

כ"ג ניסן תשע"ט
 28 אפריל 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0117 תאריך: 17/04/2019 שעה: 12:30
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי	מ"מ יו"ר הוועדה, עו"ד דורון ספיר	ליאור שפירא	
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה		עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מנהל מחלקת רישוי בניה	מ"מ מהנדס העיר	אדרי' הלל הלמן	
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	החברה לחיזוק ברחוב שלומציון המלכה 3 תל אביב 2014	שלומציון המלכה 3	0491-003	18-0806	1
9	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	יופה מיכאל	צונץ 15	3724-015	18-1775	2
12	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		מויאל אהרון 1	0857-001		3

רשות רישוי

מספר בקשה	18-0806	תאריך הגשה	28/05/2018
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	שלומציון המלכה 3	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	501/6212	תיק בניין	0491-003
מס' תב"ע	ע1, 3729 א'	שטח המגרש	585

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	החברה לחיזוק ברחוב שלומציון המלכה 3 תל אביב 2014	רחוב ירושלים 34, רעננה 4350108
בעל זכות בנכס	פרבמן גיא	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
עורך ראשי	חטיבה תמיר	שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב הירקון 67, בני ברק 5120613

מהות הבקשה: (שמואל זלצר)

מהות עבודות בניה
חיזוק כנגד רעידות אדמה של בניין מגורים קיים, תוספת שטחים, ממ"דים ומרפסות לדירות הקיימות, תוספת קומה מלאה חדשה וקומת גג חלקית עבור 4 דירות חדשות. פתרון חניה עבור 12 מקומות חניה מוצע ע"י מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי הממוקם במרווח קדמי עם גישה באמצעות מעלית. סה"כ מבוקש – בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 19 דירות (15 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית באגף הקדמי ו-4 קומות באגף האחורי, עם קומת מרתף גלויה בחזית האחורית. הבניין מכיל 15 דירות.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
הקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף. סה"כ בבניין 15 יח"ד.	1956	591
הוספת מחסן במרתף.	1958	51
שימוש חורג ממחסן למשרד בקומת מרתף לתקופה של 5 שנים.	1990	1/52
שימוש חורג ממחסן למשרד בקומת מרתף לתקופה של 5 שנים.	2000	7-200521

תביעות משפטיות	לפי בירור מול מחלקת פיקוח על הבנייה, בקומת המרתף הגלויה קיים משרד שלא כדין וכנגדו נפתח הליך משפטי ע"י מחלקת פיקוח, בהכנה להגשת תביעה.
----------------	---

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 16 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של בעלי 12 חלקות משנה מתוך ה-
--

16 הרשומים בנכס. לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 3729א' (רובע 4) - רחוב לא ראשי מחוץ לאזור ההכרזה)

- ההיתר המקורי משנת 1956.

