

כ"ד אלול תשע"ט
24 ספטמבר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0265 תאריך: 22/09/2019 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 לפי תמ"א 38	פנינת בר כוכבא 47 בע"מ	בר כוכבא 47	0085-047	19-1059	1
9	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	פרידמן חיה	עמוס 3	0198-003	19-1109	2
12	תוספות בניה/הריסה	טאובנבלט אחזקות	הירקון 15	0027-015	19-1048	3
14	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	עייש אירית	קרויס 8	2011-008	19-1003	4

רשות רישוי

מספר בקשה	19-1059	תאריך הגשה	25/08/2019
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	בר כוכבא 47 רחוב בר כוכבא 49	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	81/7091	תיק בניין	0085-047
מס' תב"ע	ע1, 58, 3616 א', 2710	שטח המגרש	587

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פנינת בר כוכבא 47 בע"מ	רחוב היצירה 3, רמת גן 5252141
בעל זכות בנכס	ברנשטיין גיל	רחוב בר כוכבא 47, תל אביב - יפו 6342734
עורך ראשי	מושלין אייל קובי	רחוב אנגל 10, תל אביב - יפו 6522418
מתכנן שלד	שפירא דניאל	רחוב השיטה 27, חולון 5835928

מהות הבקשה: (רבנר רוני)

מהות עבודות בניה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות (בנוי בחצאי מפלסים) מעל קומת קרקע חלקית ומקלט ומחסן במרתף עבור 11 יח"ד, הכוללים:

בקומת המרתף: קירות יורדים מתחת לגרעין ממ"ד, הוספת שטחים הכוללים: הגדלת המחסן וגישה נוספת אליו באמצעות המשך פיר מדרגות חדש וחדר ארונות חשמל עם גישה חיצונית בחזית צדדית מזרחית.

בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות הכוללים: הריסת תוספת בנייה שנבנתה ללא היתר בחזית צדדית מערבית, בגירה חלקית של שטח מקורה פתוח בין עמודים לצורך הוספת חדר אשפה וממ"ד לדירה קדמית קיימת, הרחבת שטח דירה עורפית בתוספת ממ"ד ומרפסת פתוחה ומקורה.

בקומות הקיימות 1-3 (בכל קומה): שינויים בחזיתות הכוללים: פתיחת מרפסות סגורות בחזית קדמית וסגירתן בקו מישור החזית באמצעות חלונות הזזה, סגירת מרפסות בחזית הצדדית באמצעות חלונות הזזה והוספת ממ"ד ומרפסת פתוחה ומקורה לדירות באגף העורפי.

על הגג הקיים: הקמת קומה 4 חדשה בהיקף הקומות שמתחת, המכילה: 3 יח"ד מתוכן 2 יח"ד באגף הקדמי עם חדרי שיפור מיגון לכל דירה ומרפסת פתוחה ומקורה בחזית הקדמית ויחידת דיור באגף האחורי עם ממ"ד ומרפסת פתוחה עם פרגולה בחזית העורפית.

בקומה 5 חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד מתוכן יחידת דיור אחת עם חדר שיפור מיגון באגף הקדמי, מרפסת גג צמודה עם פרגולה בחזית הקדמית ומרפסת גג צמודה במרווח הצד המערבי ויחידת דיור אחת עם ממ"ד באגף האחורי עם מרפסת גג צמודה עם פרגולה בחזית העורפית.

על הגג העליון: מערכות סולאריות עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.

בכל קומות הבניין: שינויים במהלך גרם המדרגות הקיים של הבניין, הוספת פיר מדרגות בחזית הצד המזרחית ותוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל קומה.

בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון וגדרות בגבולות מגרש.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 16 יח"ד (11 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות בנוי בחצאי מפלסים מעל קומת קרקע מפולשת ומקלט ומחסן במרתף. עבור סה"כ 11 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
159	1932	בניין בן קומה אחת ל-1 יחידת דיור.

