילוי קומת הקרקע בתנאי שמירה על רצועה מפולשת ברוחב של יפחת מ- 3.00 מ' מקו חזית	מבוקשת בנייה לסגירת הרצועה המפולשת בצדדים בקירות חדשים יורדים.	בנייה לסגירת הרצועה המפולשת בצדדים בקירות חדשים יורדים. בחריגה מהוראות התכנית, כ"כ בקומת

סטייה	מוצע	מותר	
קרקע מבוקש אישור בדיעבד לתוספת שטח בצדדי הבניין בחריגה מקווי הבניין המותרים בגדר סטייה ניכרת – לא ניתן לאשר.	מבוקשת תוספת ממ"ד בלבד ליחידות הדיור הקיימות בשטח של כ- 5.62 מ"ר	הבניין. 25 מ"ר ליחידת דיור (כולל ממ"ד) בקונטור הקומה המורחבת	בקומות הטיפוסיות הקיימות: בקומות התוספת:
	3 יחידות דיור 1 יחידת דיור 4 יחידות דיור	3 יחידות דיור להשלמה הקומה החלקית לקומה מלאה. 2 יחידות דיור (לפי מקדם 70) 5 יחידות דיור.	מספר יחידות דיור: בקומת הגג הקיימת: בקומת הגג: סה"כ:
	כגובה קומה טיפוסית.	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' (ברוטו).	גובה קומה (בין רצפות):
	מרפסת בולטת כדוגמת הקומות הקיימות. שטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין הינו 3.29 מ"ר. מרפסת חדשה ששטח ותוואי המרפסות בקומות הקיימות.	בקומת התוספת יותרו מרפסות בולטות כדוגמת הקומות הקיימות. שטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. (192מ"ר) בקומת התוספת יותרו מרפסות חדשות ובלבד ששטח ותוואי המרפסות יהיו כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בחזית הקדמית לא תותר סגירתן בכל צורה שהיא.	מרפסות: <u>הבלטה בתחום אזור ההכרזה</u> חזית קדמית: שטח: תוספת מרפסות:
- מוצעת יחידת דיור חדשה ללא פתרון לתליית כביסה. - לא מוצע פתרון כביסה ליחידת דיור קיימת אחת.	- מוצעת יחידת דיור חדשה ללא פתרון לתליית כביסה. - מוצעים מסתורי כביסה ל-8 מתוך 9 מהדירות הקיימות במסתורי כביסה בחזיתות הצד בפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין.	- כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. - בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה למעט חזית קדמית) בכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין.	מסתורי כביסה: בקומות התוספת:
	מוצע בינוי בשטח של 65% משטח הגג בקונטור המותר. 3.98 מ' 4.50 מ'	עד 65% משטח הגג בקונטור המותר. 3.00 מ' 4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון.	בנייה על הגג: שטח: נסיגות ממעקה הגג: חזית קדמית: גובה בנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים:

סטייה	מוצע	מותר	
התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4 :			
	<p>בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה.</p> <p>בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה.</p>	<p>חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד, ולא תותר הבלטת אלמנטי חיזוק.</p> <p>שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות פתחים, כרכובים, בליטות וכד'.</p>	<u>בקומות הקיימות:</u>
	<p>בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה.</p> <p>בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה.</p>	<p>בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן.</p> <p>הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.</p>	<u>בקומות התוספת:</u>
	<p>בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה.</p>	<p>מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.</p>	<u>קומת גג חלקית חדשה:</u>
	<p>בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה.</p> <p>בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה.</p> <p>בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה.</p>	<p>מרפסות בקומות החדשות יהיו בשטח ובתוואי כדוגמת המרפסות הקיימות.</p> <p>בבניין קיים יישמר מופע הכללי של המרפסות ולא יחול שינויים במאפיינים האדריכליים.</p> <p>מעקות המרפסות יחודשו לפי דוגמת המעקה המקורי ויותאמו לתקנות ולתקנים.</p>	<u>מרפסות:</u>
בניגוד להוראות העיצוב באזור ההכרזה. לא ניתן לאשר.	<p>מבוקשת סגירת מרפסות בקו החלק הזיזי החיצוני של המרפסת.</p>	<p>סגירת מרפסות שקועה למחצה תבוצע במישור קיר הבניין.</p>	<u>סגירת מרפסות</u>
	<p>בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה.</p>	<p>חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.</p>	<u>חומרי גמר:</u>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2	2	קומות
	חניה, ח. אופניים, מתקנים	חניה/ מחסנים דירתיים/	שימוש

