

י"ד תמוז תשע"ט
 17 יולי 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0195 תאריך: 15/07/2019 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	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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 או קומות (לא בק"ק)	קורן-אלוש נופר	הירקון 276	0027-276	18-1345	1
7	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	הירקון 148 תל-אביב בע"מ	הירקון 148	0027-148	19-0753	2
16	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג'	בר גיל	שער הגיא 5	0637-002	19-0426	3
20	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	שלום רחמים	נוה שאנן 10	0038-010	19-0826	4
24	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		בר כוכבא 9	0085-009		5

רשות רישוי

מספר בקשה	18-1345	תאריך הגשה	27/08/2018
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה שינויים	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) פיצול/אחוד/תוספת יח"ד

כתובת	הירקון 276	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	23/6961	תיק בניין	0027-276
מס' תב"ע	ע1, 998, 58, א3616	שטח המגרש	235

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קורן-אלוש נופר	רחוב מבקיעים 6, תל אביב - יפו 6687869
בעל זכות בנכס	קורן-אלוש נופר	רחוב מבקיעים 6, תל אביב - יפו 6687869
עורך ראשי	פלג עמיר	רחוב מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205

מהות הבקשה: (הילה חדאד)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 0894-17 מ- 20/12/2017, בבניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון (חלקה מס' 20), הכוללים:</p> <p>-בקומת המרתף התחתונה: שינויים במפלסים, בסידור מקומות החניה, הוספת 3 מקומות חניה, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית והוספת שטח ע"י עיבוי קיר חיצוני.</p> <p>-בקומת המרתף העליונה: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית והוספת שטחים לשטח הנלווה של הדירה בקומת הקרקע ועיבוי קיר חיצוני.</p> <p>- בקומה 1: הגדלת שטח הקומה, העתקת מסתור כביסה של הדירה העורפית אל החזית הצדדית דרומית והגדלת המרפסות לכל אורך החזית הקדמית ועורפית של הבניין.</p> <p>-בקומות הטיפוסיות(5-2): הגדלת שטח הקומה, הוספת 1 יח"ד וממ"ד בכל קומה, העתקת מסתור כביסה של הדירה העורפית אל החזית הצדדית דרומית והגדלת המרפסות לכל אורך החזית הקדמית והעורפית של הבניין.</p> <p>-בקומת הגג החלקית: התאמת קונטור הקומה בהתאם לקומה עליונה מורחבת, הגדלת שטח הקומה והגדלת הפרגולה מעל מרפסת הגג העורפית.</p> <p>-בגג העליון: הגדלת שטח הגג העליון, שינוי מיקומם של המתקנים הסולאריים וגנרטור החירום על הגג והוספת מעבי מזגנים לכל יחידות הדיור.</p> <p>-בכל הקומות: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות.</p> <p>סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף המכיל 11 יח"ד ו-12 מקומות חניה.</p>

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות הכולל יציאה לגג עבור 6 יח"ד, אשר טרם נהרס בהתאם לחו"ד מח' פיקוח מתאריך 13/06/2019.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
2304	12/11/1933	הקמת בניין בן קומה אחת עבור 2 יח"ד.
1837	1934	תוספת קומה ב' הכוללת 2 כיתות ומחסן

תוספת קומה ג' הכוללת תוספת 2 יח"ד ויציאה לגג.	20/09/1936	1138
שינויים בחלוקת השטחים הפנימית והפיכת החללים הקיימים ל-2 יח"ד חדשות סה"כ התקבל בניין בן 3 קומות הכולל יציאה לגג עבור 6 יח"ד.	13/11/1938	439
הריסת הבניין הקיים והקמת בניין מגורים בן 6 קומות עם קומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון (חלקה מס' 20), סה"כ 7 יח"ד.	20/12/2017	17-0894

בעלויות:

לפי רישום בנסח הטאבו הנכס שום בבעלות פרטית של 6 בעלים. מפרט הבקשה חתום ע"י בעלת זכויות בנכס שהינה מיופת כוחם של כל בעלי הזכויות בנכס. לא בוצע פרסום ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 3616 א'- רחוב לא ראשי, אזור רובע 3 מחוץ לאזור ההכרזה)
- ההיתר המקורי משנת 2017.

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: <u>קדמי לרחוב הירקון:</u>	בקומת הקרקע: 4.00 מ' לאחר הפקעה בקומות הטיפוסיות: 1.00 מ'	בקומת הקרקע: 4.00 מ' לאחר הפקעה בקומות הטיפוסיות: 1.00 מ'	אושר כהקלה במסגרת ההיתר המקורי ובהתאם להמלצת מהנדס העיר והיועמ"ש לפי סעיף 7 בהוראות תכנית 998: בסמכות הועדה לאשר בנייה בחזית קדמית עד גבול המגרש לאחר ההפקעה. ר' הערה מס' 1.
<u>צדדי צפוני:</u>	0.00 מ' בניה בקיר משותף	0.00 מ' בניה בקיר משותף	
<u>צדדי דרומי:</u>	2.50 מ'	2.50 מ'	
<u>אחורי:</u>	4.50 מ'	4.50 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומת גג חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי הבניין לפי התכנית ובמסגרת מספר הקומות המותר.	בהתאם למותר בהוראות תכניות 998-הרחבת רחוב הירקון, 3616 א'- רובע 3 מחוץ לתחום אזור ההכרזה ובהתאם להחלטה מס' 1-2011 (ר' הערה מס' 1)	
צפיפות:	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג: (884 מ"ר) = 11 יח"ד.	11 יח"ד	
שימושים בקומת הקרקע:	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	בהתאם להוראות התכנית.	
גובה קומה (בין רצפות):	עד 3.30 מ'	עד 3.30 מ' ללא שינוי מהיתר 17-0894 ובהתאם למותר.	
מרפסות: הבלטה: (חזית קדמית לרחוב הירקון)	בהתאם להחלטה 1-2011 ר' הערה מס' 1- בחפיפה עם בנייה קיימת בחלקה הסמוכה	ללא שינוי מהמאשר בהיתר 17-0894 שבו אושרה מרפסת עד גבול המגרש לאחר ההפקעה	

