

כ"א סיון תשע"ט
24 יוני 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0162 תאריך: 19/06/2019 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		
ע"י מ"מ יו"ר ועדת המשנה לתכנון ובנייה - אופירה יוחנן וולק	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
מ"מ מהנדס העיר	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס' החלטה
1	18-1477	0661-019	דובנוב 19	העיר הלבנה בולווארד טרה השקעות בע"מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	1
2	19-0112	0438-035	סעדיה גאון 35	אוראקל יזמות נדל"ן בע"מ	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	2
3	18-1213	0622-014	אנילביץ מרדכי 14	ליטבינוב מיכאל	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	3
4	18-1831	1071-002	איתן 2	דיין עיישה ליאת	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	4

רשות רישוי

09/10/2018	תאריך הגשה	18-1477	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	דובנוב 19 רחוב דוליצקי 4	כתובת
0661-019	תיק בניין	213/6111	גוש/חלקה
750	שטח המגרש	תמ"א 38/3, א, 1ע, מ, גי, ג, 9077, 879, 648, 3729 א'	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	העיר הלבנה בולווארד טרה השקעות בע"מ	מבקש
רחוב מגדים 14, ירושלים 9618514	וידמן משה	בעל זכות בנכס
רחוב סמ סביון 5, רמת השרון 4724268	גוגול עודד	בעל זכות בנכס
רחוב מגדים 14, ירושלים 9618514	וידמן הדס	בעל זכות בנכס
רחוב רות 2, רמת גן 5252433	גרונר יוסף	בעל זכות בנכס
רחוב רות 2, רמת גן 5252433	כהנא אביבה	בעל זכות בנכס
רחוב דובנוב 19, תל אביב - יפו 6436903	גוגול גדעון	בעל זכות בנכס
רחוב העצמאות 22, זכרון יעקב 3094722	אדלר הראל גלירוס לידיה	בעל זכות בנכס
רחוב דובנוב 19, תל אביב - יפו 6436903	פרסיץ דותן מיכאל	בעל זכות בנכס
רחוב דובנוב 19, תל אביב - יפו 6436903	מאיק פרסיץ נילי	בעל זכות בנכס
רחוב המגדל 4, קיסריה 3096404	סגל משה	בעל זכות בנכס
רחוב המגדל 4, קיסריה 3096404	סגל תרצה	בעל זכות בנכס
רחוב דובנוב 19, תל אביב - יפו 6436903	גוגול יעל	בעל זכות בנכס
רחוב המיסדים 1, בנימינה-גבעת עדה 3053801	גוגול נועה	בעל זכות בנכס
רחוב דובנוב 19, תל אביב - יפו 6436903	קורמן אהרון	בעל זכות בנכס
רחוב דובנוב 19, תל אביב - יפו 6436903	קורמן אליהו (אלכס)	בעל זכות בנכס
רחוב דובנוב 19, תל אביב - יפו 6436903	קורמן גרשון (ג'ורג')	בעל זכות בנכס
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	בר אורין גידי	עורך ראשי
רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822	שטיינברג חיים אריה	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים מפולשת) שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 7 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית), מעל שתי קומות מרתף עבור 13 יחידות דיור. בקומת המרתף העליונה חניה ומתקנים טכניים ובקומת המרתף התחתונה 13 מחסנים דירתיים וחדרים טכניים. הכניסה לחנייה התת קרקעית באמצעות רמפה מרחוב דובנוב.

