

י"ב חשוון תש"פ
10 נובמבר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0301 תאריך: 10/11/2019 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

מ"מ ע"י, אופירה יוחנן-וולק	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	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/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	בר גיא גילה	רפידים 22ה	0804-022	19-1228	1
	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	מיטל ערן	אלקחי מרדכי 31	2196-029	19-1236	2
	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ב. רחביה ייזום והשקעות בע"מ	נטר קרל 6	0058-006	19-1150	3
	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	בר יורם	שניאור זלמן 13	0363-013	19-0412	4
	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	פופר חגית	קורצ'אק יאנוש 3	3177-003	19-0712	5

רשות רישוי

22/10/2019	תאריך הגשה	19-1228	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	תוספות ושינויים
			מסלול

מערז אביב	שכונה	רפידים 22	כתובת
0804-022	תיק בניין	351/6627	גוש/חלקה
72481	שטח המגרש	2308, 22308, 2691, 2827, 355	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
חורשה בני אפרים 212, תל אביב - יפו	בר גיא גילה	מבקש
חורשה בני אפרים 212, תל אביב - יפו	בר גיא גילה	בעל זכות בנכס
חורשה בני אפרים 211, תל אביב - יפו	מערז אביב- אגודה שיתופית	בעל זכות בנכס
רחוב חצב 13, שילת 7318800	חרותי ניר	עורך ראשי
רחוב סטרומה 5, פתח תקווה 4926305	מייל שאול	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)	
		786.22		0.03	4831.81	מעל
						מתחת
		786.22		0.03	4831.81	סה"כ

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
שינויים פנימיים והרחבה חד-צדדית (צפונית) של דירה קיימת בקומה א' באגף אמצעי - המזרחי בכניסה מס' 5, מעל הרחבה קיימת בקומת הקרקע, בבניין טורי בן 4 קומות צמודות קרקע, 6 כניסות, 48 יח"ד.

מצב קיים:

על המגרש 11 מבנים המכילים סה"כ 446 יח"ד. הבניין שבנדון, בן 4 קומות צמודות קרקע, 6 כניסות עם 48 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הרחבות דיור ותוספת מעליות, בבניין טורי צמוד קרקע בן 6 כניסות למגורים, 4 קומות, מעבר בקומת הקרקע, ומעל קומת מרתף חלקית המשמשת למקלטים, סה"כ 46 יחידות דיור הכוללות: - הרחבה דרומית של כל האגף המזרחי בכניסה 2, בת 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת. - הרחבה דרומית של כל הדירות למעט דירה נמצאת בקומה עליונה באגף מזרחי בכניסה 5 בת 4 קומות צמודות קרקע (כלל הדירה הנדונה). - הרחבה צפונית של הדירה בקומת הקרקע בלבד באגף המזרחי בכניסה 5 ללא שימוש בגג ההרחבה (מתחת לדירה הנדונה).	15/08/2012	12-0691

- הקמת מעלית חיצונית לשתי הכניסות (מס' 5 ומס' 2) עם תחנות עזירה בכל הקומות.

הערה: יש לציין שבמשך השנים הוצאו מספר גדול יותר של היתרים להרחבות שונה בבניין, אך ההיתר משנת 2012 הינו הרלוונטי לגבי הבקשה הנדונה.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף ומכיל 446 תת חלקות בבעלות ממ"י וחכירות פרטיות יחד עם אגודה שיתופית "מעוז אביב". הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים חוכרים בתת חלקה 151 הנדונה (קומה א' באגף המזרחי בכניסה 5), ובחתימת ע"י אגודה שיתופית "מעוז אביב". נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי זכויות האחרים בבניין כולל ממ"י ונדבקו הודעות בבניינים אחרים שבמגרש ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2308 אזור מעוז אביב)

סטייה	מוצע	מותר	
	18.65 מ"ר	18.65 מ"ר	זכויות בניה לפי תב"ע 2308 הרחבה צפונית
	120.99 מ"ר	120.99 מ"ר	סה"כ שטח הדירה טיפוסית כולל 2 הרחבות (דרומית וצפונית)
	הרחבה צפונית בקומה א', מעל הרחבה קיימת בקומת הקרקע.	בניה באגף שלם או מלמטה כלפי מעלה	הוראות בניוי/תכנית עיצוב

הערות נוספות:

הדירה הנדונה הורחבה לצד הדרומי לפי היתר מס' 12-0691 מיום 12/8/2012, באגף שלם.

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 24/07/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דוידזון/נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה להרחבה צפונית של דירה קיימת בקומה א' באגף המזרחי בכניסה 5 (מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע), בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. אישור רמ"י
2. סימון פנני בטון מעל תיקרה של תוספת המוצעת בקומה שניה ולא פני ריצפה ב-2 החתכים.

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות לביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות מהנדס הבעיר.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שימוש בחמומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משקופי החלונות.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

לאשר את הבקשה להרחבה צפונית של דירה קיימת בקומה א' באגף המזרחי בכניסה 5 (מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע), בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. אישור רמ"י
2. סימון פנני בטון מעל תיקרה של תוספת המוצעת בקומה שניה ולא פני ריצפה ב-2 החתכים.

