ג' תמוז תש"פ
25 יוני 2020

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה : 6-20-0026 תאריך : 24/06/2020 שעה : 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

	דורון ספיר - יו"ר	מ"מ וסגן ראש העירייה	
	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	אדר' מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ"מ מהנדס העיר
	עו"ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס' דף
1	20-0289	0210-021	שמעון התרסי 21	קטן משה	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	20-0289	**תאריך הגשה**	20/02/2020	
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספת בניה לפי תמ"א 38**	

כתובת	**שמעון התרסי 21 רחוב אגריפס 5**	**שכונה**	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	183/6958	**תיק בניין**	0210-021
מס' תב"ע	תמ"א34ב/4, 58, ע1, 3616א'	**שטח המגרש**	470

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קטן משה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	גולבר דן	רחוב שמעון התרסי 21, תל אביב - יפו 6249224
בעל זכות בנכס	מבורך שולמית	רחוב שמעון התרסי 21, תל אביב - יפו 6249224
בעל זכות בנכס	פרידלנדר אברהם	רחוב שמעון התרסי 21, תל אביב - יפו 6249224
בעל זכות בנכס	כהן סוזן	רחוב שמעון התרסי 21, תל אביב - יפו 6249224
בעל זכות בנכס	כהן איזי	רחוב שמעון התרסי 21, תל אביב - יפו 6249224
בעל זכות בנכס	מבורך רונן	רחוב שמעון התרסי 21, תל אביב - יפו 6249224
בעל זכות בנכס	מבורך אליהו	רחוב שמעון התרסי 21, תל אביב - יפו 6249224
בעל זכות בנכס	נקש טלי	רחוב שמעון התרסי 21, תל אביב - יפו 6249224
בעל זכות בנכס	נטלר דני	רחוב שמעון התרסי 21, תל אביב - יפו 6249224
בעל זכות בנכס	מילשטיין אשר	רחוב שמעון התרסי 21, תל אביב - יפו 6249224
בעל זכות בנכס	לוי מילשטיין טלי	רחוב שמעון התרסי 21, תל אביב - יפו 6249224
בעל זכות בנכס	נטלר יפעת	רחוב שמעון התרסי 21, תל אביב - יפו 6249224
בעל זכות בנכס	נקש עמנואל	רחוב שמעון התרסי 21, תל אביב - יפו 6249224
עורך ראשי	פרייס דן	רחוב כפר יונה 23, תל אביב - יפו 6997416
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205

מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף בנוי המכיל 9 יח"ד, הכוללים: **-בכל קומות המרתף: הוספת 2 קומות מרתף חדשות הכוללות פתרון חנייה מוצע ע"י מתקן חנייה אוטומטי בן 2 מפלסים בעומק של 7.45 מ' עבור 16 מקומות חניה לרכב ו- 2 מקומות חניה לאופנועים.** **-בקומת המרתף העליונה: שטחים עבור מתקן חניה אוטומטי, מקלט משותף, מחסנים דירתיים ושטח נלווה ליח"ד שבקומת הקרקע הכולל ממ"ד וחדר משחקים.** **-בקומת הקרקע: הריסת החדרים הטכניים קיימים וסגירת קומת העמודים הקיימת ע"י הוספת 2 יח"ד חדשות, חדר אופניים, חדר אשפה ולובי משותף.** **-בקומות הקיימות (3-1): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות, סגירת מרפסות מערביות צדדיות ומרפסות דרומיות קדמיות בסגירה קלה והוספת ממ"ד ליח"ד צפונית מערבית ויח"ד דרומית מערבית.** **-בקומה הרביעית: הריסת בנייה קיימת והקמת קומה מלאה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה: 2 יח"ד חדשות עם ממ"ד ומרפסות סגורות צמודות בחזית הקדמית ובחזית הצד המזרחית של הבניין.** **-בקומה החדשה (5): קומה מלאה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המהווה מפלס תחתון עבור יח"ד שבקומת הגג החלקית (קומה 6) עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי בין מפלסי הדירות ומרפסות סגורות בחזית מזרחית ומרפסות פתוחות בחזית הבניין.**

-בקומת הגג החלקית (6): 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזית הקדמית ובחזית הצד המזרחית המקורות ע"י פרגולה מברזל.
-על הגג העליון: מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
-בכל קומות הבניין: תוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.
-בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות והקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישות למערכות מים, חשמל, ופירי אוורור למרתף במרווח צדדי מערבי, 2 חניות עיליות קיימות בהיתר במרווח הקדמי ותא קליטה לרכב במרווח צדדי מזרחי .

סה"כ לאחר התוספת –בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף המכיל 15 יח"ד (9 יח"ד קיימות + 6 יח"ד חדשות).