סטייה	מוצע	מותר	
0.02 מ'	1.62 מ'	עד 1.60 מ'	חזית אחורית: שטח:
0.15 מ"ר עבור 5 מרפסות עורפיות- 0.75 מ"ר	שטח המרפסות העורפיות הינו 14.15 מ"ר כ"א. 113.15 מ"ר בהתאם למותר.	עד 14 מ"ר ליח"ד ובלבד שסך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין (132 מ"ר).	
לא הוצע פתרון לכביסה ליח"ד בקומת הקרקע.	הוצעו מסתורי כביסה בחזית הצדדית דרומית ליח"ד בקומות הטיפוסיות בתוך קירות מעטפת הבניין. לא הוצע פתרון ליח"ד בקומת הקרקע.	כל יח"ד חדשה תחוייב במסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית קדמית.	מסתורי כביסה:
	בהתאם למותר. 3.00 מ' מקו החזית. 4.50 מ'. 1.20 מ' 3.40 מ' בהתאם למאושר בהיתר המקורי 17-0894.	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין. 3.00 מ' (לא כולל מרפסות ובליטות). 4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון. לא יפחת מ 1.20 מ'. לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	בנייה על הגג: שטח: נסיגה לחזית קדמית: גובה בנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים: מצללות על הגג: נסיגות ממעקה הגג: בחזית הקדמית גובה:

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות ובור חניה בעומק 9.35 מ' עבור מתקן חניה אוטומטי.	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	קומות:
	קומה עליונה : 2.65 מ' קומה תחתונה : 5.00 מ' עבור מתקן חניה- ניתן לאשר.	עד 4.00 מ' נטו.	גובה הקומות:
	במרתף עליון : חלקי מרתף בשימוש חדר משחקים וחדר שירות עבור בעלי הדירה בקומת הקרקע, חדרים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש:
	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע:
	לפי מדידה גרפית כ-73.40% משטח המגרש (172.40 מ"ר) בהתאם למותר וכמעט ללא שינוי מההיתר המקורי.	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי הוראות תכנית 3616 א' ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 434 מ"ר	תכסית:

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצעים חדרי שירותים ללא פתרון אוורור.	+		אוורור
מוצעים חללים ללא ציון ייעוד בכל תנוחות הקומות.	+		ייעודי חללים
לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצגו כל החומרים והשינויים המוצעים על גבי החזיתות.	+		עיצוב החזית החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת מ 1/3 מאורך החזית.
מוצעת מצללה בחזית קדמית : 10.10 מ"ר. לא הוצגו פרטי מצללה לצורך בדיקה והתאמה להוראות תקנות התכנון והבניה.	+	+	מצללה בחצר/על הגג : - שטח המצללה - פרט וחומר :
מבוקש כרכוב מעל מרפסת עליונה בבליטה העולה על המותר ובמפלס העולה על מפלס התקרה בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		כרכוב
מבוקשת מרפסת הצמודה לבניה בקיר משותף ללא מרווח של לפחות 1.50 מ' מקו המגרש הצדדי וללא הצגת הסכמת השכנים לנושא.	+		מרפסות
לא מוצע פתרון עבור דודי אגירה לכל יח"ד.	+		דודי אגירה
מוצעים 7 קולטים עבור 11 יח"ד	+		מתקנים סולאריים
ללא שינוי מהיתר מאושר מספר 17-0894.		+	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

קו בניין קדמי - בוועדה אדריכלית מספר 1-2011 שנערכה בתאריך 18.01.2011 התקבלה המלצתו של מהנדס העיר (אדר' חזי ברקוביץ) לאשר שינוי קו הבניין הקדמי כך, שהמרפסות לא יבלטו מעבר לקו המרפסות בבניין הסמוך.
בתאריך 11.01.2015 העבירה היועצת המשפטית חוות דעת לבקשה זו ולפיה "במקרה המדובר של הירקון 276, ההמלצה התכנונית היא כי בהתאם לסעיף זה קו הבניין יקבע לפי המלצת הוועדה האדריכלית בנושא, כלומר באופן בו קו הבניין וקו המרפסות יותאמו למבנים הסמוכים. המלצה זו תובא בפני הוועדה המקומית לאישור קו הבניין הקדמי בהתאם לסמכות המסורה לה בסעיף 7 בתכנית 998".
היועצת המשפטית קובעת כי על סמך סעיף זה ניתן לאשר בנייה לצורך מימוש זכויות עד לקו 0 מ'.

ח"ד מכון רישוי ע"י שירלי בר 11/11/2018

תנועה

- הבקשה כוללת: תוספת 4 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר לעומת היתר מס' 17-094.
דרישת התקן:
4 מקומות חניה לרכב פרטי בנוסף ל-9 מקומות חניה שאושרו ההיתר 17-094, סה"כ 13 מקומות חניה.
1 מקומות חניה לאופנועים
4 מקומות חניה לאופניים
מתוכנן:
13 מקומות חניה בחניון אוטומטי תת קרקעי.
0 מקומות חניה לאופנועים
3 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע.
חסרים:
1 מקומות חניה לאופנועים
1 מקומות חניה לאופניים
חוות דעת:
1. פתרון המוצע ל-13 מקומות חניה בחניון אוטומטי עונה לדרישות- מאושר.
2. יש לתכנן חניה לרכב דו גלגלי עפ"י דרישת התקן ללא חוסר מקומות.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות
תיקונים נדרשים : יש לעדכן כלי אצירה, חדר ותוואי פינוי על פי ההנחיות
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

מקלוט

מוצגים ממ"דים שונים ממה שאושר בבקשה קודמת.
יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י ויקטוריה ולודרסקי 29/08/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (בניין הקיים) , טרם בנוי.

ויקטוריה ולודרסקי 13/06/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. לפי בדיקת תצ"א טרם החלו להרוס (בניין קיים) ולבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י הילה חדאד)

לאשר את הבקשה ל שינויים כלפי היתר מס' 17-0894 מ-20/12/2017, בבניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית,
מעל 2 קומות מרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון (חלקה מס' 20) המכיל 7 יח"ד, כמפורט:
- שינויים בקונטור ותוספות שטחים.
- שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות הבניין.
- שינויים במפלס קומת המרתף התחתון והוספת 3 מקומות חניה.
- הוספת 4 יח"ד (אחת בכל קומה) בקומות 5-2 הכוללות ממ"ד כל אחת.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף המכיל 11 יח"ד ו- 12
מקומות חניה.

