

ד' אב תשע"ט
05 אוגוסט 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0212 תאריך: 24/07/2019 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	
ע"י הלל הלמן	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	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
	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	גלר מיכל	גוטליב 9	0301-009	18-1766	1
	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	רויז מוריה	צירלסון 25	0556-025	19-0198	2
	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	החברה לחיזוק יהודה המכבי 14 תל אביב בע"מ	יהודה המכבי 14	0502-014	18-0560	3
	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	מרגלית אפרים שמואל	אלנבי 59	0004-059	19-0793	4
	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	כושר פלורנטין בע"מ	שלמה 43	0414-043	19-0778	5

רשות רישוי

06/12/2018	תאריך הגשה	18-1766	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תוספות ושינויים	מסלול
		שינויים בניה	

הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	גוטליב 9	כתובת
0301-009	תיק בניין	367/6215	גוש/חלקה
440	שטח המגרש	ע1, 3616'א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב קהילת ציון 25, הרצליה 4638229	גלר מיכל	מבקש
רחוב קהילת ציון 25, הרצליה 4638229	גלר מיכל	בעל זכות בנכס
ת.ד. 57481, תל אביב - יפו 61574	שלום אורי	עורך ראשי
רחוב אבן גבירול 14, הרצליה 4648217	ווגמן שלמה	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (רבנר רוני)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים להיתר מס' 15-0529 מתאריך 20/07/2015 שתוקפו הוארך עד 20/07/2021 הנמצא במהלך עבודות הבנייה, בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 10 יח"ד, הכוללים:</p> <p>- במרתף:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שינוי תוואי קונטור קירות הדיפון והקטנת שטח המרתף. - שינויים פנימיים להוספת מחסנים דירתיים. - שינויים בתוואי גרעין המדרגות. <p>- בכל קומות הבניין:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שינויים בחלוקת השטחים ובחזיתות, הגדלת שטח דירות על חשבון שטחים משותפים. - שינויים בתוואי גרעין המדרגות. - שינויי פנים בדירות. - שינוי מיקום מסתורי הכביסה תוך שמירת המידות המאושרות בהיתר. - הקטנת מרפסות בחזית קדמית. <p>- בחצר:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שינוי תוואי הרמפה בחזית הבניין לשיפור נגישות. - הגדלת השטחים המגוננים. - שינוי פיתוח במרווח הצד הדרומי והצפוני.

מצב קיים:

<p>בניין מגורים הנמצא במהלך עבודות הבנייה לפי היתר מס' 15-0529 מתאריך 20/07/2015, שתוקפו הוארך עד 20/07/2021, בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 10 יח"ד.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
<p>1. הריסת מבנה קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש נגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין חדש למגורים בן 5 קומות וקומה עליונה חלקית, עבור 10 יח"ד, מעל מרתף עד גבולות המגרש במסגרת תמ"א 38, המכיל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - במרתף: 10 מחסנים דירתיים ו-12 מקומות חניה מהם 10 ע"י 5 מתקני דו-חניון. - בקומת הקרקע: לובי כניסה לבניין, רצועה מפולשת וחדר אשפה. 2 יח"ד בנות חדר עם ממ"ד וחדרי שירות כ"א. 	2015	15-0529

- בקומות טיפוסיות : 2 יח"ד בנות 2 חדרים עם ממ"ד וחדרי שירות כ"א. - בקומת הגג החלקית : 2 חדרים עם מרפסת גג ופרגולה, כ"א מוצמד ליח"ד אחת בקומה העליונה ע"י מדרגות פנימיות. - על הגג העליון : מערכת סולרית ומ.א. הגישה לגג דרך פיר מחדר המדרגות הראשי. - בחצר : גדרות, רמפה לרכב, רמה לנכים, פתוח שטח ופרגולה בחצרות האחוריות המוצמדות ליחידות הדיור בקומת הקרקע.		
הארכת תוקף היתר 15-0529 עד 20/07/2019	2018	18-0752
הארכת תוקף היתר 15-0529 עד 20/07/2021	2019	19-0077

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 11 תת חלקות בבעלות של המבקש ז"ל ובני משפחתו. לבקשה צורפו צווי ירושה לטובת המבקש ואחרים. הבקשה חתומה על ידי אחת מבני המשפחה – הגב' גלר מיכל.

התאמה תוכנית 3616א', (רובע 3, רחוב לא ראשי בתחום אזור ההכרזה)

- ב- 23/06/2019 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 :

סטייה	מוצע	מותר	
	4.00 מ' 2.70 מ' 4.50 מ' (בהקלה 10% שאושרה בהיתר המקור) 3.50 מ' בקיר אטום ללא חלונות (בהקלה 30% שאושרה בהיתר המקור)	4.00 מ' 2.50 מ' 5.00 מ'	קווי בניין: קדימה לרח' גוטליב לצדדים לאחור
ראה הערה מס 1.	בהתאם למותר	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי הבניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	זכויות בניה:
	<u>קומת הקרקע</u> : 3.30 מ' <u>קומה טיפוסית</u> : 3.15 מ' <u>קומת גג</u> : 3.30 (על פי מדידה גרפית) <u>קומת הגג ברוטו</u> : 4.50 מ'	גובה קומה (כולל קומת קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.30 מ' לא יעלה על 4.50 מ'	גובה קומה (מרצפת הקומה עד רצפת הקומה מעל) גובה קומת הגג ברוטו (כולל מעקה גג עליון)
	מוצעים מסתורי כביסה שאינם בולטים מישור חזיתות הבניין.	בבנייה חדשה לא תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור חזיתות הבניין.	מסתורי כביסה
	8 מ"ר למרפסת ליחידת דיור. (על פי מדידה גרפית) ממוצע של 6.40 מ' ליח"ד	עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד.	שטח מרפסות:
לא בהתאם להנחיות העיצוב בתחום אזור ההכרזה. לא	בתוכנית מוצעת חזית בחיפוי גמר טיח, לא	המישור הבנוי בחזית הפונה לרחוב יהיה בגמר טיח בגוון	עיצוב החזית: חומרי גמר

סטייה	מוצע	מותר	
ניתן לאשר.	מצוין גוון. ומרפסות זיזיות בגמר בטון. כמו כן ההדמיות לא תואמות את המוצג בתכניות.	בהיר אחיד ממשפחת off whites.	
	מוצעת מצללה בנסיגה של 1.20 מ' מקו החזית הקדמית. מוצעת מצללה בגובה ברוטו של 3.00 מ'	המרווח בין המצללה למעקה הגג לא יפחת מ-1.20 מ'. גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' ברוטו.	<u>מצללה על הגג:</u> <u>נסיגה:</u> <u>גובה:</u>

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

סטייה	מוצע	מותר	
		1	קומות 2
	- חנייה - שטחי שירות כלליים - מבוקשים 10 מחסנים דירתיים.		שמוש חניה/ שטחי שירות כלליים/ מחסנים דירתיים
תוואי המרתף המבוקש קטן מתוואי המרתף שאושר בהיתר המקורי.	מוצע מרתף בתכסית של 97% משטח המגרש.		תכסית 85%

התאמה לתקנות ולמדיניות הוועדה:

הערות	לא	כן	
רוחב הרמפה רחב מהרוחב המינימלי בתקנות חוק התכנון והבנייה (1.10 מ') השיפוע המוצע עומד בתקנות חוק התכנון והבנייה (8%) הפרש הגובה המוצע במהלך אחד של הרמפה הוא 0.75 מ' – בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה.		+	<u>רמפה:</u> <u>רוחב:</u> <u>שיפוע:</u> <u>הפרש גובה למהלך:</u>
רוחב חדר המדרגות עומד בתקנות חוק התכנון והבנייה.		+	רוחב חדר מדרגות:
גובה הגדר עומד בהוראות מדיניות הוועדה.		+	פיתוח שטח/גדרות:
בתי הגידול המוצעים בשטח המגוון הקדמי עומדים בהוראות מדיניות הוועדה.		+	עומק בתי גידול:
המרתף המוצע בשטח תכסית של 97% משטח המגרש ללא שטח חלחול – תוואי המרתף המבוקש קטן מתוואי המרתף שאושר בהיתר המקורי. בבדיקת מחלקת פיקוח ב-19-06-19 נמצא כי המרתף נמצא בבנייה.		+	חלחול:
שטח המצללה המוצע כ-20 מ"ר. בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה.		+	<u>מצללה בחצר האחורית:</u> <u>שטח:</u>