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות לביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משקופי החלונות.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

רשות רישוי

24/10/2019	תאריך הגשה	19-1236	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	מסלול
		תוספות ושינויים	

רמת אביב ג	שכונה	אלקחי מרדכי 31	כתובת
2196-029	תיק בניין	652/6628	גוש/חלקה
577	שטח המגרש	תעא/1722, 1, 1, 3897, 2696, 1722	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מיטל ערן	רחוב אלקחי מרדכי 31, תל אביב - יפו 6949731
בעל זכות בנכס	מיטל ערן	רחוב אלקחי מרדכי 31, תל אביב - יפו 6949731
עורך ראשי	גרגיר אילן	רחוב הארד 5, תל אביב - יפו 6971057
מתכנן שלד	גבריאל עופר	רחוב שלדג 14, סביון 5652900

מהות הבקשה: (מידד גן-אור)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים בן 2 קומות מעל מרתף עם עליית גג, עבור יח"ד אחת, קוטג' בקיר משותף בחלק הצפוני של המגרש, הכוללים: -בקומת המרתף: שינויים פנימיים. -בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות. -בקומה א': סגירת מרפסת קיימת בחזית אחורית, שינויים פנימיים, הסדרת מרפסת גג לא מקורה מעל קירוי של חדר משק, הגבהת מעקה. -בקומת הגג: שינויים פנימיים ובחזיתות, החלפת גג רעפים והקמת גג הרעפים חדש. -על המגרש: הקמת גדר בנויה עם מסתור אשפה ופילרים לתשתיות גז וחשמל בחזית המגרש המזרחית כלפי רחוב אלקחי מרדכי.

מצב קיים:

על המגרש 2 קוטגיים בקיר משותף עבור 1 יח"ד כ"א. הקוטג' הנדון בצד צפון, כולל 2 קומות מעל מרתף ועליית גג.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בקשה מס' 19-1000	תוספת בניה וסגירת מרפסת בקומה א' בחזית אחורית לקוטג' הצפוני הנדון.	2019	בקשה נסגרה עקב אי התאמה להוראות תכנית ג1
	תוספת בניה בקומת הקרקע וסגירת מרפסת בקומה א' בחזית אחורית לקוטג' דרומי	07/12/2000	201070
	תוספות בנייה בקומת הכניסה עבור 2 הקוטגיים	18/03/1980	1-269
	2 קוטגיים חדשים בקיר משותף מעל מרתף עם 2 קומות ועליית גג.	27/03/1979	989

	צו הריסה מנהלי מעוכב	24/07/2019	תביעות משפטיות
--	----------------------	------------	----------------

בעלויות:

הנכס בבעלות רשות הפיתוח ובחכירה מהוונת עד ל- 31/03/2029 של המבקש. נשלחו הודעות לבעלים ושכנים הגובלים
--

התאמה לתב"ע 1722, 2696, אזור צמודי קרקע ממזרח לרמת אביב ג'

סטייה	מוצע	מותר	
	סגירת מרפסת בחזית אחורית בשטח של - 17.83 מ"ר.	סגירת מרפסת קיימת בחזית אחורית עד שטח של 20 מ"ר.	שטחים עיקריים -תוספת בנייה ע"פ תב"ע 2696
	ללא שינוי	5 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב
3 מ' עבור מרפסת לא מקורה, לא ניתן לאשר	הסדרת מרפסת לא מקורה עד קו בניין צפוני – קיר משותף, לא ניתן לאשר.	3 מ'	לצד
	ללא שינוי	6 מ'	לאחור
	ללא שינוי	2	מס' יחידות מותר
	ללא שינוי	2	מס' קומות

בנייה על הגג מכח תכנית ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	57.06 מ"ר	השטח המקורה בגג רעפים בגובה נטו של 1.80 מ'.	שטח / תכנית
0.47 מ' אך ע"פ היתר קיים שיפוע בחזיתות נמוך מ- 40% בניגוד לתכנית ג1	7.47 מ' ע"פ היתר קיים, ללא שינוי בגובה הרכס הגג הקיים בהיתר. מבוקש שינוי בשיפוע הגג - 40% חד שיפועי. -קיימת סתירה בין חתך לחזיתות לעניין שיפוע הגג.	7 מ' (בבניית גג רעפים), שיפוע : 40% - 50%	גובה
	ללא מרפסת.	מרפסת אחורית בשטח עד 40% משטח הגג הכולל	נסיגות
	מתאים לתכנית העיצוב לשכונה – גגות משופעים מתכנית תעא 1/1722	התאמה לגגות הקיימים	בינוי

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

סטייה	מוצע	מותר	
	1	1	קומות
	שינויים פנימיים, הסדרת חדר כושר וחדר משחקים ללא תוספת שטח.	חניה / מחסנים דירתיים / חדר כושר אחסנה מסחרית / משרד לבעל מקצוע חפשי / חדר משחקים	שימוש
	ללא שינוי בתכנית	לפי קונטור הבניין ע"פ תב"ע בקומת הקרקע	תכנית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים / בליטות

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון / פודסט - רוחב חדר מדרגות - אורור
מילוי דרישות מכון הרישוי לגבי מסתור אשפה.	+		פיתוח שטח / גדרות
קיימת הצהרת מהנדס		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 31/10/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אד' נדב בר :

מקלוט-מכון רישוי

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף לאחר ועדה. המלצת תחנה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אדריכל-מכון רישוי

יש לציין את חומרי גמר בפרישת גדר קדמית בקני"מ 1:100 המלצת תחנה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

כיבוי אש

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה בתהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה : לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

אפרת גורן 19/09/2019

דלת מסתור האשפה נפתחת לכיוון הרחוב יש לשנות אותה ולתכנן מקום לשני פחים קטנים המאפשרים הפרדת אשפה.

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 26/09/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו. טרם בוצעו עבודות גמר. מקום טרם מאוכלס.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מידד גן-אור)

- לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות, תוספת בנייה בקומה א', תוספת בנייה בקומה א', הגדלת בקומת הגג, החלפת גג רעפים, הקמת גדר בנויה, מסתור אשפה ופילרים לתשתיות גז וחשמל בחזית המגרש.
- לא ניתן לאשר הסדרת מרפסת מעל חדר משק מקורה מעבר לקו בניין צדדי.

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

תנאים להיתר

- הצגת חזית צפונית.
- הצגת חזיתות עדכניות לפי חתך 40% שיפוע.
- ביטול בליטות מעבר למישור הגג.
- מילוי דרישות מכון הרישוי.
- הצגת תוכנית קומת כניסה עם כל העמודים הקיימים (חזית אחורית).
- ביטול מרפסת לא מקורה מעל חדר משק, ביטול יציאה למרפסת, ביטול ריצוף והגבהת מעקה.