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף בנוי במפלסים מפוצלים ומכיל 9 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1175	07/12/1964	בניין בן 2 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים (המכילה 3 מקומות חניה) ומקלט וחדר הסקה במרתף עבור 6 יח"ד.
991	04/02/1965	הוספת קומה ד' המכילה 3 יח"ד.
07-0497	31/07/2007	הקמת מעלית פנימית, חדר מכונות, חדר אשפה וגז בקומת הקרקע.
08-0303	05/05/2008	הריסת חדר הכביסה על הגג והקמת 2 חדרי יציאה לגג עבור 2 יח"ד בקומה העליונה.

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו, הנכס רשום כבית משותף בן 11 תתי חלקות, כולן בבעלות פרטית.
מפרט הבקשה חתום מבקש הבקשה ו-8 תתי חלקות מבעלי הזכויות בנכס, באמצעות עו"ד יוסף גיא מוסרי, בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי משנת 1964.
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

	מותר	קיים+מוצע	סטייה
מספר הקומות:	5 קומות + קומת גג חלקית		
קווי בניין: קדמי לרחוב שמעון התרסי:	4.00 מ' (3.00 מ' + 1.00 מ' הפקעה)	2.59 מ' לאחר הפקעה	0.41 מ' חריגה נוכח בנייה קיימת. ניתן לאשר.
קדמי לרחוב אגריפס:	4.00 מ'	1.84 מ'	2.16 מ' חריגה נוכח בנייה קיימת. ניתן לאשר.
צדדי מערבי:	3.00 מ'	2.92 מ'	0.08 מ' חריגה כתוצאה מהקשחת קירות קיימים- ניתן לאשר.
צדדי צפוני:	3.00 מ'	2.89 מ'	**0.11 מ'** **חריגה כתוצאה מסגירת מרפסות קיימות בסגירה קשיחה מעבר לקו הבניין המותר בניגוד להוראות תכנית 3616א'.** **לא ניתן לאשר.**

	מותר	קיים+מוצע	סטייה
קווי בניין לממ"דים: צדדי צפוני:	בתחום קווי הבניין המותרים מאחר ויש אפשרות תכנונית.	2.89 מ'	**בהתאם למוצג במפרט הבקשה ניתן למקם ממ"דים בגודל מינימלי נדרש בתחום קווי הבניין המותרים. הנ"ל בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר. ר' הערה 3**
צדדי מערבי:	בתחום קווי הבניין המותרים מאחר ויש אפשרות תכנונית.	2.00 מ'	
זכויות בנייה: בקומת הקרקע- סגירת קומת עמודים:	מילוי קומת הקרקע בתנאי שמירה על רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3.00 מ' מקו חזית הבניין.	מבוקשת רצועה מפולשת ברוחב של לפחות 3.00 מ' בהתאם למותר.	
רצועה מפולשת	בבניין פינתי יותר בינוי בתחום הרצועה באורך שלא יעלה על מחצית מאורך החזיתות הקדמיות (כ- 16 מ') ובלבד שהרצועה המפולשת תכלול את פנית הבניין הפונה לקרן הרחובות. הבינוי יהיה בהתאמה עיצובית לעמודים הקיימים.	מבוקש בינוי באורך של 17.14 מ' ללא התאמה לעמודים הקיימים.	**מבוקש בינוי באורך של 17.14 מ' העולה על מחצית מאורך החזיתות וללא התאמה לעמודים הקיימים בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר.**
	בתחום קומת העמודים מפולשת המיועדת לסגירה יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדר גז, למעט בתחום הרצועה המפולשת. בנוסף יותר שימוש למגורים ושטחי רווחה לדיירי הבניין.	בתחום קומת העמודים מבוקשת הוספת 2 יח"ד חדשות, לובי, חדר אשפה, וחדר אופניים בהתאם למותר. לא הוצג פתרון עבור גז.	**לא הוצג פתרון עבור גז.**
בקומות הקיימות:	עד 25 מ"ר כולל פתרון מיגון	בהתאם למותר	
בקומת התוספת:	בקונטור הקומה המורחבת	חריגה נוכח הוספת שטחים מעבר לקווי הבניין המותרים בקומות הקיימות.	**חריגה נוכח הוספת שטחים מעבר לקווי הבניין המותרים בקומות הקיימות, בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר.**
מספר יחידות דיור: בקומות התוספת:	3 יחידות דיור בכל קומה (בהתאם לקומה טיפוסית שאושרה בהיתר)	2 יח"ד בקומה רביעית בלבד (בקומה חמישית מבוקש שטח נלווה ליח"ד בלבד)	
בקומת הגג:	חלוקת שטח קומת הגג ב- 70, ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה הטיפוסית. (192/70=3)	2 יח"ד	
סה"כ:	9 יחידות דיור	4 יח"ד	
גובה קומה (בין רצפות):	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ'	3.23 מ' מחוץ לאזור ההכרזה, ניתן	