סטייה	מוצע	מותר	
	טכניים.	אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	
	מוצעות קומות מרתף בתכסית של עד 30% משטח המגרש.	לפי קונטור הבניין 80%	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
לא נראה אופן האוורור לחדר הרחצה והשירותים לכל יחידות הדיור בבניין.	+		אורור:
מוצעים מסתורי כביסה בהבלטה של עד 0.70 מ' ממישור הקיר החיצוני. בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		+	בליטות:
הוצגה פריסת גדרות לפיה גובה הגדר הצדדית הדרומית מגיעה לגובה 1.81 מ' וגובה הגדר בחזית הקדמית מגיע ל-1.50 מ' בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.	+		גדרות:
לא הוצג פתרון לדודי אגירה עבור כל יחידות הדיור (קיימות + חדשות) בבניין. בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.	+		דודי אגירה:
הוצג פתרון מיזוג לכל יחידות הדיור (קיימות + חדשות) בשטח הגג העליון.		+	מזגנים:
מוצעים מתקנים סולאריים עבור כל יחידות הדיור בבניין.		+	מתקנים סולאריים:
מותר: 0.80 מ' רוחב/ 1.20 מ' אורך מוצע: 1.10 מ' רוחב/ 1.40 מ' אורך. מותר: לפחות 1.00 מ'. מוצע: 1.00 מ'		+	התקנת מעלית בבניין מגורים קיים: מידות פנימיות של תא מעלית: רוחב פרוזדור בין מעלית לקיר ממול:
מוצע שטח חלחול במרווח הקדמי של 4% בלבד משטח המגרש. בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.	+		מי נגר
- מוצעות נישות למערכת מים וברזי גז בצמוד לגדר צדדית דרומית ללא מרווח של 1.00 מ' לפחות בקו החזית הקדמית לרחוב. בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה. - מוצעות נישה לפחי זבל בצמוד במרווח הקדמי בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.	+		מתקנים טכניים
בהתאמה לקיים – ללא שינוי.		+	מפלס כניסה קובעת:

הערות נוספות:

1. בהיתר הבניין המקורי משנת 1947 נמצא כי נוספה בהיתר סגירה חלקית של קומת העמודים עבור 2 משרדים.
בבקשה הנוכחית כתוב כי השטח בשימוש ליחידת דיור קיימת. לא נמצא ההיתר עבור המבוקש. לא התבקש שימוש
חורג במקום מהמשרדים בהיתר למגורים ולפיכך לא ניתן לאשר.
2. מוצעת יחידת דיור קיימת ללא פתרון מיגון בתכנית ההגשה.
3. בתכנית הבקשה לא נראה פירוט כל החללים בתכנית. יש לפרט השימוש בכל החללים.
4. בתכנית ההגשה לא נראה מיקום דודי האגירה עבור כל יחידות הדיור בבניין.
5. בתכנית ההגשה לא נראה פתרון תליית הכביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין.

התנגדויות:

נימוקים	כתובת	שם
התנגדות מס' 1	רחוב בן יהודה 100, תל אביב - יפו 6343707	2. טובה אוסמן
התנגדות מס' 2	רחוב הוז דב 26, תל אביב - יפו 6341619	1. אדר פלורנס
	רחוב הוז דב 26, תל אביב - יפו 6341619	4. מורג רוני
	רחוב אפטר יעקב 10, תל אביב - יפו 6936210	6. סימס אריאלה
	רחוב הוז דב 33, תל אביב - יפו 6341626	8. קרן גבריאלה שרה

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות מס' 1:

הוגשה התנגדותה של טובה אוסמן (בעלת זכות בנכס בכתובת דה-הוז 26) להלן עיקרי ההתנגדות: אישה מבוגרת בת 82 שאינה מעוניינת בהליך תמ"א 38 בבניין בו היא מתגוררת שכן אינה רוצה לחפש ולעבור דירה.