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

סטייה	מוצע	מותר	
			<p>מספר קומות: קיים בהיתר</p> <p>תכנית 3729א'</p> <p>סה"כ</p>
	<p>באגף הקדמי – 5 קומות וקומת גג חלקית</p> <p>באגף האחורי – 5 קומות וקומת מרתף גלוייה.</p> <p>לעניין הקומות ראה הערה 2.</p>	<p>בניין עם שני אגפים</p> <p>באגף הקדמי - 3 קומות על עמודים</p> <p>באגף האחורי - 4 קומות מעל קומת מרתף גלוייה.</p> <p>+ מילוי קומת עמודים + קומה מלאה + קומה חלקית מעליה</p> <p>5 קומות וקומת גג חלקית</p>	
<p>לא ניתן לאשר את הממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי.</p> <p>יש להתאים עיצובית את סגירת הרצועה המפולשת לעמודים הקיימים.</p>	<p>קיימת נסיגה של 3.0 מ' מקו הבניין הקדמי וכמו כן מבוקשת בנייה ב 1/3 מרוחב החזית תוספת ממ"ד לדירה בקומת הקרקע.</p> <p>סגירת הרצועה המפולשת ללא התאמה עיצובית לעמודים הקיימים.</p>	<p>נסיגה של 3 מטר מקו חזית ללא בנייה, ניתן לאשר בנייה ב 1/3 מרוחב החזית בבנייה רציפה.</p>	<p>קומת קרקע - רצועה מפולשת</p>
<p>כ- 1.60 מ' חריגה – לא ניתן לאשר סגירה קשיחה של מרפסות קיימות או חדשות בחריגה מקו בניין. ניתן לאשר חיזוקים קונסטרוקטיביים לקירות הבניין הבנוי בפועל מחוץ לקו בניין – עד 3.45 מ' מקו בניין.</p> <p>0.5 מ' עבור עיבוי קונסטרוקטיבי של 0.3 מ' – ניתן לאשר.</p> <p>1.12 מ' עבור עיבוי קונסטרוקטיבי של 0.3 מ' – ניתן לאשר.</p> <p>0.93 מ' חריגה – בנייה חדשה עבור פיר מערכות – לא ניתן לאשר.</p>	<p>כ – 2.40 מ' עבור עמודי חיזוק למרפסות הסגורות בבנייה קלה מחוץ לקו בניין. בקומה 4 סגירת מרפסות בבנייה קשיחה.</p> <p>2.0 מ' עבור ממ"דים עד 2.5 מ' עבור חיזוקים קונסטרוקטיביים</p> <p>2.0 מ' עבור ממ"דים. עד 1.88 מ' עבור חיזוקים קונסטרוקטיביים.</p> <p>2.07 מ' עבור פיר מערכות.</p>	<p>4.0 מ'</p> <p>3.0 מ' הוועדה רשאית לאשר ממ"דים עד 2.0 מ' מקו בניין צדדי</p> <p>3.0 מ' הוועדה רשאית לאשר ממ"דים עד 2.0 מ' מקו בניין צדדי</p>	<p>קווי בניין: לחזית רח' שלומציון המלכה</p> <p>צדדי מערבי</p> <p>צדדי מזרחי</p>

סטייה	מוצע	מותר	
	5.0 מ'	5.0 מ'	אחורי
1.0 מ' חריגה – לא ניתן לאשר.	2.0 מ'	3.0 מ'	קומה עליונה חלקית: <u>נסיגה מקו חזית</u> <u>קדמי</u> : לרחי שלום ציון המלכה
כ- 0.50 מ' חריגה – ניתן לאשר את המשך גרעין המדרגות והנמיך מעקות.	5.0 מ'	עד 4.5 מ' 5.0 מ' למתקנים טכניים.	<u>גובה הבנייה ברוטו</u> כולל מתקנים טכניים
	מילוי קומת עמודים לפי קונטור קומה שמעליה למעט רצועה מפולשת + ממ"ד 1/3 מהרצועה המפולשת	מילוי קומת עמודים לפי קונטור קומה שמעליה למעט רצועה מפולשת	זכויות בנייה: <u>קומת קרקע</u>
	שטח קיים בהיתר + עד 25 מ"ר כולל ממ"ד ליח"ד קיימת בהיתר במסגרת קווי בניין מותרים +	שטח קיים בהיתר + עד 25 מ"ר כולל ממ"ד ליח"ד קיימת בהיתר במסגרת קווי בניין מותרים +	<u>קומה טיפוסית קיימת</u>
לא ניתן לאשר סגירה קשיחה של גזוזטראות.	בנייה מוצעת מעל שטח קומה מורחבת וגם מעל גזוזטראות.	לפי קונטור קומה טיפוסית קיימת ומורחבת	<u>קומה חדשה</u>
מבוקשת בנייה בנסיגה קטנה מהמותר מהחזית הקדמית, אולם אין חריגה של שטחים היות בחזית האחורית לא מבוקשת בנייה עד מעקה הגג.	בהתאם לקונטור הקומה שמתחת למעט נסיגה 2.0 מ' מחזית קדמית	בהתאם לקונטור הקומה שמתחת למעט נסיגה 3.0 מ' מחזית קדמית	<u>קומה עליונה חלקית</u>
	3	4	צפיפות: <u>בקומות התוספת</u>
	1	4	<u>בקומת הגג</u>
	3	4 לפי קומה טיפוסית בתנאי ששטח הדירה לא יקטן מ-35 מ"ר שטחים כוללים.	<u>בקומת העמודים</u>
כ- 1.80 חריגה – נובעת עקב פילוס התוספת בהתאם להוראות תכנית – ניתן לאשר.	באגף הקדמי – כ- 5.20 מ' באגף האחורי - 3.40 מ'	3.40 מ'	גובה קומה חדשה
0.5 מ', לא ניתן לאשר.	5.0 בהיקף כל הגג.	עד 4.50 מ', למעט באזור ריכוז המערכות (מדרגות, מעלית) עד 5.0 מ'	גובה קומת הגג
	1.60 מ'	1.6 מ'	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי

סטייה	מוצע	מותר	
ראה הערה 4	כל המרפסות מתוכננות במסגרת קווי הבניין המותרים. עד 20 מ"ר ליח"ד שטח חדשות וישנות. חלק משטח המרפסות בקומות הקיימות והחדשות שנמצאות בתוך קווי הבניין חושב במסגרת 25 מ"ר כולל ממ"ד שהוספו לדירות.	1.60 מ' עד 14 מ"ר ליח"ד שטח מרפסות חדשות וישנות, ממוצע עד 12 מ"ר מרפסת ליחידת דיור.	הבלטה מקו בניין אחורי שטח מרפסות
	מבוקשים מסתורי כביסה בהבלטה של כ 0.55 מ' ממישור החזית בהתאם להנחיות מרחביות אולם באורך של כ 10 מ' בניגוד להנחיות המתירות עד 3.0 מ'.	בהבלטה של עד 0.60 מ' מישור החזית החדשה.	מסתורי כביסה
	במסתורי הכביסה על חזיתות הצד.	במסתורים אחידים על חזיתות צדדיות ואחורית / על הגג העליון / בתחום מרפסות מאחורי מעקה אטום בדירה עם חזית קדמית בלבד.	מזגנים

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

סטייה	מוצע	מותר	
		2	קומות 2
לא ניתן להסדיר משרד במרתף במסגרת בקשה זו. יש לבטלו ולהחזיר את המצב לקיים בהיתר, או להסדירו בהליך נפרד של שימוש חורג.	מרתף קיים שבו יש משרד לא חוקי. בנוסף מקלט משותף הקיים בהיתר. מתקן חניה תת-קרקעי ל-12 מכוניות.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	כ-75% משטח המגרש.	עד 80% - לפי ע1 עד 85% - לפי תמ"א 34	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	ל	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
לא ניתן פתרון אוורור עבור כל החללים החדשים.	+		- אוורור
		+	מצללה על הגג:
		+	- שטח המצללה
		+	- נסיגות בגג
בתי גידול בחזית הבניין בניגוד למדיניות אדריכל העיר, אין בתי גידול בעומק מספיק בשתילה מעל מרתפים. פרט לכך, בכל אחד מהחתיכים והחזיתות מוצג מצב שונה של בתי הגידול ושטחי הגינון בחזית. לא ניתן לאשר. גובה גדרות חורג מהגבהים המותרים לפי מדיניות.	+		פיתוח שטח
	+		גדרות

הערות	ל א	כן	
		+	מפלס כניסה קובעת
		+	חיזוק וחישובים סטטיים
מבוקשים בגג העליון. יש להסדירם בתחום הקומות, בהתאם למדיניות אדריכל העיר.	+		דודי אגירה

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה במקביל לבקשה דומה שקיבלה המלצה חיובית בוועדה, מספרה 1195-16. ההבדל בין הבקשות הוא הוספת חניון תת-קרקעי עבור 12 מכוניות במרווח הקדמי. בשיחה עם עורך הבקשה הובהר לו כי, לא ניתן לטפל במקביל בשתי בקשות על אותו מגרש. הוטל עליו לבחור איזה מהן הוא מעוניין לקדם ואיזה מהן לסגור לצורך זה. הבקשה הנדונה נותרה היחידה הפתוחה על מגרש זה.
2. הבניין הקיים בנוי עם קומות מפוצלות כאשר באגף הקדמי קיימות 4 קומות (כולל קומת עמודים חלקית) ובאגף האחורי קיימות 4 קומות מעל קומה תחתונה אשר לפי היתר מקורי הוגדרה כמרתף עבור מקלט ומחסן. לפיכך הבניין הקיים הינו בניין בן 4 קומות וקומת מרתף חלקית גלויה באגף האחורי.
3. בקומת המרתף באגף האחורי ע"פ היתר מקורי אושר מקלט ומחסן. במפרט הבקשה מצויינת המילה 'מחסן' אולם לפי ביקורת הפיקוח במקום, קיים שם משרד שאינו בהיתר. לא ניתן לאשר את המשרד היות ומדובר בשימוש חורג שלא נתבקש ולא פורסם כנדרש. תנאי להוצאת היתר יהיה ביטול המשרד והחזרת המצב למאושר בהיתר או הסדרתו בהליך של הגשת בקשה לשימוש חורג.
4. הבניין נבנה בצורה שונה מההיתר לרבות מרפסות בחזית הקדמית אשר הוקמו בפועל בחריגה גדולה מקווי הבניין הקדמי המותר בהבלטה של כ 1.40 מ', דבר שניתן לאשר מכוח התכנית.
5. אין סגירה אחידה של המרפסות הקדמיות בפאות הפונות למרווחים הצדדיים.
6. הבניין נמצא בתחום פשט הצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 34/3. בהתאם להוראות תכנית 3729א' יש לרשום את המבוקש בתקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום האמור.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 31/10/2018