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות (קומת קרקע מפולשת ו-3 קומות טיפוסיות) עבור 8 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

- לא נמצא ההיתר המקורי בתיק הבניין.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 8 חלקות משנה. מפרט חתום ע"י מבקש הבקשה וכן מיופה כוחם של כל בעלי הזכויות. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתוכנית 3729א' (רובע 4 רחוב לא ראשי אזור ההכרזה)

- לא נמצא ההיתר המקורי בתיק הבניין
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- ב- 02/06/2019 התקיימה במחלקת הרישוי פגישה יזומה עם עורך הבקשה, אשר במסגרתה נדונו כל הליקויים שבבקשה. בסיכום הפגישה נקבע שעורך הבקשה יגיש תכנית מתוקנת בהתאם להנחיות מחלקת הרישוי. עורך הבקשה תיקן את מרבית הליקויים במפרט הבקשה, להלן ממצאי בדיקת התכנית המתוקנת כמפורט:

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
+6 קומות גג חלקית	+6 קומות גג חלקית	+6 קומות גג חלקית	
קווי בניין: קדמי לרחוב דובנוב	6.00 מ'	6.00 מ'	
קדמי לרחוב דוליצקי	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
קווי בניין למרפסות: לרחוב דובנוב	הבלטה של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין	לא מוצעות מרפסות בחזית הפונה לרחוב דובנוב.	
לרחוב דוליצקי	הבלטה של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין	1.60 מ'	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	בקומה הטיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים למעט קומת גג הבנויה בנסיגה וקומת קרקע חלקית. לכל הפחות 20% מסך השטחים הבנויים. 50%	בהתאם להוראות התוכנית. 538 מ"ר שהם כ-22.55% מסך השטחים הבנויים המבוקשים מעל פני הקרקע. לפי מדידה גרפית כ-49.2%	תכסית
בינוי בקומת הקרקע:	בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות	אורך הרצועה המפולשת הוא 22.82 מ', כ-55% מאורך החזיתות (41.13 מ')	
צפיפות:	27 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	13 יח"ד	
גובה קומה: (מפני מפלס לפני מפלס שמעליו) קומת קרקע	3.30 מ'	3.30 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומה טיפוסית
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומת גג
	238 מ"ר - לפי הוראות התוכנית	באזור ההכרזה – 65% משטח הקומה המלאה העליונה = כ-239 מ"ר	קומת גג חלקית: תכסית
	5.25 מ'	3.00 מ'	נסיגות ממעקה הגג: לרחוב דובנוב
	על פי מדידה גרפית 2.03 מ'	2.00 מ'	לרחוב דוליצקי
	4.50 מ'	לא יעלה על 4.50 מ'	גובה הבנייה על הגג
	4.50 מ'	לא יעלה על 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
	לרחוב דובנוב: לא מוצעות מרפסות לרח' דוליצקי: מוצעות 2 מרפסות. כ"א באורך 7.54 מ' (קטן מ-1/3 מאורך החזית כ-29 מ')	באזור ההכרזה אורך המרפסת בחזית הקדמית לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.	מרפסות: אורך
	בקומות טיפוסיות מוצעות מרפסות בשטח 12 מ"ר, ממוצע של כ-10 מ"ר ליח"ד.	עד 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטח הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד.	שטח
	בקונטור הקומה העליונה.	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטיטות.	מרפסות גג
	לרחוב דובנוב: בהתאם להנחיות העיצוביות לרחוב דוליצקי: בהתאם להנחיות העיצוביות	החזית הפונה לרחוב תכלול מישורי בינוי בהיקף שלא יפחת מ-1/3 מאורך החזית	הנחיות עיצוביות למגרשים באזור ההכרזה: גוף הבניין
	בהתאם להוראות התכנית.	הפתחים יהיו חופפים אחד מעל השני.	פתחים
	בהתאם להוראות התכנית.	גובה הפתח המקסימלי יהיה 30 ס"מ מתחת לתחתית התקרה	
	בהתאם להוראות התכנית.	המרפסות ימוקמו אחת מעל השנייה חופפות וזהות.	מרפסות ומעקות: שטח עיצוב המרפסות
	מוצעים מעקות מתכת ובינוי.	לא יותרו מעקות זכוכית.	חומרי גמר