בניין בן 3 קומות מעל ק. עמודים ומקלט ומחסן במרתף וח. כביסה על הגג.	1953	53
פיצול יחידת דיור בקומת הקרקע ל-2 וסגירת מרפסת.	1993	3-990632

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של חברת בית בר-כוכבא 49-47 בע"מ ובחכירה פרטית משותפת של 12 בעלי זכויות (בשלמות) ומפרט הבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום ומיופה כוחם של כל בעלי הזכויות בנכס.

התאמה לתכנית 3616א', רובע 3, רחוב שאינו ראשי באזור ההכרזה.

- ההיתר המקורי משנת 1953.
 - החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
 - ב- 08/09/2019 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:

מספר קומות:	מותר	קיים + מוצע	סטייה
קווי בניין: קדמי דרומי לרחוב בר-כוכבא: צדדי מזרחי: צדדי מערבי: אחורי:	4.00 מ' 3.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ'	4.00 מ' 2.21 מ' קיים+חיזוק 1.91 מ' קיים+חיזוק 5.25 מ'	0.79 מ' קיים+חיזוק 1.09 מ' קיים+חיזוק
קווי בניין לממ"דים: לצד מזרח (אגף קדמי): לצד מערב (אגף קדמי): לאחור (אגף אחורי):	2.00 מ' 2.00 מ' 3.00 מ'	2.30 מ' 2.00 מ' 3.00 מ'	
זכויות בנייה: בקומת הקרקע: בקומות הטיפוסיות הקיימות: בקומות התוספת:	מילוי קומת הקרקע בתנאי שמירה על רצועה מפולשת ברוחב של יפחת מ- 3.00 מ' מקו חזית הבניין. 13 מ"ר ליחידת דיור (לא כולל ממ"ד) בקונטור הקומה המורחבת	מוצעת תוספת של חדר אשפה, וממ"ד ליחידת הדיור באגף הקדמי בקומת הקרקע. נשמרת רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ' בחזית הבניין. מבוקשת הרחבה של עד 13.00 מ' לדירות באגף עורפי ולדירות באגף קדמי ללא הרחבה. בקונטור הקומה המורחבת.	
מספר יחידות דיור: בקומת התוספת: בקומת הגג: סה"כ:	3 יחידות דיור (בהתאם לקומה טיפוסית שאושרה בהיתר) 3 יחידות דיור (לפי מקדם 70) 6 יחידות דיור.	3 יחידות דיור 2 יחידות דיור 5 יחידות דיור.	
גובה קומה (בין רצפות):	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' (ברוטו).	3.30 מ' בקומות התוספת	
מרפסות: הבלטה בתחום אזור ההכרזה			