הערות

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

- לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות, תוספת בנייה בקומה א', תוספת בנייה בקומה א', הגדלת בקומת הגג, החלפת גג רעפים, הקמת גדר בנויה, מסתור אשפה ופילרים לתשתיות גז וחשמל בחזית המגרש.
- לא ניתן לאשר הסדרת מרפסת מעל חדר משק מקורה מעבר לקו בניין צדדי.

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

תנאים להיתר

- הצגת חזית צפונית.
- הצגת חזיתות עדכניות לפי חתך 40% שיפוע.
- ביטול בליטות מעבר למישור הגג.
- מילוי דרישות מכון הרישוי.
- הצגת תוכנית קומת כניסה עם כל העמודים הקיימים (חזית אחורית).
- ביטול מרפסת לא מקורה מעל חדר משק, ביטול יציאה למרפסת, ביטול ריצוף והגבהת מעקה.

הערות

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

15/09/2019	תאריך הגשה	19-1150	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

לב תל-אביב	שכונה	נטר קרל 6	כתובת
0058-006	תיק בניין	8/7452	גוש/חלקה
641	שטח המגרש	ע1, 4714	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב אבלס ולטר 6, ירושלים 9338553	ב. רחביה ייזום והשקעות בע"מ	מבקש
רחוב אבלס ולטר 6, ירושלים 9338553	ב. רחביה ייזום והשקעות בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב אבלס ולטר 6, ירושלים 9338553	גולן אמנון	מורשה חתימה מטעם המבקש
רחוב אבלס ולטר 6, ירושלים 9338553	גולן אמנון	מורשה חתימה מטעם בעל הזכות
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	בר אורין גידי	עורך ראשי
רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205	אכברט יובל	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (אדר' שמעון ברנשטיין)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין משרדים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף (קרל נטר 8), ובניין בן 3 קומות וקומה חלקית (קרל נטר 6), איחוד החלקות של שניהם והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומה חלקית מעל 4 קומות מרתף, עבור סה"כ: 12 יח"ד.</p> <p>הבניין החדש מכיל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - במפלס מרתף עליון: חלקי מרתף משותף בשימוש חדר משחקים המוצמד לדירה בקומת הקרקע + ממ"ד, חדר כושר משותף, חדר דודים, 3 מחסנים דירתיים נגישים, לובי קומתי וארונות תקשורת וחשמל. - במפלס מרתף תחתון: חדר גנרטור, 3 מחסנים דירתיים, 6 מקומות חנייה ומתקן חנייה אוטומטי. - קומת מרתף 3-: 6 מחסנים דירתיים, 6 מקומות חנייה ומתקן חנייה אוטומטי. - קומת מרתף 4-: מאגר מים לצריכה, 2 מאגרי מים לספרינקלרים, חדר משאבות, 5 מקומות חנייה ומתקן חנייה אוטומטי. - סה"כ בקומות המרתף 17 מקומות חנייה. - בקומת הקרקע: יחידת דיור אחת, מבואה ראשית, חדר אשפה וחדר גז. - בקומות 1-2: בכל קומה: 3 יח"ד עם ממ"ק, מרפסות גזזטרה בחזית האחורית ומרפסות גזזטרה וחלקית שקועות בחזית הקדמית. - בקומה 3: 2 יח"ד עם ממ"ק, מרפסות גזזטרה בחזית האחורית ומרפסות גזזטרה וחלקית שקועות בחזית הקדמית. - בקומות 4-5: בכל קומה: דירת מגורים אחת הכוללת ממ"ד, מרפסות גזזטרה אחוריות ומרפסת גזזטרה וחלקית שקועה בחזית הראשית. - בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת הכוללת ממ"ד, מרפסת גג אחורית וקדמית ומדרגות עלייה לקומת הגג העליון. - בקומת הגג העליון: חלק פרטי המוצמד לדירה שבקומה מתחת (מס' 12) ומכיל בריכה פרטית. - חלק משותף המכיל: קולטי שמש, מעבים וגישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין. - בכל הקומות: מעלית המחברת את כל הקומות. - בחצר: 3 כניסות למגרש, פיתוח שטח, חצרות אנגליות, גדרות בגבולות המגרש, משטחים מרוצפים, בריכת

נוי, נישות למתקני תשתיות בגדר הצפונית והדרומית, כניסה למתקן חנייה אוטומטי צמוד לגדר הצפונית, שביל כניסה להולכי רגל בצמוד לו ונטיעות.

מצב קיים:

קרל נטר 6- בניין למשרדים בן 3 קומות וקומה חלקית- מבוקש להריסה
קרל נטר 8- בניין משרדים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף- מבוקש להריסה.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
קרל נטר 6			
	הקמת בניין בן 2 קומות	1931	692
	תוספת קומה שלישית	1934	1872
	תוספת קומת גג חלקית	07/11/89	4-102
	שימוש חורג ממגורים למשרדים	07/02/91	4-14
קרל נטר 8			
	בניין חדש עבור משרדים בן 4 קומות מעל קרקע מפולשת לחנייה ומעל קומת מרתף.	1982	2/2
	הגדלת מרתף עד קומה טיפוסית בבניין קיים.	1984	2/31
	תוספת בנייה להגדלת המרתף וסידור חדר מכונות מיזוג אויר.	1988	4-87

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות פרטית של חברה אחת. הבקשה חתומה באמצעות מורשה החתימה של החברה אשר חתומה גם כמבקשת וגם כבעלת זכות בנכס.