סטייה	מוצע	מותר	
יש לפרט את חומר החיפוי והגוון. לא בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה – לא ניתן לאשר.	מוצג מעקה בנוי בגובה 0.90 מ' בתוספת מאחז יד בפרזול לגובה 1.05 מ' מבוקש חיפוי חלקי מ"חומר קשיח" ללא פירוט החומר והגוון במשולב עם טיח בהיר.	מעקה הגג יבנה בהמשך למישור קיר החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ-90 ס"מ. המישור הבנוי הפונה לרחוב יהיה בגמר טיח בגוון אחיד בהיר.	עיצוב קומת הגג חומרי גמר וגוונים
	ביחידת דיור מס' 2 בקומת הקרקע מצוינת הצמדת שטח במרווח הצדדי לדרום ולמערב.	תותר הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע במרווחים הצדדי והאחורי. לא תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב.	הצמדת שטחי חוץ:
	עבור יחידות הדיור בקומת הקרקע מוצעים המזגנים בנישה ייעודית ובמסתור הכביסה, עבור שאר יחידות הדיור (סה"כ 11 יח"ד) מוצעים המזגנים על הגג העליון.	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:
	מוצעים מסתורי כביסה ל-12 יחידות דיור באופן שאינו בולט מקונטור הבניין וליחידת דיור נוספת בקומת הקרקע מוצעת תליית כביסה בשטח החצר המוצמדת.	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	מסתורי כביסה:
	3.00 מ'	3.00 מ' כולל גובה הקורה	מצללות: גובה
	1.2 מ'	1.2 מ' ממעקות מרפסות הגג	נסיונות

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים	קומות
	בהתאם להוראות התוכנית	2 קומות עליונות-4.00 מ' נטו 4 קומות תחתונות-3.59 מ' נטו	גובה
	בקומת המרתף העליונה חניה ומתקנים טכניים (ח. גנרטור) ובקומת המרתף התחתונה מחסנים עבור יחידות הדיור וחדרים טכניים (ח. משאבות, מאגר מים). מוצעים 13 מחסנים דירתיים בשטח שלא עולה על 8.40 מ"ר.	חניה/ מחסנים דירתיים/אחסנה מסחרית/משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	638 מ"ר (85% משטח המגרש 750 מ"ר).	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א'	תכסית
במקרה זה ניתן לאשר מיקום שטח החלחול	נותרו 15% חלחול אך שטחי החלחול אינם	מינימום 15% משטח המגרש, שטחים רציפים הממוקמים בחזית	חלחול

סטייה	מוצע	מותר	
כמבוקש בשל המרחק הנדרש מהעצים הרבים המבוקשים לשימור נמצאים בסמוך לגבולות הצדדים ואחוריים של המגרש.	רציפים אלא מפוזרים בין פינות המגרש.	המגרש הפונה לרחוב.	

התאמות:

הערות	לא	כן	
		+	גודלם ואווורום של חלקי בניין: -גודל חדרים -רוחב פרוזדור -אווורום
		+	גדרות
		+	תשתיות
		+	פיתוח המגרש: - שערים ומחסומים -גובה כניסה -חדרים טכניים -שטח מגוון קדמי
מפלס הכניסה המוצע גבוה ב-24 ס"מ בלבד ממפלס הרחוב.		+	מפלס כניסה קובעת
מוצגים מתקנים סולאריים על הגג רק עבור 9 מ-13 יחידות הדיור המבוקשות. יש להראות מתקנים סולאריים עבור כל יחידות הדיור כנדרש בהוראות הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.	+		מתקנים סולאריים
מוצעת מצללה בקומת הגג ששטחה כ-80 מ"ר על פי מדידה גראפית. גדול מהשטח המקסימאלי המותר על פי תקנות חוק התכנון והבנייה. לא ניתן לאשר.	+		מצללות

הערות נוספות:

1. בתיק הבניין לא נמצא ההיתר המקורי לבניין. מהיתר 781 משנת 1950 לשינויים במחיצות פנימיות בקומת העמודים נראים חתכים של הבניין כולו.

