

ג' שבט תש"פ
29 ינואר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0017 תאריך: 28/01/2020 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 ע"י סגן יו"ר הוועדה, אסף הראל	אדרי' הלל הלמן
מ"מ מהנדס העיר	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
	עו"ד אילן רוזנבלום
	עו"ד שרון אלזסר
	רחלי קריספל

מס' דף	מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה
1	1	19-1524	2239-009	מאוריצי ויטלה 9	ויטלה ראובן	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד
5	2	19-1398	0292-007	אהרון דוד גורדון 7	ברנר דוד	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
9	3	19-1430	0225-007	חבוק 7	שוב חיים שמואל	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד
12	4	19-1390	0783-023	טשרניחובסקי 23	יחזקאל חי חברה לבניה בע"מ	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)
17	5	19-1393	0139-042	דגניה 42	צ'ארלס זלוף	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
21	6	19-1539	0533-082	שדה יצחק 82	מזרחי עובדיה	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
24	7	19-1366	0803-016	ולנברג ראול 16	ולנברג טוורס בע"מ	תעסוקה/תוספת בניה מסחר/תעסוקה/משרדים

רשות רישוי

26/12/2019	תאריך הגשה	19-1524	מספר בקשה
	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	שינויים	תוספות ושינויים

כוכב הצפון	שכונה	מאוריצי ויטלה 9	כתובת
2239-009	תיק בניין	7/7225	גוש/חלקה
28,090 מ"ר	שטח המגרש	1111, 3440, 2196ב'	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב מאוריצי ויטלה 9, תל אביב - יפו 6965104	ויטלה כרמלה	מבקש
רחוב מאוריצי ויטלה 9, תל אביב - יפו 6965104	ויטלה ראובן	מבקש
רחוב נתניהו יהונתן 1, אור יהודה 6037601	קיסריה השקעות בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב נתניהו יהונתן 1, אור יהודה 6037601	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504	נבון גבריאל	עורך ראשי
רחוב מאוריצי ויטלה 9, תל אביב - יפו 6965104	שגיא יעקב	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (אדר' גלי סרייסקי)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים במגדל מגורים קיים (בניין מס' 5 מתוך 10 בפרויקט "סבינוי רמת אביב" לפי תב"ע 2196ב') בן 14 קומות וקומה עליונה טכנית, מעל 2 קומות מרתף משותפות לבניינים 5 ו-6 עם שטח מסחרי במרתף העליון. סה"כ בבניין הנדון קיימות 44 יח"ד.</p> <p>השינויים מבוקשים ללא תוספת שטח וכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> פיצול הדירה המאוחדת המזרחית (מס' 38) בקומה 10 לשתי דירות נפרדות (מס' 37 ומס' 38). הנ"ל מהווה שינוי להיתר מס' 11-0861 מיום 08/11/2011 שניתן לאיחוד שתי הדירות הנ"ל, ולמעשה כעת מדובר בהשבת המצב לקדמותו בהתאם להיתר המקורי מס' 08-0640 מיום 02/07/2008. שינויים פנימיים בשתי הדירות, לרבות השלמת בניית ממ"ד בדירה מס' 38, בהתאם להיתר המקורי. סה"כ לאחר השינויים יהיו 4 יח"ד בקומה 10 ו-45 יח"ד בבניין.

מצב קיים:

מגדל מגורים בן 44 יח"ד, בן 14 קומות וקומה עליונה טכנית, מעל 2 קומות מרתף משותפות לבניינים 5 ו-6, עם שטח מסחרי במרתף העליון. שתי הדירות הנדונות מאוחדות לכדי דירה אחת לפי היתר מס' 11-0861 והממ"ד מבוטל.

ממצאי תיק בניין:

מסמך (מס' בקשה)	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
2017-0590 2019-0555	בקשה לתוספות ושינויים במגדל הנדון - תוספת שטחים עיקריים עבור דירת הפנטהאוז מס' 47 על ידי קיזוז שטחי כל הממ"דים בבניין שנבנו בפועל מעבר ל-5 מ"ר נטו (לרבות על חשבון שטחי הממ"ד בדירה 37 הנדונה). הבקשה אושרה על ידי הוועדה בתנאים מסוימים טרם מולאו הדרישות וטרם הוצא היתר.	-	-
2011-0091	שינויים כלפי היתר - במגדל מגורים קיים בן 14 קומות וקומה עליונה טכנית, מעל 2 קומות מרתף משותפות לבניינים 5 ו-6, עם שטח מסחרי במרתף העליון, ל-47 יח"ד (בניין מס' 5 לפי תב"ע 2196ב'), הכוללים: - במרתף התחתון: הקטנת שטח, שינויים בחלוקת השטחים ושינויים בסידור מקומות החניה. - במרתף העליון: שינויים בחלוקת השטחים ובסידור מקומות	2011	11-0861