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
<p>מרפסת החורגת מעבר לקו בניין צדדי מערבי מוצעת בבנייה קשיחה.</p>	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>עד 14 מ"ר ליח"ד ובשטח ממוצע של עד 12 מ"ר.</p> <p>מוצעת סגירה אחידה וקלה לכל המרפסות בחזית הקדמית במישור הבניין ולמרפסות בחזית הצדדית.</p> <p>בקומת התוספת מוצעות מרפסות בשטח ובתוואי המרפסות בקומות מתחת, ובנייה קשיחה מעל מרפסת צדדית מערבית.</p>	<p>בקומת התוספת יותרו מרפסות בולטות כדוגמת הקומות הקיימות.</p> <p>עד 1.60 מ' שטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר. (192 מ"ר)</p> <p>סגירה אחידה וקלה לכל אורך האגף או לחילופין פתיחת כל המרפסות באגף.</p> <p>בקומת התוספת יותרו מרפסות חדשות ובלבד ששטח ותוואי המרפסות יהיו כדוגמת המרפסות הקיימות. בחזית הקדמית לא תותר סגירתן בכל צורה שהיא.</p>	<p><u>חזית קדמית:</u></p> <p><u>חזית עורפית:</u></p> <p><u>שטח:</u></p> <p><u>סגירת מרפסות:</u></p> <p><u>תוספת מרפסות:</u></p>
	<p>הוצג פתרון למסתורי כביסה לכל הדירות הקיימות (+חדשות) תוך מתן פתרון אחיד בחזיתות צדדיות כנדרש בהוראות התכנית.</p>	<p>- כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. - בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה למעט חזית קדמית) בכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין.</p>	<p><u>מסתורי כביסה:</u> בקומות התוספת:</p>
	<p>65% משטח קומה</p> <p>6.14 מ'</p> <p>4.50 מ'</p> <p>מוצעת מצללה בנסיגה של 3.07 מ' ממעקה הגג בחזית הקדמית ומצללה בנסיגה של 1.63 מ' ממעקה הגג בחזית האחורית.</p> <p>3.00 מ' ברוטו.</p>	<p>עד 65% משטח הגג בקונטור המותר.</p> <p>3.00 מ'</p> <p>4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון.</p> <p>לא יפחת מ-1.20 מ'.</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' ברוטו.</p>	<p><u>בנייה על הגג:</u> שטח:</p> <p>נסיגות ממעקה הגג: חזית קדמית:</p> <p>גובה בנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים:</p> <p><u>מצללה:</u> נסיגות בגג:</p> <p>גובה:</p>
התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4:			
	<p>בהתאם להנחיות העיצוב.</p>	<p>חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד, ולא תותר הבלטת</p>	<p><u>בקומות הקיימות:</u></p>

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
	בהתאם להנחיות העיצוב.	אלמנטי חיזוק. שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות פתחים, כרכובים, בליטות וכד'.	
	בהתאם להנחיות העיצוב.	בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן.	<u>בקומות התוספת:</u>
	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.	<u>קומת גג חלקית חדשה:</u>
	בהתאם להנחיות העיצוב.	מרפסות בקומות החדשות יהיו בשטח ובתוואי כדוגמת המרפסות הקיימות.	<u>מרפסות:</u>
	בהתאם להנחיות העיצוב.	בבניין קיים יישמר מופע הכללי של המרפסות ולא יחול שינויים במאפיינים האדריכליים.	
	בהתאם להנחיות העיצוב.	מעקות המרפסות יחודשו לפי דוגמת המעקה המקורי ויותאמו לתקנות ולתקנים.	
	גמר טיח בגוון בהיר בהתאם להנחיות העיצוב.	חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	<u>חומרי גמר:</u>

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1, 3616 א'):

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
	1	2	קומות
	מחסן ומקלט משותפים, חדר ארונות חשמל.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	לא הוצג חישוב השטח אולם ממדידה גראפית עולה כי שטח תכסית המרתף קטן מהמותר.	לפי קונטור הבניין 80%	תכסית

התאמות:

הערות	לא	כן	
מוצע אוורור טבעי לכל חדרי השירותים והמקלחות.		+	אוורור:
מוצעים מסתורי כביסה בהבלטה של 0.60 מ' ממישור הקיר החיצוני. בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		+	בליטות:
הוצגה פריסת גדרות לפיה גובה הגדרות בגבולות מגרש צדדיים ואחורי הינם עד 1.50 מ' כנדרש בתקנות התכנון והבנייה וגובה גדר קדמית הינה עד 0.70 מ' ממפלס פני המדרכה כנדרש בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		+	גדרות:
הוצג פתרון לדודי אגירה עבור כל יחידות הדיור (קיימות+חדשות) במסתורי כביסה ובתחום שטח דירות בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		+	דודי אגירה:
הוצג פתרון מיזוג לכל יחידות הדיור (קיימות+חדשות) בתחום מסתורי הכביסה.		+	מזגנים:
מוצעים מתקנים סולאריים עבור 16 יחידות דיור בבניין.		+	מתקנים סולאריים:
מותר: 0.80 מ' רוחב/ 1.20 מ' אורך מוצע: 1.00 מ' רוחב/1.30 מ' אורך. מותר: עד 1.00 מ'. מוצע: 1.39 מ'-1.88 מ'.		+	התקנת מעלית בבניין מגורים קיים: מידות פנימיות של תא מעלית: רוחב פרוזדור בין מעלית לקיר ממול:
מספר הפתחים בגדר יצומצם באמצעות איחוד שבילים וכניסות. פתח גישה להולכי רגל ישמש גם עבור גישה למתקנים.	+		פיתוח שטח:
בהתאמה לקיים – ללא שינוי.		+	מפלס כניסה קובעת:

הערות נוספות:

1. בתיק הבניין נמצאה תכנית היתר מס' 159 משנת 1932 בלבד. לא נמצאו התכניות עבור יתר ההיתרים הקיימים לבניין רק היתרים מילוליים.
2. מהחומר הנמצא בתיק הבניין נמצא כי החלק הקדמי ליחידת הדיור בקומת הקרקע נסגר שלא בהיתר מחוץ לקווי בניין ועל כן נשללה בקשה לשימוש חורג משנת 1999. תנאי לתחילת עבודות בנייה הינה בכפוף להריסת הבנייה המוצעת בחריגה מעבר לקו הבניין צדדי מערבי ואישור פיקוח לכך.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 02/09/2019

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

תנועה וחניה

דרישת התקן:

- 5 מקומות חניה לרכב פרטי
 - 1 מקום חניה לאופנועים
 - 5 מקומות חניה לאופניים
- בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

- 0 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לאופנועים בקומת קרקע
- 5 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

חסרים:

- 5 מקומות חניה לרכב פרטי מכיוון שבמגרש בנוי אין אפשרות לתכנן חניה תיקנית.

המלצה :

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 5 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 16 - ככר רבין ועוד יותר מעשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).

המלצה : לאשר את הבקשה.

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים.
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
עץ 3 מאושר לכריתה בשל הפרעה לפיתוח.
שאר העצים, למעט אלו שאינם ברי הגנה, מיועדים לשימור.
תמורת כריתו יש לטעת במגרש עץ בגודל 10 לפחות (4"), בערך חליפי של 672 ש"ח.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה : לאשר את הבקשה.

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

קונסטרוקציה

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :
http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

רינת ברקוביץ' 16/05/2019

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	היביסקוס טליתי	3.5	28.0	4.0	שימור	1,292
2	אלביציה ורודה	0.	16.0	0.	כריתה	
3	תמר קנרי	3.0	55.0	0.	כריתה	672
4	תות לבן	9.0	26.0	4.0	שימור	2,600
5	פלפלון דמוי אלה	4.5	21.0	3.5	שימור	921
6	שפלרה מקרינה	4.0	15.0	2.0	שימור	508
7	פיקוס צר עלים	7.0	15.0	4.0	שימור	508
8	פלפלון דמוי אלה	7.0	25.0	4.0	שימור	471
9	סיסם הודי	11.0	53.0	9.0	שימור	11,907

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
10	ברכיכטון אוסטרלי	0.	10.0	0.	כריתה	
11	פלפלון דמוי אלה	7.0	20.0	6.0	שימור	857
12	ברכיכטון אוסטרלי	0.	15.0	0.	כריתה	
13	ברכיכטון אוסטרלי	0.	11.0	0.	כריתה	
14	סיסם הודי	12.0	45.0	15.0	שימור	6,676

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 16/06/2019
המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, הכוללים:
 - חיזוק מעטפת הבניין הקיימת, שינויים בחזיתות, תוספת ממ"דים לכל הדירות העורפיות ב-4 קומות קיימות.
 - בקומת המרתף: שינויים בקונטור ותוספות שטחים.
 - בקומת הקרקע: מילוי קומת עמודים לצורך הוספת חדר אשפה וממ"ד לדירה קדמית.
 - תוספת קומה 4 חדשה בהיקף קומת טיפוסית מורחבת עבור 3 יחידות דיור (מתוכן 2 יח"ד דיור עם שיפורי מיגון ויח"ד עם ממ"ד).
 - תוספת קומה 5 חלקית עבור 2 יחידות דיור (מתוכן יחידת דיור אחת עם שיפור מיגון ויח"ד נוספת עם ממ"ד).
 - בכל קומות הבניין: שינויים במהלך גרם המדרגות הקיים של הבניין, הוספת פיר מדרגות בחזית הצד המזרחית ותוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל קומה.
- סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 16 יח"ד (11 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).