חו"ד מכון רישוי**נדב פרסקו 18/11/2018**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו

תנועה

דרישת התקן:

18 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים)

3 מקומות חניה לאופנועים

13 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

18 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) במרתף חניה

3 מקומות חניה לאופנועים

13 מקומות חניה לאופניים

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לנספח

זרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

עבודות עירייה בתחום תנועה וזרכים

לא נדרש דבר.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים ועגלה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אוורור מרתפים וגנרטור.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובקרבתו קיימים 20 עצים / שיחים :
מס' 1,5-11,15,20 (10 יח') מיועדים לשימור , בליווי אגרונום .
מס' 19-16,14-12,2 (8 יח') מיועדים לכרייתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 35,822 ש"ח .

ניתן תנאי בהיתר לדילול נוף וחיתוך שורשים.
ניתנו תנאים לאכלוס לאישור שפייע ואישור אגרונום ליציבות העצים.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

נדרשים תיקונים בפיתוח ובקומת הקרקע.
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

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	בוהיניה מגוונת	9.0	42.0	5.0	שימור	7,976
2	פיקוס הגומי	4.0	24.0	4.0	כריתה	2,351
3	שסק יפני	5.0	11.0	4.0	כריתה	
4	תות לבן	10.0	17.0	6.0	כריתה	2,287
5	פיקוס בנימינה	7.0	26.0	3.0	שימור	2,759
6	פיקוס בנימינה	7.0	26.0	3.0	שימור	2,759
7	פיקוס בנימינה	7.0	17.0	3.0	שימור	1,180
8	ברוש גדול פירות 'לימוני'	10.0	31.0	5.0	שימור	5,975
9	אורן קנרי	18.0	55.0	2.0	שימור	23,936

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
10	אורן קנרי	19.0	49.0	4.0	שימור	21,110
11	קתרוסית מרובעת	13.0	37.0	8.0	שימור	8,253
12	קתרוסית מרובעת	14.0	31.0	8.0	כריתה	5,069
13	מייש גשר הזיו	14.0	26.0	8.0	כריתה	5,052
14	תבטיה הרדופית	6.0	20.0	3.0	כריתה	1,758
15	קליסטמון הנצרים	10.0	33.0	3.0	שימור	8,617
16	פלפלון דמוי אלה	6.0	27.0	4.0	כריתה	4,166
17	פיקוס הגומי	14.0	35.0	10.0	כריתה	7,406
18	פלומריה ריחנית	5.0	23.0	3.0	כריתה	4,252
19	תות שחור	13.0	27.0	6.0	כריתה	5,768
20	קתרוסית מרובעת	13.0	43.0	10.0	שימור	8,360

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמירו 14/10/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים מפולשת) שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 7 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית), מעל שתי קומות מרתף עבור 13 יחידות דיור.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת אישור בניה ירוקה מפורט לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
2. ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמנים.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
5. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

תנאים להיתר

1. הצגת אישור בניה ירוקה מפורט לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
2. ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמנים.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
5. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 19-0162-1 מתאריך 19/06/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים מפולשת) שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 7 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית), מעל שתי קומות מרתף עבור 13 יחידות דיור.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת אישור בניה ירוקה מפורט לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות תכנית א'3729.
2. ביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמנים.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
5. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

רשות רישוי

20/01/2019	תאריך הגשה	19-0112	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	תוספות ושינויים

לב תל-אביב	שכונה	סעדיה גאון 35	כתובת
0438-035	תיק בניין	67/7103	גוש/חלקה
569	שטח המגרש	גי	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב פאולוס השישי 114, נצרת 1623799	שגראווי לייבוביץ החזקות בע"מ	מבקש
רחוב החילזון 12, רמת גן 5252276	אוראקל יזמות נדל"ן בע"מ	מבקש
רחוב פאולוס השישי 114, נצרת 1623799	שגראווי לייבוביץ החזקות בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב החילזון 12, רמת גן 5252276	אוראקל יזמות נדל"ן בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	בר אורין גידי	עורך ראשי
רחוב בן גוריון דוד 17, בני ברק 5126372	בן דוד אילן	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'ו/קיין)