	מותר	קיים+מוצע	סטייה
	(מאושר בהיתר 3.06 מ')	לאשר.	
מרפסות: סגירת מרפסות:	סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף.	מבוקשת סגירת מרפסות בסגירה קלה, בהתאם למותר.	
תוספת מרפסות:	בבניינים בהם המרפסות בקומות הטיפוסיות סגורות, תותר הקמת מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זו וכן יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה חזית בתנאי עיצוב אחיד של כל המרפסות.	בקומות החדשות מבוקשת הוספת מרפסות סגורות בהתאם למרפסות בקומות הקיימות. בקומה החמישית מבוקשת מרפסת פתוחה בחזית קדמית לכיוון רחוב שמעון התרסי בקונטור המרפסות בקומות שמתחתיה, בהתאם למותר.	
מסתורי כביסה: בקומות התוספת ובקומות הקיימות כולל בקומת הקרקע:	-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.	מבוקשים מסתורי כביסה בבליטה של 0.98 מקו החיזוק ומקו הבנייה המותר, בניגוד לתקנות התכנון והבניה. עבור יח"ד בעלות חזיתות קדמיות בלבד מוצע פתרון לתליית כביסה ודודי אגירה בתחום מרפסות סגורות, בהתאם למותר.	**מבוקשים מסתורי כביסה בבליטה של 0.95 מקו הבנייה המותר, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.**
בנייה על הגג: שטח:	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין.	בהתאם למותר.	
נסיגה לחזית קדמית לרחוב שמעון התרסי:	3.00 מ' (לא כולל מרפסות ובליטות).	4.16 מ'	
נסיגה לחזית קדמית לרחוב שמעון התרסי:	1.20 מ' (לא כולל מרפסות ובליטות).	1.20 מ'	
גובה בנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים:	4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון.	4.43 מ'	
גובה מבנה המעלית והמדרגות:	5.00 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון.	5.00 מ'	
מצללות על הגג: נסיגות ממעקה הגג:	לא יפחת מ 1.20 מ'.	1.20 מ' לאגריפס 1.40 מ' לשמעון התרסי	
גובה:	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	3.00 מ' בהתאם לחזית מזרחית.	**המצללות המבוקשות לא הוצגו בחתכים כנדרש.**
גישה לחניה:	במקרה של תוספת לבניין קיים, במידה ולא ניתן לתכנן את תא קליטת כלי הרכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הצדדי,	מבוקשת התקנת תא הקליטה לרכב במרכז החזית לרחוב אגריפס כאשר הכניסה מרחוב שמעון התרסי.	**מבוקשת התקנת תא הקליטה לרכב במרכז החזית לרחוב אגריפס כאשר הכניסה מרחוב שמעון התרסי ולא בצמוד**

	מותר	קיים+מוצע	סטייה
	תותר התקנתו במרווח הקדמי ובצמוד למרווח הצדדי.		**למרווח הצדדי, בניגוד להוראות תכנית 3616א' לא ניתן לאשר. ר' הערה 4**

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

	מותר	קיים + מוצע	סטייה
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	2 קומות, בהתאם למותר.	
גובה קומות: בשתי הקומות עליונות בקומה התחתונה:	4.00 מ' נטו. 3.50 מ' נטו.	קומה עליונה: 3.38 מ' קומה תחתונה: 2.00 מ'	
שימוש:	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	מקומות חניה, מחסנים דירתיים ושטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע.	
מחסנים דירתיים:	יותרו שטחי שירות כלליים ומחסנים. מחסן דירתי יהיה בשטח של 12 מ"ר ובמספר שאינו עולה על מספר יח"ד בבניין.	מבוקש מחסן דירתי בשטח של כ- 23.67 מ"ר הכולל בתוכו תא שירותים ואוורור ע"י חצר אנגלית.	**מבוקש מחסן פרטי בשטח של כ- 23.67 מ"ר הכולל בתוכו תא שירותים ואוורור ע"י חצר אנגלית, אשר מהווה יחידה נפרדת בניגוד להוראות תכנית ע'1. לא ניתן לאשר.**
שטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע:	כשטח הדירה בקומת הקרקע	בהתאם למותר.	
תקרת המרתף:	מפלס פני הגג של חלקי המרתף החורגים ממתווה הקומה שמעליהם לא יבלוט מעל מפלס פני הקרקע.	מבוקשים חלקי במרתף במרווח הקדמי לרחוב אגריפס העולים מעל מפלס פני הקרקע המותר. (מבוקשת הגבהת הקרקע במגרש בכ- 1.00 מ' מעל מפלס המדרכה ברחוב אגריפס)	**מבוקשים חלקי במרתף במרווח הקדמי לרחוב אגריפס העולים מעל מפלס פני הקרקע המותר. (מבוקשת הגבהת הקרקע במגרש בכ- 1.00 מ' מעל מפלס המדרכה ברחוב אגריפס) בניגוד להוראות תכנית ע'1. לא ניתן לאשר. ר' הערה 5**
תכסית	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש= 399 מ"ר	בהתאם למדידה גרפית מבוקשת תכסית בשטח של כ- 380 מ"ר בהתאם למותר	

התאמות:

	כן	לא	הערות
אוורור:		+	מבוקשים חדרי שירותים ללא פתרון אוורור בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
חיפוי מעטפת הבניין:	+		מבוקש חיפוי בטיח בגוון לבן
עיצוב חזיתות:		+	סגירת קומת העמודים בחזית לכיוון רחוב אגריפס אינה תואמת את עיצוב החזיתות הקיים בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.