הערות נוספות:

1. הבניין אושר בהיתר המקור מס' 15-0529 משנת 2015 עם הקלות בקווי בניין צדדים ואחורי, כולל הקלה לבנייה בקיר אטום בעורף בחריגה של 30% (1.50 מ' מהמותר). עם זאת קו הבניין הצדדי אושר בהקלה בהיתר המקורי (10% הקלה מתכנית 58=2.70מ') כאשר היום מתוקף תכנית 3616א' ניתן לאשר בנייה בקו בניין 2.50 מ'. השינויים המבוקשים בבקשה מבוקשים במעטפת הבניין שאושר בהיתר ועומדים בשטחים המותרים מכח תכנית 3616א' במסגרת קווי הבניין שאושרו בהקלות בהיתר המקור. ולכן ניתן לאשר הפיכת שטח שאושר כשרות לשטח למטה עיקרית.
5. גמר המרפסות המבוקש בתכנית הראשית אינו עומד בהנחיות העיצוב לאזור ההכרזה – לא ניתן לאשר.
6. המרתף המוצע בשטח תכנית של 97% משטח המגרש ללא שטח חלחול – תוואי המרתף המבוקש קטן מתוואי המרתף שאושר בהיתר המקורי. בבדיקת מחלקת פיקוח ב-19-06-18 נמצא כי המרתף כבר בנוי.
7. אין התאמה בין הנראה בתוכניות, לנראה בהדמיות.

חו"ד מכון רישוי**רוני רבנר 26/12/2018**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רוני רבנר

לתשומת לבכם: כאשר תחנה בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" הכוונה היא כי את המסמכים המתוקנים בהתאם לחוות הדעת יש לטעון לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

כיבוי אש

=====

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות.
תיקונים נדרשים: יש להציג את כלי האצירה ואת נפחם, את השיפועים לאורך שביל הפינוי (עד 3% לעגלות אשפה), יש להציג נספח אשפה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

גנים ונוף

=====

בקשה להיתר שינויים.
בקשה זו הינה בהמשך לבקשה מס' 14-1411 לכתובת זו ובה נרשמה המלצה למתן היתר בנושא העצים (על פי הנחיית אגרונום אגף שפ"ע), ונמסר היתר בנייה (מס' 15-0529).
מבדיקה בשטח (צורך צילום) במגרש קיים עתה אתר בנייה.
כמו כן, מבדיקת התכנית, לשינויים המבוקשים אין נגיעה לעצים.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

מקלוט

=====

בקשת שינויים להיתר 15-0529.
אין שינוי בתכנון החדרים המוגנים מההיתר שניתן.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

אדריכלות מכון הרישוי

=====

בקשת שינויים להיתר 15-0529.
השינויים באדריכלות - שינוי תוואי רמפה והגדלת רצועת גינון קדמית - מאושר.
יש לשנות את כיוון פתח השער לפילר החשמל.

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

חו"ד מחלקת פיקוח :

ויקטור זמורו 19/06/2019

המבוקש בבניה : בונים שלד, בנו חלק מקירות מרתף

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י רבנר רוני)

לאשר את הבקשה שינויים להיתר מס' 15-0529 מתאריך 20/07/2015 שתוקפו הוארך עד 20/07/2021 הנמצא במהלך עבודות הבנייה, בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 10 יח"ד, הכוללים:

- במרתף:

- שינוי תוואי קונטור קירות הדיפון והקטנת שטח המרתף.
- שינויים פנימיים בסידור המחסנים והוספת מחסנים דירתיים.
- שינויים בתוואי גרעין המדרגות.

- בכל קומות הבניין:

- שינויים בחלוקת השטחים ובחזיתות, הגדלת שטח דירות על חשבון שטחים משותפים.
- שינויים בתוואי גרעין המדרגות.
- שינויי פנים בדירות.
- שינוי מיקום מסתורי הכביסה תוך שמירת המידות המאושרות בהיתר.
- הקטנת מרפסות בחזית קדמית.

- בחצר:

- שינוי תוואי הרמפה בחזית הבניין לשיפור נגישות.
- הגדלת השטחים המגוננים.
- שינוי פיתוח במרווח הצד הדרומי והצפוני.

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

תנאים להיתר

- יש להתאים גמר המרפסות המבוקש להוראות הנחיות העיצוב לבניינים חדשים באזור ההכרזה.
- תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

הערות

- ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
- ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0212 מתאריך 24/07/2019

לאשר את הבקשה שינויים להיתר מס' 15-0529 מתאריך 20/07/2015 שתוקפו הוארך עד 20/07/2021 הנמצא במהלך עבודות הבנייה, בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 10 יח"ד, הכוללים:

- במרתף:

- שינוי תוואי קונטור קירות הדיפון והקטנת שטח המרתף.
- שינויים פנימיים בסידור המחסנים והוספת מחסנים דירתיים.
- שינויים בתוואי גרעין המדרגות.

- בכל קומות הבניין:

- שינויים בחלוקת השטחים ובחזיתות, הגדלת שטח דירות על חשבון שטחים משותפים.
- שינויים בתוואי גרעין המדרגות.
- שינויי פנים בדירות.
- שינוי מיקום מסתורי הכביסה תוך שמירת המידות המאושרות בהיתר.
- הקטנת מרפסות בחזית קדמית.

- בחצר:

- שינוי תוואי הרמפה בחזית הבניין לשיפור נגישות.
- הגדלת השטחים המגוננים.
- שינוי פיתוח במרווח הצד הדרומי והצפוני.

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

תנאים להיתר

1. יש להתאים גמר המרפסות המבוקש להוראות הנחיות העיצוב לבניינים חדשים באזור ההכרזה.
2. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0198	תאריך הגשה	31/01/2019
מסלול	תוספות ושניונים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	צירלסון 25 רחוב צירלסון 27	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	1103/6212	תיק בניין	0556-025
מס' תב"ע	סי-די, 50, א3729	שטח המגרש	923

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רויז גדי	רחוב בצלאל 4, תל אביב - יפו 6468304
מבקש	רויז מוריה	רחוב בצלאל 4, תל אביב - יפו 6468304
בעל זכות בנכס	רויז גדי	רחוב בצלאל 4, תל אביב - יפו 6468304
בעל זכות בנכס	רויז מוריה	רחוב בצלאל 4, תל אביב - יפו 6468304
עורך ראשי	שחר מיטל	רחוב ברוריה 1, רמת גן 52526
מתכנן שלד	לוי ישראל	רחוב ארבל 12, ראשון לציון 7547412

בקומה ד':
 - שינויים פנימיים בדירה בקומה ד', הריסת מדרגות פנימיות קיימות ובניית גרם מדרגות פנימי חדש.
בקומת הגג:
 - תוספת לחדר יציאה לגג הקיים בהיתר מעל הדירה הנ"ל בבנייה קלה.
 - קירוי חלקי למרפסת הגג הצמודה בחזית קדמית מזרחית ובחזית הצד הדרומית ע"י הריסת סככה קיימת שלא בהיתר ובניית פרגולה חדשה.

