

י"ג כסלו תש"פ
11 דצמבר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0331 תאריך: 11/12/2019 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	
	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
1	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	ליפקין סימה	בן הלל מרדכי 2	0984-007	19-1341	1
5	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	אורבן 38 (פינלס 11) בע"מ	פינלס 11	0492-011	19-1319	2
12	תוספות בניה/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	ענבר רונית	אמירים 16	0807-127	19-1373	3

רשות רישוי

18/11/2019	תאריך הגשה	19-1341	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

רמת-אביב	שכונה	בן הלל מרדכי 2 רחוב רדינג 7	כתובת
0984-007	תיק בניין	10/6771	גוש/חלקה
3308	שטח המגרש	2310, 408, 9003, 9006	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ליפקין סימה	רחוב כרמל 3, רחובות 7630503
בעל זכות בנכס	ליפקין זיו	רחוב כרמל 3, רחובות 7630503
עורך ראשי	שטרן מיכל	רחוב רד"ק 3, רמת גן 5240303
מתכנן שלד	וינלס צבי	רחוב ילין דוד 6, תל אביב - יפו 6296406

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

מהות עבודות בניה
שינויים פנימיים ובחזיתות ביח"ד קיימת בקומת הקרקע באגף קיצוני מזרחי בבניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד. השינויים בחזיתות כוללים: -בחזית דרומית לכיוון רח' הלל, הסדרת כניסה נפרדת לדירה מחצר משותפת (ללא סגירת כניסה לדירה דרך חדר המדרגות הכללי). כניסה מוצעת באמצעות משטח דק מוגבה בשטח של כ-2 מ"ר ו-2 מדרגות חיצוניות; -הגבהת אדן החלון על ידי קיר בנוי ופירוק מעקה סורג של המרפסת (סגורה ומקורה) קיימת בחזית הצפונית. השינויים בוצעו בפועל, וכעת מבוקשים לאישור בדיעבד.

מצב קיים:

על מגרש פינתי, הפונה בחזית מזרחית לרח' רידינג ובחזית דרומית לרח' בן הלל. על המגרש קיימים 2 בניינים טוריים בני 2 קומות, כ"א עם 3 כניסות ו-12 יח"ד, סה"כ 24 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
19-0084	שינויים פנימיים ובחזיתות ביח"ד קיימת באגף קיצוני מזרחי בבניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד. הבקשה נדחתה בועדה מאחר והשינויים בחזיתות פוגעות בעיצוב הבניין, המפרט לוקה בחסר ולא ניתן לאשר יציאה לחצר משותפת מהדירה הנדונה באמצעות פודסט ומדרגות בלתי תקינות.	14/01/2019	
14-2493	הרחבה דו צדדית של יח"ד אמצעית בקומת הקרקע באגף המזרחי (צמודה ליח"ד הנדונה) כולל פתיחת דלת בחזית דרומית, פודסט בשטח של 12 מ"ר ורמפה עבור נכה לגישה מתוך החצר.	22/02/2015	15-0166
	ביטול רמפה מאושרת לנכה ובנייתה בצורה אחרת ובמקום אחר בחלקה, הריסה ובניה של נישות למתקנים טכניים, בניית גדרות בגבולות המגרש, ותוספת בנייה- הכול עבור דירה מערבית הקיימת בקומת הקרקע בבניין טורי בן 2 קומות, 6 כניסות, סה"כ 12 יחידות דיור	22/12/2013	13-1513
09-0786	הרחבה לכל הקומות באגף הקיצוני המערבי, משטח מרוצף בקומת הקרקע.	15/06/2011	11-0377

	שינויים נוספים ותוספת בנייה בקומת הגג, אישור לאדנית ומרפסת אחורית בקומה א' לא מקורה (למעשה הקומה השנייה מעל קומת הקרקע), תוספת ממד.	25/03/2008	08-0180
05-0793	הרחבה דו צדדית, פתיחת פתחי יציאה החוצה בשתי החזיתות. משטחים מרוצפים בעץ או אבן בשתי היציאות וירידה למפלס הדשא הקיים ע"י מדרגות מתוך פודסט בחזית דרומית בשטח של 12 מ"ר. הריסת קירות וחלוקה חדשה של הדירה. (אגף אמצעי יח"ד מזרחית)	07/03/2006	06-0166
	הרחבת 2 דירות בקומת הקרקע וקומה א' והוספת עליית גג באגף מערבי מרכזי, בבניין טורי קיים בן 2 קומות.	01/04/1987	1/143