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי תומר ברורמן

תנועה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 5.3.19

הבקשה היא: תוספות בניה בדירות הקיימות ותוספת 4 יחידות דיור חדשות (2 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות בשטח מעל 120 מ"ר). בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

דרישת התקן:

4.66 מקומות חניה

4 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

12 מקומות חניה (כולל עבור הדירות הקיימות) במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי בחזית הבניין

4 מקומות חניה לאופניים

הוגש נספח תנועה, מתכנן אריה פלנר

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

זרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אצירת אשפה

תיקונים נדרשים : יש להתאים לדרישות.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש וסביבתו הוצגו 17 עצים.

במגרש מוצגים 7 עצים.
מתוכם עצים מספר 9, 3, 2, 1 (4 יח') מאושרים לייעוד כריתה בערך פיצוי נופי של 7,082 ש"ח.
מתוכם עצים מספר 17, 15, 14 (3 יח') מאושרים לייעוד כריתה.

במגרשי שכנים מוצגים 9 עצים.
מתוכם עצים 13, 12, 6, 5 (5 יח') מאושרים לייעוד כריתה תמורת ערך פיצוי נופי ובהסכמת שכנים בלבד.
מתוכם עצים 11, 8, 7 (3 יח') נמצאים בקרבת חפירה ובניה של גדר חדשה ומאושרים לשימור בליווי אגרונום תוך הצגת פרט גדר כנדרש.
מתוכם עץ מספר 16 (1 יח') מאושר לשימור ומרוחק מהבניה.

במגרש שכן ציבורי מוצג עץ מספר 10.
עץ מספר 10 מאושר לייעוד שימור בליווי אגרונום והכנת מפרט שימור.

שטח לא מקורה כ - 200 מ"ר - 5 עצים חדשים.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אדריכלות

התאמת שטח הגיגון בחזית.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי לתמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף 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	פרארכידנדרון מעוקל	4.0	20.0	2.5	כריתה	2,462
2	פיקוס השדרות	2.5	24.0	1.0	כריתה	2,736
3	פיקוס השדרות	2.5	22.0	1.0	כריתה	1,884
4	שסק יפני	7.0	13.0	3.0	כריתה	1,509
5	מייש גשר הזיו	7.0	19.0	2.0	כריתה	1,020
6	פלפלון דמוי אלה	5.0	12.0	2.0	כריתה	353
7	תמר מצוי	6.0	33.0	6.0	שימור	2,160
8	פלפלון דמוי אלה	10.0	22.0	7.0	שימור	2,371
9	פלפלון דמוי אלה	3.0	19.0	1.0	כריתה	
10	אזדרכת מצויה	13.0	76.0	11.0	שימור	20,313
11	היביסקוס סתריה	8.0	22.0	4.0	שימור	1,216
12	מייש גשר הזיו	6.0	43.0	3.0	כריתה	8,709

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
13	פיקוס קדוש	2.0	18.0	1.0	כריתה	570
14	לגסטרמיה הודעת	4.0	6.0	3.0	כריתה	326
15	פלפלון דמוי אלה	6.0	5.0	8.0	כריתה	
16	היביסקוס סתריה	4.0	17.0	5.0	שימור	1,452
17	פלפלון דמוי אלה	3.0	8.0	4.0	כריתה	209

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 31/05/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות, פרט: בקומת הגג קיים מדחסים למיזוג אויר, ובקומת המרתף במקום מחסן שימוש בפועל משרד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמואל זלצר)

לאשר את הבקשה לחיזוק בניין מגורים קיים בן 4 קומות הבנוי בהפרשי מפלסים, עם קומת מרתף גלויה בחזית האחורית, בן 15 דירות, כנגד רעידות אדמה, תוספת שטחים, ממ"דים ומרפסות לדירות הקיימות, תוספת קומה מלאה חדשה וקומת גג חלקית עבור 4 דירות חדשות.