	כן	לא	הערות
התקנת מעלית בבניין מגורים קיים: מידות פנימיות של תא המעלית: רוחב פרוזדור:	+ +		מותר: 0.80 מ' רוחב/1.20 מ' אורך. מוצע: 1.40 מ' רוחב/ 1.95 מ' אורך. מותר: לפחות 1.00 מ' מוצע: 1.85 מ'
עומק בתי הגידול:		+	קיים חוסר התאמה בין המוצג בחזית הדרומית לבין חתך ב'-ב' העובר בתחום בתי הגידול. לא ניתן לבדיקה. בנוסף, כשיותאם מפלס הקרקע במרווח הקדמי מזרחי לרחוב אגריפס, עומק בתי הגידול יהיה נמוך מהנדרש בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
מתקני תשתיות ומסתורים:	+		
גובה גדרות:		+	לא ניתן לבדיקה שכן בפריסות הגדרות לא מפורטים גבהים ומפלסים, קק"ט וקק"מ, גבול מגרש, קו בניין, חומרי גמר וכד' כנדרש
		+	מבוקשת גדר עורפית בגובה הקטן מ- 1.05 מ' בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
		+	מפלס הקרקע ומפלס השכן מוצג בצורה שגויה (לרבות בחתך ב-ב). נוכח הגבהת הקרקע במגרש נוצר הפרש קרקע בין המגרשים של כ- 2.34 מ' המייצר גדר בגובה של לפחות 3.39 מ' בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
חצרות אנגליות:	+		מבוקשות 3 חצרות אנגליות בשטח שאינו עולה על 10 מ"ר וברוחב שאינו עולה על 1.50 מ' בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות.
מצללה על הגג: שטח: פרט וחומר:	 + +		 יש לציין גווני החומרים המוצעים
אדניות:		+	מבוקשת בניית אדנית מעל מרפסת הגזוזטרה העליונה הסגורה בסגירה קלה בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
דודי אגירה:		+	לא מוצג פתרון עבור דודי אגירה ליח"ד בבניין.
מזגנים:		+	לא הוצג פתרון עבור מעבי מזגנים לכל יח"ד בבניין.
מתקנים סולאריים:		+	מוצעים 15 מתקנים סולאריים על הגג העליון. כל מתקן בגודל שונה, יש להתאים למתוכנן ולהציג היתכנות לפתרון המוצע.
פיתוח שטח:		+	מבוקשת הגבהת הקרקע בחלקו הקדמי לכיוון רחוב אגריפס ובמרווח הצד הצפוני בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות שלא ניתן לאשר.
מפלס הכניסה הקובעת:		+	קיים חוסר התאמה בין המופיע במדידה לבין מפרט הבקשה. מפלס הכניסה במפרט הבקשה הינו 6.06 המוצג ללא שינוי ואילו במדידה גובה הרצפה 6.32

הערות נוספות:

1. טרם הגשת הבקשה הנוכחית, הוגשה בקשה מס' 19-1248 אשר נדחתה ע"י רשות הרישוי.
לאחר קבלת ההחלטה, נערכה פגישת ייעוץ מוקדם לבקשה, כאשר חלק מההערות תוקנו, אך מאחר והתכניות שונו נוספו הערות לבקשה.
2. בבקשה הנ"ל מבוקשת הריסת המרתפים ובנייתם מחדש. בהתאם לנסח הטאבו שצורף למפרט הבקשה, קיים שטח בבעלות פרטית במרתף, כאשר לבעלי הזכות אין בעלות על דירה בבניין. ככל הנראה מדובר בשטח שאושר בהיתר המקורי כחדר הסקה ומחסן. הקמת מחסן פרטי חדש שמהווה יחידה עצמאית בבעלות פרטית, כאשר לבעלי המחסן (לפי רישום בנסח טאבו) אין כל יחידת דיור בבניין. הנ"ל בניגוד להוראות תכנית ע'1 שלא ניתן לאשר.