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת לחנייה וקומת גג חלקית עם 4 חדרי יציאה לגג.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתרים רלוונטיים	תיאור
1979	2-23	בניין בן 4 קומות ע"ג קומת עמודים מפולשת לחניה ומקלט במרתף. ח. מכונות למעלית על הגג. עבור 16 יח"ד.
1980	2-89	שינויי מיקום מקלט מקומת מרתף לקומת הקרקע וביטול המרתף. הגדלת ח. אשפה וח. גז בקומת העמודים המפולשת.
1980	2-146	סגירת מרפסות בכל קומות הבניין.
1981	2-136	הוספת 4 חדרי יציאה לגג בו-זמנית ליח"ד בקומה העליונה. בשטח של 23 מ"ר. גישה ע"י מדרגות פנימיות מהדירות והצמדת מרפסות בגג.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 16 תתי חלקות, כולן בבעלות פרטית. הבקשה חתומה ע"י המבקש שהינו בעל זכות בנכס בתת חלקה 15 בקומה רביעית הכולל הצמדה בשטח של 88 מ"ר בקומה חמישית על הגג וחניה בקומת הקרקע. נשלחו הודעות לפי תקנה 336' ולא התקבלו התנגדויות.

נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א' רובע 4 רחוב לא ראשי מחוץ לאזור ההכרזה.

ב- 09/07/2019 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:

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם להוראות התכנית.	תכנית הבנייה הכוללת לא תעלה על 65% משטח הגג או משטח קומה טיפוסית, הקטן מבניהם.	בנייה על הגג לפי תכנית 3729א'
1.37 מ"ר בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	כ- 41.37 מ"ר (על פי מדידה גרפית)	השטח המרבי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר.	שטח/תכנית:
	מתוכננת תוספת בנסיגה של 3.23 מ' ממעקה הגג.	3.00 מ' מקו חזית קדמית.	נסיגות ממעקה הגג:
	שטח קומה עליונה הינה כקומה טיפוסית. שטח זה זהה לקומות שמתחתיה.	יותר חדרי יציאה לגג מעל קומה שתכניתה לפחות 80% מתכנית הקומה שמתחתיה, לא כולל מרפסות ובלטות.	הוראות בנייה מעל קומה עליונה
	מבוקשת תוספת לחדר יציאה לגג הצמודה לשטח הגג השכן.	חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה.	הוראות עיצוב
0.20 מ' בחריגה מהוראות התכנית לא ניתן לאשר.	3.20 מ' על פי מדידה גרפית. בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית.	גובה ברוטו לא יעלה על 3.00 מ' לא יפתח מ-1.20 מ' ממעקה הגג. לא יותרו מצללות משופעות	מצללה בקומת הגג: - גובה נסיגות - פרט מצללה

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
הבנייה המבוקשת להרחבת חדר היציאה לגג בנסיגה של 3.23 מ' מקו החזית הקדמית.		+	נסיגה ממעקה הגג
שטח המצללה המבוקשת כ-17.42 מ"ר (על פי מדידה גרפית) בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה.		+	מצללה על הגג: - שטח המצללה

הערות נוספות:

- הוגש תצהיר של מהנדס בשלד בעניין עמידת המבנה הקיים בעומסי התוספות והשינויים המבוקשים אך לא הוגש תצהיר מהנדס השלד בדבר עמידות המבנה ברעידות אדמה לפי ת"י 413.
- הוגש נספח פטור ממיגון. יצוין שבבניין מקלט מתוכנן בקיבולת של 16 יח"ד והמבוקש אינו לתוספת יחידות דיור ושינוי הצפיפות בבניין.
- שיפוץ מבנים – בהתאם לתכנית 3729א' יקבע היקף השיפוץ הנדרש באופן מידתי בהתאם.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 27/02/2019

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

כיבוי אש

=====

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

מקלוט

=====

עבור תוספת שטח של 17 מ"ר לדירה קיימת מבוקש שיפוץ מקלט קיים כפתרון מיגון.
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

חו"ד מחלקת פיקוח :

ויקטוריה ולודרסקי 02/10/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות. מצורפות תמונות.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אדר' רבנר רוני)

1. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים בדירה בקומה ד', תוספת לחדר יציאה לגג הקיים בקומת הגג והריסת סככה קיימת שלא בהיתר ובניית פרגולה חדשה.

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

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. התאמת תוואי ההרחבה על הגג לשטח של 40 מ"ר.
3. התאמת גובה המצללה המבוקשת לגובה ברוטו של 3.00 מ'

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין : שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה

הערות

1. 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 19-0212-1 מתאריך 24/07/2019

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים בדירה בקומה ד', תוספת לחדר יציאה לגג הקיים בקומת הגג והריסת סככה קיימת שלא בהיתר ובניית פרגולה חדשה.

עמ' 10

0556-025 19-0198 18-02306

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

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. התאמת תוואי ההרחבה על הגג לשטח של 40 מ"ר.
3. התאמת גובה המצללה המבוקשת לגובה ברוטו של 3.00 מ'

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה

הערות

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

רשות רישוי

15/04/2018	תאריך הגשה	18-0560	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תמ"א 38	תוספות בניה	תוספות ושינויים

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	יהודה המכבי 14	כתובת
0502-014	תיק בניין	545/6212	גוש/חלקה
581	שטח המגרש	1ע, 478, 50, 3729א'	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	החברה לחיזוק יהודה המכבי 14 תל אביב בע"מ	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	פרבמן גיא	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
עורך ראשי	רוסמן רונן עופר	שדרות יהודית 7, תל אביב - יפו 6701607
מתכנן שלד	גוטמן יעקוב	רחוב הירקון 67, בני ברק 5120613

מהות הבקשה: (זלצר שמואל)

מהות עבודות בניה
חיזוקים ותוספות בנייה לבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, שבו 9 יחידות דיור, הכוללים: - תוספת 4 קומות מרתף לצורך הקמת מתקן חנייה מכאני תת-קרקעי עבור 15 מכוניות. - סגירת קומת העמודים עבור תוספת 2 יחידות דיור, חדר אשפה, תוספת מעלית והרחבת חדר המדרגות לחזית אחורית, תוספת נישה לגז מחוץ לקווי הבניין, בצמוד לגבול מגרש צדדי. - בקומות הקיימות: חיזוקים קונסטרוקטיביים, סגירת מרפסות קיימות, תוספת ממ"דים, שטחים עיקריים ומרפסות חדשות. - תוספת קומה מלאה עבור 3 יחידות דיור, וקומת גג חלקית עבור 2 יחידות דיור, הכוללות ממ"ד ומרפסת גזוזטרה או מרפסת גג לכל יחידת דיור. - סה"כ 7 יחידות דיור חדשות. - סה"כ לאחר התוספת – 16 יחידות דיור.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, שבו 3 יחידות דיור בכל קומה טיפוסית, סה"כ 9 יחידות דיור. מקלט בקומת העמודים.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
226	1956	בניין מגורים בן 2 קומות וקומת עמודים, המכיל: בקומת העמודים – מקלט, שטח פתוח וגדר, ובקומות א' ו-ב' – 3 יחידות דיור בכל קומה. סה"כ 6 יחידות דיור.
964	1963	תוספת קומה המכילה 3 יחידות דיור. סה"כ 9 יחידות דיור אחרי התוספת.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף ל-9 חלקות-משנה ובעליהן כולם חתומים על הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 3729א' - רובע 4, ברחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)