פתרון חניה עבור 12 מקומות חניה ע"י מתקן חניה מכאני תת קרקעי הממוקם במרווח קדמי עם גישה באמצעות מעלית.

סה"כ לאחר התוספת – בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 19 דירות (15 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).

בתנאי התאמה למדיניות אדריכל העיר, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול בנייה חדשה מעבר לקווי הבניין המותרים בדגש על פיר מערכות במרווח הצדדי.
2. הנמכת גובה קומת הגג עד 4.50 מ' ברוטו מלבד אזור חדר המדרגות שאותו ניתן לאשר נקודתית עד 5.0 מ'.
3. תכנון קומת הגג בנסיגה של 3.0 מ' מקו חזית קדמי לרח' שלומציון המלכה, בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
4. ביטול דוודים במפלס הגג שכן המבוקש בניגוד להנחיות מרחביות ולמדיניות הוועדה.
5. תיאום סופי מול מכון הרישוי.
6. המרפסות הפתוחות לא יסגרו בעתיד בשום צורה שהיא.
7. ביטול חריגה מקו בניין קדמי בקומת הקרקע והתאמה עיצובית של הבנייה לעמודים הקיימים, בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
8. ביטול חיזוקים של גזוזטרות בחריגה מקו בנין קדמי והסדרת החיזוקים בקונטור הבניין הקיים, בהתאם לתכנית 3729 א'.
9. הסדרת בתי גידול במרווח הקדמי בהתאם לתכניות התקפות ולמדיניות אדריכל העיר, בדגש על עומק לבתי גידול בשתילה מעל מרתפים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות חברת ש.מ.מ וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
2. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
3. הפקדת ביטח צד ג' למחלקת הפיקוח לפני תחילת העבודה.
4. ביטול המשרד שקיים ללא היתר בקומת המרתף ואישור לכך מהמחלקה לפיקוח על הבנייה, או הסדרת המשרד בבקשה נפרדת לשימוש חורג, בהתאם להוראות תכנית 15.
5. רישום המבוקש בתקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 34/ב/3.
6. הגשת התחייבות לאי-תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט הצפה, ונקיטת האמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו.

הערות

1. ההיתר הוא למפורט בלבד ואין בו לאשר כל בנייה אחרת בבניין או במגרש.
2. טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0117-19-1 מתאריך 17/04/2019

לאשר את הבקשה לחיזוק בניין מגורים קיים בן 4 קומות הבנוי בהפרשי מפלסים, עם קומת מרתף גלויה בחזית האחורית, בן 15 דירות, כנגד רעידות אדמה, תוספת שטחים, ממ"דים ומרפסות לדירות הקיימות, תוספת קומה מלאה חדשה וקומת גג חלקית עבור 4 דירות חדשות.

פתרון חניה עבור 12 מקומות חניה ע"י מתקן חניה מכאני תת קרקעי הממוקם במרווח קדמי עם גישה באמצעות מעלית.

סה"כ לאחר התוספת – בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית המכיל 19 דירות (15 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).