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

תנאים להיתר

1. הוצאת היתר לשינויים בזמן תוקף היתר 17-0894.
2. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
3. התאמת בליטתו ומפלסו של הכרכוב המבוקש מעל מרפסת עליונה בהתאם להוראות המדיניות/הנחיות מרביות.
4. התאמת המרווח בין המרפסות המוצעות בחזית הקדמית לבין הבניין הבנוי בקיר משותף בחלקה 20 למדיניות/הנחיות מרביות כך שיורחקו לפחות ב- 1.50 מ'.
5. התאמת בליטתן מקו הבניין של מרפסות הגוזזות המבוקשות בהתאם למותר בהוראות תכנית 3616 א' וכן התאמת שטחן למותר בהתאם להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ט(2).
6. הצגת פתרון עבור דודי אגירה לכל יח"ד בבניין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הצגת מפרטים לרישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין : שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין,
המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירות בקומת הקרקע ובקומה העליונה כל אחת על כל
מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערות

1. ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מס' 17-0894 ואינו מהווה הארכת תוקפו.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 15-07/2019-1-19-0195 מתאריך 15/07/2019

- לאשר את הבקשה ל שינויים כלפי היתר מס' 17-0894 מ-20/12/2017, בבניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון (חלקה מס' 20) המכיל 7 יח"ד, כמפורט:
- שינויים בקונטור ותוספות שטחים.
 - שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות הבניין.
 - שינויים במפלס קומת המרתף התחתון והוספת 3 מקומות חניה.
 - הוספת 4 יח"ד (אחת בכל קומה) בקומות 2-5 הכוללות ממ"ד כל אחת.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף המכיל 11 יח"ד ו- 12 מקומות חניה.

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

תנאים להיתר

1. הוצאת היתר לשינויים בזמן תוקף היתר 17-0894.
2. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
3. התאמת בליטתו ומפלסו של הכרכוב המבוקש מעל מרפסת עליונה בהתאם להוראות המדיניות/הנחיות מרביות.
4. התאמת המרווח בין המרפסות המוצעות בחזית הקדמית לבין הבניין הבנוי בקיר משותף בחלקה 20 למדיניות/הנחיות מרביות כך שיורחקו לפחות ב- 1.50 מ'.
5. התאמת בליטתן מקו הבניין של מרפסות הגזזטרא המבוקשות בהתאם למותר בהוראות תכנית 3616א' וכן התאמת שטחן למותר בהתאם להוראות תכנית 3616א' סעיף 4.1.3 ט(2).
6. הצגת פתרון עבור דודי אגירה לכל יח"ד בבניין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הצגת מפרטים לרישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירות בקומת הקרקע ובקומה העליונה כל אחת על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערות

1. ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מס' 17-0894 ואינו מהווה הארכת תוקפו.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש.

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0753	תאריך הגשה	19/06/2019
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון מרתפים	

כתובת	הירקון 148	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	13/6968	תיק בניין	0027-148
מס' תב"ע	1.974, 3616 א, ע'1.	שטח המגרש	620 מ"ר (לאחר הפקעה).

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הירקון 148 תל-אביב בע"מ	רחוב שד הרכס 45, מודיעין-מכבים-רעות 7178392
בעל זכות בנכס	הירקון 148 תל-אביב בע"מ	רחוב שד הרכס 45, מודיעין-מכבים-רעות 7178392
עורך ראשי	רבין עומר	רחוב חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12ב, תל אביב - יפו 69512

מהות הבקשה: (עידו קויפמן)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וחדר כביסה על הגג המכיל 13 יח"ד, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 30 יח"ד המכיל:</p> <p>- ב- 3 קומות המרתף: חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, 33 מקומות חניה, 6 מקומות חניה לאופנועים ו- 30 מקומות חניה לאופניים.</p> <p>- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, ונישות לבלוני גז, 2 ממ"קים, 4 יח"ד עם חצרות צמודות בצדי ובעורף המבנה.</p> <p>- בקומות 1-5 (בכל קומה): 2 ממ"קים, 5 יח"ד ומרפסות גזזטרה בחזית קדמית ועורפית.</p> <p>- בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסות גג צמודות לדירת הגג בחזית קדמית ועורפית ופרגולה מעל מרפסת גג קדמית.</p> <p>- על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>- בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות עם 2 פירי מעליות, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.</p> <p>- בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, גדרות הפרדה פנימיות ורמפת ירידה למרתף חניה מקורה במרווח צדדי צפוני.</p>

מצב קיים:

בניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וחדר כביסה על הגג, סה"כ: 13 יח"ד. – מבוקש להריסה.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
174	1939	היתר מקורי: הקמת בניין בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת מרתף גלוייה המכיל 12 יח"ד (4 יח"ד בכל קומה טיפוסית).
455	1940	שינויים בקומת המרתף הכוללים: הסדרת יחידת דיור חדשה בשטח גרז' וחדר אחסנה מבוטלים. לאחר השינויים, סה"כ בבניין: 13 יח"ד.
1991	3/38	שימוש חורג מדירה למשרד להשכרת רכב בקומת הקרקע לתקופה של 10 שנים.

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו, הנכס רשום בבעלות פרטית אחת של חברת "הירקון 148 תל אביב בע"מ. מפרט הבקשה חתום באמצעות מורשה חתימה מטעם החברה אשר חתומה גם כמבקשת וגם כבעלת זכות בנכס.

התאמה לתב"ע (תכניות: 974, 3616 א' ברוחב לא ראשי בתחום אזור ההכרזה)
 - ההיתר המקורי משנת 1939.

סטייה	מוצע	מותר	
	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	מס' קומות:
	2.00 מ'	2.00 מ' (לאחר הפקעה של 2.00 מ')	קווי בניין: קדמי מזרחי לרוחב יהושע בן נון:
	2.50 מ'	2.50 מ'	לצד צפון:
	2.50 מ'	2.50 מ'	לצד דרום:
	4.50 מ'	4.50 מ'	לאחור:
	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר.	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	זכויות בנייה קומה טיפוסית:
	26.70% לפי חישוב עורך הבקשה.	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	שטחי שירות:
	30 יח"ד	31 יח"ד	צפיפות:
	בהתאם למותר.	לפי 2492.56 מ"ר (שטחים כוללים מעל מפלס פני הקרקע לפי מקדם 80.	רצועה מפולשת:
	בהתאם להוראות התכנית.	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'.	שימושים בקומת הקרקע:
	בהתאם להוראות התכנית.	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	הצמדת שטחי חוץ מגוננים:
	גובה מפלס הכניסה המתוכנן = 13.10 מ' וגובה ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה ב-0.47 מ'.	תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד (בקומת הקרקע), במרווחים צדיים ואחורי בלבד.	פיתוח המגרש: מפלס כניסה קובעת:
	בהתאם למותר בהוראות התכנית.	מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.50 מ' מעל מפלס פני המדרכה של הרוחב, מדוד ממרכז חזית המגרש.	בתי גידול / רצועת גינון:
	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	בבקשות הכוללות מרתף תת קרקעי, תישמר רצועה ברוחב של יפחת מ- 2.00 מ' לאורך חזית המגרש ובעומק שלא יפחת מ- 0.50 מ' (מלבד שביל הגישה לכניסה לבניין ובאזור הכניסה לחניה) ו- 1.50 מ' עבור בתי גידול לעצים.	גובה קומה בין רצפות:
		עד 3.30 מ'.	