נשלחו הודעות לפי תקנה 36 למרגשים השכנים בשל השימוש בעוגנים ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (4714 באזור רובע 5- רחוב לא ראשי בתחום אזור ההכרזה)

סטייה	מוצע	מותר	מספר קומות:
		5 קומות מעל קומת הקרקע + קומת גג חלקית	
	6 קומות וקומת גג חלקית	סה"כ: 6 קומות וקומת גג חלקית	
	4.00 מ'	4.00 מ'	קווי בניין
	2.95 מ'	3.00 מ'	קדמי מזרחי לרח' נטר קרל:
0.05 מ' כתוצאה מהבלטת מסגרת חלון, ניתן לאשר- תואם לתקנות התכנון והבנייה	2.95 מ'	3.00 מ'	צדדי דרומי:
	4.50 מ'	4.50 מ'	צדדי צפוני:
			אחורי:
לא נכלל בחישוב הזכויות שטח מסגרת החלונות הבולט מקו הבניין הצדדי וגובהו מעל 1.20 מ'. לפי בדיקה גרפית גם בהכללת שטח הבליטה	כ- 1786 מ"ר ממדידה גרפית.	1801 מ"ר	זכויות בנייה:
	כ- 434 מ"ר ממדידה גרפית.	435 מ"ר	שטח עיקרי
			שטחי שירות:

סטייה	מוצע	מותר	
במניין השטחים יהיה סה"כ שטח עיקרי בהתאם למותר.			
	12 יח"ד	18 יח"ד	צפיפות:
		3.30 מ' 3.50 מ'	גובה קומה בין רצפות: קומת הקרקע קומה טיפוסית
	3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ'	3.00 מ' מקו החזית הקדמית 2.00 מ' מקו החזית האחורית 4.50 מ'- כולל מעקה הגג העליון	בנייה על הגג: נסיונות: גובה:
	בריכת שחייה במפלס הגג העליון.	תותר הקמת בריכת שחייה במפלס הגג העליון	בריכת שחייה על הגג:
השטח העולה על ה 14 מ"ר המותרים חושבו בסך השטחים העיקריים.	1.60 מ' מקו הבניין 1.60 מ' מקו הבניין מתוכננות מרפסות בשטח העולה על ה- 14 מ"ר המותרים. נשמרת רצועת גינון ברוב של 3.00 מ' מחלחלת.	1.60 מ' מקו הבניין 1.60 מ' מקו הבניין יותר שטחי גזוזטראות לפי 12 מ"ר ליח"ד, סה"כ 216 מ"ר תותר הגדלת שטח מעבר למותר על חשבון שטח עיקרי. תשמר רצועת גינון שרוחבה 2.00 מ' לאורך החזית הקדמית של המגרש ותכלול בית גידול לעצים מעל תקרת המרתף בעומק של 1.50 מ'.	הוראות בניוי/תכנית עיצוב מרפסות: חזית קדמית חזית אחורית שטח פיתוח שטח: רצועת גינון
0.10 מ' מהמותר לפי התכנית. פילרים הצמודים לגדר הקדמית בגובה של 1.50 מ' - יש להזיז ב 1.00 מ' לתוך המגרש - לפי מדיניות הוועדה.	1.10 מ'	לא יעלה על 1.00 מ'	גדר קדמית גובה
פתח אחד מתוכנן בצידו השמאלי של המגרש והפתח השני בצידו הימני, בצמידות לשער הכניסה לכלי הרכב, ניתן לראות בצמידות זו שער אחד, בנוסף, פתרון זה מייצר רחבה מגוננת גדולה אחת בחזית הקדמית וללא חלוקות.	גדר בנויה.	בנויה, מתכת קלה או שילוב של השניים.	חומר
	3	2	מספר פתחים

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם למבוקש.	יותקנו בתחום המגרש ולא יבלטו ממנו בעת פתיחתם.	שערים
	1.60 מ'	1.10 מ'	גודל פתח הכניסה להולכי הרגל.
	בטון חשוף.	יותר בטון חשוף.	חזיתות גמר
	מעטפת זכוכית	יותר שימוש במעטפת זכוכית או אלמנט קל אחר	קומת הגג
	מעקות רשת.	יותר מעקות בנויים, מסגרות או רשת.	מעקות
	תת קרקעית	תת קרקעית	חנייה מיקום
	מקומת הקרקע	תותר מקומת הקרקע.	כניסה
	1.60 מ'	0.60 מ' מגבול מגרש צדדי.	קווי בניין :
	4.00 מ'	4.00 מ'	קדמי
	1.20 מ'	2.40 מ' מקו בניין צדדי	הבלטה

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

סטייה	מוצע	מותר	
	4 קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים	קומות:
	קומת מרתף עליונה : 3.10 מ' 3 קומות מרתף תחתונות : 2.60 מ'	2 קומות עליונות- 4.00 מ' 2 קומות תחתונות- 3.50 מ'	גובה:
	קומת מרתף עליונה : שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע, משמש כחדר משחקים, חדר כושר, חדר דוודים ומחסנים דירתיים.	מרתף עליון : חניה/מחסנים דירתיים/שטחים נלווים משותפים/שטחים טכניים/משרד לבעל מקצוע חופשי/שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע המשמש כחדר משחקים.	שימושים:
	קומות מרתף תחתונות : חנייה, מחסנים דירתיים ושטחים טכניים.	קומות מרתף תחתונות : חנייה, מחסנים דירתיים ושטחים טכניים.	
	כ- 72%	80% משטח המגרש- לפי ע'1 לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85%	תכסית:

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
יותר מסתורי כביסה בשטחי המרפסות המערביות- יש לסמנם.	+		מסתורי כביסה:
רוחב 1.5 מ' בהתאם לתקנות. יותר יציאה לחצר המונמכת.	-	+	חצר אנגלית:

הערות	לא	כן	
מתוכנן חדר דודים בקומת המרתף העליונה.		+	דודי אגירה:
מתוכננים 11 קולטים ל 12 דירות.	+		קולטי שמש:
מתוכננת בריכת שחייה בקומת הגג העליון בנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.		+	בריכות שחיה:
מתוכננת בריכת נוי בגובה שלא עולה על 0.60 מ'		+	בריכת נוי:
מתוכננת מסגרות לחלונות מחוץ לקו הבניין- ניתן לאשר סף חלון זה אך מעבר לגובה 1.20 מ' ייחשב במניין השטחים העיקריים.	+		בליטה במרווחים:

הערות נוספות:

- על 2 החלקות חלה תכנית 4714 מאושרת, שמטרתה עידוד השימור והשיפוץ של המבנה ברח' בן יהודה 12 ע"י העברת זכויות למגרש נושא הבקשה, תכנית זו מאפשרת את קליטת זכויות הבנייה שהועברו ע"י הגדלת נפח הבנייה באמצעות התרת תוספת של קומה, הגדלת הצפיפות בהתאם וקביעת הוראות בינוי ועיצוב.
- נפח הבנייה שתכנית זו מתירה כולל בתוכו את זכויות הבנייה מכח הוראות תכנית מ' ותכנית תמ"א 38, ותואמים את הוראות תכנית המתאר העירונית המופקדת (תא/5000).
- מתוכננים עוגנים זמניים- נשלחו הודעות למגרשים הגובלים ולא התקבלו התנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 04/11/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר 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 עבור 12 יחידות דיור בשני הבניינים:
15 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקום חניה לרכב נכים
3 מקומות חניה לאופנועים
12 מקומות חניה לאופניים
מתוכנן:

15 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי משותף ל-2 הבניינים.
2 מקום חניה לרכב נכים במתקן חניה אוטומטי משותף ל-2 הבניינים מאושר ע"י מורשה נגישות ארנה פדר.
3 מקומות חניה לאופנועים במתקן חניה אוטומטי משותף ל-2 הבניינים.
12 מקומות חניה לאופניים במחסנים דירתיים.
חוות דעת: פתרון המוצע עונה לדרישות- מאושר.
המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

דרכים

המבנה מתוכנן על פי מפלסים קיימים.
המלצה: לאשר את הבקשה

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

לא נדרש דבר.
המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

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

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, אקוסטיקה, גנרטור
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. בהמשך לחוות דעת גנים ונוף שניתנה בבקשות קודמות 17-1724 17-1725 עם מרתף משותף ברח' קרל נטר 6-8 ניתן לשמר עצים 1,3 ע"י התרחקות קומת המרתף 3 מ' מהעצים כפי שמוצג בתכנית. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של 2 עצים כמפורט בטבלה זו, עץ מס' 4 במגרש השכן, נוסף תנאי בנושא. תמורת כריתת העצים יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4") ובערך חליפי של 9,305 ש"ח. אם אי אפשר לממש את כל הערך החליפי במגרש, תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר (שפ"ע). על בעל ההיתר לתאם זאת בעצמו עם מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע. 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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברוש מצוי אופקי	17.0	34.0	3.0	שימור	10,454
3	ברוש מצוין אופקי	18.0	40.0	5.0	שימור	16,077
4	ברוש מצוין אופקי	16.0	35.0	5.0	כריתה	7,385
5	פיקוס בנימינה	4.0	28.0	4.0	כריתה	1,920
6	סיגלון חד עלים	12.0	39.0	12.0	שימור	7,642
7	אלון ארך עוקצים	5.0	13.0	4.0	שימור	1,804

חו"ד נוספות:

דרכים-מכון הרישוי - שירלי בר 07/10/2019

תכנון הבניין מבוסס על מפלסי המדרכה והכביש הקיימים כפי שנדרש בתיק המידע.

תאום הנדסי - עורך בקשה 15/09/2019

סיום אוטומטי תנאי סף מילוי דרישות/דרישת פרסום

נכסים - מירי גלברט 02/09/2019

חלקות 7,8 בגוש 7452 בבעלות פרטית. המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה. תנאי לתחילת עבודות: הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים. לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

מי אביבים - אריאל נחשוני 05/08/2019

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 30/04/2019

הסדר הקרקע נמצא בהליך אצל המודד דרור בן נתן, אין מניעה להוצאת היתר בניה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' שמעון ברנשטיין)

לאשר את הבקשה בהתאם להוראות התכנית 4714, להריסת שני בנייני המשרדים בקרל נטר 6 ו-8, לאיחוד החלקות ולהקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומה חלקית מעל 4 קומות מרתף, עבור סה"כ 12 יח"ד.

בתנאי התאמה הוראות תכנית 4714, 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. 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, הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. לפני תחילת עבודות הבנייה, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' הפיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-19-0301 מתאריך 10/11/2019

לאשר את הבקשה בהתאם להוראות התכנית 4714, להריסת שני בנייני המשרדים בקרל נטר 6 ו-8, לאיחוד החלקות ולהקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומה חלקית מעל 4 קומות מרתף, עבור סה"כ 12 יח"ד.

בתנאי התאמה הוראות תכנית 4714, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

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, הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. לפני תחילת עבודות הבנייה, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' הפיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0412	תאריך הגשה	18/03/2019
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	שניאור זלמן 13	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	78/6911	תיק בניין	0363-013
מס' תב"ע	ג, 2720, 2363	שטח המגרש	300

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בר יורם	רחוב ההגנה 16, קרית אונו 5527811
בעל זכות בנכס	בר יורם	רחוב ההגנה 16, קרית אונו 5527811
עורך ראשי	בר סופר גבי	רחוב לוי משה 39א, נס ציונה 74207
מתכנן שלד	חן אילה	רחוב הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483

מהות הבקשה: (אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

מהות עבודות בניה
תוספות ושינויים בחדרי היציאה לגג, הכוללים: הרחבת חדרי יציאה לגג ושינויים בחזיתות. הכל בבניין בן 5 קומות וחדרי יציאה על הגג מעל קומה חלקית מפולשת.