3. בהתאם להוראות תכנית 3616א' סעיף 4.1.3.ב(11) המרחבים המוגנים יהיו במסגרת קווי הבניין המותרים במגרש בהתאם לתכנית הראשית (58). בהתאם למוצג במפרט הבקשה, נראה כי ניתן למקם ממ"דים בגודל מינימלי נדרש בתחום קווי הבניין ולפיך לא ניתן לאשר בליטת הממ"דים המבוקשים מעבר לקווי הבניין המותרים.
4. בהתאם להוראות תכנית 3616א' סעיף 6.6 (6) תותר הקמת תא קליטה לרכב למתקן חניה אוטומטי במרווח הקדמי בצמוד למרווח הצידי במידה ולא ניתן לתכננו במרווח הצדדי ובלבד שתישמר רצועה גננית ברוחב 2 מ' לכל אורך החזית למעט שביל הכניסה לבניין ואזור החניה.
בבקשה, מבוקשת הוספת תא קליטה לרכב במרכז החזית לכיוון רחוב אגריפס, כאשר הכניסה מבוקשת מרחוב שמעון התרסי ולא בצמוד למרווח הצדדי, בניגוד להוראות תכנית 3616א' שלא ניתן לאשר.
5. מבוקשת הגבהת הקרקע במרווח הקדמי מזרחי (לרחוב אגריפס) בכ- 1.00 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות שלא ניתן לאשר. כתוצאה מכך, חלקי המרתף החורגים ממתווה הקומה שמעליהם, מבוקשים מעל מפלס הקרקע בניגוד להוראות תכנית ע'1 סעיף 9ג'(2).
6. הבקשה נערכה בצורה חסרה, המקשה על בדיקתה:
א. קווי הבניין המוצגים במפרט הבקשה הוצגו בצורה שגויה. קו הבניין הצדדי בהתאם לתכנית 58 ותיק המידע שהופק לבקשה הינו 3.00 מ' ולא 2.50 מ' כפי שמוצג במפרט הבקשה.
ב. המפלסים המוצגים במפרט הבקשה אינם תואמים את המוצג בתכנית המדידה שצורפה למפרט.
ג. קיים חוסר התאמה בין המוצג בתנוחות הקומות, לחתכים ולחזיתות, לרבות מצללות המופיעות בתכניות אך לא בחתכים, בליטות המופיעות בחזית הקדמית לרחוב אגריפס שלא מקבלות ביטוי בתנוחות הקומות והחתכים וכד'.
ד. קיים חוסר פירוט במפרט לרבות: מפלסים וגבהים אבסולוטיים, חללים ללא ציון ייעוד, חומרי הגמר המוצעים, סימון מיקום מעבי המזגנים ודודי האגירה, פירוט כל פריסות הגדרות כנדרש, מפלסי פיתוח השטח וכד'
ה. קיים חוסר התאמה בין המוצג במפרט הבקשה למאושר בהיתר האחרון לרבות לעמודים הקיימים בקומת הקרקע המופיעים במפרט הבקשה באופן השונה מהמאושר בהיתר האחרון וכן מהקיים בפועל (בהתאם לתמונות ממערכת ה-GIS).
7. ב- 07/06/2020 התקיימה פגישה מקוונת מול עורך הבקשה דן פרייס, מנהל מח' רישוי מאיר אלואיל, מנהלת צוות רישוי מרכז מרגריטה גלוזמן ובוחנת הרישוי הילה חדד, בה הוסברו כל הליקויים המהותיים המופיעים בבקשה שאינם מאפשרים מתן חו"ד חיובית לבקשה כפי שהוצגה.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. לבל אייל	רחוב שמעון התרסי 21, תל אביב - יפו 6249224	בעל זכות בתת חלקה מס' 7- התנגדות מס' 1
2. לבל ענת	רחוב שמעון התרסי 21, תל אביב - יפו 6249224	בעלת זכות בתת חלקה מס' 7- התנגדות מס' 1

עיקרי ההתנגדויות:

<u>התנגדות מס' 1:</u>

המתנגדים הינם בעלי זכות בתת חלקה 7 (בעלי זכויות של כ- 12% מהרכוש המשותף), בהתאם למוצג בהתנגדות, מדובר בדירה המוצגת כדירה מס' 7 בקומה השנייה.

1. <u>הפיכת שטח עיקרי למסתור כביסה:</u> מפרט הבקשה מוצג מסתור כביסה בתחום שטח עיקרי המקטין את שטח יח"ד.
2. <u>הוספת שטח למגורים במרתף בניגוד להוראות תכנית ע'1.</u>
3. <u>פגיעה במקום החניה הצמודה לדירתנו:</u> החניה מוצגת במסמך כחניה מס' 3. תכנון החניה המוצע חוסם לחלוטין את מקום החניה ואינו מאפשר תפקוד באופן עצמאי.
4. <u>הוספת 2 קומות מרתף המסכן את יציבות הבניין:</u> בניית המרתפים מתחת לבניין הקיים מסכנת את יציבות הבניין ויש סכנה שיקרוס נוכח הבניה המוצעת.
5. הדיירים נדרשים להתפנות מהבניין בזמן בניית המרתפים.
6. מתן ערבויות רק לחלק מבעלי הזכויות בנכס.