התנגדות מס' 2:

הוגשה התנגדותם של אדר פלורנס, רוני מורג, סימס אריאלה וקרן גבריאלה שרה (בעלי זכות בנכס בכתובת דה-הוז 26) להלן עיקרי ההתנגדות: התכניות שהוגשו רחוקות ממה שהובטח לדיירים והתנהלות החברה אינה תקינה.

התייחסות להתנגדויות:

בהתייחס להתנגדות מס' 1:

- טענת המתנגדת אינה מעלה נימוקים תכנוניים, הוועדה אינה לוקחת צד בנימוקים שאינם תכנוניים ודנה בשיקולים התכנוניים בלבד.

בהתייחס להתנגדות מס' 2:

- טענה זו הינה טענה קניינית, יובהר כי הוועדה אינה לוקחת צד בהסכמים קנייניים ודנה בשיקולים תכנוניים בלבד. * יצוין כי אדר פלורנס וקרן גבריאל שרה חתומים על ייפוי כח בלתי חוזר אל מול עו"ד וייפוי כוח תכנוני בלתי חוזר אל מול חברת אורבן38 לביצוע פרויקט תמ"א 38 ברחוב דב הוז 26.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 30/04/2020

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

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען 4.10.19
הבקשה כוללת: תוספת 3 יחידות דיור (2 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו- 1 יחידה בשטח מעל 120 מ"ר)
דרישת התקן:

3.3 מקומות חניה לרכב פרטי

3 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

3 מקומות חניה לרכב פרטי ע"י מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי ברצועת קרקע הפנויה בחזית הבניין

0 מקומות חניה לאופניים

הוגש נספח תנועה

חוות דעת:

1. הסדר חניה לא מאושר - לא תואם הנחיות מרחביות להסדר חניה עיריית תל אביב, סעיף 08.04 ב, רוחב מתקן חניה חייב להיות מינימום 3 מטרים.

2. אין דרישה לחניית אופנוע, דרוש לתכנן מינימום 3 מקומות חניה לאופניים בהתאם לדרישה.

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

2. פתרון חלופי להסדר 3.3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

כיבוי אש

נספח בטיחות האש של בקשה זו ייבדק ישירות בתחנת כיבוי תל אביב.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לנספח

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה עם מכלים ועגלות תיקונים נדרשים: מוצג מסתור אשפה בתחום רצועת גינון קדמית ובו עגלה ושני מיכלים. נדרש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם להנחיות ומחוך לתחום רצועת הגינון הקדמית.

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אקוסטיקה התווספו תנאים בהיתר לנושאים: אקוסטיקה, אסבסט, קרינה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה/ שימור של עצים כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 5497 ₪. יש לנטוע במגרש 2 עצים בערך של 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 4097 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר. עץ מספר 2 לכריתה וכל היתר לשימור. למתן היתר נדרש לתקן סימון מיקום העצים בטבלת פרטי העצים במערכת הרישוי.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

נושאים מרכזיים בחוות הדעת: גדר קדמית, רצועת גינון, בית גידול. נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38. לאחר החלטת ועדה המאשרת את הבקשה יש להגיש למכון הרישוי מסמכים משלימים.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור: http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלומריה ריחנית - לא עץ	4.0	14.0	4.0	כריתה	
2	אראוקריה רמה	17.0	36.0	7.0	כריתה	5,497
3	קזוארינה שבטבטית	10.0	42.0	7.0	שימור	5,486
4	בראסיה מקרינה	8.0	26.0	7.0	שימור	2,294
11	אין עץ - לא עץ	1.0	6.0	1.0	כריתה	
12	ווינגטוניה חסונה	16.0	32.0	5.0	שימור	4,536
13	ברוש מצוי צריפי	17.0	25.0	6.0	שימור	2,503
14	ברוש מצוי אופקי	17.0	42.0	8.0	שימור	8,479
15	אין עץ - לא עץ	1.0	6.0	1.0	כריתה	
16	ווינגטוניה חסונה	16.0	36.0	5.0	שימור	4,536
17	ווינגטוניה חסונה	5.0	30.0	4.0	שימור	1,215

חו"ד מחלקת פיקוח:

דוד נימני 02/09/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. בהיתר הבניין מס' 59 משנת 1947 נמצא כי נוספה בהיתר סגירה חלקית של קומת העמודים בכיוון דרום עבור 2 משרדים. בבקשה הנוכחית כתוב כי השטח בשימוש ליחידת דיור קיימת. הסדרת דירה במקום משרדים מחוייב בהליך שימוש חורג – דבר שלא בוצע בבקשה הנ"ל.
2. בבקשה הנוכחית נמצא כי קיימת בנייה ללא היתר בקומת הקרקע מחוץ לקו בניין צדדי דרומי וצדדי צפוני עבור יחידות הדיור בקומת הקרקע. שלא ניתן לאשר.
3. מבוקשת בנייה של קירות חיזוק יורדים לסגירה של הרצועה המפולשת. בחריגה מהוראות תכנית 4361א'.
4. מבוקשת סגירה של מרפסות חצי שקועות בחזית הקדמית בקומות הטיפוסיות הקיימות לא בקו קיר חזית הבניין. לא בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה. לא ניתן לאשר.
5. מוצעת נישא לאשפה במרווח הקדמי. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה. לא ניתן לאשר.
6. מוצעת יחידת דיור קיימת ללא פתרון מיגון בתכנית ההגשה.
7. בתכנית הבקשה לא נראה פירוט כל החללים בתכניות.
8. בתכנית ההגשה לא נראה מיקום דודי האגירה עבור כל יחידות הדיור בבניין.
9. בתכנית ההגשה לא נראה פתרון תליתי הכביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין.
10. בתכנית ההגשה לא נראה פתרון האוורור עבור כל יחידות הרחצה ושירותים בבניין.
11. פיתוח השטח אינו עומד בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה:
 - מוצעות נישא למערכת מים וברזי גז בצמוד לגדר צדדית דרומית ללא מרווח של 1.00 מ' לפחות בקו החזית הקדמית לרחוב.
 - מוצע שטח חלחול במרווח הקדמי של 4% בלבד משטח המגרש. בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
 - גובה הגדר הצדדית הדרומית מגיעה לגובה 1.81 מ' וגובה הגדר בחזית הקדמית מגיע ל-1.50 מ' בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות התכנית החלות במקום תגרום לשינויים מהותיים בתכנון המוצע.

הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 20-0017-6 מתאריך 20/05/2020

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. בהיתר הבניין מס' 59 משנת 1947 נמצא כי נוספה בהיתר סגירה חלקית של קומת העמודים בכיוון דרום עבור 2 משרדים. בבקשה הנוכחית כתוב כי השטח בשימוש ליחידת דיור קיימת. הסדרת דירה במקום משרדים מחוייב בהליך שימוש חורג – דבר שלא בוצע בבקשה הנ"ל.

2. בבקשה הנוכחית נמצא כי קיימת בנייה ללא היתר בקומת הקרקע מחוץ לקו בניין צדדי דרומי וצדדי צפוני עבור יחידות הדיור בקומת הקרקע. שלא ניתן לאשר.
3. מבוקשת בנייה של קירות חיזוק יורדים לסגירה של הרצועה המפולשת. בחריגה מהוראות תכנית 361'א.
4. מבוקשת סגירה של מרפסות חצי שקועות בחזית הקדמית בקומות הטיפוסיות הקיימות לא בקו קיר חזית הבניין. לא בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה. לא ניתן לאשר.
5. מוצעת נישא לאשפה במרווח הקדמי. בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה. לא ניתן לאשר.
6. מוצעת יחידת דיור קיימת ללא פתרון מיגון בתכנית ההגשה.
7. בתכנית הבקשה לא נראה פירוט כל החללים בתכניות.
8. בתכנית ההגשה לא נראה מיקום דודי האגירה עבור כל יחידות הדיור בבניין.
9. בתכנית ההגשה לא נראה פתרון תליית הכביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין.
10. בתכנית ההגשה לא נראה פתרון האוורור עבור כל יחידות הרחצה ושירותים בבניין.
11. פיתוח השטח אינו עומד בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה:
 - מוצעות נישא למערכת מים ובריזי גז בצמוד לגדר צדדית דרומית ללא מרווח של 1.00 מ' לפחות בקו החזית הקדמית לרחוב.
 - מוצע שטח חלחול במרווח הקדמי של 4% בלבד משטח המגרש. בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
 - גובה הגדר הצדדית הדרומית מגיעה לגובה 1.81 מ' וגובה הגדר בחזית הקדמית מגיע ל-1.50 מ' בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות התכנית החלות במקום תגרום לשינויים מהותיים בתכנון המוצע.

הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.