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

- לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 5 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.

תנאים להיתר

- תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
- התאמת תכנית הפיתוח: מספר הפתחים בגדר יצומצם באמצעות איחוד שבילים וכניסות. פתח גישה להולכי רגל ישמש גם עבור גישה למתקנים.
- ביטול סגירה קשיחה המוצעת עבור מרפסת מחוץ לקו בניין צדדי מערבי בקומת התוספת.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- 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.
- שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
- אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

הערות

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

תנאים להיתר

- תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
- התאמת תכנית הפיתוח: מספר הפתחים בגדר יצומצם באמצעות איחוד שבילים וכניסות. פתח גישה להולכי רגל ישמש גם עבור גישה למתקנים.
- ביטול סגירה קשיחה המוצעת עבור מרפסת מחוץ לקו בניין צדדי מערבי בקומת התוספת.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. 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.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
3. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

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 19-0265-1 מתאריך 22/09/2019

1. לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף, עבור 11 יח"ד שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, הכוללים:
 - חיזוק מעטפת הבניין הקיימת, שינויים בחזיתות, תוספת ממ"דים לכל הדירות העורפיות ב-4 קומות קיימות.
 - בקומת המרתף: שינויים בקונטור ותוספות שטחים.
 - בקומת הקרקע: מילוי קומת עמודים לצורך הוספת חדר אשפה וממ"ד לדירה קדמית.
 - תוספת קומה 4 חדשה בהיקף קומת טיפוסית מורחבת עבור 3 יחידות דיור (מתוכן 2 יח"ד דיור עם שיפורי מיגון ויח"ד עם ממ"ד).
 - תוספת קומה 5 חלקית עבור 2 יחידות דיור (מתוכן יחידת דיור אחת עם שיפור מיגון ויח"ד נוספת עם ממ"ד).
 - בכל קומות הבניין: שינויים במהלך גרם המדרגות הקיים של הבניין, הוספת פיר מדרגות בחזית הצד המזרחית ותוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל קומה.
- סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 16 יח"ד (11 יח"ד קיימות + 5 יח"ד חדשות).

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

2. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 5 מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן.

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. התאמת תכנית הפיתוח: מספר הפתחים בגדר יצומצם באמצעות איחוד שבילים וכניסות. פתח גישה להולכי רגל ישמש גם עבור גישה למתקנים.
3. ביטול סגירה קשיחה המוצעת עבור מרפסת מחוץ לקו בניין צדדי מערבי בקומת התוספת.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. 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.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
3. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

הערות

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

רשות רישוי

04/09/2019	תאריך הגשה	19-1109	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות ושינויים	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	עמוס 3	כתובת
0198-003	תיק בניין	280/6957	גוש/חלקה
540	שטח המגרש	תמ"מ 2/5, תמ"א 3/38, 3616 א, 2710	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פרידמן חיה	סמטת עמוס 3, תל אביב - יפו 6249548
בעל זכות בנכס	פרידמן חיה	סמטת עמוס 3, תל אביב - יפו 6249548
עורך ראשי	כהן מוטי	רחוב עמיאל 18, תל אביב - יפו 62263
מתכנן שלד	שטרית שי	רחוב פנקס 21, הרצליה 4628521

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
הריסת מצללה ותוספת שטח להרחבת חדר יציאה לגג, בבניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור 9 יחידות דיור.