	<p>החניה, הגדלת שטח מסחרי על חשבון שטח מחסנים של המסחר, שינויים במבואת הכניסה המשותפת לשני הבניינים הנ"ל. הפיכת שטח מחסן כללי לבית כנסת. לאחר השינויים - סה"כ במרתפים 44 מחסנים דירתיים ו-100 מקומות חניה.</p> <p>- בקומת הקרקע: הקטנת השטח הבנוי.</p> <p>- בקומות 1-5, 7, 9, 11-14: הגדלת שטח ע"י עיבוי הקירות החיצוניים, שינויים בחלוקת השטחים.</p> <p>- בקומות 6, 8 ו-10: הגדלת שטח ע"י עיבוי הקירות החיצוניים.</p> <p>- בקומה 6 איחוד 2 יח"ד הקדמיות, כך שמספר יח"ד בקומה זו יהיה 3.</p> <p>- בקומה 8 איחוד 2 יח"ד לדירה אחת והקטנת מספר יח"ד בקומה עד 3 יח"ד.</p> <p>- בקומה 10 איחוד 2 יח"ד (הנדונות) לדירה אחת והקטנת מספר יח"ד בקומה ל-3.</p> <p>בכל הדירות שאוחדו (למעט דירה מאוחדת בקומה 6) - הריסת ממ"דים נוספים.</p> <p>סה"כ בבניין לאחר השינויים - 44 יח"ד.</p> <p>- במפלס הגג: ביטול מאגר המים המאושר והעברתו לגג העליון.</p> <p>- הגבהת גובה המרתף העליון, הגבהת גובה הקומה העליונה של הבניין- כל זה ללא הגבהת סה"כ גובה הבניין.</p>		
<p>2007-1864 2006-1443</p>	<p>בניה חדשה - 1. כרינת/ העברת העצים הקיימים בשטח המגרש.</p> <p>2. הקמת מגדל מגורים בן 14 קומות וקומה עליונה טכנית, מעל 2 קומות מרתף משותפות לבניינים 5 ו-6, עם שטח מסחרי במרתף העליון, עבור 47 יח"ד (בניין מס' 5 לפי תב"ע 2196/ב').</p> <p>בחצר: פיתוח שטח, נטיעות.</p> <p>* ההיתר המקורי של הבניין.</p>	<p>2008</p>	<p>08-0040</p>

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של שתי חברות פרטיות ("אפריקה ישראל מגורים בע"מ" ו"קיסריה השקעות בע"מ") והבקשה חתומה ע"י מורשי חתימה מטעמן. שני המבקשים רשומים בהערות אזהרה. המתחם טרם נרשם בפנקס הבתים המשותפים כבית משותף, אך מאוכלס ככזה.

התאמה לתכנית 2196'ב' (הופקדה ב-24/03/2005), 1111, 3440 | כוכב הצפון, פרויקט סביוני רמת אביב

סטייה	מוצע	מותר	
(ראה הערה מס' 1)	כ-529.6 מ"ר (הפחתה של כ-7 מ"ר)	<p><u>לפי ההיתר המקורי</u> <u>מס' 08-0040</u> 505.70 מ"ר</p> <p><u>לפי היתר מס' 11-0861</u> <u>(לאחר איחוד דירות 37</u> <u>ו-38 הנדונות)</u> 536.73 מ"ר</p>	<p>שטח עיקרי בקומה 10</p>
(ראה הערה מס' 1)	5 מ"ר נטו + שטח הקירות מסביב (כ-2 מ"ר) = כ-7 מ"ר	<p><u>לפי ההיתר המקורי</u> <u>מס' 08-0040</u> 5 מ"ר נטו + שטח הקירות מסביב (כ-2 מ"ר) = כ-7 מ"ר</p> <p><u>לפי היתר מס' 11-0861</u> <u>(לאחר איחוד דירות 37</u> <u>ו-38 הנדונות)</u> הממ"ד בוטל (הפחתה של כ-7 מ"ר)</p>	<p>שטח שירות ממ"ד בדירה 38 (הצפונית)</p>

הערות:

1. התאמה לתכנית 3440 לאיחוד דירות :
- הממ"ד בדירה 38 אושר בהיתר המקורי מס' 08-0040 במסגרת שטחי השירות לפי 5 מ"ר נטו ושטח הקירות מסביב, סה"כ כ-7 מ"ר ברוטו.
- לפי סעיף 9.1 "מקום בו הושלמה בנייתן של דירות הכוללות בכל אחת מהן שטחי שירות... ואושרו בנפרד לכל דירה... ומקשים לאחד שתי דירות או יותר לדירת מגורים אחת, יחשבו שטחים נוספים אלה המהווים חלק מכל אחת מדירות המקור כשטח עיקרי נוסף בדירה המאוחדת". במסגרת היתר מס' 11-0861 לאיחוד דירות (מס' 37 ו-38 הנדונות בקומה 10), נהרס הממ"ד בדירה 38 ושטחיו אושרו כשטחים עיקריים נוספים לדירה המאוחדת.
- כעת, במסגרת הבקשה הנדונה מתבקש פיצול הדירה המאוחדת מחדש ובהתאם לסעיף 10.3 "יחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות." לכן שטחי הממ"ד המוצע כעת בדירה מס' 38 מבוקשים במניין שטחי השירות ובהתאם לשטחים שאושרו במסגרת ההיתר המקורי.
- הממ"ד בדירה 37 נותר כפי שאושר בהיתר המקורי מס' 08-0040 ולא מבוקש בו כל שינוי (שימש את הדירה המאוחדת).
- הבקשה אינה מהווה תוספת בנייה כל שהיא, כל השינויים המוצעים הינם בקונטור הבנייה המאושרת ואין מניעה לאשרה.
לאור כל האמור לעיל, המבוקש תואם להוראות התכנית.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 15/01/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: חלוקת יחידת דיור שאוחדה בהיתר מס' 11-0861, כלומר החזרת מספר יחידות דיור לקדמותו. דרישת התקן: 0 מקומות חניה. המלצה: לאשר את הבקשה.

מקלוט

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

סיכום מכון הרישוי

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

דור טפר 12/12/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. השימוש קיים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' גלי סריסקי)

לאשר את הבקשה לחלוקת דירה מאוחדת אחת לשתי דירות נפרדות מספר 37 ו-38 בקומה 10.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

אי בניית חדר מחוזק בדירה מספר 38 תהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.