מצב קיים:

בניין בן 5 קומות וחדרי יציאה על הגג מעל קומה חלקית מפולשת.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	שינויים כלפי היתר מס' 13-0871: תוספת יח"ד בקומת הקרקע, בקומות ג'ד' שינויים ותוספות, בכל הבניין שינויים ותוספות, הגדלות מרפסות קדמיות ושינוי בגדרות. סה"כ: 9 יח"ד	7/6/2015	16-0042
	הריסת בניין קיים, כריתת עצים במגרש, הקמת בניין בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת בקיר משותף.	4/8/2013	13-0871

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים (לא נמצא בתיק יפוי כח).
--

נשלחו הודעות לפי תקנה 2ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2363 ו-2720 אזור לב העיר- מגורים מיוחד, בהתאמה למגבלות תכנוניות לרובעים 5 ו-6 בתחום אזור ההכרזה.

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
5 קומות מעל קומה מפולשת וקומת גג חלקית	ללא שינוי במספר הקומות		

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכוח תכנית ג'

מותר	מוצע	סטייה

שטח	23 מ"ר לכל יחיד כ-60 מ"ר (כפי שאושר בהיתר קודם-16 0042 בהקלה להעברת זכויות בין הקומות).	כ-86.57 מ"ר	חריגה של כ-26.7 מ"ר, מעבר לשטח שאושר בהיתר קודם ולא ניתן לאשרו.
נסיגות	2 מ' לחזית 1.20 מ' ליתר החזיתות	כ-3.20 מ' 0.0 מ'	1.20 מ', ללא נסיגה ממעקה מערבי.

הנחיות עיצוביות באזור ההכרזה ברובע 5,6 שאושרו בוועדה המקומית בתאריך 06.12.2017

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם לאמור לעיל	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים ובלטות.	בנייה כלפי חזית הרחוב
	בהתאם לאמור לעיל	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי במעקה הגג לא יפחת מ-0.90 מ'.	
	בהתאם לאמור לעיל	חומר הגמר העיקרי עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	

הערות נוספות:

1. תוספת הבנייה מעבר למותר לפי הוראות תכנית ג' ולמאושר בהיתר המקורי כהקלה להעברת זכויות בלתי מנוצלות בקומות תחתונות למפלס הגג ולכן, לא ניתן לאשרו. אמנם קיימים עדיין כ-20.23 מ"ר שטחים עיקריים שטרם נוצלו, לא ניתן לנייד אותם לקומת הגג מאחר והמבוקש חורג מהתחסי המותרת לפי תכנית ג' שהבנייה על הגג אושרה על פיה.
2. במסגרת תיק המידע הובהר למבקש המידע שלא ניתן להגדיל את הבנייה על הגג שאושרה מכח תכנית ג' מעבר לתכנית המותרת.
3. הבקשה להגדלת שטח הבנייה על הגג הוגשה כבר פעמיים בעבר ונדחתה ע"י הוועדה.
4. המגרש הינו בבעלות משותפת והבקשה חתומה על ידי עו"ד גיל וירניק, עם זאת לא מוצג מסמך יפוי כח למבוקש מצד שאר בעלי הנכס.

חו"ד מכון רישוי

רוני רבנר 24/03/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רוני רבנר 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.

אצירת אשפה

מבוקשת הרחבת דירה בקומת הגג. אין תוספת במספר יחידות הדיור לא צפוי שינוי בנפח האשפה. לא נדרשת חוות דעת בתחנה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

מקלוט

תוספת שטח של 2.8 מ"ר, לא הוצג פתרון מיגון. ניתן לאשר פטור ללא הצגת פתרון מיגון כלל עד 12 מ"ר תוספת שטח עיקרי. יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורך לאחר ועדה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

אדריכלות מכון הרישוי

מבוקשת הרחבה לדירה בקומת הגג. אין שינוי בפיתוח ובקומת הקרקע. לא נדרשת חוות דעת בתחנה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

חו"ד מחלקת פיקוח :

דוד נימני 20/03/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח, המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

לא לאשר את הבקשה בבניין בן 5 קומות וחדרי יציאה על הגג מעל קומה חלקית מפולשת, לתוספות ושינויים בחדרי היציאה לגג, הכוללים: הרחבת חדרי יציאה לגג ושינויים בחזיתות, שכן:

1. תוספת הבנייה מעבר למותר לפי הוראות תכנית ג' ולמאוסר בהיתר המקורי כהקלה להעברת זכויות בלתי מנוצלות בקומות תחתונות למפלס הגג ולכן, לא ניתן לאשרו. אמנם קיימים עדיין כ- 20.23 מ"ר שטחים עיקריים שטרם נוצלו, לא ניתן לנייד אותם לקומת הגג מאחר והמבוקש חורג מהתחסיית המותרת לפי תכנית ג' שהבנייה על הגג אושרה על פיה.
2. במסגרת תיק המידע הובהר למבקש המידע שלא ניתן להגדיל את הבנייה על הגג שאושרה מכח תכנית ג' מעבר לתכסיית המותרת.
3. הבקשה להגדלת שטח הבנייה על הגג הוגשה כבר פעמיים בעבר ונדחתה ע"י הועדה.

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 19-0301-1 מתאריך 10/11/2019

לא לאשר את הבקשה בבניין בן 5 קומות וחדרי יציאה על הגג מעל קומה חלקית מפולשת, לתוספות ושינויים בחדרי היציאה לגג, הכוללים: הרחבת חדרי יציאה לגג ושינויים בחזיתות, שכן:

4. תוספת הבנייה מעבר למותר לפי הוראות תכנית ג' ולמאוסר בהיתר המקורי כהקלה להעברת זכויות בלתי מנוצלות בקומות תחתונות למפלס הגג ולכן, לא ניתן לאשרו. אמנם קיימים עדיין כ- 20.23 מ"ר שטחים עיקריים שטרם נוצלו, לא ניתן לנייד אותם לקומת הגג מאחר והמבוקש חורג מהתחסיית המותרת לפי תכנית ג' שהבנייה על הגג אושרה על פיה.
5. במסגרת תיק המידע הובהר למבקש המידע שלא ניתן להגדיל את הבנייה על הגג שאושרה מכח תכנית ג' מעבר לתכסיית המותרת.
6. הבקשה להגדלת שטח הבנייה על הגג הוגשה כבר פעמיים בעבר ונדחתה ע"י הועדה.