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים מפולשת לחניה), וחדרי יציאה לגג עבור 9 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
הריסת בניין קיים ובניית בניין חדש למגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת מרתף עבור 9 יח"ד.	1995	3-950894
ביטול קומת מרתף לחניית ורמפת כניסה ושינויים בקומת ק"ק מפולשת והוספת מקום חניה אחד (סה"כ 7 מקומות חניה).	1998	980398
פרגולה מחומר קל במרפסת הגג הקדמית-דרומית ובצמוד לחדרי יציאה על הגג, והוספת חלון בחזית הצדדית מערבית.	2011	11-0595
תוספת מרפסות פתוחות לחזית הקדמית בקומות השנייה והרביעית, בבניין מגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת.	2012	12-0798

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 11 חלקות משנה. והבקשה חתומה ע"י הבעלים של תת חלקה מס' 10 בה מבוקשת הבקשה. לא נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתוכנית 3616א' רובע 3, רחוב לא ראשי מחוץ לאזור ההכרזה.

מותר	מוצע	סטייה	תכסית
65% משטח הגג או הקומה הטיפוסית (הקטן מבניהם)	מבוקשת הרחבה לשטח של כ- 70.33% משטח קומת הגג.	5.33% (=כ-11.44מ"ר)	בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן

סטייה	מוצע	מותר	
לאשר.			
17.18 מ"ר בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	מבוקשת תוספת שטח של 34.87 מ"ר לבנייה קיימת בהיתר של 22.71 מ"ר. סה"כ שטח הבנייה על הגג: 57.18 מ"ר.	השטח המרבי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר	שטח:
	על פי מדידה גרפית 2.64 מ' מפני רצפת הגג ועד תקרת החדר. גובה מרבי 3.24 מ' (כולל מעקה גג עליון)	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.0 מ' מדוד מפני רצפת הגג ועד תקרת החדר הגובה המרבי של הבנייה על הגג כולל מעקה הגג העליון לא יעלה על 4.50 מ'	גובה הבנייה:
	3.20 מ' מקו חזית קדמית	3.00 מ' מקו חזית קדמית 2.00 מ' מקו החזית האחורית.	נסיגות ממעקה גג:
	על פי היתר שטח הקומה העליונה הינו כשטח קומה טיפוסית. שטח זה זהה לקומה שמתחתיה.	יותרו חדרי יציאה לגג מעל קומה שתכסיתה לפחות 80% מתכסית הקומה שמתחתיה, לא כולל מרפסות ובלטות.	הוראות בנייה מעל קומה עליונה

הערות נוספות:

1. התכנית הוגשה בצורה המקשה על בדיקתה שכן תכניות הקומות מוגשות בסריקה מהיתר הבנייה המקורי.
2. הוגש נסח טאבו חלקי עבור מבקשת הבקשה בלבד ומבלי שנשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכויות בבניין לפי סעיף 36(ב') בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה).

חו"ד מכון רישוי

עמי סיידוף 06/08/2019

הריסת פרגולה בגג וסגירת חדר יציאה
נטען טופס פירוק המיגון המוצע
מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 27/08/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

- לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
- מבוקשת הרחבת חדר יציאה לגג לשטח של 57.18 מ"ר. מעבר למותר בהוראות תכנית 3616 א'.
 - תכסית הבנייה הכוללת על הגג הינה חורגת מעבר למותר על פי הוראות תכנית 3616 א'.
 - התכנית הוגשה בצורה המקשה על בדיקתה שכן תכניות הקומות מוגשות בסריקה מהיתר הבנייה המקורי.
 - הוגש נסח טאבו חלקי עבור מבקשת הבקשה בלבד ומבלי שנשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכויות בבניין לפי סעיף 36(ב') בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה).

הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0265-19-1 מתאריך 22/09/2019

- לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
- מבוקשת הרחבת חדר יציאה לגג לשטח של 57.18 מ"ר. מעבר למותר בהוראות תכנית 3616 א'.