הערה

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת שנעשתה ללא היתר בבניין ו/או בשטח המגרש.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' סרייסקי גלי)

לאשר את הבקשה לחלוקת דירה מאוחדת אחת לשתי דירות נפרדות מספר 37 ו-38 בקומה 10.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

אי בניית חדר מחוץ בדירה מס' 38 תהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.

הערה:

ההיתר הנו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת שנעשתה ללא היתר בבניין ו/או בשטח המגרש.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0017 מתאריך 28/01/2020

לאשר את הבקשה לחלוקת דירה מאוחדת אחת לשתי דירות נפרדות מספר 37 ו-38 בקומה 10.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

אי בניית חדר מחוץ בדירה מס' 38 תהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.

הערה

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת שנעשתה ללא היתר בבניין ו/או בשטח המגרש.

רשות רישוי

01/12/2019	תאריך הגשה	19-1398	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות ושינויים	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	אהרון דוד גורדון 7	כתובת
0292-007	תיק בניין	252/6902	גוש/חלקה
442	שטח המגרש	3616'א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב אהרון דוד גורדון 7, תל אביב - יפו 6340709	ברנר דוד	מבקש
רחוב אהרון דוד גורדון 7, תל אביב - יפו 6340709	ברנר רות	בעל זכות בנכס
רחוב הרב אלקלעי 31, קדימה-צורן 6092000	ברנר עמיר	בעל זכות בנכס
רחוב אהרון דוד גורדון 7, תל אביב - יפו 6340709	ברנר עפר	בעל זכות בנכס
רחוב בורוכוב 77, הרצליה 4624117	ברנר-טלמור עירית	בעל זכות בנכס
סמטת טאגור 44, תל אביב - יפו	ברנר-אולמן עדי	בעל זכות בנכס
רחוב שפינוזה 23, תל אביב - יפו 6451603	זייברט ריכרד רוני	עורך ראשי
רחוב בלוך דוד 32, תל אביב - יפו 6416138	הרמל אוריאל	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (הילה חדאד)

מהות עבודות בניה
הריסת חדר יציאה קיים על הגג שאוחד במסגרת היתרים קודמים ובניית חדר יציאה לגג הצמוד ע"י גרם מדרגות פנימי לדירת בקומה העליונה וגישה נוספת באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין, מרפסות גג בחזית, בעורף ובחזית צדדית דרומית המקורות ע"י פרגולה מפלדה ועץ.

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות ושני חדרי יציאה על הגג מעל קומת מרתף המכיל 7 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
הריסת בניין קיים והקמת בניין בן 4 קומות ושני חדרי יציאה על הגג מעל קומה מפולשת ומרתף המכיל 8 יח"ד.	22/11/2001	3-210981
שינויים כלפי היתר 3-210981 הכוללים שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות.	26/10/2003	230672
חידוש היתר מספר 3-210981	25/05/2005	3-210981
שינויים כלפי היתר 3-210981 הכוללים שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הוספת אדניות בחזית הקדמית והוספת גגון מעל הכניסה לבניין.	02/06/2005	1-250424
שינוי ייעוד ממחסנים לחדר משחקים משותף במרתף.	22/05/2006	06-0334
שינויים כלפי היתר 1-250424 והיתר 06-0334 הכוללים איחוד יח"ד בקומה ד' (קומה עליונה) ואיחוד חדרי היציאה לגג המוצמדים לה.	07/11/2007	07-0788
הגדלת מרפסות קיימות פתוחות ומקורות בכל הקומות במרווח הקדמי והאחורי.	21/01/2014	13-1365

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף בן 7 תת חלקות, כולן בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י המבקש וכל בעלי הזכויות בנכס. **לא התקבלו התנגדויות.**

התאמה לתב"ע (תכנית 3616 א' אזור רובע 3 בתחום אזור ההכרזה).

סטייה	מוצע	מותר	
	קונטור קומת הגג שאושרה בהיתר. בהתאם למותר	שטח קומה טיפוסית לא כולל מרפסות ובלטות	שטח הגג
	בהתאם לחישוב השטח שהוצג במפרט הבקשה, מוצעת תכנית בניה בשטח של כ- 139.08 מ"ר. בהתאם למותר	בבניית כל חדרי היציאה לגג בעת ובעונה אחת, תבוטל הגבלת התכסית ובלבד שלא תעלה על 65% משטח הגג או הקומה הטיפוסית- הקטן מביניהם לא כולל מרפסות ובלטות. (139.10 מ"ר)	בנייה על הגג: לפי תכנית 3616 א'
	מוצע גובה קומה נטו 3.00 מ' בהתאם למותר.	גובה חדר היציאה לגג יהיה כגובה קומה טיפוסית בבניין (3.60 מ') ולא יעלה על 3.00 מ' מדוד מפני רצפת הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.	גובה הבנייה: <u>גובה ברוטו, כולל מעקה הגג</u>
	4.50 מ'	עד 4.50 מ'	
	3.36 מ'	3.00 מקו החזית הקדמית	נסיגות ממעקה הגג:
	2.00 מ'	2.00 מ' מקו חזית אחורית	
	שטח הקומה העליונה הינו כשטח קומה טיפוסית בבניין. בהתאם למותר.	שטח הקומה העליונה עליה ייבנו חדרי יציאה לגג הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובלטות.	הוראות בינוי: בנייה מעל קומה עליונה
	מבוקש חדר יציאה לגג אחד הצמוד לגרם המדרגות הכללי של הבניין הקיים. בהתאם למותר.	חדרי היציאה ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים על הגג	הוראות עיצוב:
	מבוקשות מצללות במרחק של 1.40 מ' ממעקה הגג. בהתאם למותר	תותר הקמת מצללה במפלס קומת הגג בצמוד לדירת גג/חדר יציאה לדד. המרווח בין המצללה למעקה הגג לא יפחת מ 1.20 מ'	מצללה על הגג:

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מבוקש חדר שירותים ללא פתרון אוורור בניגוד לתקנות התכנון והבניה.	+		אוורור
מבוקשות מצללות בהתאם לשטח המותר בתקנות התכנון והבניה.		+	מצללה על הגג: - שטח המצללה
		+	- פרט וחומר

הערות נוספות:

1. למפרט הבקשה צורף תצהיר מהנדס שלד בדבר עמידות המבנה והתוספת בתקן 413.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 15/12/2019

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

תנועה וחניה

תקן חניה להרחבת דירה קיימת הוא 0 ולכן אין צורך באישור תחנת תנועה בזמן ההיתר. המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

לא צפוי גידול בנפח האשפה. המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

אין נגיעה בפיתוח. 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

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 05/05/2019

המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדאד)

לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה על הגג המוצמד ליח"ד בקומה העליונה ע"י גרם מדרגות פנימי וכולל מרפסות גג המקורות ע"י פרגולה מפלדה ועץ בחזית הקדמית, בעורף ובחלקה הדרומי של מרפסת הגג.

בתנאי תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך ובכפוף לכל דין.

תנאים להיתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים בבניין ואי פיצול יחידת הדיור בקומה העליונה על כל מפלסיה.

הערות

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 1-20-0017 מתאריך 28/01/2020

עמ' 8

0292-007 19-1398 <ms_meyda>

לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה על הגג המוצמד ליח"ד בקומה העליונה ע"י גרם מדרגות פנימי וכולל מרפסות גג המקורות ע"י פרגולה מפלדה ועץ בחזית הקדמית, בעורף ובחלקה הדרומי של מרפסת הגג.

בתנאי תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך ובכפוף לכל דין.

תנאים להיתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים בבניין ואי פיצול יחידת הדיור בקומה העליונה על כל מפלסיה.

הערות

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

רשות רישוי

09/12/2019	תאריך הגשה	19-1430	מספר בקשה
	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	שינויים	תוספות ושינויים

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	חבקוק 7	כתובת
0225-007	תיק בניין	180/6962	גוש/חלקה
836 מ"ר	שטח המגרש	1029, 2622, 58	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב חבקוק 7, תל אביב - יפו 6350506	שוב חיים שמואל	מבקש
רחוב חבקוק 7, תל אביב - יפו 6350506	שוב חיים שמואל	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: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
שינויים פנימיים בקומה א' הכוללים הוספת 3 דירות ע"י פיצול 3 דירות ל- 6 דירות. סה"כ לאחר הפיצול 39 יח"ד.

מצב קיים:

בניין/ אגף בית דירות (ממזרח לבית מלון קיים) בן 8 קומות (כולל קומת קרקע וביניים) מעל מרתף. סה"כ 35 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
הוספת אגף לבית מלון קיים, בן 8 קומות (כולל קומת קרקע וביניים) המכיל בקומת הקרקע מתקני תחזוקה ומשרדים עבור בית המלון ובקומות מעל יחידות מגורים.	1968	400
הוספת 4 יחידות בקומה א', ע"י פיצול 2 דירות קיימות ל 6 יחידות (בקומה השלישית מעל קומת ביניים וקומת קרקע).	2011	11-0501
- 3 יח"ד בשטח מקורה ופתוח בקומת הקרקע. - 4 יח"ד ע"י פיצול 2 יח"ד קיימות ל 6 יח"ד בקומת הביניים. - שינויים בחצר הקדמית. מבדיקה גרפית של תכנית ההיתר, סה"כ 35 יח"ד. קרקע 3 יח"ד, ביניים 6 יח"ד, קומה א' 6 יח"ד, קומה ב' 3 יח"ד, קומה ג' 3 יח"ד, קומה ד' 7 יח"ד, קומה ה' 7 יח"ד, קומה ו' חדר אוכל.	2011	11-0606
תיק טיפול: 61-3-2014-0095. סוג תביעה: אי קיום צו הריסה. סטטוס תביעה: יצא צו. תאריך סטטוס: 05/05/2019.	2019	תביעות משפטיות
תיק טיפול: 61-3-2014-0095. סוג תביעה: עבודה אסורה (בסטייה מהיתר) נמצא כי בצד דרומי של הבניין, צמוד לקיר חיצוני קיים, בנו גדרות מבטון עם הגבהה מצללות עץ. סטטוס תביעה: יצא צו. תאריך סטטוס: 06/04/2017.	2017	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 20 תת חלקות והבקשה חתומה על-ידי המבקש בעל תת חלקות 6, 7, 8. לשאר בעלי הזכות

בנכס שלא חתומים על הבקשה נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2622 "מלונות אלכסנדר" אזור מיוחד, רחוב לא ראשי ולא מסחרי מחוץ לאזור ההכרזה.

סטייה	מוצע	מותר	צפיפות
	39 דירות - לאחר פיצול 3 דירות ל 6 דירות בקומה א'. גודל הדירות אינו קטן מ 50 מ"ר.	עד 50 דירות בגודל ממוצע שלא יפחת מ- 50 מ"ר ליחיד.	

הערות נוספות:

בהתאם לסעיף 10.ב בתכנית 2622, אזור מיוחד בחלקה 180 (החלקה שבנדון) מוגדר עבור שימוש של "דירות" וניתן בחלק מהמבנה שימוש ב"מלון דירות" כמוגדר בתכנית.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 24/12/2019

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".

תנועה וחניה

דרישת תקן: 4 מקומות חניה.

מתוכנן: 0 מקומות חניה מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה נוספת.