- ההיתר המקורי משנת 1956.
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

סטייה	מוצע	מותר	
		קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מלאות. מילוי קומת עמודים + תוספת קומה מלאה וקומת גג חלקית. 5 קומות וקומת גג חלקית.	מספר קומות קיים בהיתר תכנית 3729 א' סה"כ
	5 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) + קומה עליונה חלקית.	מילוי קומת עמודים לפי קונטור קומה שמעליה למעט רצועה מפולשת. ניתן לאשר בינוי בשטח שהוא עד 1/3 מהרצועה המפולשת, בתנאי שהרצועה המפולשת תהיה רציפה והבינוי יהיה בהתאמה עיצובית לעמודים הקיימים.	זכויות בנייה: <u>קומת קרקע</u> <u>קומה טיפוסית קיימת</u>
5.45 מ"ר, לא ניתן לאשר.	לפי המותר, כולל סגירה של 1/3 מהרצועה המפולשת, עבור דירה בקומת הקרקע. שטחים מבוקשים בקומה טיפוסית: 174 מ"ר (כולל 5.45 מ"ר קיר קדמי מחוץ לקו בניין המבוקש להריסה ושימוש בשטח הקיר שנהרס כשטח עיקרי בחריגה מקו בניין קדמי) + 51.1 מ"ר מרפסות סגורות + 56.1 מ"ר תוספת ל-3 יחידות דיור כולל פיר מעלית משותף והרחבת חדר המדרגות (תוספת כל יחידה אינה עולה על 25 מ"ר) + 5.54 מ"ר שטח ללא היתר בחריגה מקו בניין אחורי + חיזוקים קונסטרוקטיביים בהיקף הקומה הקיימת = סה"כ 317.8 מ"ר לקומה. לפי קונטור קומה טיפוסית קיימת ומורחבת. בהתאם למותר.	שטח קיים בהיתר (174 מ"ר) + 51.1 מ"ר מרפסות + 25 מ"ר כולל ממ"ד לכל אחת מ-3 יחידות הקיימות בהיתר במסגרת קווי בניין מותרים = 300 מ"ר + חיזוקים קונסטרוקטיביים מינימליים בהיקף הקומה הקיימת. לפי קונטור קומה טיפוסית קיימת ומורחבת. בהתאם לקונטור הקומה שמתחת למעט נסיגה של 3.0 מ' מקו חזית קדמית.	<u>קומה חדשה</u> <u>קומה עליונה חלקית</u>
1.80 מ' חריגה – בנוי בפועל, כולל עיבוי קונסטרוקטיבי של 0.30 מ' – ניתן לאשר. 3.10 מ', לא ניתן לאשר.	2.20 מ' בנייה קיימת בהיתר + סגירת מרפסות לפי נוהג לכל אורך החזית הקדמית. 1.90 מ' עבור הרחבת חדר המדרגות והקמת מעלית. החריגה המבוקשת לא פורסמה בהודעה לשכנים הגובלים במגרש הנדון, בניגוד לדרישת תכנית 2710.	4.00 מ' 5.00 מ' תותר תוספת מעלית בתנאי התאמה להוראות תכנית 2710.	קווי בניין קדמי צפוני לרחוב יהודה המכבי אחורי דרומי

סטייה	מוצע	מותר	
ניתן לאשר.	3.00 מ' עבור ממ"ד, מבואה לממ"ד, חדרי שירותים בקומות החדשות והקרקע ואישור בדיעבד של בנייה קיימת ללא היתר.	3.00 מ' עבור ממ"ד	צדדי מזרחי
ניתן לאשר.	2.00 מ' עבור קירות ממ"ד יורדים מהקומות הקיימות ושירותים בקומות החדשות והקרקע. 2.00 מ' לטור ממ"דים	3.00 מ' עד 2.00 מ' לממ"ד	
ניתן לאשר.	2.00 מ' עבור מבואה לממ"ד בקומות הקיימות וחדר שינה בקומת הקרקע. 2.00 מ' לטור ממ"דים.	3.00 מ' עד 2.00 מ' לממ"ד	
לא ניתן לאשר את המדרגות לחניון בתחום רצועה מפולשת.	נסיגה של 3.0 מ' מקו המרפסות הקדמיות שבנויות בהיתר כמעט לאורך כל החזית הקדמית. כמו כן מבוקשת בנייה ב 33% מרוחב החזית ועמודי חיזוק לאורך קו המרפסות. כמו כן מבוקשת ירידה לחניון בתחום הרצועה המפולשת.	נסיגה של 3 מ' מקו חזית ללא בנייה, ניתן לאשר בנייה ב 1/3 מרוחב החזית בבנייה רציפה.	רצועה מפולשת
	3.40 מ' גובה קומות התוספת. גובה הבנייה על הגג 4.50 מ'.	בהתאם לגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ'. גובה הבנייה על הגג לא יעלה על 4.50 מ' מפני ריצוף קומת הגג, כולל מעקה הגג העליון. תאושר הגבהה עד 5.00 מ' באזור המדרגות והמעלית.	גובה קומות התוספת
	3 יחידות דיור בקומת התוספת החדשה. קומת גג חלקית עבור 2 יח"ד חדשות. 5 יח"ד	לפי 3729א': מס' יחידות הדיור בקומה החדשה לא יעלה על מספר היחידות שאושרו בהיתר בקומות הקיימות. 3 יחידות דיור בקומה. לפי 3729א': 3 יח"ד – כמות יח"ד תחושב לפי מפתח 70 מ"ר ליח"ד. 6 יח"ד	צפיפות בקומה חדשה קומת גג חלקית סה"כ
0.67 מ"ר X 3 מרפסות =	ב-3 קומות הקיימות 48.15 מ"ר שטחי מרפסות חדשות פתוחות וקיימות סגורות. בקומה מלאה חדשה 48.15 מ"ר מרפסות סגורות בקונטור הקיים וחדשות בחפיפה חלקית לקומות שמתחת. מרפסות קיימות חורגות מ-14	תותר תוספת מרפסות בחריגה מקו בניין קדמי עד 14 מ"ר למרפסת, כולל שטחי מרפסות קיימות סגורות מחוץ לקו בניין. שטח ממוצע לא יעלה על 12 מ"ר מרפסות לדירה. בקומות חדשות ניתן לאשר מרפסות בקונטור המרפסות הקיימות, בתנאי התאמה עיצובית	מרפסות שטח

סטייה	מוצע	מותר	
סה"כ 2 מ"ר לסימון כשטח עיקרי. 0.20 מ', לא ניתן לאשר.	מ"ר למרפסת ללא חישוב השטחים העיקריים כנדרש. ממוצע מרפסות לדירה – 12.0 מ"ר, בהתאם למותר. 1.80 מ' מקו בניין קדמי – מתוכננות מרפסות חדשות בהמשך לקיימות בהיתר.	עד 1.60 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	קווי בניין
	לפי המותר.	יאושרו חצרות פרטיות רק במרווחים הצדדיים והאחורי, תוך הסכמה של כל בעלי הנכס להצמדת חצר משותפת.	חצרות
0.26, לא ניתן לאשר מסתורים בחריגה מקו בניין מעבר למינימום הנדרש. ראה הערה 4.	המסתורים האחוריים בעומק 0.86 מ' חורגים מקו בניין אחורי ב-26 ס"מ מהמינימום הנדרש.	מסתורי כביסה יאושרו בחזיתות הצדדיות בלבד. בדירות הפונות לחזית קדמית בלבד תותר הסדרת מספור כביסה בתחום המרפסות.	מסתורי כביסה
	מבוקשים מעבי מזגנים במסתורי הכביסה של חלק מיחידות הדיור. יתר המזגנים מבוקשים על הגג העליון.	יותר על הגג או במסתורים בחזיתות צדדיות.	מזגנים
	מבוקשת מצללה עם נסיגה לחזית הקדמית לרח' יהודה המכבי, כנדרש. לפי מדידה גרפית גובה המצללה 3.00 מ'. לא מוצג פירוט חומרי ופרטי המצללה כנדרש.	מצללות במרפסות הגג ייבנו בנסיגה שלא תפחת מ-1.20 מ' ממעקה הגג ובגובה שלא יעלה על 3.0 מ' מפני הריצוף, כולל גובה הקורה. היתר הבנייה יכלול פירוט של חומרי ופרטי המצללה.	מצללות
	16 קולטים בהתאם למס' יחידות הדיור.	יאושרו על הגג העליון בגובה שלא יעלה על גובה מעקה הגג. מספרם יהיה כמספר יחידות הדיור, או מערכת משותפת לכלל דיירי הבניין. לא יותרו דודי אגירה על הגג.	קולטים סולאריים
לא ניתן לאשר מתקני אשפה וגז במרווח הקדמי מחוץ לקומת הקרקע.	נישה לבלוני גז מבוקשת מחוץ לקומת הקרקע.	יתוכנו במסגרת קומת הקרקע למעט הרצועה המפולשת.	מתקני אשפה וגז
הצגת המבוקש על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד במפרט החזית הקדמית.	במפרטי החזיתות חסר ההקשר העירוני.	המבוקש יוצג על רקע הבניינים הסמוכים במפרטי התכנון ועל רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד במפרט החזית הקדמית.	התאמה סביבתית