עמ' 11

0198-003 19-1109 <ms_meyda>

- תכנית הבנייה הכוללת על הגג הינה חורגת מעבר למותר על פי הוראות תכנית 3616א'.
- התכנית הוגשה בצורה המקשה על בדיקתה שכן תכניות הקומות מוגשות בסריקה מהיתר הבנייה המקורי.
- הוגש נסח טאבו חלקי עבור מבקשת הבקשה בלבד ומבלי שנשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכויות בבניין לפי סעיף 36(ב') בתקנות התכנון והבנייה (רישוי בנייה).

הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

רשות רישוי

14/08/2019	תאריך הגשה	19-1048	מספר בקשה
	הריסה	תוספות ושינויים	מסלול
		תוספות בניה	

כרם התימנים	שכונה	הירקון 15	כתובת
0027-015	תיק בניין	29/7229	גוש/חלקה
341	שטח המגרש	1200, 2272, 44	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב דרך אבא הלל 15, רמת גן 5252208	טאובנבלט אחזקות בע"מ ע"י עו"ד יצחק וסטמן, ע"פ יפוי כח	מבקש
רחוב דרך אבא הלל 15, רמת גן 5252208	טאובנבלט אחזקות בע"מ ע"י עו"ד יצחק וסטמן, ע"פ יפוי כח	בעל זכות בנכס
רחוב אלון יגאל 67, תל אביב - יפו 67443	פירשט אלי	עורך ראשי
רחוב אודם 6, פתח תקווה 4951789	סולומון זיו	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (חן כהן)

מהות עבודות בניה
הריסת כל הבנייה הקיימת על המגרש.

מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה בן 2 קומות, עם קומת קרקע מסחרית, וסככה בצמוד לבניין הקיים.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
הגדלת הבניין.	1927	350

בעלויות:

הנכס בבעלות חברת "טאובנבלט אחזקות בע"מ". ע"ג הבקשה חתום עו"ד וסטמן יצחק, מיופה כוח מטעם החברה.
--

הערות נוספות:

- על פי תכנית 1200 ובהתאם לתיק המידע שנמסר, החלקה ממוקמת באזור לתכנון בעתיד ומיועדת להפקעה בשלמותה, לטובת להרחבת רחוב הירקון.
- עפ"י תיק המידע שנמסר, הריסת המבנה תואם את התכנון העתידי בתכנית 4578.

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 14/08/2019
חלקה 29 בגוש 7229 בבעלות פרטית.

עמ' 13

0027-015 19-1048 <ms_meyda>

בהתאם לתב"ע 4578 יש לעירייה זכויות ויש לחתום על חוזה. מאחר ומדובר בהריסה בלבד אין מניעה לאשר את הבקשה.

הסדר קרקע - ליטל אגא'ני 09/07/2019

מאחר ומדובר על הריסה בלבד, אין מניעה להוצאת היתר בניה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י כהן חן)

לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת על המגרש.

תנאים בהיתר

אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.

הערה

1. ההיתר הינו עבור הריסת המבנה בלבד ואינו מהווה כל אישור לבניה, הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.
2. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 19-0265-1 מתאריך 22/09/2019

לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת על המגרש.

תנאים בהיתר

אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש - הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.

הערה

3. ההיתר הינו עבור הריסת המבנה בלבד ואינו מהווה כל אישור לבניה, הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.
4. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

רשות רישוי

08/08/2019	תאריך הגשה	19-1003	מספר בקשה
	תוספת בניה ניצול חלל גג רעפים (לפי ג1)	תוספות ושינויים	מסלול

רמת-אביב	שכונה	קרויס 8	כתובת
2011-008	תיק בניין	87/6769	גוש/חלקה
8774	שטח המגרש	ע1, ג1, 2310, 408	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב קרויס 8, תל אביב - יפו 6905514	עייש אירית	מבקש
רחוב קרויס 8, תל אביב - יפו 6905514	עייש עופר	מבקש
רחוב קרויס 8, תל אביב - יפו 6905514	עייש אירית	בעל זכות בנכס
רחוב קרויס 8, תל אביב - יפו 6905514	עייש עופר	בעל זכות בנכס
רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723	גרינשפון זויה	עורך ראשי
רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723	גרינשפון זויה	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

מהות עבודות בניה
מבוקש אישור בדיעבד לשינויים הבאים בדירה העליונה הנמצאת באגף האמצעי:
- שינוי בחזיתות,
- הגבהת רום הגג, שינוי מיקום גרם מדרגות;
- ביטול מרפסת בחזית הצפונית.