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 24 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקש בעל זכות בנכס של תת חלקה 13. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לכל בעלי הזכות בנכס ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2310 טיפוס ב/66 אזור רמת אביב א')

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים
	ללא שינוי כלפי ההיתר הקיים. שטח דירה קיימת 73.3 מ"ר	103 מ"ר	טיפוס ב/66

התאמה לתקנות ומדיניות רמת אביב הירוקה:

הערות	לא	כן	פתוח שטח
מוצעת כניסה נפרדת לדירה בקיר חיצוני בחזית הקדמית הדרומית ליציאה לחצר המשותפת. כתוצאה מהפרש בין מפלס הכניסה (+9.47=+0.00) והקרקע הגובלת בחצר הקדמית (+9.15), הסדרת פודסט בשטח של כ- 2 מ"ר עם 2 מדרגות חיצוניות לירידה לחצר. במפרט לא סומנו גדרות הקיימות בגבולות המגרש וגבולות ההפרדה הקיימות ולא סומן מצב הקיים ביח"ד הסמוכות.	+		

הערות נוספות:

- על המגרש חלים תנאים מגבילים לפי סעיף 78 לחוק, על הועדה המקומית לאשר מתן היתרים אשר עלולים לפגוע בתכנון החדש המבוסס על המדיניות.
לפי חוות דעת צוות תכנון צפון, ערן וקסלר, מאחר והבניין בן 2 קומות בלבד, ניתן לקדם את הבקשה למרות הפרסומים.
 - הבקשה אינה כוללת תוספת בניה, אלא שינויים פנימיים ובחזיתות כולל פתיחת דלת בחזית קדמית דרומית ומתן גישה לחצר המשותפת.
 - לא הוצג המגרש הכולל את 2 הבניינים במפת המדידה.
- יש לציין שבהיתרים קודמים בחזית הדרומית כן אושרה פתיחת הדלת בחזית הדרומית ויציאה לחצר המשותפת, כמפורט:
- היתר מס' 06-0166 מיום 15-02-2015 שניתן להרחבת יח"ד האמצעית באגף המזרחי (הסמוכה ליח"ד הנדונה) כלל פתיחת דלת בחזית דרומית ורמפה לנכה המתגורר בדירת הנ"ל;
- היתר מס' 07-0166 מיום 7/3/2006 שניתן להרחבת הדירה המזרחית בקומת הקרקע באגף האמצעי, כלל פתיחת דלת בחזית הדרומית;
- היתר מס' 11-0377 מיום 15/6/2011 שניתן להרחבה 2 דירות הקיצוניות באגף המערבי כולל פתיחת דלת בחזית הדרומית בדירה שבקומת הקרקע.
- לפי היתרים הנ"ל ב-3 דירות בקומת הקרקע מתוך 6 הקיימות בבניין זה, אושרו בעבר פתיחת דלתות בחזית הדרומית, 2 מהן עם פודסט בשטח של 12 מ"ר והשלישית עם רמפה לנכה מתוך החצר המשותפת, מהן 2 לפני אישור המדיניות ברמת אביב והשלישית עבור נכה.
- בקשה זו דנה בפתיחת דלת רביעית בחזית דרומית מתוך 6 דירות הקיימות בקומת הקרקע.

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר :

אצירת אשפה

תיקונים נדרשים : הצגת פתרון אצירת אשפה.
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

אדריכלות מכון הרישוי

תיקונים נדרשים : הצגת מסתור חשמל, גמל מים ומיקום בלוני גז.
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

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

חו"ד מחלקת פיקוח :

ויקטוריה ולודרסקי 26/03/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי חלקית : טרם בנו את במה עם מדרגות יציאה מהדירה.
תמונות במערכת מח' פיקוח על הבניה.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ושינויים בחזיתות הכוללים פתיחת דלת בחזית הדרומית של הדירה בקומת הקרקע באגף קיצוני מזרחי, עם מדרגות גישה אל החצר המשותפת של הבניין.
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

1. הצגת המגרש בקומת הקרקע המכיל את 2 הבניינים על המגרש וסימון הבניין הנדון.
2. הצגת גדרות בגבולות המגרש כולל מפלסים בתכנית קומת הקרקע ובחזיתות.
3. הצגת תכנית קומה א' במפרט הבקשה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

חלוקת הדירה לשתי דירות נפרדות מהווה הפרה להיתר ותביא לביטולו.