מהות עבודות בניה
אישור בדיעבד של הזזת גדר (בניצב לרח' סעדיה גאון) המפרידה בין חצר משותפת לבין גינה פרטית של דירה בקומת הקרקע ובניית פיר שחרור עשן ממרתפים בהמשך לגדר הנ"ל בגובה כ- 1.2 מ'. כל הבניין למעט הפיר והמשך גדר המבוקשים סומנו כ"לא שייך לבקשה". *מבדיקת מחלקת הפיקוח המבוקש בנוי בפועל במלואו.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, סה"כ 15 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
14-0396	הריסת בניין קיים שחזוקו נדרש והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף. סה"כ 15 יח"ד.	22/06/2014	

בעלויות:

הנכס בבעלות חברות שגראוי ליבוביץ אחזקות בע"מ ואוראקל – יזמות נדל"ן בע"מ. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם מטעם החברות.
--

הערות נוספות:

1. בהיתר המקורי במרווח הקדמי הפונה לרח' סעדיה גאון אושרה גדר המפרידה בין חצר פרטית וחצר המשותפת. הבקשה למעשה להזזת הגדר בכ- 2 מ' והקטנת שטח החצר המשותפת וכן הקמת פיר שחרור עשן בהמשך לגדר הנ"ל. לאור העובדה שכבר אושרה גדר בהיתר הקודם (בגובה יותר גבוהה מהמבוקש) ובפיר המבוקש ניתן לראות את המשך של הגדר, במקרה הספציפי הזה ניתן לאשר את המבוקש.

חו"ד מכון רישוי: שירלי בר

06/08/2018

התייחסות ניתנה במסגרת מידע מפורט.

בקשה להכשרה של הגדר כפי שבוצעה בפועל בשונה מהבקשה הקודמת. אין השפעה על העצים.

חו"ד מחלקת פיקוח: ויקטור זמורו 21/01/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד של הזזת גדר (בניצב לרח' סעדיה גאון) המפרידה בין חצר משותפת לבין גינה פרטית של דירה בקומת הקרקע ובניית פיר שחרור עשן ממרתפים בהמשך לגדר הנ"ל.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-19-0162 מתאריך 19/06/2019

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד של הזזת גדר (בניצב לרח' סעדיה גאון) המפרידה בין חצר משותפת לבין גינה פרטית של דירה בקומת הקרקע ובניית פיר שחרור עשן ממרתפים בהמשך לגדר הנ"ל.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

רשות רישוי (דיון חוזר)

מספר בקשה	18-1213	תאריך הגשה	30/07/2018
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	אנילביץ מרדכי 14	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	210/7068, 209/7068, 212/7068, 211/7068, 214/7068, 213/7068	תיק בניין	0622-014
מס' תב"ע		שטח המגרש	276

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ליטבינוב מיכאל	רחוב אנילביץ מרדכי 14, תל אביב - יפו 6761604
בעל זכות בנכס	ליטבינוב אלונה נחשון	רחוב אנילביץ מרדכי 14, תל אביב - יפו 6761604
בעל זכות בנכס	ליטבינוב מיכאל	רחוב אנילביץ מרדכי 14, תל אביב - יפו 6761604
עורך ראשי	גיאת ארז	רחוב ענבר 6, מודיעין-מכבים-רעות 71725
מתכנן שלד	וקסלר אנדרי	רחוב קויפמן יחזקאל 13, תל אביב - יפו 6800006

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	4.48	12.35		19.80	114.50	מעל
						מתחת
	4.48	12.35		19.80	114.50	סה"כ

מהות הבקשה: (רוחן סרודי)

מהות עבודות בניה
אישור בדיעבד של הרחבת דירת מגורים לכיוון צפון ודרום, הקמת מצללה בחזית הדרומית, הוספת מחסן בחצר. הבניין בנוי בקיר משותף עם בניין במגרש הסמוך ממזרח.