בתנאי התאמה למדיניות אדריכל העיר, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול בנייה חדשה מעבר לקווי הבניין המותרים בדגש על פיר מערכות במרווח הצדדי.
2. הנמכת גובה קומת הגג עד 4.50 מ' ברוטו מלבד אזור חדר המדרגות שאותו ניתן לאשר נקודתית עד 5.0 מ'.
3. תכנון קומת הגג בנסיגה של 3.0 מ' מקו חזית קדמי לרח' שלומציון המלכה, בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
4. ביטול דוודים במפלס הגג שכן המבוקש בניגוד להנחיות מרחביות ולמדיניות הוועדה.
5. תיאום סופי מול מכון הרישוי.
6. המרפסות הפתוחות לא יסגרו בעתיד בשום צורה שהיא.
7. ביטול חריגה מקו בניין קדמי בקומת הקרקע והתאמה עיצובית של הבנייה לעמודים הקיימים, בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
8. ביטול חיזוקים של גזוזטרות בחריגה מקו בנין קדמי והסדרת החיזוקים בקונטור הבניין הקיים, בהתאם לתכנית 3729 א'.
9. הסדרת בתי גידול במרווח הקדמי בהתאם לתכניות התקפות ולמדיניות אדריכל העיר, בדגש על עומק לבתי גידול בשתילה מעל מרתפים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות חברת ש.מ.מ וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
2. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
3. הפקדת ביטח צד ג' למחלקת הפיקוח לפני תחילת העבודה.
4. ביטול המשרד שקיים ללא היתר בקומת המרתף ואישור לכך מהמחלקה לפיקוח על הבנייה, או הסדרת המשרד בבקשה נפרדת לשימוש חורג, בהתאם להוראות תכנית 15.
5. רישום המבוקש בתקנה 27 בגין מיקום המגרש בתחום פשט הצפה בהתאם לתמ"מ 2/5 ותמ"א 34/3 ב'.
6. הגשת התחייבות לאי-תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט הצפה, ונקיטת האמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו.

הערות

1. ההיתר הוא למפורט בלבד ואין בו לאשר כל בנייה אחרת בבניין או במגרש.
2. טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

09/12/2018	תאריך הגשה	18-1775	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	מסלול
		תוספות ושינויים	

נווה עופר	שכונה	צונץ 15	כתובת
3724-015	תיק בניין	63/6992	גוש/חלקה
	שטח המגרש	2161, 2603, 2603, 2691, 9061	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב צונץ 15, תל אביב - יפו 6819130	יופה מיכאל	מבקש
רחוב צונץ 15, תל אביב - יפו 6819130	יופה מיכאל	בעל זכות בנכס
רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224	זיבורסקי אלכס	עורך ראשי
רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224	זיבורסקי אלכס	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (בר נדב)

מהות עבודות בניה
הרחבת הדירה בקומה הראשונה באגף הדרום מערבי תוך מימוש השטח בתחום המעטפת המאושרת עבורה.

מצב קיים:

בניין קיים למגורים בן 8 קומות על עמודים כולל קומת מרתף מקלט ציבורי, סה"כ 32 יח"ד, 4 יח"ד בקומה.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
14-0640	הרחבת 8 יח"ד באגף הצפון מערבי ובניית מעטפת.	2014	היתר
16-0014	הרחבת 7 דירות באגף הנדון (הדרום מערבי) ובניית מעטפת עבור הדירה הנדונה בקומה הראשונה מעל העמודים.	2016	היתר
17-0469	בקשה להרחבת הדירה הדרום מזרחית בקומה השביעית.	2017	היתר

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, הבקשה חתומה ע"י בעל הדירה המוצעת להרחבה ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב, יש הסרת התנגדות לבקשה.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
	+	
בנייה במרווחים/בליטות	+	
- גודל חדרים - רוחב מסדרון - אוורור	+	
פתחים מופנים בחדר הרחצה והשירותים לכיוון מרפסת שרות.	+	
-מרפסת	+	
בהתאם לאגף הצפון מערבי שהורחב ב 2016. ההיתר בבקשה הנדונה כולל הקמת מרפסות לדירות בהתאם לנקבע בתקנות.	+	
- חיזוק וחישובים סטטיים	+	
לא צורפו חישובים נלווים לתצהיר מהנדס.	+	

הערות נוספות:

1. מבנה מגורים שהוקם בהיתר משנת 1981. על הנכס חלה תכנית 2603 שקובעת תחום המותר להרחבה ושטח דירה מקסימלי של 110 מ"ר, אולם תכנית 2603א' ביטלה את מגבלת השטח בתנאי עמידה בתחום המותר להרחבה.
2. בשנת 2016 הוצא היתר להרחבת 7 דירות באגף הנדון ובניית מעטפת עבור דירת המבקש והבקשה מהווה מימוש המעטפת לטובת הרחבת הדירה הנדונה בהמשך להרחבת שאר הדירות באגף בהתאם לנקבע בתקנות התכנית החלות על הנכס ללא הקלות.
3. שטח הדירה אינו עולה על 120 מ"ר ולכן אינו מחייב פתרון חנייה.
4. הדירות מוצעות ללא ממ"דים, קיים מקלט בקומת המרתף.