רשות רישוי

11/06/2019	תאריך הגשה	19-0712	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות ושינויים	מסלול

עגימי וגבעת עליה	שכונה	קורצ'אק יאנוש 3	כתובת
3177-003	תיק בניין	60/8999 ,26/8999	גוש/חלקה
474	שטח המגרש	ע1, 2660 ,9016	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פופר חגית	רחוב קורצ'אק יאנוש 3, תל אביב - יפו 6805006
בעל זכות בנכס	רמ"י	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	פופר חגית	רחוב קורצ'אק יאנוש 3, תל אביב - יפו 6805006
מתכנן שלד	גבריאל עופר	רחוב שלדג 16, סביון 5652919

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	12.18	57.71		9.83	66.58	מעל
						מתחת
	12.18	57.71		9.83	66.58	סה"כ

מהות הבקשה: (סרגיי חנוכיב)

מהות עבודות בניה
<p>הבקשה מתייחסת למבנה בעורף המגרש הגובל עם שצ"פ שלפי תשריט מעמידה (משנת 1995) נבנה כמבנה נפרד (בצמוד לקיים) בן קומה אחת עם יחידת דיור אחת.</p> <p>הבקשה כוללת שינויים בקומת הקרקע ותוספת 2 קומות מעליה עם ממ"ד עבור הדירה הקיימת .</p> <ul style="list-style-type: none"> המבנה הקיים סומן במפרט בקונטור בלבד כ"לא שייך לבקשה".

מצב קיים:

מספר מבנים צמודים זה לזה בני 1-2 קומות, כאשר בתיק הבניין לא נמצא כל היתר בגינם.

בעלויות:

הנכס בבעלות חברת רשות הפיתוח והתוכנית חתומה על ידי חברת עמידר בשמה בהערה " לצורך דיון בלבד".
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2660 אזור מגורים ג')

סטייה	מוצע	מותר	
נוגדת את הנקבע בתקנות מאחר והוגשה ללא חישוב שטחים עבור כל המבניים הקיימים, אלא עבור המבנה הנדון בלבד. כמו כן בבניין הנדון לא כל השטחים המקוריים חושבו כמקובל והבקשה מהווה הגדלת השטחים העיקריים באופן מהותי מעבר למבוקש במפרט בגדר סטייה ניכרת.	66.58 מ"ר עבור הבניין הנדון בלבד על פי המסומן במפרט. אולם לא הוגש חישוב מפורט עבור שאר המבניים בניגוד לנקבע בתקנות ולא ניתן לבחון התאמה לזכויות המותרות בנכס. כמו כן לא כל השטחים מקורים נכללו בחישוב השטחים בהתאם לנקבע בתקנות. כתוצאה מכך הבקשה מהווה הגדלת השטחים ב כ- 60 מ"ר מעבר למבוקש במפרט. כ-12 מ"ר עבור הבניין הנדון ללא הצדקה לכך וללא חישוב כל השטחים המקורים בהתאם לנקבע בתקנות.	125% משטח המגרש המהווים 681.20 מ"ר 25% מהשטח העיקרי	שטחים עיקריים שטחי שרות
הבניה בקומה העליונה מעבר לקונטור הבנוי בקומה הקיימת בגדר סטייה ניכרת.	הקומה הקיימת נבנתה בחריגה מקו הבניין האחורי והצדדי המותרים. הקומות החדשות מוצעות בהמשך לקונטור קיים מלבד הקומה העליונה המוצעת בחריגה נוספת מעבר לקונטור הקומה הקיימת בגדר סטייה ניכרת.	לשצ"פ בעורף המגרש- בחלוק קו 0 ובחלקו -2.5 מ' לצד – משתנה מ-2.40 מ' לפי הוראות התכנית (סעיף 3.1.4. ג' : "הועדה המקומית רשאית להתיר בניה חדשה באופן החורג מהתחום המותר לבנייה, על פי חזית מבנה קיים בפועל או בהמשך לה."	קווי בניין

הערות נוספות:

1. הבניין מוצע עם פטיו לכל גובה המקורה ע"י הבניה בקומה העליונה אך שטחו לא חושב בהתאם. כמו כן הפטיו מחולק לגובה ע"י תוספת פרגולות בהמשך למפלסי הקומות. הבקשה נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין הפרגולות והתכנון מהווה הכנת תשתית להגדלת זכויות.
2. הבקשה נוגדת הנחיות מרחביות לרבות גובה הגדר, מצללה.
3. הבקשה הוגשה ללא הוכחת הגובה ביחס לנקודה הנמוכה של ציר הדרך הסמוכה כפי שנקבע בתקנות התכנית ולא ניתן לבחון בהתאמתה למותר.
4. התוכנית נוגדת את הוראות העיצוב לאזורים הסטורים ביפו לעניין עיצוב המעטפת לרבות מורפולוגיה, התאמה לרקמה הבנויה בסביבתו ודירוג הבנייה. כמו כן לא ניתן פתרון לבניה עתידית בנכס תוך מימוש מלוא הזכויות המותרות על מנת לבחון אופן השתלבות הבניה המוצעת עם העתידית.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 21/07/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר 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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה, נדרש להציג מסתור בתוך שטח המגרש. המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

גנים ונוף

ניתן לראות בתצ"א כי קיימים עצים בקרבת הבניה המבוקשת.
יש להטעין סקר עצים עם נתוני העצים וייעודם.
המלצה: להעביר לוועדה לסירוב

מקלוט

מתוכנן ממ"ד, יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה, יש לתקן את טופס פירוט המידון המוצע בו מפורט כי מבוקש חדר מחוזק.
המלצה: להעביר לוועדה לסירוב

אדריכלות מכון הרישוי

נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
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:

חו"ד מחלקת פיקוח:

סרגיי חנוכיב 16/06/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מיקלוט-מכון רישוי - שירלי בר 21/07/2019

מוצג ממ"ד חדש. בטופס פירוט המיגון המוצע מסומן "חדר מחוזק". יש לתקן את הטופס ולהטעין מחדש.
לאחר ועדה 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.