חסרים: 4 מקומות חניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 9 - מוסך דן, מס' 10 - מתחם אסותא, מס' 11 - דיזנגוף 221א', מס' 12 - פורום פאלס 2187ב' ועוד חניונים סביב האזור).

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפקוד העורף לאחר ועדה.

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-](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

[aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

חו"ד מחלקת פיקוח:

דור טפר 22/07/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח. טרם נהרס טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יניב מיליס)

1. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים בבניין/ אגף בית דירות (ממזרח לבית מלון קיים) בן 8 קומות (כולל קומת קרקע וביניים) מעל מרתף הכוללים: בקומה א', הוספת 3 דירות ע"י פיצול 3 דירות ל- 6 דירות. סה"כ לאחר הפיצול 39 יח"ד.

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה עפ"י דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה.

בתנאי תאום תכנון, תנאים טכניים ובכפוף לכל דין, ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

עמידה בדרישות ותיאום סופי של תחנות מכון הרישוי.

הערות

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש, אשר אינה כלולה בו.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-20-0017 מתאריך 28/01/2020

1. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים בבניין/ אגף בית דירות (ממזרח לבית מלון קיים) בן 8 קומות (כולל קומת קרקע וביניים) מעל מרתף הכוללים : בקומה א', הוספת 3 דירות ע"י פיצול 3 דירות ל- 6 דירות. סה"כ לאחר הפיצול 39 יח"ד.
2. לאשר פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה עפ"י דרישת התקן - השתתפות בקרן חנייה.

בתנאי תאום תכנון, תנאים טכניים ובכפוף לכל דין, ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

עמידה בדרישות ותיאום סופי של תחנות מכון הרישוי.

הערות

ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש, אשר אינה כלולה בו.

רשות רישוי

01/12/2019	תאריך הגשה	19-1390	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תוספות בניה שינויים	תוספות ושינויים תוספות ושינויים

כתובת	טשרניחובסקי 23	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	24/7226	תיק בניין	0783-023
מס' תב"ע	ע1, מ, 44	שטח המגרש	482

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יחזקאל חי חברה לבניה בע"מ	רחוב תבור 15, רמת השרון 4722808
בעל זכות בנכס	קסלר דנה	רחוב טשרניחובסקי 23, תל אביב - יפו 6329138
בעל זכות בנכס	לוי סילבי	רחוב טשרניחובסקי 19, תל אביב - יפו 6329134
בעל זכות בנכס	וקנין שלמה	רחוב טשרניחובסקי 23, תל אביב - יפו 6329138
בעל זכות בנכס	לימן ניקול	רחוב טשרניחובסקי 23, תל אביב - יפו 6329138
בעל זכות בנכס	אלמוג הדסה	רחוב טשרניחובסקי 23, תל אביב - יפו 6329138
בעל זכות בנכס	אלמוג יחזקאל	רחוב טשרניחובסקי 23, תל אביב - יפו 6329138
בעל זכות בנכס	פזי אסתר	רחוב טשרניחובסקי 23, תל אביב - יפו 6329138
בעל זכות בנכס	פרץ חביבה	רחוב טשרניחובסקי 23, תל אביב - יפו 6329138
בעל זכות בנכס	צוברי חגית	רחוב טשרניחובסקי 23, תל אביב - יפו 6329138
בעל זכות בנכס	פורקובאי נחמיה	רחוב טשרניחובסקי 23, תל אביב - יפו 6329138
בעל זכות בנכס	טיירי יהושע	רחוב טשרניחובסקי 23, תל אביב - יפו 6329138
בעל זכות בנכס	יחזקאל חי חברה לבניה בע"מ	רחוב תבור 15, רמת השרון 4722808
בעל זכות בנכס	לוי זיאק	רחוב טשרניחובסקי 19, תל אביב - יפו 6329134
עורך ראשי	אולמן גלעד	רחוב ההגנה 16, חולון 5827724
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'וז'קין)

מהות עבודות בניה
<p>- שינויים כלפי היתרים מס' 15-0023 ו-1047-17, שניתן עבור תוספת לבניין קיים מכוח תמ"א 38, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שינויים בקונטור קומת המרתף ותוספת שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע. - קומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטח בדירה הקדמית ובניית מדרגות גישה לשטח המבוקש במרתף. - קומה רביעית: שינויים בחלוקת שטח הדירות, כולל הגדלת חדר שינה בדירה אחת, תוך הקטנת חדר שינה בדירה אחרת בקומה. הגבהת מפלס הקומה ע"י בניית תקרת טרנספורמציה. הקטנת חלון בחדר השירותים בדירת העורפית. - בקומה החמישית: שינויים בחדר המדרגות עקב הגבהת מפלס הקומה, שינויים בחלוקת שטח הדירות. הקטנת חלון בחדר השירותים בדירת העורפית. שינויי בחלון בדירה העורפית והפיכתו ל-2 חלונות קטנים. - שינויים בקונטור קומת הגג החלקית כולל שינויים בחלקת שטח הדירה (ללא תוספת שטח). - גג העליון: שינוי קונטור הגג העליון ומיקום מערכות טכניות כתוצאה משינוי בקונטור קומת גג חלקית. <p>שינויים בפיתוח השטח: הזזת מתקנים טכניים מגבול המגרש הקדמי, תוספת מדרגות בחלק העורפי הדרומי של המגרש, קירוי חלקי של מדרגות גישה למקלט בקומת המרתף, שינויים במדרגות תוספת בחלק העורפי הצפוני של המגרש שאושרו בהיתר הקודם.</p>

מצב קיים:

הבניין נמצא בשלבי בנייה. המבוקש טרם בנוי.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הקמת בניין בן 3 קומות, 3 דירות בכל קומה.	12/04/1934	601
היתר	תוספת דירת גג בבניין בן 3 קומות. הקמת מקלט על-קרקעי במרווח האחורי של המגרש.	26/11/1978	658
היתר	הוספת תא מעלית עם תחנות עצירה בכל הקומות של הבניין והוספת חדר מכונות עבור מעלית על הגג בבניין מגורים בן 3 קומות ודירת גג.	12/12/1979	3-33
היתר	שינויים בבניין קיים למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית (המכיל 10 יח"ד), השלמת הקומה הרביעית לקומה מלאה, הוספת קומה חדשה וחדר יציאה לגג מכח תכנית תמ"א 38 תוך חיזוק הבניין הקיים נגד רעידות אדמה, כמפורט: - ב-3 קומות הקיימות חיזוק ע"י בניית אלמנטים קונסטרוקטיביים פנימיים וחיצוניים. - בקומה הרביעית- השלמת הקומה לקומה מלאה ופיצול יח"ד אחת ל-2 יח"ד עם ממ"ק. - בקומה החמישית – תוספת קומה חדשה עבור 3 יח"ד, כאשר אחת מהן עם חדר יציאה לגג. - בקומת הגג החלקית – תוספת חדר יציאה לגג עבור אחת הדירות בקומה העליונה. - על הגג העליון: המשך חדר מדרגות, מערכות טכניות. - המשך פיר מעלית קיימת עד הקומה החמישית עם תחנות בכל הקומות החדשות. סה"כ לאחר תוספת המבוקשת בבניין 14 יח"ד.	29/04/2015	15-0023
היתר	שינויים והשלמת זכויות תמ"א 38, כלפי היתר מס' 15-0023, הכוללים: - הריסת מקלט קיים במרווח האחורי והקמת מקלט תת קרקעי עם כניסה באמצעות מדרגות חימוניות בחצר העורפית. - הרחבת קומות קיימות כולל הוספת מגדלי ממ"דים עבור הדירות העורפיות. - הרחבת 2 קומות עליונות בהתאם לקונטור הקומה המורחבת. - הגדלת שטח בנייה על הגג וביטול חדר יציאה לגג עבור יח"ד אחת נוספת. סה"כ לאחר השינויים המבוקשים בבניין 15 יח"ד.	18/02/2018	17-1047
היתר	הארכת תוקף היתר מס' 15-0023 עד לתאריך 04/05/2021.	04/03/2019	19-0153

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 10 תתי חלקות והבקשה חתומה ע"י כל בעלי הזכות בנכס. לאחר הפרסומים לא התקבלו התנגדויות.

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

סטייה	מוצע	מותר	קומות
	1 - מבוקשת חפירת מרתף מתחת לדירה קדמית קיימת בקומת הקרקע לצורך שטח נלווה לדירה הנ"ל עם מדרגות גישה פנימיות מהדירה. כמו כן מבוקש שינוי קונטור המקלט הקיים בחלק העורפי של המגרש.		2

סטייה	מוצע	מותר	שימוש
	לא צוין יעוד כל החללים המבוקשים כשטח נלווה לדירה, כך שלא ניתן לבחון את התאמתם לשימושים המותרים לפי הוראות תכנית ע"1. יש להתאים את השימושים לשימושים המותרים הוראות תכנית ע"1.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים/שטח נלווה לדירה	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		*	- גודל חדרים - רוחב מסדרון - רוחב חדר מדרגות - אוורור
		*	מצללה על הגג: - שטח המצללה - נסיגות בגג
ראה הערה מס' 5.	*		פיתוח שטח /גדרות
יש לצרף את נספח יציבות לתצהירי מהנדס השלד.		*	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

- מדובר בבקשה לשינויים כלפי היתר 15-0023 עבור תוספות לבניין קיים בן 3 קומות מכוח תמ"א 38. הבקשה הנדונה אינה כוללת תוספת שטחים על קרקעיים, אלא שינויים בחלוקה הפנימית בלבד.
- הבקשה כוללת שינוי במפלסי הקומות וכתוצאה מכך הגבהת הבניין כולו בכ-0.5 מ', כאשר גובה הקומות לרבות קומה עליונה תואם את התנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77-78.
- מבוקש שינוי בקונטור קומת גג חלקית (ללא תוספת שטח) וכתוצאה מכך שינוי בקונטור הגג העליון. כמו כן מבוקשים שינויים בחלוקת שטח הפנימי של הדירה בקומת גג חלקית. המבוקש תואם את הנסיגות הנדרשות לפי התנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77-78.
- בחלק הצדדי העורפי של הבניין מבוקשים שינויים בפתחים בשתי הקומות העליונות הכוללים הקטנת חלון שירותים בחזית הדרומית הפיכת חלון גדול בחזית הצפונית של הבניין ל-2 חלונות קטנים עקב שינויים בחלוקת שטח הדירה.
- בהיתר בנייה מס' 17-1047 אושרו מדרגות חיצוניות בצד הצפוני העורפי של המגרש לצורך גישה לחצר. הבקשה הנדונה כוללת שינויים בפיתוח שטח המגרש לרבות: הזזת נישת בלוני גז ומוני מים ראשיים כ-1.0 מ' מגבול המגרש הקדמי בהתאם להנחיות המרחביות, תוספת מדרגות בחלק העורפי הדרומי של המגרש, קירוי חלקי של מדרגות גישה למקלט בקומת המרתף, שינויים במדרגות תוספת בחלק העורפי הצפוני של המגרש שאושרו בהיתר הקודם.
- בהתאם לנמסר בתיק המידע – אגף נכסים – מבדיקת מפת המדידה נמצא כי הגדר חורגת למבנה הציבורי לחלקה 4 בגוש 7226 – ודרישת אגף הנכסים להכניסה לגבולות המגרש ולפי כך נדרשת הזזת הגדר החורגת לחלקה 4 בגוש 7226, או לחלופין קבלת אישור אגף הנכסים לגדר הקיימת בציר.