הערות

ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

חו"ד מחלקת פיקוח :

ויקטוריה ולודרסקי 26/03/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי חלקית : טרם בנו את במה עם מדרגות יציאה מהדירה.
תמונות במערכת מח' פיקוח על הבניה.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ושינויים בחזיתות הכוללים פתיחת דלת בחזית הדרומית של הדירה בקומת הקרקע באגף קיצוני מזרחי, עם מדרגות גישה אל החצר המשותפת של הבניין.
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י עיריית צפתי)

עמ' 4

0984-007 19-1341 <ms_meyda>

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ושינויים בחזיתות הכוללים פתיחת דלת בחזית הדרומית של הדירה בקומת הקרקע באגף קיצוני מזרחי, עם מדרגות גישה אל החצר המשותפת של הבניין.

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

תנאים להיתר

1. הצגת המגרש בקומת הקרקע המכיל את 2 הבניינים על המגרש וסימון הבניין הנדון.

2. הצגת גדרות בגבולות המגרש כולל מפלסים בתכנית קומת הקרקע ובחזיתות.

3. הצגת תכנית קומה א' במפרט הבקשה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

חלוקת הדירה לשתי דירות נפרדות מהווה הפרה להיתר ותביא לביטולו.

הערות

ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0331 מתאריך 11/12/2019

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ושינויים בחזיתות הכוללים פתיחת דלת בחזית הדרומית של הדירה בקומת הקרקע באגף קיצוני מזרחי, עם מדרגות גישה אל החצר המשותפת של הבניין.

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

תנאים להיתר

1. הצגת המגרש בקומת הקרקע המכיל את 2 הבניינים על המגרש וסימון הבניין הנדון.

2. הצגת גדרות בגבולות המגרש כולל מפלסים בתוכנית קומת הקרקע ובחזיתות.

3. הצגת תוכנית קומה א' במפרט הבקשה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

חלוקת הדירה לשתי דירות נפרדות מהווה הפרה להיתר ותביא לביטולו.

הערות

ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

רשות רישוי

11/11/2019	תאריך הגשה	19-1319	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תמ"א 38	תוספות בניה	מסלול

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	פינלס 11 רחוב פינלס 11א	כתובת
0492-011	תיק בניין	143/6212	גוש/חלקה
754	שטח המגרש	א3729	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אורבן 38 (פינלס 11) בע"מ	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	קגן רוני	רחוב גולדה מאיר 5, נס ציונה 7403649
עורך ראשי	רבין עומר	רחוב חפץ חיים 10, תל אביב - יפו 6744124
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12ב, תל אביב - יפו 69512

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
חיזוק בניין קיים בשני אגפים שונים בן 4 קומות מפני רעידות אדמה ותוספות לבניין הכוללות: - חפירת 2 קומות מרתף והקמת מתקן חניה תת קרקעי. - מילוי וסגירת קומת העמודים החלקית. - תוספת ממ"דים לכל יח"ד קיימת. - תוספת מעליות והגדלת תוואי שני גרעיני המדרגות הקיימים. - בניית קומה אחת מלאה וקומת גג חלקית מעליה, המכילות סה"כ 7 יח"ד (4 יח"ד בקומה המלאה ו-3 יח"ד בקומת הגג החלקית).
סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות (כולל קומת עמודים) וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף המכיל 22 יח"ד (15 יח"ד קיימות+7 יח"ד חדשות).

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בשני אגפים שונים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) ו-2 סככות כביסה על הגג. עבור 15 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
172	1946	בניין מגורים קיים בשני אגפים שונים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) ו-2 סככות כביסה על הגג. עבור 15 יחידות דיור.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של חברת מנחת בע"מ ובחכירה של 14 חוכרים פרטיים, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 12 מ-14 החוכרים. לכל החוכרים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב.

נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית א'3729, רובע 4 רחוב לא ראשי מחוץ לאזור ההכרזה.
- ההיתר המקורי משנת 1946

עמ' 6

0492-011 19-1319 <ms_meyda>

- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי על סמך ביצוע בקרה הנדסית בהתאם לדרישות תמ"א 38.

- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-21/11/2019:

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
	+5 קומת גג חלקית	+5 קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי לרחוב פינלס לצד מזרח לצד מערב לאחור קווי בניין לממ"דים: לצד מזרח: לצד מערב:	4.00 מ'	4.00 מ'	1.00 מ' סטייה. ניתן לאשר, ראה הערה מס' 1
	3.00 מ'	3.00 מ'	
	3.00 מ'	3.00 מ'	
	5.00 מ'	5.00 מ'	
	2.00 מ' מגבול מגרש	2.00 מ'	
	2.00 מ' מגבול מגרש	2.70 מ'	
זכויות בנייה: בקומות הטיפוסיות הקיימות בקומות התוספת	עד 25 מ"ר ליח"ד קיימת בהיתר כולל ממ"ד במסגרת קווי הבניין המותרים.	בהתאם להוראות התכנית.	
	בקונטור הקומה המורחבת לא כולל מרפסות ובלטות.	בהתאם להוראות התוכנית.	
מס' יחידות דיור: בקומות התוספת בקומת הגג סה"כ	4 יחידות דיור בהתאם לקומה טיפוסית שאושרה בהיתר.	4 יח"ד	
	3 יחידות דיור (לפי מקדם 70 ולא יעלה על מס' יחידות הדיור בקומה הטיפוסית)	3 יח"ד	
	7 יחידות דיור	7 יח"ד	
גובה קומות תוספת (בין רצפות):	כגובה קומה טיפוסית. ולא יעלה על 3.40 מ'	3.30 מ'	
סגירת קומת עמודים מפולשת:	- תותר סגירת קומת עמודים מפולשת למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.00 מ' מקו חזית הבניין. הועדה המקומית רשאית לאשר משיקולים תכנוניים בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית.	- מבוקשת בניה בתחום הרצועה המפולשת באורך הפחות משליש מאורך החזית לרחוב עבור חדר אשפה.	- הבינוי יהיה בהתאמה עיצובית לעמודים הקיימים.

סטייה	מוצע	מותר	
	- בהתאם להוראות התוכנית.	- בשטח שייסגר יותר שימוש למגורים ויוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדר גז	
	בהתאם להוראות התכנית.	מחוץ לאזור ההכרזה תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על שטח הגג התחום בין הנסיגות.	בנייה על הגג: שטח:
	3.20 מ'	נסיגה שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו החזית הקדמית.	נסיגה מהחזית קדמית:
	4.50 מ'	לא יעלה על 4.50 מ'	גובה הבנייה ברוטו (כולל מתקנים טכניים):
	1.60 מ'	לא יפחת מ-1.20 מ'	מצללה: נסיגות בגג:
	3.00 מ'	לא יעלה על 3.00 מ' ברוטו	גובה:
	בהתאם להוראות התכנית.	לא תעלה על 1.60 מ'	מרפסות: הבלטה:
	מוצעות מרפסות בשטח של עד 7.53 מ"ר ליח"ד, ובמוצע של 4.61 מ"ר ליח"ד.	עד 14 מ"ר ליח"ד למרפסת בולטת מקו בניין ובלבד שסך כל המרפסות לא יכלה על ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד. (180 מ"ר)	שטח:
	בהתאם להוראות התכנית.	בקומות התוספת יותרו מרפסות בתוואי ושטח המרפסות בקומות הקיימות. בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד עד שיעור ההבלטה כאמור ובלבד ששטח הכולל לא יעלה על 14 מ"ר ליחידה.	תוספת מרפסות:
	מוצגים מסתורים עבור כל יחידות הדיור בבניין.	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה.	מסתורי כביסה בקומות התוספת:
	מוצעת התקנת מזגנים עבר כל יחידות הדיור על הגג העליון.	תותר התקנת מזגנים על הגג העליון.	מזגנים:
	מוצעים פאנלים סולאריים עבור כל יח"ד על הגג העליון.	יוצגו פתרונות סולאריים עבור כל יחידות הדיור בבניין.	מתקנים סולאריים

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות	2 קומות+4 קומות לחנייה בלבד.	קומות
	בהתאם להוראות התכנית.	לא גדול מ-4.00 מ' נטו	גובה קומות: בשתי הקומות העליונות
	חניה / חדר משאבות ומאגר מים	- שטחי שירות כלליים - שטחים נלווים למגורים - שטחי נלווים לכל סוגי הבניינים	שימוש
	28.75%	עד 85% משטח המגרש	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	אזור:
		+	מצללה על הגג: שטח המצללה
		+	נסיגות בגג
		+	פרט וחומר
		+	גדרות:
		+	דודי אגירה:
		+	פיתוח שטח: מפלס הכניסה הקובעת
		+	שערים
		+	שטח מגוון קדמי: רוחב
		+	עומק בתי גידול
		+	מתקנים טכניים:
מוצעים 71.25% משטח המגרש לחלול במרווחי הצד והמרווח האחורי. ניתן לאשר מכיוון שמדובר בבקשה לתוספות בבניין קיים.		+	חלחול:
		+	מסתורי כביסה