	<p>5.28 מ' מ</p> <p>2.11 מ' מ</p> <p>4.50 מ' מ</p> <p>לפי מדידה גרפית : 65% בהתאם למותר.</p>	<p>נסיגה מחזית קדמית של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר.</p> <p>נסיגה מחזית אחורית של 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר.</p> <p>עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון.</p> <p>תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין.</p>	<p>קומת גג חלקית: <u>נסיגות ממעקה הגג:</u> <u>לחזית קדמית:</u></p> <p><u>לאחור:</u></p> <p><u>גובה הבנייה ברוטו:</u> <u>כולל מתקנים:</u></p> <p>תכסית:</p>
<p>0.30 מ'</p>	<p>3.28 מ' ממעקה גג קדמי</p> <p>3.30 מ' מ</p>	<p>לא יפחת מ- 1.20 מ'</p> <p>גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' גובה כולל גובה הקורות העליונות.</p>	<p>מצללה על הגג:</p> <p>נסיגות בגג:</p> <p>גובה:</p>
	<p>עד 1.60 מ' מ</p> <p>עד 1.60 מ' מ</p> <p>בהתאם למותר.</p> <p>מוצע שטח מרפסות (213מ"ר) בממוצע של 7.11 מ"ר.</p> <p>מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.</p>	<p>עד 1.60 מ' מ</p> <p>עד 1.60 מ' מ</p> <p>עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.</p> <p>סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (360 מ"ר)</p> <p>לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.</p>	<p>מרפסות: <u>קו בניין קדמי לרחוב הירקון:</u></p> <p><u>קו בניין אחורי:</u></p> <p><u>שטח:</u></p> <p><u>ממוצע שטח:</u></p> <p><u>הוראות בינוי:</u></p>
	<p>מגורים</p>	<p>מגורים</p>	<p>שימושים:</p>
	<p>פתרון נגישות למרתף חניה מקורה, מוצע ע"י תכנון של רמפה אחת במרווח צדדי צפוני ובהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר, ותוצמד, ככל הניתן, לדופן הצדית של המגרש.</p>	<p>חניה:</p>
	<p>מוצע פתרון מיזוג על גג עליון בהתאם למותר (ר' גם התייחסות בהמשך בהתאמות)</p>	<p>יתוכננו מזגנים לכל יחיד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון 	<p>מזגנים:</p>
	<p>הוצג פתרון למסתורי כביסה עבור כל הדירות המתוכננות בחזית אחורית ובחזיתות צד בהתאם למותר.</p>	<p>לכל יחיד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.</p>	<p>מסתורי כביסה:</p>
<p>כתנאי להוצאת היתר- עורך הבקשה נדרש לבטל את קירוי הבריכה המוצעת או לחילופין להציג תכנון בריכה באופן שלא יהיה מקורה תוך שמירה על הנסיגה הנדרשת ממעקה הגג -</p>	<p>מוצעת בריכת שחייה מקורה (בחלקה), במרפסת גג קדמית עבור דירת גג הכוללת נסיגה של 1.00 מ' ממעקה הגג הקדמי.</p>	<p><u>תותר הקמת בריכת שחיה לא מקורה בקומת הגג בהתאם לתנאים הבאים:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 1.00 ממעקה הגג. • יותר מעקה שקוף כנדרש עפ"י תקנות הבטיחות 	<p>בריכות שחייה על הגג:</p>

הכל בהתאם להוראות תכנית 3616 א'.				
בניגוד להנחיות העיצוב.	בהתאם להנחיות העיצוב.	בחזית הפונה לרחוב תישמר רצועה מפולשת.	<p>התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לבניה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4:</p> <p><u>קומת הקרקע:</u></p> <p><u>גוף הבניין:</u></p> <p>חלוקת המסה הבנויה:</p> <p>מישור הבנוי בחזית:</p> <p>גובה קומות:</p> <p><u>קומת גג:</u></p> <p>מישור הבנוי בגגות:</p> <p>בינוי מעקות הגג:</p> <p><u>פתחים:</u></p> <p><u>מרפסות:</u></p> <p>לא יותרו מעקות זכוכית במעקות מרפסות.</p> <p><u>חומרי גמר:</u></p>	
	בהתאם להנחיות העיצוב.	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי-מסה.		
	בהתאם להנחיות העיצוב.	בחזית הפונה לרחוב הירקון, המסה הבנויה מהווה פחות משליש מאורך החזית.	החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית.	
	בהתאם להנחיות העיצוב.	גובה הקומות יהיה זהה.		
	בהתאם להנחיות העיצוב.	הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.		
	בהתאם להנחיות העיצוב.	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.		
	בהתאם להנחיות העיצוב.	הפתחים יהיו אורטוגונליים.		
	בהתאם להנחיות העיצוב.	המרפסות בחזית לרחוב לא יעלו על 2/3 מאורך החזית.		
	בהתאם להנחיות העיצוב.	המרפסות הפונות לחזית ימוקמו אחת מעל השנייה.		
	מוצעות מעקות בפרזול בהתאם להנחיות העיצוב.	לא יותרו מעקות זכוכית במעקות מרפסות.		
בהתאם להנחיות העיצוב.	המישור הבנוי בחזית הפונה לרחוב יהיה בגמר טיח בגוון בהיר אחד.			