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

סטייה	מוצע	מותר	
	4 קומות מרתף עבור מתקן חנייה מכאני.	2 + 4 עבור חניה	קומות
	מתקן חנייה מכאני ל-16 מכוניות במרווח הקדמי הפונה לרח' יהודה המכבי.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	23.5% משטח המגרש.	80% 85% לפי תמ"א 34.	תכסית

התאמה לתקנות ולמדיניות אדריכל העיר:

הערות

כן לא

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
גודל ממ"ד בקומת הקרקע 5.22 מ"ר חורג מהמינימום הנדרש.	+	+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור
פתחי אוורור מהמרתפים מתוכננים במרווח הקדמי, בניגוד למדיניות אדריכל העיר.	+	+	
לא הוצגה תכנית פיתוח שטח. לא ניתן לבדוק. לא הוצגה פרישת גדרות. לא ניתן לבדוק.	+		פיתוח שטח גדרות
לא ניתן פתרון בתכנית לדירות בעלות חזית קדמית בלבד. לא תותר הצבתם על הגג.	+		דודי אגירת מים
חוסר התאמה בין חישוב השטחים לתכניות, לא ניתן לבדוק.	+		חישוב שטחים

הערות נוספות:

- מפאת הזמן הארוך שהבקשה המתינה לבדיקה, לאור ליקויים מהותיים שהתגלו בבדיקה הראשונה, התקיימו עם עורך הבקשה והמבקשים 4 פגישות על פני החודשים יוני-יולי 2019, וכן ניתנו להם 2 הארכות זמן (עד ה-7.7 ולאחר מכן עד ה-21.7) לצורך תיקון הבקשה והסדרת כל התיאומים הנדרשים לכך במכון הרישוי. יש לציין כי כל הליקויים הובהרו והמבקשים הביעו את נכונותם לתקן את הבקשה ולהתאימה למותר. בתום הזמן שהוקצב לתיקונים, עדיין לא תוקנו כל הליקויים, לרבות 3 תחנות במכון הרישוי אשר הסירוב בהן נותר בעינו. לפיכך לא ניתן לאשר את הבקשה.
- לפי חומר הנמצא בתיק הבניין עולה שמרפסות השירות הצמודות למטבחים בעורף הבניין הורחבו כבר בעת הקמת הבניין בכל קומות הבניין, ולפיכך לא ניתנה תעודת גמר לבניין. זאת לפי דו"ח ביקורת במקום. עם זאת, באותה שנה הוכנה תביעה משפטית לא נגד המרפסות עצמן, אלא נגד סגירתן. היום ניתן לראות אותן כקיימות כדין ולאפשר סגירתן ע"י חלונות בהתאם למסומן בתכנית.
- בבניין מבוקשים ממ"דים בחריגה מקווי בניין. פרט לעובדה שהממ"דים המבוקשים חורגים גם מקווי הבניין המוקטנים שהתכנית מאפשרת עבור ממ"דים, בכל קומה מבוקשים גם שטחים עיקריים בחריגה מקווי בניין, לכאורה כהמשך לקירות הממ"דים.
- כמו כן, הממ"דים אינם אחידים בגודלם וחורגים מהשטח המינימלי הנדרש לממ"ד – בקומה העליונה גודל ממ"ד מגיע ל-15.5 מ"ר בחריגה מקו בניין, ללא כל הצדקה לכך. בהתאם לכל האמור לעיל, הגדלת הממ"דים הבלתי מידתית גורמת לניפוח הבניין מחוץ לקווי הבניין ולתוספת שטח עיקרי מחוץ לקווי בניין, שאינה מחוייבת המציאות, ומנצלת בצורה שאינה מידתית את הסעיף בתכנית המאפשר חריגה מקווי בניין במקרים בהם אין אפשרות אחרת לתכנן ממ"ד לדירה.
- המבוקש בבניין כולל חיזוקים קונסטרוקטיביים, הצמודים לקירות הקיימים, בחריגה מקו בניין. על גבי חיזוקים אלה ניתן לאשר מסתורי כביסה בעומק שלא יעלה על 60 ס"מ.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 17/06/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה בובליל אדר'. 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 - 7.9.17

=====

הבקשה כוללת: תוספת 7 יחידות דיור (6 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:

7.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

7 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

15 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

1 מקום חניה לרכב נכים

7 מקומות חניה לאופניים

הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד פטר ליבוביץ

חוות דעת :

1. בטבלת מאזן החניה חסר התייחסות לחניה לאופנועים

2. לא ניתן לאשר הסדר חניה המתוכנן - הפרויקט ממוקם ברחוב יהודה המכבי - ציר תנועה ראשי עם איסור חניה ברחוב .

דרוש וחסר שטח המתנה לרכב בכניסה למתקן.

המלצה :

=====

להעביר לוועדה לסירוב

כיבוי אש

=====

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

=====

מוצג נישת אשפה בחזית אחורית.

לא ניתן לאשר עגלות 1,100 ליטר בנישת אשפה.

נדרש להסדיר חדר אשפה סגור בהתאם להנחיות המפורטות בתחנה.

המלצה : להעביר לוועדה לסירוב

גנים ונוף

=====

מבוקשת תוספת בנייה הכוללת מרתף חנייה , חיזוקים ופיתוח .

הוטען סקר ,

והוקלדה טבלת יעוד העצים לבקשה .

מיפוי יעוד העצים מוצג בתכנית ה 100 .

חלק מהעצים בקירבת גבול המיגרש .

במגרש ובקרבתו קיימים 13 עצים / שיחים :

=====

מיקום העצים - מס' 5-7 במדרכה הציבורית ,

מס' 9-13 במגרשי שכנים .

השאר במגרש , מתוכם מס' 1-3 לא מוגנים .

לסיכום ,

מס' 4,8 מיועדים לכריתה במגרש ותמורתם ישתלו עצים בערך של 2,464 ש"ח .

מס' 9 מיועד לכריתה במגרש השכנים ובהסכמתם ותמורתו ישתלו במגרשם עצים בערך של 6,001 ש"ח .

מס' 5-7,10-13 (7 יח') מיועדים לשימור , בליווי אגרונום .

שטח החצר כ 195 מ"ר , חלקה מעל מרתף .

ניתנו תנאים בהיתר, תנאים טכניים ותנאי לתעודת גמר .