הערות נוספות:

1. מבוקשות הרחבות לפירי מדרגות קיימים לקו בניין של 2.00 מ' מקו מגרש צדדי מזרחי על מנת לאפשר הכנסת מעלית בתוך המבנה. על פי סעיף 13.א.2 בהוראות התכנית: "תותר החלפה בין פיר מעלית חיצונית לחדר מדרגות קיים ובתנאי שקו הבניין הצדדי לא יפחת מ-2.00 מ' מגבול המגרש הצדדי". ניתן לאשר.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 28/11/2019

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 יחידות דיור החדשות :
8 מקומות חניה לרכב פרטי
1 מקום חניה לרכב נכים
2 מקומות חניה לאופנועים
7 מקומות חניה לאופניים
מתוכנן :

11 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי בחזית הבנין.
1 מקום חניה לרכב נכים במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי בחזית הבנין ללא אישור מורשה נגישות.
2 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע ברצועת צד מערב.
8 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים בקומת קרקע.
חוות דעת : פתרון המוצע עונה לדרישות התקן והנחיות מרחביות- מאושר.
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 עגלות
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אקוסטיקה
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
סה"ע נסקרו 14 עצים, מתוכם 7 אינם מוגדרים כעץ בוגר, 5 לשימור ו-2 לכריתה.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/העתקה של עצים, כמפורט בטבלה זו.
תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של 7 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך חליפי של 10,124 ש"ח (הסכום הוא עבור כל העצים גם יחד).
הערך החליפי ימומש בנטיעות בתוך המגרש.
אם לא ניתן לממש את נטיעת כל הערך החליפי במגרש - תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בעיר בתיאום עם אגף שפי"ע ולשם כך על בעל ההיתר לפנות מיוזמתו למחלקת גנים ונוף באגף לשיפור פני עיר ולתאם זאת עמם.
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 כפוף לתיקונים

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

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אזדרכת מצויה	10.0	74.0	8.0	כריתה	5,419
2	פיקוס כינורי	9.0	34.0	6.0	כריתה	4,705
3	דורנטה נאה	6.0	8.0	7.0	כריתה	
4	פיקוס הגומי	2.0	8.0	2.0	כריתה	
5	פיקוס בנימינה	10.0	32.0	8.0	שימור	5,175
6	בראסיה מקרינה	8.0	26.0	5.0	שימור	3,058
7	פיקוס בנימינה	6.0	16.0	8.0	כריתה	
8	הדר מלי	4.0	10.0	3.0	כריתה	
9	שסק מלי	8.0	8.0	3.0	כריתה	
10	הדר מלי	4.0	10.0	2.0	כריתה	
11	הדר מלי	3.0	6.0	1.0	כריתה	
12	פיקוס בנימינה	12.0	50.0	10.0	שימור	16,245
13	פיקוס בנימינה	7.0	23.0	6.0	שימור	1,745
14	זית אירופאי	6.0	46.0	4.0	שימור	14,196

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה לחיזוק בניין קיים בשני אגפים שונים בן 4 קומות מפני רעידות אדמה ותוספות לבניין הכוללות:
 - חפירת 2 קומות מרתף והקמת מתקן חניה תת קרקעי.
 - מילוי וסגירת קומת העמודים החלקית.
 - תוספת ממ"דים לכל יח"ד קיימת.
 - תוספת מעליות חיצונית בגרעיני המדרגות הקיימים והגדלת תוואי גרעיני המדרגות הקיימים.
 - בניית קומה אחת מלאה וקומת גג חלקית מעליה, במכילות סה"כ 7 יח"ד (4 יח"ד בקומה המלאה ו-3 יח"ד בקומת הגג החלקית).

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות (כולל קומת עמודים) וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף המכיל 22 יח"ד (15 יח"ד קיימות+7 יח"ד חדשות).