מצב קיים:

על המגרש בנוי בית מגורים בן קומה 1 ויח"ד 1. לא נמצא היתר לבניין בתיק הבניין, אולם נראה שהוא בנוי בהתאם להוראות התב"ע ובדומה לבניינים הסמוכים.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 3366, 2325 טיפוס א/72)

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	1	1	
מס' יחידות מותר	1	1	
שטחים עיקריים	126.5 מ"ר	כ- 117 מ"ר	110 מ"ר + 6% משטח המגרש (16.5)

סטייה	מוצע	מותר	
כ-2 מ"ר. ראה הערה	כ-14 מ"ר (חדר מחוזק)	12 מ"ר	מ"ר) שטחי שרות - ממ"ד
	0.0 מ' כ-9.5 מ' כ-5.7 מ' 0.0 מ' (קיר משותף)	0.0 מ' 5.0 מ' 6.0 מ' 0.0 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב אנילביץ' (מערב) קדמי לרחוב אנוסי משהד (צפון) קדמי לרחוב התשעים ושלוש (דרום) צדדי לחלקה סמוכה (מזרח)
	כ-47%	עד 46%	תכנית קרקע לפי 3366

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
לא ניתן לאשר מחסן בחצר	+		בנייה במרווחים/בליטות

הערות נוספות:

שטחים:

שטח החדר המחוזק עולה על שטחי השרות המותרים. נדרש להכליל את השטחים העודפים בשטחים העיקריים.

מחסן:

תכנית 87 מתירה בניית מבנה עזר מחוץ לקווי הבניין במגרשים ששטחם גדול מ-500 מ"ר. תכנית 3366 מתירה בניית מחסן מחוץ לקווי הבניין במבנים מטיפוס א/72 בתכניות 2324, 2323 ו-253. שטח המגרש הוא 276 מ"ר והתכנית החלה על המגרש היא 2325, מכאן שלא ניתן לאשר את הקמת המחסן המבוקש.

כללי:

מפרט הבקשה ערוך בצורה לא ברורה, המקשה על הבנת המבוקש. נדרשים תיקונים גרפיים.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. גובה גדר

תאריך הודעה אחרונה: 24/10/2018

התייחסות להקלה:

לא נדרשת הקלה שכן על פי הנחיות מרחביות בבתיים פרטיים ניתן לבנות גדר בגובה 1.5 מ'. יצויין שנוסח ההקלה כפי שפורסם אינו מאפשר הבנה של המבוקש.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 16/10/2018

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי תומר ברורמן

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: זיהום קרקע

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

מקלוט

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

אדריכלות פיתוח

נדרש עדכון גובה גדרות לחזיתות רחוב, מתקני עזר
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח :

לב פוטשניקוב 31/07/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי חלקית : נבנתה תוספת האחורית, בחזית הקדמית נבנה גגון בלבד, הוגש
צו הריסה מינהלי מס' 2017-0343, 2017-0386

חוות דעת מהנדס הועדה : (רונן סרודי)

1. לאשר את הבקשה להרחבת דירת מגורים בבניין קיים בן קומה אחת, הקמת מצללה בחזית הדרומית וגדר בגובה
עד 1.5 מ' בגבולות המגרש הקדמיים.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים
בהמשך.

2. לא לאשר הקמת מחסן בחצר שכן נוגד את התכניות התקפות על המגרש.

תנאים להיתר

1. תיקון חישוב השטחים והכללת השטחים העודפים בחדר המחוזק במניין השטחים העיקריים.
2. הקטנת התכסית ל-46% המותרים לפי התוכניות התקפות.
3. ציון חומרי גמר במפרט הבקשה.
4. מילוי הנחיות מכון הרישוי.
5. תיקונים גרפיים במפרט הבקשה לפי הנחיות בוחן הרישוי.
6. הריסת או פירוק המחסן לפני הוצאת היתר.