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

=====
לא הוטען טופס המיגון המוצע לפתיחת הבקשה.
המלצה: להעביר לוועדה לסירוב

אדריכלות מכון הרישוי
=====
נדרש להציג פריסת גדרות.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

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

סיכום מכון הרישוי
=====
המלצה: להעביר לוועדה לסירוב
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	תמר מצוי	2.0	27.0	5.0	כריתה	187
2	פיקוס בנימינה	4.0	8.0	1.0	כריתה	40
3	פיקוס בנימינה	6.0	13.0	2.0	כריתה	828
4	גויאבה	7.0	24.0	8.0	כריתה	1,085
5	סיסם הודי	14.0	31.0	5.0	שימור	5,914
6	סיסם הודי	14.0	30.0	5.0	שימור	5,539
7	סיסם הודי	13.0	31.0	5.0	שימור	3,621
8	סיסם הודי	11.0	14.0	5.0	כריתה	1,379
9	פלפלון דמוי אלה	7.0	35.0	10.0	כריתה	6,001
10	בוהיניה מגוונת	7.0	29.0	6.0	שימור	3,169
11	מיש גשר הזיו	6.0	15.0	5.0	שימור	1,922
12	בוהיניה מגוונת	9.0	20.0	5.0	שימור	1,809
13	אזדרכת מצויה	8.0	30.0	7.0	שימור	2,769

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 17/04/2018
תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

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

- לא לאשר חיזוקים ותוספות בנייה לבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, שבו 9 יחידות דיור, הכוללים:
- תוספת 4 קומות מרתף לצורך הקמת מתקן חנייה מכאני תת-קרקעי עבור 15 מכוניות.
 - סגירת קומת העמודים עבור תוספת 2 יחידות דיור, חדר אשפה, תוספת מעלית והרחבת חדר המדרגות לחזית אחורית, תוספת נישה לגז מחוץ לקווי הבניין, בצמוד לגבול מגרש צדדי.

- בקומות הקיימות: חיזוקים קונסטרוקטיביים, סגירת מרפסות קיימות, תוספת ממ"דים, שטחים עיקריים ומרפסות חדשות.
- תוספת קומה מלאה עבור 3 יחידות דיור, וקומת גג חלקית עבור 2 יחידות דיור, הכוללות ממ"ד ומרפסת גזזטרה או מרפסת גג לכל יחידת דיור.
- סה"כ 7 יחידות דיור חדשות.
- סה"כ לאחר התוספת – 16 יחידות דיור.

שכן:

1. הבקשה קיבלה המלצה שלילית ע"י 3 תחנות במכון הרישוי: תנועה וחניה, אשפה ומקלוט. על אף הזמן שניתן לתיקון הבקשה, לא הוסדרו הליקויים וחוו"ד מכון הרישוי נותרה בעינה.
2. מבוקשים כ-16 מ"ר שטח עיקרי בחריגה מקו בניין קדמי, עקב הריסת קיר מרפסות קיים והקמת קיר חיזוק מחוץ לקונטור הבינוי הקיים, זאת בניגוד להוראות תכנית 3729א', ובניגוד לתקנות התכנון והבניה.
3. החריגה המבוקשת מקו בניין אחורי עבור הרחבת חדר המדרגות לא פורסמה בהודעה לשכנים הגובלים במגרש הנדון, בניגוד לדרישת תכנית 2710.
4. מבוקש גרם מדרגות המוביל לחניון התת-קרקעי בתחום הרצועה המפולשת, בניגוד להוראות תכנית 3729א'.
5. שטחי המרפסות הקדמיות חורגים ב-2 מ"ר מהגודל המקסימלי הניתן לאישור במסגרת שטחי מרפסות, ללא שחושב ההפרש במניין השטחים העיקריים, בניגוד להוראות תכנית 3729א'.
6. מרפסות חדשות מבוקשות בחריגה של 0.2 מ' מההבלטה המותרת לפי הוראות תכנית 3729א'.
7. מבוקש מסתור לבלוני גז במרווח הצדדי, בניגוד להוראות התכנית 3729א'.
8. הבניין המבוקש לא הוצג במפרט הבקשה בהקשר העירוני על רקע 2 בניינים מכל צד, בניגוד להוראות תכנית 3729א'.
9. מסתורי כביסה בהבלטה מקו בניין אחורי חורגים ב-0.26 מ' מהמינימום הנדרש לפי מדיניות אדריכל העיר.
10. פתחי שחרור עשן מהמרתפים מתוכננים במרווח הקדמי, בניגוד למדיניות אדריכל העיר.
11. מבוקשים דודי אגירת מים על הגג העליון, בניגוד למדיניות אדריכל העיר.
12. חסרות תכניות פיתוח שטח ופריסת גדרות, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
13. חישובי השטחים אינם תואמים את המבוקש, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
14. חוסר התאמה בין מפרטי הנספחים לבקשה לבין תכנית 100 המתוקנת, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
15. גודל ממ"ד בקומת הקרקע קטן ב-3.62 מ"ר מהגודל המינימלי הנדרש, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.

הודעה נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 19-0212-1 מתאריך 24/07/2019

- לא לאשר חיזוקים ותוספות בנייה לבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים, שבו 9 יחידות דיור, הכוללים:
- תוספת 4 קומות מרתף לצורך הקמת מתקן חנייה מכאני תת-קרקעי עבור 15 מכוניות.
 - סגירת קומת העמודים עבור תוספת 2 יחידות דיור, חדר אשפה, תוספת מעלית והרחבת חדר המדרגות לחזית אחורית, תוספת נישא לגז מחוץ לקווי הבניין, בצמוד לגבול מגרש צדדי.
 - בקומות הקיימות: חיזוקים קונסטרוקטיביים, סגירת מרפסות קיימות, תוספת ממ"דים, שטחים עיקריים ומרפסות חדשות.
 - תוספת קומה מלאה עבור 3 יחידות דיור, וקומת גג חלקית עבור 2 יחידות דיור, הכוללות ממ"ד ומרפסת גזזטרה או מרפסת גג לכל יחידת דיור.
 - סה"כ 7 יחידות דיור חדשות.
 - סה"כ לאחר התוספת – 16 יחידות דיור.

שכן:

16. הבקשה קיבלה המלצה שלילית ע"י 3 תחנות במכון הרישוי: תנועה וחניה, אשפה ומקלוט. על אף הזמן שניתן לתיקון הבקשה, לא הוסדרו הליקויים וחוו"ד מכון הרישוי נותרה בעינה.

17. מבוקשים כ-16 מ"ר שטח עיקרי בחריגה מקו בניין קדמי, עקב הריסת קיר מרפסות קיים והקמת קיר חיזוק מחוץ לקונטור הבינוי הקיים, זאת בניגוד להוראות תכנית א'3729, ובניגוד לתקנות התכנון והבניה.
18. החריגה המבוקשת מקו בניין אחורי עבור הרחבת חדר המדרגות לא פורסמה בהודעה לשכנים הגובלים במגרש הנדון, בניגוד לדרישת תכנית 2710.
19. מבוקש גרם מדרגות המוביל לחניון התת-קרקעי בתחום הרצועה המפולשת, בניגוד להוראות תכנית א'3729.
20. שטחי המרפסות הקדמיות חורגים ב-2 מ"ר מהגודל המקסימלי הניתן לאישור במסגרת שטחי מרפסות, ללא שחשב ההפרש במניין השטחים העיקריים, בניגוד להוראות תכנית א'3729.
21. מרפסות חדשות מבוקשות בחריגה של 0.2 מ' מההבלטה המותרת לפי הוראות תכנית א'3729.
22. מבוקש מסתור לבלוני גז במרווח הצדדי, בניגוד להוראות התכנית א'3729.
23. הבניין המבוקש לא הוצג במפרט הבקשה בהקשר העירוני על רקע 2 בניינים מכל צד, בניגוד להוראות תכנית א'3729.
24. מסתורי כביסה בהבלטה מקו בניין אחורי חורגים ב-0.26 מ' מהמינימום הנדרש לפי מדיניות אדריכל העיר.
25. פתחי שחרור עשן מהמרתפים מתוכננים במרווח הקדמי, בניגוד למדיניות אדריכל העיר.
26. מבוקשים דודי אגירת מים על הגג העליון, בניגוד למדיניות אדריכל העיר.
27. חסרות תכניות פיתוח שטח ופריסת גדרות, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
28. חישובי השטחים אינם תואמים את המבוקש, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
29. חוסר התאמה בין מפרטי הנספחים לבקשה לבין תכנית 100 המתוקנת, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
30. גודל ממ"ד בקומת הקרקע קטן ב-3.62 מ"ר מהגודל המינימלי הנדרש, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.