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1, 3729 א'):

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	קומות:
0.35 מ'	במרתף עליון: עד 4.35 מ' מבלי שהוכח שהני"ל נדרש לצורך תפקוד הבניין כמפורט בהוראות התוכנית. במרתף אמצעי: עד 3.33 מ'	4.00 מ' נטו (ב- 2 קומות עליונות) לפי סעיף 9ד' בהוראות התוכנית תותר קומת מרתף גבוהה יותר באם הני"ל נדרש לצורך תפקוד הבניין (כגון: מתקני כפל חניה, חצר משק פנימית, קונסטרוקציה ומערכות אלקטרו מכניות וכד').	גובה קומות:

	במרתף תחתון : 2.50 מ'	3.50 מ' נטו (בקומת מרתף תחתונה)	
שימושים :	חניה, מבואות ודרכי גישה, חדרים טכניים ומחסנים דירתיים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים/ משרד לבעל מקצוע חופשי/ חדר משחקים.	
תכנית :	לפי מדידה גרפית : 95% משטח המגרש.	80% משטח המגרש- לפי הוראות תוכנית ע"1. לפי תמ"א 34 ותוכנית א'3729: ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש= 527מ"ר. תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים.	
	5% - ר' הערה מס' 1		

התאמות:

הערות	לא	כן	
חדרי שירותים בדירות המתוכננות מוצעות בחלקן ללא פתחי אוורור ותאורה כנדרש בתקנות ומבלי שהוצג פתרון חלופי לכך.	*	*	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור
הוצגה פריסת גדרות לפיה: - גובה גדר קדמית עולה על 0.70 מ' בניגוד למותר בהנחיות מרחביות / מדיניות הוועדה. - גובה גדר בגבול המגרש העורפי עולה על 1.50 מ' המותרים בתקנות התכנון והבנייה כתוצאה מהגבהת מפלס הקרקע ע"י מילוי אדמה וללא כל הצדקה לכך.	*		גדרות:
בקומות הטיפוסיות מוצעים מסתורי כביסה בעומק המינימלי הנדרש (0.60 מ') בהתאם למותר בהנחיות מרחביות / מדיניות הוועדה.		*	מסתורים:
מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר עבור כל יחידות הדירור המתוכננות בבניין.		*	מזגנים:
לא הוצג פתרון למתקנים סולאריים לכל יחיד המתוכננות בבניין הנדון, כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.	*		מתקנים סולאריים:
לא הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יחיד לצורך בדיקה והתאמה למותר בהנחיות מרחביות/ מדיניות הוועדה.	*		דודי אגירה:
מוצעת מצללה מעל מרפסת גג קדמית ששטחה 32 מ"ר בהתאם למותר בתקנות התכנון והבנייה. לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצגו פרטי המצללה הנחוצים לצורך בדיקה והתאמה למותר בהוראות תקנות התכנון והבנייה.	*	*	מצללה על הגג: - שטח המצללה: - פרט וחומר:
תכנית פיתוח שטח (קומת קרקע) הוצגה במפרט הבקשה חסרה ואינה כוללת את כל המידות, המפלסים השיפועים והפרטים הנדרשים.	*		פיתוח שטח:

הערות נוספות:

1. לפי הוראות תכנית א'3729, (על אף האמור בתכנית ע"1) יש להותיר לפחות 15% שטחים חדירי מים ועם זאת ניתן להותיר פחות מכך, בתנאי הצגת פתרונות חלופיים מאושרים ע"י הגורמים הרלוונטיים לכך כגון: הידרולוג, מתכנן שלד, יועץ קרקע ורשות המים ובכפוף לשיקול דעת הוועדה המקומית.
במסגרת הבקשה, הוצג אישור רשות המים למתן פטור מבניה משמרת מים (לאור מיקום אתר הפרויקט מקו החוף כ- 175 מ'), לאחר שהנ"ל נבחן על ידה והתקבלה חוות דעת הידרולוגית בנושא.

2. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.

3. הוגש אישור לעמידה בדרישות ת.י. 5281 לבנייה ירוקה מטעם חב' "גרין צ'ק בע"מ – בדיקה והתעדה לתקן בניה ירוקה" כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית א'3616.

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 24/06/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס 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 ב - 3.6.19

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 30 יחידות דיור (29 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

33 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 2 מקומות חניה לרכב נכים)

6 מקומות חניה לאופנועים

30 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

33 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 2 מקומות חניה לרכב נכים) במרתפי חניה

6 מקומות חניה לאופנועים

30 מקומות חניה לאופניים

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת:

בחזית הפרויקט מתוכננים שינויים גיאומטריים במדרכה.

דרוש לאשר תכנית פיתוח השטח באגף התנועה ולטעון במסמכי תנועה וחניה לאחר הועדה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

דרכים

המבנה מתוכנן על פי מפלסים קיימים.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

לא נדרש דבר.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

תיקונים נדרשים: יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה

נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: ארובת גנרטור

התווספו תנאים בהיתר לנושאים: אקוסטיקה, קרינה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

גנים ונוף

מבוקשת הריסה ובנייה הכוללת מרתפים.

הוטען סקר,

והוקלדה טבלת יעוד העצים לבקשה.

מיפוי יעוד העצים מוצג בתכנית ה 100.

במגרש ובקרבתו קיימים 7 עצים / שיחים:

מיקום העצים - במגרש השכן, מתוכם מס' 5 שיח יבש לא מוגן.

לסיכום,

כל העצים (6 יחידות) מלבד מס' 5 מיועדים לשימור בלוי אגרונום.

שטח החצר 205 מ"ר - 4 עצים לשתילה.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

יש לסמן בהבלטה את פתחי אוורור המרתפים, יש להציג פרישת גדר קדמית.
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור 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	ושינגטוניה חסונה	4.0	40.0	2.5	שימור	360
2	ושינגטוניה חסונה	3.5	38.0	2.5	שימור	252
3	תמר מצוי	4.5	50.0	4.5	שימור	1,134
4	תות לבן	8.0	42.0	5.0	שימור	6,203
5	פטוספרום יפני	2.5	16.0	3.0	שימור	
6	פטוספרום יפני	6.0	10.0	5.0	שימור	527
7	אזדרכת מצויה	9.0	41.0	7.0	שימור	527

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי במגרש והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 30 יח"ד.