חוו"ד מכון רישוי שירלי בר 09/12/2019

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

בהתאם לתקן החדש אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידת דיור- מאושר פטור. המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

מבוקשים שינויים פנימיים שאינם משפיעים על פתרון האשפה שאושר בבקשה קודמת. המלצה: פטור

גנים ונוף

נושא גנים ונוף אושר בבקשה קודמת 17-0829, השינויים המבוקשים אינם משפיעים על העצים. בעצים אין שינוי על פי העורך, למעט עץ דקל שאושר לכריתה ונכרת בעקבות נזקי חדקונית הדקל. המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

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

חו"ד מחלקת פיקוח: דוד נימני 05/07/2019

המבוקש טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתרים מס' 15-0023 ו-17-1047, שניתן עבור תוספת לבניין קיים מכוח תמ"א 38, הכוללים:

- שינויים בקונטור קומת המרתף ותוספת שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע.
- קומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטח בדירה הקדמית ובניית מדרגות גישה לשטח המבוקש במרתף.
- קומה רביעית: שינויים בחלוקת שטח הדירות, הגבהת מפלס הקומה ע"י בניית תקרת טרנספורמציה.
- בקומה החמישית: שינויים בחדר המדרגות עקב הגבהת מפלס הקומה, שינויים בחלוקת שטח הדירות. שינויים בקונטור קומת הגג החלקית כולל שינויים בחלוקת שטח הדירה (ללא תוספת שטח).
- גג העליון: שינוי קונטור הגג העליון ומיקום מערכות טכניות כתוצאה משינוי בקונטור קומת גג חלקית.
- שינויים בחזיתות הצדדיות ע"י הקטנת פתחים ב-2 הקומות העליונות.
- שינויים בפיתוח השטח המרגש.

בתנאי תאום תכנון, תנאים טכניים ובכפוף לכל דין, ובתנאים הבאים

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, הדירה/ות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

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.

ההחלטה: החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 1-20-0017 מתאריך 28/01/2020

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתרים מס' 15-0023 ו-17-1047, שניתן עבור תוספת לבניין קיים מכוח תמ"א 38, הכוללים:

- שינויים בקונטור קומת המרתף ותוספת שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע.

- קומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטח בדירה הקדמית ובניית מדרגות גישה לשטח המבוקש במרתף.
- קומה רביעית: שינויים בחלוקת שטח הדירות, הגבהת מפלס הקומה ע"י בניית תקרת טרנספורמציה.
- בקומה החמישית: שינויים בחדר המדרגות עקב הגבהת מפלס הקומה, שינויים בחלוקת שטח הדירות. שינויים בקונטור קומת הגג החלקית כולל שינויים בחלקת שטח הדירה (ללא תוספת שטח).
- גג העליון: שינוי קונטור הגג העליון ומיקום מערכות טכניות כתוצאה משינוי בקונטור קומת גג חלקית.
- שינויים בחזיתות הצדדיות ע"י הקטנת פתחים ב-2 הקומות העליונות.
- שינויים בפיתוח השטח המרגש.

בתנאי תאום תכנון, תנאים טכניים ובכפוף לכל דין, ובתנאים הבאים

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, הדירה/ות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.

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

01/12/2019	תאריך הגשה	19-1393	מספר בקשה
	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	בניה חדשה	מסלול

נוה צדק	שכונה	דגניה 42	כתובת
0139-042	תיק בניין	94/7420	גוש/חלקה
140	שטח המגרש	ע1, 2277	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב קפלן 80, הרצליה 4674313	צ'ארלס זלוף	מבקש
רחוב מצדה 7, בני ברק 5126112	אוסטנסקי זהבה	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 7, בני ברק 5126112	נגר עזריאל	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 7, בני ברק 5126112	סילבר רות	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 7, בני ברק 5126112	כוחלני שולמית	בעל זכות בנכס
רחוב מצדה 7, בני ברק 5126112	טובי דורית	בעל זכות בנכס
רחוב לפין 8, תל אביב - יפו 6525840	ליאני פאולה	עורך ראשי
רחוב תל חי 40, כפר סבא 4422909	קרני ירון	מתכנן שלד

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	29.75	41.65		148.90	208.47	מעל
	21.66	30.33		68.26	95.56	מתחת
	51.41	71.98		217.16	304.03	סה"כ

מהות הבקשה: (רוחן סרודי)

מהות עבודות בניה
הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ועליית גג, מעל קומת מרתף, עבור 2 יח"ד.

מצב קיים:

על המגרש מבנה בן 2 קומות. בתיק הבניין לא נמצאו היתרים רלוונטים.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י מיופה כוח.