הודעה נמסרה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

27/06/2019	תאריך הגשה	19-0793	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות בניה	תוספות ושינויים
	מסלול		

כתובת	אלנבי 59	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	111/6933	תיק בניין	0004-059
מס' תב"ע	ג, 44, 2650, 219, 216	שטח המגרש	539

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מרגלית אפרים שמואל	רחוב אלנבי 59, תל אביב - יפו 6382350
בעל זכות בנכס	נפולוני בע"מ	שדרות שאול המלך 39, תל אביב - יפו 6492807
עורך ראשי	רוה שמואל	רחוב צבי 12, רמת גן 5250429
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (פיצו'קין יאנה)

מהות עבודות בניה
<p style="text-align: center;">שינויים בבניין מגורים לשימור, בן 5 קומות וגג דו-מפלסי, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בקומת הגג הדו-מפלסי: פיצול הדירה המערבית העורפית והצמדת המפלס העליון של הדירה הנ"ל לחדר מפלס העליון של הדירה המזרחית העורפית תוך הריסת מדרגות הפנימיות ב-2 דירות הגג, ובניית מדרגות פנימיות חדשות בדירת הדופלקס המזרחית. שינויים בחלוקת השטח הפנימי של הדירה המזרחית ואטימת כניסה לדירה הנ"ל במפלס התחתון. - איחוד 2 המפלסים העליונים של הדירות (כתוצאה מהפיצול המבוקש), תוך אטימת כניסה מחדר המדרגות המשותף (בחלק המערבי), שינויים בחלוקת השטח הפנימי מחדש של המפלס העליון המאוחד של דירת הדופלקס, ביטול פרגולה מעל מרפסת הגג ושינויים בחזית הצפונית של המפלס העליון של הדירה הנ"ל. - בגג העליון: ביטול הפרדת שטח הגג מעל מפלס העליון של דירת הדופלקס, חיפוי שטח הנ"ל בדק עץ תוך הגבהת מפלס הגג, שינוי מיקום מערכת סולארית ומערכת מיזוג אוויר, הקמת המשך חלקי של המדרגות הפנימיות וגג קל מעליהם. <p>* כל הבניין למעט חלק בו מבוקשים השינויים סומן כ"לא שייך לבקשה". (עם זאת על הגג העליון קיים שינוי במערכות סולריות ומערכות מיזוג אוויר שסומן כקיים והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך).</p>

מצב קיים:

בניין לשימור בן 5 קומות וגג דו-מפלסי, סה"כ 24 יח"ד. מבדיקת מחלקת הפיקוח: תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה- משלמים עבודות גמר.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
12-0269	שינויים בבניין לשימור בן 2 קומות, הריסת החלק העורפי של הבניין וגג רעפים, תוספת בנייה בקומות הקיימות, תוספת 3 קומות ודירות גג, הוספת 2 קומות מרתף וסידור סה"כ 24 יח"ד ויחידת מסחר בחזית בקומת הקרקע.	14/02/2013	
18-0685	שינויים ותוספת בנייה בבניין מגורים לשימור, בן 5 קומות עם גג דו-מפלסי המכיל 4 דירות גג מעל קומת קרקע מסחרית ו-2 קומות מרתף, הכוללים: <ul style="list-style-type: none"> - בכל קומות הבניין: הגבהת המבנה ע"י שינויים במפלסי גובה הקומות, שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים. - במפלס הגג (באגף הקדמי): תכנון המשך מדרגות פנימיות עד 	16/08/2018	

	<p>למפלס הגג מתוך 2 דירות גג מערביות.</p> <p>- במפלס הגג (באגף העורפי): הוספת מפלס שני ל-2 דירות הגג בקונטור הדירות הכולל מדרגות פנימיות בין המפלסים והמשך מדרגות הנ"ל עד למפלס הגג, עם כניסה לדירות הדופלקס הנ"ל הנ"ל במפלס העליון, שינויים בחזיתות.</p> <p>- במפלס הגג העליון: שינויים בסידור מערכות סולאריות, הסדרת מערכות מיזוג אוויר וגנרטור עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין.</p>		
--	---	--	--

בעלויות:

הנכס בבעלות 3 חברות: אלנבי 59 בע"מ, סגיטריוס חברה לאחזקות בע"מ ונפלוני בע"מ. המבקש רשום בהערת אזהרה והבקשה חתומה ע"י המבקש ומיופי כוח מטעם החברה נפלוני בע"מ. נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2650 ב' מבנה לשימור)

סטייה	מוצע	מותר	
	מבוקשת תוספת שטח של כ-6 מ"ר. (ראה הערה מס' 2)	לפי ההיתר הקודם נותר לניצול 64.8 מ"ר. (ראה הערה מס' 2)	זכויות בנייה
	מבוקש פיצול דירת דופלקס המערבית בקומת הגג לדירה אחת נפרדת והצמדת המפלס העליון שלה לחדר יציאה לגג של הדירה המזרחית. שטח העיקרי של הדירה המערבית לאחר הפיצול כ- 48 מ"ר ותואם את הוראות התכנית 2650 ב'.	המבנים לשימור ברחובות המסחריים אין הגבלת צפיפות בתנאי ששטח עיקרי מינימלי לדירה לא יקטן מ-45 מ"ר (לא כולל שטח מרפסות פתוחות).	מס' יחידות מותר

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		*	- גודל חדרים
		*	- רוחב מסדרון
		*	- רוחב חדר מדרגות
		*	- אזור
יש לצרף נספח יציבות לתצהיר מהנדס השלד.		*	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. במסגרת ההיתר הקודם אושרו דירות גג דו-מפלסיות בהן מבוקש השינוי. בהתאם לחו"ד יועצת המשפטית לאחר ישיבה שהתקיימה בתאריך 07/01/2015 התקבל סיכום שקבעה: " על פי תכנית השימור (2650 ב'), יתכן מצב שבו לא ניתן יהיה למצות את מלוא זכויות הבנייה במגרש (בגלל מגבלות השימור). תכנית השימור העניקה זכויות נוספות כדי לאזן זאת. במקרה המיוחד הנ"ל, לאור העובדה שהאגף האחורי נמוך מהאגף הקדמי, ולאור המלצת מחלקת השימור, תישקל האפשרות לניצול חלק מזכויות הבנייה הבלתי מנוצלות ע"י יצירת גלריה בלבד בדירות הגג. יודגש:

- הכל בכפוף לבדיקת חישובי השטחים שלא נוצלו.
 - אין חובה למצוא פתרון לכל אותם שטחים.
 - הגלריה תתוכנן בהתאם לתקנות התכנון והבנייה (עד שליש משטח החדר).
 - מותנה אישור הוועדה להקלה לניוד זכויות בנייה בלתי מנוצלות ליצירת גלריה בדירות הגג והגבהת מפלס דירות הגג, בהתאם לסעיף 149 לחוק.
- מדובר במקרה חריג לאור התנאים המיוחדים של המגרש ואינו מהווה תקדים בניינים אחרים "

ובהמשך לכך בתאריך 29/04/2016 התקיימה ישיבה נוספת אצל היועצת המשפטית, עו"ד הראלה אוזן אברהם, משנה ליועמ"ש מטעם היועצת המשפטית בה סוכם כי: " כי יש לתקן את סיכום הישיבה מתאריך 11/01/2015 באופן שיתאפשר ניצול חלק מזכויות הבנייה הבלתי מנוצלות במגרש ע"י הגבהת דירות הגג ואישור דירות דופלקס בשני מפלסים. לכל אחת מדירות הגג תהיה כניסה אחת מאחד המפלסים ותירשם בעניין הערה לפי תקנה 27 בתקנות מקרקעין.