מצב קיים:

על המגרש קיימים 6 מבנים טוריים המשמשים למגורים, הבקשה מתייחסת למבנה הטורי הנמצא בחלקו הדרומי של המגרש, עם 3 כניסות, בן 2 קומות וגגות רעפים.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
תוספת בנייה בשתי הקומות בבניין בן 2 קומות.	1980	1/143
שינויים פנימיים והרחבה דו צדדית עבור הדירה העליונה (נשואת הבקשה) באגף האמצעי וניצול שטח בחלל הגג.	1993	2-950226

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, הבקשה חתומה ע"י המבקשים המהווים כבעלים של חלקת משנה מספר 24. נשלחו הודעות לפי תקנה 336 ולא התקבלו התנגדויות.
--

ניצול חלל גג רעפים לפי ג1:

סטייה	מוצע	מותר	רום הגג
	6.40 מ'	7 מ'	
	40%	40% - 50%	שיפוע הגג

	מוצע מקום לדוד ולשאר המתקנים הטכניים במרפסת עורפית.	מיקום מתקנים טכניים ישולב בתוך חלל הגג המשופע.	בינוי: מתקנים טכניים
** ראה הערה **	הוצגה תכנית עיצוב גגות עתידית לשאר המבנים הצמודים	התאמה לגגות הקיימים	בינוי והתאמה

הערות נוספות:

- המבוקש אישור בדיעבד לעבודות שבוצעו בניגוד להיתר משנת 1993 עבור הקמת עליית הגג, ומהווה הגבהה בפועל של כ-0.40 מ' כלפי ההיתר.
- על המקום חלות הוראות תכנית ג1 המאפשרת גובה רום גג גבוה מהקיים והמבוקש לאישור. הוצגה תכנית עתידית הכוללת גם את שאר המבנים הצמודים בחלקה, עם התייחסות למקסימום הגובה הניתן לאישור לפי התכנית התקפה.

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 08/08/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס.

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף לאחר ועדה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אדריכלות מכון הרישוי

אדריכל-מכון רישוי
תאום לפני ועדה
בקשת שינויים בדירה בקומת גג
אין נגיעה בקרקע, אין דרישות בתחנה.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 11/09/2019

חלקה 87 בגוש 6769 בבעלות פרטית.

לאחר בדיקה חוזרת עם אירית ליברמן מנהלת מחלקת מקרקעין ומאחר ומבוקש בניה שלא בקומת הקרקע הוחלט שאין צורך בחתימה על כתב התחייבות.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ריהאם מסרי)

לאשר את הבקשה לאישור מצב קיים עבור שינויים בדירה העליונה הנמצאת באגף האמצעי, הכוללים: שינוי בחזיתות, במיקום גרם מדרגות פנימי הגבהת רום הגג וביטול מרפסת בחזית הצפונית בתחום חלל גג הרעפים;

תנאים להיתר

1. חשבון יציבות ונספח סניטריה.
2. הצגת אישור פיקוד העורף.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 1-19-0265 מתאריך 22/09/2019

לאשר את הבקשה לאישור מצב קיים עבור שינויים בדירה העליונה הנמצאת באגף האמצעי, הכוללים: שינוי בחזיתות, במיקום גרם מדרגות פנימי הגבהת רום הגג וביטול מרפסת בחזית הצפונית בתחום חלל גג הרעפים;

תנאים להיתר

1. חשבון יציבות ונספח סניטריה.
2. הצגת אישור פיקוד העורף.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ואינה כלולה בהיתר זה.