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

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. התאמת המסה הבנויה בחזית הפונה לרחוב הירקון בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית, כנדרש בנספח הנחיות עיצוביות בתחום אזור ההכרזה ברובע 3.
3. התאמת גובה קומת מרתף עליונה למותר (עד 4.00 מ') כנדרש בהוראות תכנית ע'1 או לחילופין הצגת חוות דעת יועץ מוסמך שכן הגובה נדרש לתפקוד הבניין.
4. התאמת גובה גדר קדמית למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה (עד 0.70 מ' ממפלס פני המדרכה) והתאמת גובה גדר עורפית למותר בתקנות התכנון והבניה (עד 1.50 מ' ממפלס הקרקע הגבוהה).
5. הצגת תכנון לבריקה שחיה (לא מקורה) במרפסת גג קדמית, תוך התאמה לנסיגות המותרות ממעקה הגג לפי הוראות תכנית 3616 א'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון קלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
3. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
6. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין ואי סגירת מרפסות פתוחות בכל צורה

שהיא.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. התאמת המסה הבנוייה בחזית הפונה לרחוב הירקון בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית, כנדרש בבנספח הנחיות עיצוביות בתחום אזור ההכרזה ברובע 3.
3. התאמת גובה קומת מרתף עליונה למותר (עד 4.00 מ') כנדרש בהוראות תכנית ע'1 או לחילופין הצגת חוות דעת יועץ מוסמך שכן הגובה נדרש לתפקוד הבניין.
4. התאמת גובה גדר קדמית למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה (עד 0.70 מ' ממפלס פני המדרכה) והתאמת גובה גדר עורפית למותר בתקנות התכנון והבניה (עד 1.50 מ' ממפלס הקרקע הגבוהה).
5. הצגת תכנון לבריקה שחיה (לא מקורה) במרפסת גג קדמית, תוך התאמה לנסיגות המותרות ממעקה הגג לפי הוראות תכנית 3616א'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון קלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
3. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
6. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין ואי סגירת מרפסות פתוחות בכל צורה שהיא.

החלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0195-19-1 מתאריך 15/07/2019

לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי במגרש והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 30 יח"ד.

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

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. התאמת המסה הבנויה בחזית הפונה לרחוב הירקון בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית, כנדרש בבנספח הנחיות עיצוביות בתחום אזור ההכרזה ברובע 3.
3. התאמת גובה קומת מרתף עליונה למותר (עד 4.00 מ') כנדרש בהוראות תכנית ע'1 או לחילופין הצגת חוות דעת יועץ מוסמך שכן הגובה נדרש לתפקוד הבניין.
4. התאמת גובה גדר קדמית למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה (עד 0.70 מ' ממפלס פני המדרכה) והתאמת גובה גדר עורפית למותר בתקנות התכנון והבניה (עד 1.50 מ' ממפלס הקרקע הגבוהה).
5. הצגת תכנון לבריקה שחיה (לא מקורה) במרפסת גג קדמית, תוך התאמה לנסיגות המותרות ממעקה הגג לפי הוראות תכנית 3616א'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון קלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
3. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
6. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין ואי סגירת מרפסות פתוחות בכל צורה שהיא.

עמ' 15

0027-148 19-0753 <ms_meyda>

רשות רישוי

24/03/2019	תאריך הגשה	19-0426	מספר בקשה
	בניין דירה/קוטג'	בניה חדשה	מסלול

יד אליהו	שכונה	שער הגיא 5 רחוב אלון יגאל 54	כתובת
0637-002	תיק בניין	40/7097	גוש/חלקה
190 מ"ר	שטח המגרש	691 , 11 , 3366 , 2323	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
שדרות יד לבנים 2, תל אביב - יפו 6706938	בר גיל	מבקש
שדרות יד לבנים 2, תל אביב - יפו 6706938	בר גיל	בעל זכות בנכס
גינת יד לבנים 2, תל אביב - יפו 670693	בר שלי	בעל זכות בנכס
שדרות יד לבנים 2, תל אביב - יפו 6706938	בר גיל	עורך ראשי
רחוב אלבו נתן 24, שדרות 8703224	בסופקד דניאל	מתכנן שלד

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
26.58	6.36	12.08	143.77	75.67	143.77	מעל
						מתחת
26.58	6.36	12.08	143.77	75.67	143.77	סה"כ

מהות הבקשה: (מעין חזן)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים חד קומתי עם דירה אחת הבנוי בקירות משותפים עם הבניינים בחלקות השכנים הסמוכות.</p> <p>2. הקמת בניין חדש עבור יח"ד אחת מורחבת בן 2 קומות וחדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות. מוצע פטיו בכל קומה וחלל כפול לחזית הקדמית (מעל סלון) ופרגולה בחצר לחזית קדמית ואחורית. בקומה השנייה - ממ"ד בחזית האחורית ומרפסת גג. על הגג חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות, בשטח של כ-40 מ"ר ועל הגג העליון מתקנים טכניים קולט שמש. בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות קיימות בגבולות המגרש וחלקן מחוץ לגבול המגרש.</p>

מצב קיים:

בניין מגורים בן קומה אחת ויחידת דיור אחת, בחצר מחסן במרווח הקדמי ופרגולה בצמוד לחזית הקדמית צפונית. לא נמצא היתר מקורי בתיק הבניין.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הוספת מרפסת	1957	220

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום בנסח הטאבו.

התאמה לתב"ע (תכנית 3366 , ו-2691 2323 אזור מגורים טיפוס א'51)

סטייה	מוצע	מותר	
בקומה השנייה מוצע חלל כפול בשטח של כ-24 מ"ר בניגוד לנספח בינוי	78 מ"ר	סה"כ 97 מ"ר (51 מ"ר קיים בקומת הקרקע + 46 מ"ר התוספת בקומה השנייה)	שטחים עיקריים
	28 מ"ר	11.40 מ"ר	לפי תכנית 2323 (נספח בינוי)
	<u>סה"כ כ- 106 מ"ר</u>	<u>סה"כ 108.40 מ"ר</u>	לפי תכנית 3366 תוספת 6% משטח המגרש
	11 מ"ר כולל קירות	9 מ"ר נטו + שטח קירות	שטחי שרות
	5 מ' בקומת הקרקע 12 מ' בקומה שנייה	5 מ' בקומת הקרקע 12 מ' בקומה שנייה	קווי בניין תב"ע 2323 ו-3366
	5 מ' קיר משותף	5 מ' קיר משותף	לרחוב יד לבנים לשביל חכם שמעון
	2	2	בצדדים מס' קומות

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
ראה הערה	כ- 37 מ"ר	40 מ"ר או 65% הקטן	שטח/תכנית
	4.76 מ'	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	גובה
	כ- 3.70 מ'	2 מ' לחזית	נסיגות
	כ- 2.10 מ'	1.20 מ' לאחור	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
	+	+	- רוחב חדר מדרגות
			- אורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
לא הוצג שטח הפרגולה		+	מצללה בחצר:
		+	- שטח המצללה
		+	- קווי בניין/נסיגות בגג

הערות	לא	כן	
לא הוצגה פריסת גדרות	+		פיתוח שטח / גדרות

הערות נוספות:**שטח ההרחבה המותר לבנייה**

הבקשה תואמת הוראות התכנית פרט לתכנית הקומה השנייה בה מתוכנן חלל כפול. שטח החלל כ-24 מ"ר ובפועל מגדיל נפח הבנייה לאחר ההרחבה וגג הבניין.
ללא חלל כפול שטח הגג יהיה פחות מ-24 מ"ר ושטח חדר יציאה לגג לאחר נסיגות יהיה הרבה פחות מהשטח המוצע. מדובר בחריגה מהותית המשפיע על תכנון הבניין.