התייחסות להתנגדויות:

<u>התנגדות מס' 1:</u>

1. במפרט הבקשה מבוקשת הצבת פתרון לכביסה בתחום מרפסות קדמיות המבוקשות לסגירה (בדירות אשר להן חזיתות קדמיות בלבד) בהתאם למותר בהוראות תכנית 3616א'. אין מדובר בהחסרת שטח מהדירות הנ"ל לצורכי פתרון הכביסה.
2. בקומת המרתף מבוקשת הוספת שטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע ובהתאם להוראות תכנית ע'1.
אין מדובר בהוספת יח"ד עצמאית בקומת המרתף.
3. במקום החניה שבבעלות המתנגדת לא בוצע שינוי והנ"ל מבוקש בהתאם להיתר המקורי שאושר.
בתשריט הבית המשותף הנ"ל הוצמד בתצורה שונה מהמאושר בהיתר.

4.הבקשה הנ"ל הוגשה בצירוף מסמך מטעם מתכנן שלד החתום על מפרט הבקשה ומאשר את יציבות הבניין לאור הבניה המוצעת.
סעיפים 6-5 : הועדה המקומית/רשות הרישוי דנה בשיקולים תכנוניים בלבד. לדיון בשיקולים קניינים יש לפנות לערכאות המתאימות.

בהתאם למפורט לעיל, לדחות את ההתנגדויות ולא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 26/04/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לאחר תיקון חוות הדעת בתחנת תנועה וחניה
שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

דרישת התקן:
7 מקומות חניה לרכב פרטי עבור הדירות החדשות ו - 3 מקומות החניה הקיימים בהיתר
1 מקום חניה לרכב נכים
1 מקום חניה לאופנועים
6 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:
15 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל עבור הדירות הקיימות)במתקן/מחסן חניה אוטומטי תת קרקעי ברצועת קרקע הפנויה בצד הבנין
1 מקום חניה לרכב נכים בקומת קרקע מתוך 2 מקומות החניה הקיימים לפי היתר המקורי
2 מקומות חניה לאופנועים במתקן חניה
6 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים בקומת קרקע

1. רוחב השטח המתוכנן למתקן (בין הגדר לקיר הבניין) חייב להיות מינימום 3.0 מי לכל האורך, סוכם עם עורך הבקשה כי הקירות התומכים, כולל בעמוד ליד חניה מספר 1, יתוכננו בפנים ולא בחוץ.
2. לצורך תמרון ביציאה מהחניה מומלץ להרחיב פתח כניסה לחניה.
3. מתוכנן 1 מקום חניה מעבר לדרישת התקן. לא ניתן לאשר עודף מקומות החניה.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לנספח

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים ועגלות
תיקונים נדרשים: יש לתקן את מספר המכלים ולהציג פירוט החדר ודרך הפינוי בהתאם להנחיות המרחביות.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אקוסטיקה
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/העתקה של עצים, כמפורט בטבלה זו.
תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של עצים בגודל 10 לפחות ("4) ,בערך חליפי של 4,004 ש"ח.
הערך החליפי ימומש בנטיעות בתוך המגרש.
אם לא ניתן לממש את נטיעת כל הערך החליפי במגרש - תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בעיר בתיאום עם אגף שפ"ע ולשם כך על בעל ההיתר לפנות מיוזמתו למחלקת גנים ונוף באגף לשיפור פני עיר ולתאם זאת עמם.

0210-021 20-0289 <ms_meyda>
שטח פנוי במגרש: 186 מ"ר. יש לנטוע 2 עצים בוגרים חדשים (בנוסף ל-2 שיועתקו בתוך המגרש) בקוטר גזע של לפחות 10 ס"מ. אם העצים המבוקשים להעתקות ישתלו מחוץ למגרש, יהיה צורך להשלים את הנטיעות כך שיוותרו 4 עצים במגרש.

ניתנו תנאים בהיתר ולגמר לנטיעות והעתקות.
המלצה: לאשר את הבקשה

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

אדריכלות מכון הרישוי
יש להציג במרווח הקדמי אדמת גינון ללא בינוי מרתפים, רצועת גינון ברוחב של לפחות 2 מטרים וגדר קדמית בגובה מקסימלי של 70 ס"מ.
יש להציג מסתור עבור גמל מים. מסתור זה ימוקם בניצב לרחוב באופן מוצנע מהרחוב.
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.
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
1	זית אירופאי - לא עץ	2.0	8.0	1.0	העתקה	
2	זית אירופאי	10.0	38.0	8.0	העתקה	9,254
3	אזדרכת מצויה	10.0	38.0	8.0	כריתה	4,004
4	אין עץ	1.0	6.0	1.0	כריתה	

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 22/01/2020
תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

א. לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף בנוי המכיל 9 יח"ד, שכן:

1. **מבוקשת סגירת מרפסות קיימות בחזית הצפונית בסגירה קשיחה ומעבר לקו הבניין המותר בניגוד להוראות תכנית 3616א'.**
2. **מבוקשת הקמת ממ"דים מעבר לקווי הבניין הצפוני והמערבי המותרים בניגוד להוראות תכנית 32616א'סעיף 4.1.3.(11).**
3. **הוספת שטחים מעבר למותר בקומות החדשות נוכח חריגה מבוקשת בקומות הקיימות בניגוד להוראות תכנית 3616א'.**
4. **מבוקש בינוי בתחום הרצועה המפולשת בחזיתות הקדמיות העולה על מחצית מאורך החזיתות וללא התאמה לעמודים הקיימים בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 4.1.3.ח'.**
5. **מבוקשת התקנת תא קליטה לרכב במרכז החזית הקדמית לרחוב אגריפס שאינה צמודה למרווח הצדדי בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 6.6(6).**
6. **מבוקשת הוספת מחסן שאינו מוצמד ליח"ד בשטח העולה על 12 מ"ר בניגוד להוראות תכנית ע'1 שלא ניתן לאשר.**
7. **מבוקשים חלקי מרתף במרווח הקדמי לכיוון רחוב אגריפס העולים מעל מפלס פני הקרקע הקיים בניגוד להוראות תכנית ע'1.**
8. **מבוקשת הגבהת הקרקע במרווח הקדמי לרחוב אגריפס ובמרווח הצד הצפוני בכ- 1.00 מ' מעל מפלס המדרכה**

ברחוב אגריפס. בנוסף, הגבהת הקרקע הנ"ל יוצרת הפרש מפלסים בין המגרש למגרש השכן של כ- 2.34 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.

9. מבוקשים מסתורי כביסה בבליטה של כ- 0.95 מ' מקו הבניין המותר בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
10. סגירת קומת העמודים המבוקשת בחזית לכיוון אגריפס אינה תואמת את עיצוב החזיתות הקיים בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
11. כשיותאם מפלס הקרקע במרווח הקדמי לכיוון רחוב אגריפס עומק בתי הגידול יהיה נמוך מהנדרש בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.
12. לא הוצג פתרון עבור דודי אגירה לכל יח"ד בבניין.
13. לא הוצג פתרון עבור מעבי מזגנים לכל יח"ד בבניין.
14. מבוקשים חדרי שירותים ללא פתרון אוורור כנדרש בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
15. מבוקשת אדנית מעל מרפסת קדמית עליונה בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
16. מוצעת גדר צדדית צפונית בגובה הקטן מ- 1.05 מ' בניגוד לתקנות התכנון והבניה. לאור הצגת המפלסים בצורה שגויה, לאחר התאמתה לתקנות התכנון והבניה, תתקבל גדר בגובה העולה על 3.00 מ' בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
17. הבקשה כפי שהוגשה, נערכה בצורה חסרה, המקשה על בדיקתה:
   א. קווי הבניין המוצגים במפרט הבקשה הוצגו בצורה שגויה. קווי הבניין הצדדיים בהתאם לתכנית 58 ותיק המידע שהופק לבקשה הינו 3.00 מ' ולא 2.50 מ' כפי שמוצג במפרט הבקשה.
   ב. המפלסים המוצגים במפרט הבקשה אינם תואמים את המוצג בתכנית המדידה שצורפה למפרט, לרבות מפלס הכניסה הקובעת לבניין.
   ג. קיים חוסר התאמה בין המוצג בתנוחות הקומות, לחתכים ולחזיתות, לרבות מצללות המופיעות בתכניות אך לא בחתכים, בליטות המופיעות בחזית הקדמית לרחוב אגריפס שלא מקבלות ביטוי בתנוחות הקומות והחתכים וכד'.
   ד. במפרט הבקשה חסר המון מידע המקשה מאוד על בדיקתה לרבות: מפלסים וגבהים אבסולוטיים בתנוחות הקומות לרבות בתכנית פיתוח השטח ומפלסי הרחוב, חללים ללא ציון ייעוד, חומרי הגמר מוצעים, פירוט כל פריסות הגדרות כנדרש לרבות קק"ט וקק"ט, קווי בניין ומגרש, גבהים, מפלסים ומפלסים אבסולוטיים, חומרי גמר, מתקנים סולאריים המופיעים כל אחד בגודל שונה וכד',
   ה. קיים חוסר התאמה בין המוצג במפרט הבקשה למאושר בהיתר האחרון לרבות לעמודים הקיימים בקומת הקרקע המופיעים במפרט הבקשה באופן השונה מהמאושר בהיתר האחרון וכן מהקיים בפועל (בהתאם לתמונות ממערכת ה-GIS).