גנים ונוף-מכון רישוי - שירלי בר 21/07/2019

ניתן לראות בתצ"א כי קיימים עצים בקרבת הבניה המבוקשת.
יש להטעין סקר עצים עם נתוני העצים וייעודם.
לא ניתן לחוות דעה ללא האינפורמציה.

אשפה-מכון רישוי - שירלי בר 21/07/2019

מוצג מסתור אשפה עם 2 מכלים ללא פרוט נפח וצבע, נראה כי מיקום המסתור מחוץ לקו מגרש, לא ניתן לאשר.
יש להציג פתרון בתוך המגרש, יש לפרט כמות יח"ד שהמסתור משרת ולהציג תכנון מלא ומפורט:

יש להציג את כלי האצירה, צבעם ונפחם, את השיפועים לאורך שביל הפינוי(עד 5% למיכלי אשפה).
מידות מבנה לאחסון אצירת אשפה יאפשרו הצבה ותפעול של כלי האשפה, על פי גודלם וכמותם, תוך מתן אפשרות גישה והשלכת פסולת אליהם ואפשרות להוצאתם ממבנה האחסון בלא צורך בהזזת כלים סמוכים.

גובה מסתור אשפה לא מקורה - עד 1.5 מטר

שער המסתור ברוחב נטו של 1.10 מטר לפחות

שביל גישה ופתח בגדר ברוחב 1.10 מטר לפחות במפלס המדרכה

המסתור ימוקם באופן מוצנע שאינו נצפה מהרחוב, ניתן למקם את מסתור האשפה בניצב לגדר המגרש.

נדרש קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז או מרחק 3.0 מטר ביניהם.

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

מיקלוט-מכון רישוי - שירלי בר 21/07/2019

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.

כיבוי אש-מכון רישוי - גלית בלס 19/06/2019

תמצית הבקשה להיתר, בהיבטים לכיבוי אש

הבקשה היא לתוספת קומות

סיווג המבנה המבוקש הוא : צמוד קרקע

מפלס הכניסה הקובעת (אבסולוטי) : +28.86

מפלס רצפת הקומה העליונה (ביחס לכניסה הקובעת) : +7.47

שימושים מבוקשים : מגורים

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

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.

נכסים - מירי גלברט 06/11/2018

חלקה 26 בגוש 8999 בבעלות רשות הפיתוח.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

הסדר קרקע - ליטל אגאני 22/10/2018

הוצגה התקדמות מול מפ"י (הפות הופקדו), על כן אין מניעה להוצאת היתר בניה מבחינת הסדר הקרקע.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י סרגיי חנוכייב)

לא לאשר את הבקשה לתוספת שטח וקומות לבניין קיים בן קומה אחת עם יחידת דיור אחת, שכן:

1. נוגדת הוראות התכנית לעניין תחום מותר לבנייה וכוללת סידור הבנייה בקומה העליונה בחריגה נוספת מעבר לקונטור הקומה הקיימת בגדר סטייה ניכרת.
2. מהווה הגדלת השטחים העיקריים באופן מהותי מעבר למבוקש במפרט בגדר סטייה ניכרת.
3. נוגדת את הנקבע בתקנות התכנון והבנייה לעניין הצגת חישוב השטחים עבור כל המבנים הקיימים והוגשה בהתייחס לבניין הנדון בלבד. כמו כן לא כל השטחים המקוריים חושבו בחישוב השטחים.
4. הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית: ללא הצגת תוכניות של המבנים הקיימים והחזיתות, ללא הוכחת גובה ביחס לנקודה הנמוכה של ציר הדרך הסמוכה כפי שנקבע בתקנות התכנית.
5. נוגדת מדיניות עיצוב יפו לעניין סימון הבנייה העתידית תוך מימוש מלוא הזכויות בנכס ולעניין עיצוב המעטפת.
6. נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין חישוב השטחים
7. נוגדת את הנקבע בתקנות ואת הנחיות מרחביות לעניין גובה גדר ולעניין מיקום ופרט הפרגולות.

ההחלטה : החלטה מספר 5

רשות רישוי מספר 1-19-0301 מתאריך 10/11/2019

לא לאשר את הבקשה לתוספת שטח וקומות לבניין קיים בן קומה אחת עם יחידת דיור אחת, שכן:

8. נוגדת הוראות התכנית לעניין תחום מותר לבנייה וכוללת סידור הבנייה בקומה העליונה בחריגה נוספת מעבר לקונטור הקומה הקיימת בגדר סטייה ניכרת.
9. מהווה הגדלת השטחים העיקריים באופן מהותי מעבר למבוקש במפרט בגדר סטייה ניכרת.
10. נוגדת את הנקבע בתקנות התכנון והבנייה לעניין הצגת חישוב השטחים עבור כל המבנים הקיימים והוגשה בהתייחס לבניין הנדון בלבד. כמו כן לא כל השטחים המקוריים חושבו בחישוב השטחים.

עמ' 22

3177-003 19-0712 <ms_meyda>

11. הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית: ללא הצגת תוכניות של המבנים הקיימים והחזיתות, ללא הוכחת גובה ביחס לנקודה הנמוכה של ציר הדרך הסמוכה כפי שנקבע בתקנות התכנית.
12. נוגדת מדיניות עיצוב יפו לעניין סימון הבנייה העתידית תוך מימוש מלוא הזכויות בנכס ולעניין עיצוב המעטפת.
13. נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין חישוב השטחים
14. נוגדת את הנקבע בתקנות ואת הנחיות מרחביות לעניין גובה גדר ולעניין מיקום ופרט הפרגולות.