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

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.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

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. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

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

לאשר את הבקשה לחיזוק בניין קיים בשני אגפים שונים בן 4 קומות מפני רעידות אדמה ותוספות לבניין הכוללות:
- חפירת 2 קומות מרתף והקמת מתקן חניה תת קרקעי.
- מילוי וסגירת קומת העמודים החלקית.
- תוספת ממ"דים לכל יח"ד קיימת.
- תוספת מעליות חיצונית בגרעיני המדרגות הקיימים והגדלת תוואי גרעיני המדרגות הקיימים.
- בניית קומה אחת מלאה וקומת גג חלקית מעליה, במכילות סה"כ 7 יח"ד (4 יח"ד בקומה המלאה ו-3 יח"ד בקומת הגג החלקית).

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין בן 5 קומות (כולל קומת עמודים) וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף המכיל 22 יח"ד (15 יח"ד קיימות+7 יח"ד חדשות).

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

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.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

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. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות וסיומן עד גמר עבודות הבנייה
4. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

הערות

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

רשות רישוי

מספר בקשה	19-1373	תאריך הגשה	26/11/2019
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	חדר על הגג (לפי ג'1) מעל בניין קיים בהיתר

כתובת	אמירים 16 רחוב משמר הירדן 127	שכונה	רביבים
גוש/חלקה	196/6623	תיק בניין	0807-127
מס' תב"ע	ע1, מ1, ג1, 379, 232, אר, 1740	שטח המגרש	700

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ענבר רונית	רחוב אמירים 16, תל אביב - יפו 6935752
בעל זכות בנכס	ענבר דני	רחוב אמירים 16, תל אביב - יפו 6935752
בעל זכות בנכס	ענבר רונית	רחוב אמירים 16, תל אביב - יפו 6935752
עורך ראשי	בן דור תומר	רחוב שד בן צבי 28, רמת גן
מתכנן שלד	חן אילה	רחוב הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483

מהות הבקשה: (חן כהן)

מהות עבודות בניה
הגדלת חדר יציאה לגג קיים בקומה העליונה עבור הדירה המזרחית.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין מגורים בן 2 קומות ו-2 חדרי יציאה לגג מעל קומת קרקע בנויה חלקית (הכוללת מקלט, לובי ומחסנים), סה"כ בבניין 4 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1-306	1982	הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת.
2-20068	2000	הקמת גזוזטראות עבור 2 דירות בקומה ב'.
14-0053	2014	הקמת מרפסת עבור יח"ד אחת בקומה ב' בחזית המזרחית.
18-1028	2019	שינויים בדירה המערבית ע"י הקמת גזוזטרה בקומה ב' והגדלת ח. יציאה לגג.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 4 תתי חלקות. ע"ג הבקשה חתומים כל בעלי הזכות בנכס.

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

שטח/תכסית	מותר	מוצע	סטייה
40 מ"ר	39.53 מ"ר (22.04 מ"ר קיים בהיתר, 17.49 מבוקש).		
גובה	עד 3 מ' 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	2.7 מ' 3.9 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	1.2 מ' 1.9 מ' 1.9 מ'	1.2 מ' חזית צדדית (דרומית) חזית צדדית (צפונית) חזית אחורית (מזרחית)	נסיונות
	קיים הוצגה התאמה לבנייה על הגג הקיימת בשאר המבנים.	גישה לשטח משותף התאמה לגגות קיימים	בינוי

חו"ד מחלקת פיקוח:
ויקטוריה ולודרסקי 10/03/2019
תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חו"ד נוספות:
גנים ונוף-מכון רישוי - תומר ברורמן 13/08/2019
תוספת בניה על גג המבנה בנסיגה מהחזיתות וללא נגיעה בפיתוח המגרש.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י חן כהן)

לאשר את הבקשה להגדלת חדר יציאה לגג קיים עבור יח"ד המזרחית בקומה העליונה.
בתנאים הבאים:

תנאים להיתר
1. הצגת אישור כיבוי אש.
2. הצגת אישור פיקוד העורף.

הערות
1. תוקף ההחלטה הינו ל-45 יום.
2. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה: החלטה מספר 3
רשות רישוי מספר 1-19-0331 מתאריך 11/12/2019

לאשר את הבקשה להגדלת חדר יציאה לגג קיים עבור יח"ד המזרחית בקומה העליונה.
בתנאים הבאים:

תנאים להיתר
1. הצגת אישור כיבוי אש.
2. הצגת אישור פיקוד העורף.

הערות
3. תוקף ההחלטה הינו ל-45 יום.
4. ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין, שאינה כלולה בהיתר זה.