הערה

היתר זה למבוקש בלבד ואינו בא לאשר כל בניה על המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה : החלטה מספר 5

רשות רישוי מספר 1-19-0062 מתאריך 27/02/2019

1. לאשר את הבקשה להרחבת דירת מגורים בבניין קיים בן קומה אחת, הקמת מצללה בחזית הדרומית וגדר בגובה
עד 1.5 מ' בגבולות המגרש הקדמיים.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים
בהמשך.

2. לא לאשר הקמת מחסן בחצר שכן נוגד את התכניות התקפות על המגרש.

תנאים להיתר

1. תיקון חישוב השטחים והכללת השטחים העודפים בחדר המחוזק במניין השטחים העיקריים.
2. הקטנת התכסית ל-46% המותרים לפי התוכניות התקפות.
3. ציון חומרי גמר במפרט הבקשה.

4. מילוי הנחיות מכון הרישוי.
5. תיקונים גרפיים במפרט הבקשה לפי הנחיות בוחן הרישוי.
6. הריסת או פירוק המחסן לפני הוצאת היתר.

הערה

היתר זה למבוקש בלבד ואינו בא לאשר כל בניה על המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

מהות הדיון החוזר:

תיקון החלטת רשות הרישוי לעניין המחסן

נימוקי הדיון החוזר:

לבקשת המבקשת ועורך הבקשה, נערכה בחינה חוזרת של התכניות החלות במקום ונמצא כי ניתן לאשר את הקמת המחסן המבוקש שכן תכנית 2325 מגדירה את השטחי המותרים לבניה בטיפוס א/72 כשטחים הכוללים מבני עזר. מבני עזר ניתנים להקמה מחוץ לקווי הבניין מכח תכנית קיי. בנוסף, בתיק המידע נמסר שניתן להקים מחסן בחצר.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רונן סרודי)

- בהמשך להחלטת רשות רישוי מספר 1-19-0062 מתאריך 27/02/2019 לתקן את החלטה ולאשר:
1. הקמת מחסן כפי שהוגש בחצר שכן תואם את התכניות התקפות, ואת המידע הניתן לעורך הבקשה בתיק המידע.
 2. ביטול סעיף 2 בהחלטה ותנאי מס' 6 להיתר – "הריסת או פירוק המחסן לפני הוצאת היתר".

להשאיר את כל שאר סעיפי החלטה.

ההחלטה (דיון חוזר): החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-19-0162 מתאריך 19/06/2019

- בהמשך להחלטת רשות רישוי מספר 1-19-0062 מתאריך 27/02/2019 לתקן את החלטה ולאשר:
3. הקמת מחסן כפי שהוגש בחצר שכן תואם את התכניות התקפות, ואת המידע הניתן לעורך הבקשה בתיק המידע.
 4. ביטול סעיף 2 בהחלטה ותנאי מס' 6 להיתר – "הריסת או פירוק המחסן לפני הוצאת היתר".

להשאיר את כל שאר סעיפי החלטה.

תנאים להיתר

1. תיקון חישוב השטחים והכללת השטחים העודפים בחדר המחוזק במניין השטחים העיקריים.
2. הקטנת התכסית ל-46% המותרים לפי התוכניות התקפות.
3. ציון חומרי גמר במפרט הבקשה.
4. מילוי הנחיות מכון הרישוי.
5. תיקונים גרפיים במפרט הבקשה לפי הנחיות בוחן הרישוי.
6. הריסת או פירוק המחסן לפני הוצאת היתר.

הערה

היתר זה למבוקש בלבד ואינו בא לאשר כל בניה על המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

רשות רישוי

16/12/2018	תאריך הגשה	18-1831	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	תוספות ושינויים
			מסלול

התקוה	שכונה	סמטת איתן 2 רחוב אריאל 1	כתובת
1071-002	תיק בניין	7/6892	גוש/חלקה
1633	שטח המגרש	2059, 2691, 301	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דיין עיישה ליאת	רחוב אריאל 1, תל אביב - יפו 6765115
בעל זכות בנכס		דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	זיבורסקי אלכס	רחוב שבתאי 17, תל אביב - יפו 67635
מתכנן שלד	זיבורסקי אלכס	רחוב שבתאי 17, תל אביב - יפו 67635