2. במסגרת ההיתר הקודם אושרה הקלה לניוד שטחים הבלתי מנוצלים למפלס העליון של דירות הדופלקס ונותר של לניצול של כ-65 מ"ר משטחים הנ"ל. הבקשה הנדונה כוללת תוספת שטח כתוצאה מאיחוד המבוקש שניתן לאשר במסגרת השטחים העיקריים המותרים לניצול.
3. על פי תכנית 2650 ב' המאושרת, הבניין הוא מבנה לשימור ושינויים המבוקשים אושרו ע"י מחלקת שימור בתנאים.
4. מבוקשת הגבהת מפלס הגג (מעל המפלס העליון של דירת הדופלקס) לצורך חיפוי שטח הנ"ל בדק עץ. המבוקש אינו גורם להגבהת גובה מעקות בהיקף הגג ואין מניע לאשרו.
5. מוצע הקמת המשך חלקי של מדרגות הפנימיות עם גג קל מעליהם, כאשר גובה קירות המשך של המדרגות הפנימיות המבוקשות עולה כ- 0.6 מ' על גובה מעקה הגג העליון. עם זאת מדובר בבנייה בחלקו העורפי של הבניין בו מפלס הגג יותר נמוך מחלק הקדמי של הבניין (בהתאם למאושר בהיתרים הקודמים). לאור האמור לעיל אין מניע לאשר את המבוקש.
6. כל הבניין למעט חלק בו מבוקשים השינויים סומן כ"לא שייך לבקשה". עם זאת על הגג העליון קיים שינוי במערכות סולריות ומערכות מיזוג אוויר שסומן כקיים והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.
7. לאחר בדיקה מול בוחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי – מרינה נלקין - בהתאם לתקן חניה חדש אין דרישה לתוספת חניה עבור הרחבות דיור, לכן לא נדרש התייחסות מכון הרישוי בנושא תנועה.

חו"ד מכון רישוי מרינה נלקין 03/07/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נלקין מרינה

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

כיבוי אש

=====

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

מקלוט

=====

התקבל מסמך עם אישור פטור ממיגון, חתום ע"י פיקוד העורף מיום 20/03/2019.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

אדריכלות מכון הרישוי

=====

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

חו"ד מחלקת פיקוח: ויקטור זמורו 24/02/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: משלמים עבודות גמר

חו"ד נוספות: מבנים לשימור - נדיה חמלניצקי 27/01/2019

שלום, התכנית שהוזנה למערכת, מתואמת עם מח' השימור, להלן חו"ד מח' השימור לבקשה:

27/01/2019

אלנבי 59 - מבנה לשימור

המבנה תוכנן בסגנון אקלקטי

נבנה בשנת 14-1913

הנחיות מח' השימור להיתר - תיק ירוק

המבנה קיבל היתר בניה מס' 18-0685 משנת 2018 הכולל שני דופלקסים בקומות העליונות החדשות. במסגרת היתר שינויים זה מבוקשים שינויים פנימיים עפ"י המופיע בגרמושקה. השינויים הפנימיים מאושרים בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי ההיתר הקיים, ועל פי הנחיות השימור מיום ה-18.1.18 וש"מ ובתנאי:

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.

יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.
- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.
- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.
- תנאי לטופס 4/אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.
- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור
ענת בן-מנחם

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י פיצוץ/קין יאנה)

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין מגורים לשימור, בן 5 קומות וגג דו-מפלסי, הכוללים:

- בקומת הגג הדו-מפלסי:
פיצול דירת דופלקס המערבית העורפית והצמדת המפלס העליון של הדירה הנ"ל למפלס העליון של דירת הדופלקס המזרחית העורפית.
- איחוד 2 המפלסים העליונים של הדירות (כתוצאה מהפיצול המבוקש) ושינויים בחלוקת השטח הפנימי מחדש של המפלס העליון המאוחד של דירת הדופלקס.
- בגג העליון:
שינויים בגג מעל מפלס העליון של דירת הדופלקס הנ"ל (המאוחד), חיפוי שטח הנ"ל בדק עץ, הקמת המשך חלקי של מדרגות הפנימיות וגג קל מעליהם.

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

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ- 01.01.2018 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

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

החלטה: החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 19-0212-1 מתאריך 24/07/2019

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין מגורים לשימור, בן 5 קומות וגג דו-מפלסי, הכוללים:

- בקומת הגג הדו-מפלסי:
פיצול דירת דופלקס המערבית העורפית והצמדת המפלס העליון של הדירה הנ"ל למפלס העליון של דירת הדופלקס המזרחית העורפית.
- איחוד 2 המפלסים העליונים של הדירות (כתוצאה מהפיצול המבוקש) ושינויים בחלוקת השטח הפנימי מחדש של המפלס העליון המאוחד של דירת הדופלקס.
- בגג העליון:
שינויים בגג מעל מפלס העליון של דירת הדופלקס הנ"ל (המאוחד), חיפוי שטח הנ"ל בדק עץ, הקמת המשך חלקי של מדרגות הפנימיות וגג קל מעליהם.

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

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

עמ' 24

0004-059 19-0793 18-02282

1. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ- 01.01.2018 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

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

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0778	תאריך הגשה	25/06/2019
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	דרך שלמה 43	שכונה	פלורנטין
גוש/חלקה	155/7051	תיק בניין	0414-043
מס' תב"ע	ע1, 2724	שטח המגרש	6921

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	כושר פלורנטין בע"מ	דרך שלמה 43, תל אביב - יפו 6811152
בעל זכות בנכס	רביעיית פלורנטין בע"מ	דרך שלמה 43, תל אביב - יפו 6811152
עורך ראשי	גורליק בלה	רחוב העצמאות 67, אשדוד 77452
מתכנן שלד	בבג'נוב אריאל	דרך שלמה 43, תל אביב - יפו 6811152

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

מהות הבקשה: (נגר ישי)

מהות עבודות בניה
בפרויקט רביעיית פלורנטין, בניין מס' 6: שינויים פנימיים, הריסת פתח בתקרת קומה 3 ובניית מדרגות פנימיות בין קומות 3 ו-4 לשימוש חדר כושר. בקומה 3 - חדרי מלתחות ומטבחון.

מצב קיים:

פרויקט רביעיית פלורנטין המכיל 4 מבני מגורים בני 8 קומות ושני מבנים בני קומה אחת לשימוש ציבורי ומסחרי. בניין מגורים מס' 6 מעל קומת מסחר, חדר כושר בקומות גבוהות 1 עד 5, לפי היתר מס' 13-0407.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
ר' 10-0566	חפירה ודיפון	11/11/2010	10-0863
ר' 11-0597	בניה חדשה-בניין גבוה	26/02/2012	11-1108
ר' 12-1189	שינויים פנימיים במרתפים, בבניין מס' 6 שינוי יעוד, בבניינים 1 ו-2 איחוד דירות	02/07/2013	13-0407
ר' 16-1118	הארכת תוקף היתר מס' 13-0407	08/08/2016	16-0810

בעלויות:

הנכס בבעלות חברה והבקשה חתומה ע"י 2 נציגי החברה

הערות נוספות:

בשנת 2013 ניתן היתר מס' 13-0407 לשינוי יעוד ממגורים לחדר כושר בקומות 1 עד 5 (קומות 1 ו 4 עם חללים כפולים). כעת מבוקש חיבור בין קומות 3 ו 4 ע"י יצירת פתח בתקרת קומה 3 והוספת מדרגות פנימיות. כמו כן מבוקשים שינויים פנימיים בחדרי שירותים קיימים. הבקשה לא כוללת תוספות שטחים ושינויים בחזיתות המבנה.

חו"ד מכון רישוי**תומר ברוורמן 10/07/2019**

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".

כיבוי אש

=====

נספח בטיחות האש של בקשה זו ייבדק ישירות בתחנת כיבוי תל אביב. המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח:**סרגיי חנוכיב 16/05/2019**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נגר ישי)

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון רישוי.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

ההחלטה: החלטה מספר 5**רשות רישוי מספר 19-0212-1 מתאריך 24/07/2019**

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון רישוי.

הערות

עמ' 27

0414-043 19-0778 18-01133

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.