שטח חדר על הגג.

נדרש ביטול חלל כפול וכתוצאה מכך שטח הגג יוקטן בכ- 15 מ"ר ושטח חדר על הגג בכ- 8 מ"ר.

חו"ד מכון רישוי**גלית בלס 03/04/2019**

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

תנועה

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1 דרישת התקן: 2 מקומות חניה מתוכנן: 0 מקומות חניה

חוות דעת

המגרש הנמצא ברובע 9 וכולל מבנה ובו 1 יחידת דיור במקרים מסוג זה מדיניות העירייה היא כי במגרשים שבהם בניה נמוכה ובצימודי קרקע (עד 2 יחידות דיור) ברובע 9 (מזרחה לאיילון) לא יאושרו מקומות חניה בתחום המגרש הפרטי.

המלצה

פתרון חלופי להסדר 2 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 (חניון פארק תעסוקת ונופש יד אליהו)

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

דרכים

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

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

לא נדרש דבר.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה תיקונים נדרשים:

- יש להציג את דלתות הזזה בתכנית.
 - גובה מסתור מקורה יהיה 1.7 מטר נטו / גובה מסתור אשפה לא מקורה עד 1.5 מטר
 - יש לציין קיר מוגן אש בין המסתור למכלי הגז.
- המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים בהיתר לנושאים : בדיקת גזי קרקע
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

יש להציג חיבור המגרש למים ומפלסי גדרות
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה : העביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח :

לב פוטשניקוב 25/03/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י מעיין חזן)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן :

1. בשטח הדירה המורחבת לא חושב שטח החלל הכפול, כ-24 מ"ר המגדיל את תכסית הקומה השנייה והגג ללא הצדקה תכנונית ובניגוד לתכניות התקפות.
2. לאחר ביטול החלל הכפול והקטנת תכסית הקומה השנייה והגג, כל שינוי המוצע מהווה שינוי מהותי ונדרשת הגשת תכנית מחדש.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 19-0195-1 מתאריך 15/07/2019

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן :

3. בשטח הדירה המורחבת לא חושב שטח החלל הכפול, כ-24 מ"ר המגדיל את תכסית הקומה השנייה והגג ללא הצדקה תכנונית ובניגוד לתכניות התקפות.
4. לאחר ביטול החלל הכפול והקטנת תכסית הקומה השנייה והגג, כל שינוי המוצע מהווה שינוי מהותי ונדרשת הגשת תכנית מחדש.

רשות רישוי

03/07/2019	תאריך הגשה	19-0826	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה ושניונים	מסלול

נוה שאנן	שכונה	נוה שאנן 10	כתובת
0038-010	תיק בניין	4/6946	גוש/חלקה
448 מ"ר	שטח המגרש	אף, 9004, 44, 1595	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב טבת 19, תל אביב - יפו 6762900	שלום רחמים	מבקש
רחוב טבת 19, תל אביב - יפו 6762900	ברוך אל עזרא	מבקש
רחוב טבת 19, תל אביב - יפו 6762900	שלום רחמים	בעל זכות בנכס
רחוב טבת 19, תל אביב - יפו 6762900	ברוך אל עזרא	בעל זכות בנכס
רחוב שבתאי 17, תל אביב - יפו 67604	פינחסוב דוד	עורך ראשי
רחוב שבתאי 17, תל אביב - יפו 67604	פינחסוב דוד	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (ארגש נרית)

מהות עבודות בניה
שימוש חורג כלפי היתר במחצית הקדמית של הקומה השנייה, ממסחר ל-2 יחידות דיור לצמיתות ושניונים על מנת להתאים לשימוש החדש.
• הדירות מוצעות עם שיפורי מיגון.

מצב קיים:

בניין קיים למסחר ומגורים, בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת המרתף.

ממצאי תיק בניין:

מספר	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
15	הקמת בניין בחלק הקדמי של המגרש, בן קומה אחת למסחר מעל המרתף, בו מקלט ומחסן.	1963	היתר
920	תוספת קומות לבניין הקיים ואגף נוסף בחלק העורפי של המגרש עם חדר מדרגות משותף, כך שמדובר בבניין בן 4 קומות, מעל מרתף עם מסחר בקומת הקרקע, מלאכה, 6 דירות מגורים וחדר כביסה על הגג.	1963	היתר
248	שינוי סוג השימוש בקומת הקרקע ממלאכה למסחר.	1967	היתר
18-0985	שימוש חורג כלפי היתר במחצית הקדמית של הקומה השלישית ממלאכה ל-2 יח"ד לצמיתות ושניונים פנימיים לצורך התאמת הבניה לשימוש החדש.	2018	היתר
17-2060	שימוש חורג כלפי היתר במחצית הקדמית של הקומה הרביעית ממלאכה ל-2 יחידות דיור והקמת חדרי יציאה לגג עבור הדירות הנ"ל תוך הריסת חלקי הגג מעל חדר המדרגות	2017	בקשה להיתר

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 19 תתי חלקות. על הבקשה חתום בעל הזכות בנכס. לכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.
--

הערות נוספות:

1. הנכס כלול בתחום אזור מסחרי 2 עפ"י תכנית 44 ו- אף. על פי היתר משנת 1963 הבניין בחלק הנדון אושר עם יציעים מעל יחידות מסחריות בקומת הקרקע וחללים עוברים בין המפלסים. הבקשה מהווה הפיכת הבניה במפלס זה לקומה ותוספת שטח תוך ביטול חללים עוברים כאמור. הבקשה לא הוגשה בהתייחס לכך והתוספת לא נבחנה מול הזכויות המותרות ומנוצלות בבניין. כמו כן הבקשה הוגשה על בסיס מידע תכנוני שאינו כולל התייחסות לתוספת שטח ולשימוש חורג, אלא לפיצול דירה קיימת בלבד כפי שהתבקש. **הבקשה מהווה הגדלת השטחים ע"י תוספת כ-64 מ"ר מעבר למאושר בבניין והוגשה ללא התייחסות לכך כלל, כאשר בבניין הקיים נוצלו כל השטחים המותרים.**
2. לפי החלטת הועדה באזור, שטח הדירות יהיה 50 מ"ר (עיקרי+ שירות בתחום הדירה). שטח הדירות המוצעות מגיע ל-62 מ"ר בדירה המזרחית והמערבית -56 מ"ר בהתאם למדיניות הועדה באזור. אציין כי לאחרונה אושרו בקשות לחלוקה דומה בתחום קומה שלישית ורביעית הקיימת בהיתר, לעומת הקומה הנדונה שאושרה בהיתר עם חללים עוברים ויציעים מעל קומה מסחרית.
3. כמפורט לעיל, הבקשה מהווה שימוש חורג כלפי היתר ממסחר למגורים אך הוגשה ללא התייחסות לכך והשימוש לא פורסם.