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	87.51	0.99	11.73	0.72	
מתחת					
סה"כ	87.51	0.99	11.73	0.72	

מהות הבקשה: (מעין חזן)

מהות עבודות בניה
<p>הרחבת יחידת דיור קיימת בקומת הקרקע בבניין מגורים טורי קיים בכניסה הראשונה לכיוון מערב, שינויים פנימיים ושינוי בחזיתות הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הרחבת הדירה ע"י תוספת ממ"ד ובנייה לחזית האחורית דרומית בשטח של כ- 28 מ"ר שטח הדירה לאחר ההרחבה כ- 100 מ"ר. - שינויים בפתחים בחזיתות המבנה. - הוספת כניסה/יציאה מהדירה לחצר האחורית עם מדרגות חיצוניות. <p>בחצר: מוצעים שינויים בפיתוח שטח תוספת פילר אשפה.</p>

מצב קיים:

<p>מגרש פינתי, בחזית הדרומית פונה לרח' קרייתי, בחזית המזרחית לרח' אריאל, ובחזית המערבית לרח' סמטת איתן. על המגרש קיים בניין למגורים בן 3 קומות מעל 3 מקלטים במרתף עבור 18 יח"ד. בתיק הבניין לא נמצא ההיתר המקורי לבניין.</p> <p>בשנת 1995 הוצא היתר להקמת 2 חדרי יציאה לגג באגף הקיצוני מזרחי ובאגף האמצעי.</p> <p>בשנת 2010 הוצא היתר לשינויים פנימיים והרחבה חד צדדית של דירה קיימת בקומת הקרקע באגף הקיצוני מזרחי הצמודה לדירה שבנדון.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	שינויים פנימיים, והרחבה חד צדדית של דירה קיימת בקומת הקרקע	2010	10-0213

	באגף הקיצוני המזרחי.		
	שינויים פנימיים והרחבת דירה קיימת בקומת קרקע באגף האמצעי והסדרת 2 יציאות מהדירה לחצרות המשותפות.	2013	13-1190
	בניה על הגג-מהיר-חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	07/04/2019	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 18 תת חלקות. מתוכם 1 בבעלות מנהל מקרקעי ישראל ושאר הדירות בבעלות פרטית. הודעה נשלחה למנהל מקרקעי ישראל ולבעלי הזכות שלא חתמו. **לא התקבלו התנגדויות.**

התאמה לתב"ע (תכנית 2059)

סטייה	מוצע	מותר	
	כ- 86 מ"ר תוספת 10 מ"ר	87 מ"ר תוספת 20 מ"ר לדירות בשטח של 67 מ"ר	שטח דירה במ"ר תכנית 2059
	8 מ' 3.82 מ' בהתאם לדירת השכן המורחבת	8 מ' הרחבה ברוחב של כ 3.8 מ'	קווי בניין: קדמי דרומי לרח' קריית צדדי צפוני
	כ – 12 מ"ר	9 מ"ר + שטח עובי הקירות	ממ"ד

הערות נוספות:

הבקשה תואמת הוראות התכניות החלות במקום.

חו"ד מכון רישוי

עמי סיידוף 07/02/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי עמי סיידוף לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

גנים ונוף

לא נטענו מסמכים.

המלצה: להעביר לוועדה לסירוב

מקלט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לסירוב

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 08/01/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

לב פוטשניקוב 08/01/2019

בצד הדרומי של הדירה קיימת גדר מקרשי עץ (תחת כיתוב גדר חייה)-נא לתקן

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מעיין חזן)

לא ניתן לאשר את הבקשה שכן לא הומלצה ע"י מכון רישוי (לעניין תחנת גנים ונוף).

ההחלטה: החלטה מספר 4

לא ניתן לאשר את הבקשה שכן לא הומלצה ע"י מכון רישוי (לעניין תחנת גנים ונוף).