ב. לדחות את ההתנגדויות לאור המפורט בהתייחסות להתנגדויות.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי - התנגדות מספר 0026-20-6 מתאריך 24/06/2020

א. לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף בנוי המכיל 9 יח"ד, שכן:
1. מבוקשת סגירת מרפסות קיימות בחזית הצפונית בסגירה קשיחה ומעבר לקו הבניין המותר בניגוד להוראות תכנית 3616א'.
2. מבוקשת הקמת ממ"דים מעבר לקווי הבניין הצפוני והמערבי המותרים בניגוד להוראות תכנית 32616א'סעיף 4.1.3.(11).
3. הוספת שטחים מעבר למותר בקומות החדשות נוכח חריגה מבוקשת בקומות הקיימות בניגוד להוראות תכנית 3616א'.
4. מבוקש בינוי בתחום הרצועה המפולשת בחזיתות הקדמיות העולה על מחצית מאורך החזיתות וללא התאמה לעמודים הקיימים בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 4.1.3.ח'.
5. מבוקשת התקנת תא קליטה לרכב במרכז החזית הקדמית לרחוב אגריפס שאינה צמודה למרווח הצדדי בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 6.6(6).
6. מבוקשת הוספת מחסן שאינו מוצמד ליח"ד בשטח העולה על 12 מ"ר בניגוד להוראות תכנית ע'1 שלא ניתן לאשר.
7. מבוקשים חלקי מרתף במרווח הקדמי לכיוון רחוב אגריפס העולים מעל מפלס פני הקרקע הקיים בניגוד להוראות תכנית ע'1.
8. מבוקשת הגבהת הקרקע במרווח הקדמי לרחוב אגריפס ובמרווח הצד הצפוני בכ- 1.00 מ' מעל מפלס המדרכה ברחוב אגריפס. בנוסף, הגבהת הקרקע הנ"ל יוצרת הפרש מפלסים בין המגרש למגרש השכן של כ- 2.34 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
9. מבוקשים מסתורי כביסה בבליטה של כ- 0.95 מ' מקו הבניין המותר בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
10. סגירת קומת העמודים המבוקשת בחזית לכיוון אגריפס אינה תואמת את עיצוב החזיתות הקיים בניגוד

למדיניות/הנחיות מרחביות.

11. כשיותאם מפלס הקרקע במרווח הקדמי לכיוון רחוב אגריפס עומק בתי הגידול יהיה נמוך מהנדרש בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.
12. לא הוצג פתרון עבור דודי אגירה לכל יח"ד בבניין.
13. לא הוצג פתרון עבור מעבי מזגנים לכל יח"ד בבניין.
14. מבוקשים חדרי שירותים ללא פתרון אוורור כנדרש בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
15. מבוקשת אדנית מעל מרפסת קדמית עליונה בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
16. מוצעת גדר צדדית צפונית בגובה הקטן מ- 1.05 מ' בניגוד לתקנות התכנון והבניה. לאור הצגת המפלסים בצורה שגויה, לאחר התאמתה לתקנות התכנון והבניה, תתקבל גדר בגובה העולה על 3.00 מ' בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
17. הבקשה כפי שהוגשה, נערכה בצורה חסרה, המקשה על בדיקתה:
    א. קווי הבניין המוצגים במפרט הבקשה הוצגו בצורה שגויה. קווי הבניין הצדדיים בהתאם לתכנית 58 ותיק המידע שהופק לבקשה הינו 3.00 מ' ולא 2.50 מ' כפי שמוצג במפרט הבקשה.
    ב. המפלסים המוצגים במפרט הבקשה אינם תואמים את המוצג בתכנית המדידה שצורפה למפרט, לרבות מפלס הכניסה הקובעת לבניין.
    ג. קיים חוסר התאמה בין המוצג בתנוחות הקומות, לחתכים ולחזיתות, לרבות מצללות המופיעות בתכניות אך לא בחתכים, בליטות המופיעות בחזית הקדמית לרחוב אגריפס שלא מקבלות ביטוי בתנוחות הקומות והחתכים וכד'.
    ד. במפרט הבקשה חסר המון מידע המקשה מאוד על בדיקתה לרבות: מפלסים וגבהים אבסולוטיים בתנוחות הקומות לרבות בתכנית פיתוח השטח ומפלסי הרחוב, חללים ללא ציון ייעוד, חומרי הגמר מוצעים, פירוט כל פריסות הגדרות כנדרש לרבות קק"ט וקק"ט, קווי בניין ומגרש, גבהים, מפלסים ומפלסים אבסולוטיים, חומרי גמר, מתקנים סולאריים המופיעים כל אחד בגודל שונה וכד',
    ה. קיים חוסר התאמה בין המוצג במפרט הבקשה למאושר בהיתר האחרון לרבות לעמודים הקיימים בקומת הקרקע המופיעים במפרט הבקשה באופן השונה מהמאושר בהיתר האחרון וכן מהקיים בפועל (בהתאם לתמונות ממערכת ה-GIS).

ב. לדחות את ההתנגדויות לאור המפורט בהתייחסות להתנגדויות.