חו"ד מכון רישוי**תומר ברוורמן 04/07/2019**

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

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת 1 יחידת דיור בשטח קטן מ-120 מ"ר ע"י חלוקת דירה הקיימת. דרישת התקן: 1 מקום חניה. מתוכנן: 0- אין הסדר חניה במגרש מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה. חסר: 1 מקום חניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

מקלוט

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור 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

גלית בלס 20/05/2019

נספח אשפה תואם מוצג 100

תומר ברוורמן 19/03/2019

הערות לשימוש פנימי:

מידע מפורט גנים ונוף:

מידע מפורט מיקלוט (הליך פטור):

מידע מפורט קונסטרוקציה :

דרכים :

תנועה וחניה :

כיבוי אש :

אשפה : מוצג פתרון אשפה במגרש. תכנית ראשית צריכה להיות תואמת את נספח האשפה. (כרגע לא מוצג בתכנית הראשית פתרון האשפה שמוצג בנספח)

איכות הסביבה :

גנים ונוף :

מקלות :

אדריכלות :

תומר ברוורמן 24/02/2019

המוצגים נבדקו ראה הערות בחוצץ "הערות"

תומר ברוורמן 28/01/2019

המוצגים נבדקו ראה הערות בחוצץ "הערות"

חו"ד מחלקת פיקוח ע" לב פוטשניקוב 24/01/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

חו"ד נוספות :

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין 03/07/2019

הבקשה כוללת : תוספת 1 יחידת דיור בשטח קטן מ-120 מ"ר ע"י חלוקת דירה הקיימת .
דרישת התקן : 1 מקום חניה.

מתוכנן : 0- אין הסדר חניה במגרש מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה.
חסר : 1 מקום חניה.

המלצה :

להעביר לוועדה לאשר פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

כיבוי אש-מכון רישוי - גלית בלס 03/07/2019

בקשה לפיצול דירת מגורים בקומה א'-

מבוקשת בניה אשר מוגדרת על ידי רשות הכבאות כמבנה ברמת סיכון נמוכה.

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים מסוג זה המפורטות בשני מסמכים :

1. תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות

2. תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - יישום בעיריית תל אביב

את המסמכים ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור [http://www.tel-](http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety)

[aviv.gov.il/FireSafety](http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety) .

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות הנ"ל ולהגיש במערכת רישוי מקוון במוצג 500 לאחר ועדה :

1. תכנית בטיחות אש בפורמט DWF

2. סריקה צבעונית של הצהרת עורך הבקשה , חתומה על ידי עורך הבקשה (נספח מספר 2) , בקובץ בפורמט PDF.

מיקלות-מכון רישוי - תומר ברוורמן 03/07/2019

===בנייה של מיגון תקני חדש===

יש לאשר את תכנון המיגון בפיקוד העורף מחוז דן :

שד' ירושלים 162 חולון, טל' : 03-5598714/7

לאחר האישור יש לטעון במערכת רישוי מקוון :

תכנית בקובץ DWF זהה לזו שאושרה בנייר ובתוכה מוטמעת חתימת פיקוד העורף שניתנה על גבי תכנית הנייר.

מרכז הרישוי יבחן את האישור לאחר השלמת כל התיאומים בעת טעינת הגירסה לבדיקה סופית.

מי אביבים - ניקולאי קינר 31/01/2019

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

הסדר קרקע - ליטל אגאג'ני 30/12/2018

היות ומדובר על הפקעה בלבד הסדר הקרקע יבוצע ע"י העירייה בלבד.
אין מניעה להוצאת היתר בניה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר ממסחר למגורים עבור 2 יח"ד, שכן:

- מהווה תוספת שטח בסטייה למאוסר בהיתר ומעבר למותר לפי התב"ע ע"י סגירת חללים עוברים במפלס יציעים וצירופם לשטח העיקרי תוך הפיכת הבניה במפלס זה לקומה, אך הוגשה ללא התייחסות וללא חישוב שטחים כמקובל.
- הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות על בסיס מידע תכנוני שאינו תואם את מהות הבקשה וניתן לפיצול דירה קיימת.
- מהווה שימוש חורג כלפי היתר ממסחר למגורים, אך הוגשה ללא התייחסות לכך והשימוש לא פורסם.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 1-19-0195 מתאריך 15/07/2019

לא לאשר את הבקשה לשימוש חורג כלפי היתר ממסחר למגורים עבור 2 יח"ד, שכן:

- מהווה תוספת שטח בסטייה למאוסר בהיתר ומעבר למותר לפי התב"ע ע"י סגירת חללים עוברים במפלס יציעים וצירופם לשטח העיקרי תוך הפיכת הבניה במפלס זה לקומה, אך הוגשה ללא התייחסות וללא חישוב שטחים כמקובל.
- הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות על בסיס מידע תכנוני שאינו תואם את מהות הבקשה וניתן לפיצול דירה קיימת.
- מהווה שימוש חורג כלפי היתר ממסחר למגורים, אך הוגשה ללא התייחסות לכך והשימוש לא פורסם.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

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

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
48 / 6911		411 מ"ר	רחוב בר כוכבא מס' 9 א'

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' חיים זילברמן)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 24.06.19 החתום ע"י מודד מוסמך דן שלסינגר להיתרי בניה מס' 20140061 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 06.04.2014 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	הגבהה מחומרים קלים מעל גדר הבנויה בהיתר

החלטת רשות רישוי מספר 15/07/2019 מיום 1-19-0195

רשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 24.06.19 החתום ע"י מודד מוסמך דן שלסינגר להיתרי בניה מס' 20140061 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 06.04.2014 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	הגבהה מחומרים קלים מעל גדר הבנויה בהיתר