חו"ד מכון רישוי**רינת ברקוביץ' 01/04/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ' לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".
עדכון מתאריך 1.4.2019 בתחנת גנים ונוף שהתווספה לבדיקה

מקלוט

=====

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

גנים ונוף

=====

עורך הבקשה הצהיר שאין במגרש ובסביבתו עצים במרחק של 4 מ' אולם לפי תוכנית המדידה, סמוך לבנייה בקומת הקרקע (ירידת עמודים) יש שני עצי דקל בקוטר 50 ו-60 ס"מ.
שוחחתי עם העורך והוא הצהיר שהתוספת המבוקשת כבר נבנתה ומבוקש לה היתר בדיעבד.
בדקתי גם ב-GIS וראיתי שהעצים לא נמצאים במקום שבו הם מסומנים בתוכנית המדידה.
לפיכך אין דרישות נוספות בתחנה זו.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

אדריכלות מכון הרישוי

=====

אין דרישות.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:
http://gisn.tel-aviv.gov.il/rihui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:**רומן זייץ 18/12/2018**

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י בר נדב)

לאשר את הבקשה להרחבת הדירה הדרומית בקומה הראשונה של האגף המערבי.
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. התאמת הרחבה לרבות חומרי גמר ועיצוב מעטפת בהתאם למאושר בשאר הדירות באגף בתאום עם בוחן הרישוי.
2. הגשת נספח יציבות וכל החישובים נלווים להבטחת יציבות הבניין.
3. מתן פתרון אוורור לכל השטחים לרבות חדר שירותים בהתאם לנקבע בתקנות.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי.

התחייבויות להוצאת היתר

1. -- ביצוע שיפוצים להנחת דעת מהנדס העיר לפי הנחיות של חברת שמ"מ עם השלמת הרחבת האגף כולו.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. -- ביצוע ההרחבות ברצף באגף שלם מלמעטה למעלה.

הערות

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-19-0117 מתאריך 17/04/2019

לאשר את הבקשה להרחבת הדירה הדרומית בקומה הראשונה של האגף המערבי.
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. התאמת הרחבה לרבות חומרי גמר ועיצוב מעטפת בהתאם למאושר בשאר הדירות באגף בתאום עם בוחן הרישוי.
2. הגשת נספח יציבות וכל החישובים נלווים להבטחת יציבות הבניין.
3. מתן פתרון אוורור לכל השטחים לרבות חדר שירותים בהתאם לנקבע בתקנות.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי.

התחייבויות להוצאת היתר

1. ביצוע שיפוצים להנחת דעת מהנדס העיר לפי הנחיות של חברת שמ"מ עם השלמת הרחבת האגף כולו.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ביצוע ההרחבות ברצף באגף שלם מלמעטה למעלה.

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב -2011

פרטי הנכס

מען הנכס	שטח	גוש/חלקה
מויאל אהרון מס' 1, 3, פומרוק יוסף 23, טולקובסקי 24	2902 מ"ר	880, 878, 876, 875 / 6624

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אדר' ויקטוריה וולודרסקי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 30.12.2018 החתום ע"י מודד מוסמך משה סלע להיתרי בניה מס' 20100889 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 15.11.2010 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
בניית מחסן בשטח 16.34 מ"ר בקומת מרתף	0 (רכוש משותף)
הסדר כניסה נוספת לדירה (פתיחת פתח והתקנת דלת) במפלס קומת מרתף	9
– קירוי חצר אנגלית – הגדלת הדירה בשטח 21.06 מ"ר ע"י צירוף חצר אנגלית המקורה ללא היתר – בניית מחסן בשטח 3.58 מ"ר	14

רשות רישוי מספר 1-19-0117 מתאריך 17/04/2019

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 30.12.2018 החתום ע"י מודד מוסמך משה סלע להיתרי בניה מס' 20100889 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 15.11.2010 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
בניית מחסן בשטח 16.34 מ"ר בקומת מרתף	0 (רכוש משותף)
הסדר כניסה נוספת לדירה (פתיחת פתח והתקנת דלת) במפלס קומת מרתף	9
– קירוי חצר אנגלית – הגדלת הדירה בשטח 21.06 מ"ר ע"י צירוף חצר אנגלית המקורה ללא היתר – בניית מחסן בשטח 3.58 מ"ר	14