התאמה לתב"ע (תכנית 2277 אזור מגורים מיוחד ב')

סטייה	מוצע	מותר	שטחים
	כ-195 מ"ר	147 מ"ר	לפי קווי בניין
כ-48 מ"ר. ראה הערה.	0.0 מ'	0.0 מ'	קווי בניין
	0.0 מ'	2.5 מ'	קדמי לרח' דגניה
2.5 מ'. ראה הערה.	0.0 מ'	0.0 מ'	לצד צפון
	0.0 מ'	0.0 מ'	לצד דרום

סטייה	מוצע	מותר	
	4.0 מ'	4.0 מ'	אחורי
	2	2	מס' יחידות מותר
	2	2	מס' קומות
	10 מ'	10 מ'	גובה במטרים
	במפלס הרחוב	עד 60 ס"מ מעל מפלס הרחוב	מפלס הכניסה
	6 מ' מגובה הרחוב	6 מ' מגובה הרחוב	גובה תחילת שיפוע הגג
	טיח לבן	טיח חוץ חלק	חומרי גמר
	מרפסת גג פונה לרחוב	גג רציף ללא מרפסות לרחוב	התאמה לנספח הוראות בניוי מחייבות

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית 2277 ו-ע1):

סטייה	מוצע	מותר	
	1	2	קומות
	חדר כביסה, חדר משחקים, חדר רחצה, חדר כושר	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
כל החלק האחורי (מזרחי) של המרתף חורג מקונטור הבניין – כ 21 מ"ר.	חורג מקונטור הבניין	לפי קונטור הבניין	תכנית
	מוצע	נדרש	ממ"ד
	לא מוצגת	נדרשת	יציאת חרום

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
	+		חצר אנגלית

הערות נוספות:

קווי בניין:

קו בניין לצדדים הוא 2.5 מ'. ניתן לאשר בניה בקו 0 אם במגרש הגובל בנוי או מתוכנן (לפי תכנית משותפת לשני המגרשים) בקו 0.

במגרש הגובל מצפון לא בנוי בניין ולכן לא ניתן לאשר בניה בקו 0 בצד זה.

שטחי בניה:

שטחי הבניה נקבעים בתכנית 2277 לפי קווי הבניין. במגרש זה, מותר לבנות 73.5 מ"ר בקומה, בשתי קומות (ועליות גג), כלומר 147 מ"ר. **הבניה המבוקשת חורגת בכ- 48 מ"ר מהמותר.**

בניה במרתף:

המרתף המבוקש חורג מקונטור הבניין בחלקו המזרחי (אחורי) בשטח של כ- 21 מ"ר. החצר האנגלית המבוקשת חורגת מהעומק המותר של 1.5 מ' לפי הנחיות מרחביות. לא הוצגה יציאת חרום מהממ"ד כנדרש בתכנית 2277. השימושים המוצגים במרתף אינם תואמים את השימושים המותרים לפי ע1.

עליות גג:

לא ניתן לאשר חיתוך מישור הגג לטובת מרפסת הפונה לרחוב.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 09/12/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

תנועה וחניה

דרישת התקן: 2.67 מקומות חניה לרכב פרטי מתוכנן: 0 מקומות חניה.

חסרים: 2.67 מקומות חניה לרכב פרטי למילוי דרישת התקן. חוות דעת:

ממדיי המגרש, קווי בניין 0 לא מאפשרים לתכנן חניה תקנית, לכן פתרון יהיה חלופי- השתתפות בקרן חניה. המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 2.67 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 9 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

דרכים

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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אדריכלות מכון הרישוי

נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח:

אין חוות דעת פיקוח

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רונן סרודי)

לא לאשר את הבקשה מהסיבות הבאות:

1. במגרש הגובל מצפון לא בנוי בניין ולכן לא ניתן לאשר בניה בקו 0 בצד זה.
2. השטח הכולל המותר לבנייה חורג מעבר לשטח המותר לפי תכנית 2277.
3. המרתף המבוקש חורג מקונטור הבניין בחלקו המזרחי (אחורי) בשטח של כ- 21 מ"ר.
4. החצר האנגלית המבוקשת חורגת מהעומק המותר של 1.5 מ' לפי הנחיות מרחביות.
5. לא הוצגה יציאת חרום מהממ"ד כנדרש בתכנית 2277.
6. השימושים המוצגים במרתף אינם תואמים את השימושים המותרים לפי ע.1.
7. לא ניתן לאשר חיתוך מישור הגג לטובת מרפסת הפונה לרחוב.

הודעה נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 5

רשות רישוי מספר 1-20-0017 מתאריך 28/01/2020

לא לאשר את הבקשה מהסיבות הבאות:

8. במגרש הגובל מצפון לא בנוי בניין ולכן לא ניתן לאשר בניה בקו 0 בצד זה.
9. השטח הכולל המותר לבנייה חורג מעבר לשטח המותר לפי תכנית 2277.
10. המרתף המבוקש חורג מקונטור הבניין בחלקו המזרחי (אחורי) בשטח של כ- 21 מ"ר.
11. החצר האנגלית המבוקשת חורגת מהעומק המותר של 1.5 מ' לפי הנחיות מרחביות.
12. לא הוצגה יציאת חרום מהממ"ד כנדרש בתכנית 2277.
13. השימושים המוצגים במרתף אינם תואמים את השימושים המותרים לפי ע.1.
14. לא ניתן לאשר חיתוך מישור הגג לטובת מרפסת הפונה לרחוב.

הודעה נמסרה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

מספר בקשה	19-1539	תאריך הגשה	30/12/2019
מסלול	תוספות ושנויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	שדה יצחק 82	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	794/6150	תיק בניין	0533-082
מס' תב"ע	תמ"א 4/ב/942, 9040, 3366, 2691, 2323	שטח המגרש	1174 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מזרחי עובדיה	גשר יצחק שדה 82, תל אביב - יפו 6722710
בעל זכות בנכס	מזרחי עובדיה	גשר יצחק שדה 82, תל אביב - יפו 6722710
עורך ראשי	זיבורסקי אלכס	רחוב שבתאי 17, תל אביב - יפו 67635
מתכנן שלד	זיבורסקי אלכס	רחוב שבתאי 17, תל אביב - יפו 67635

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		סה"כ
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	91.76	2.12	12.40	1.06	
מתחת					
סה"כ	91.76	2.12	12.40	1.06	

מהות הבקשה: (מעין חזן)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספת בניה לדירת המבקש בקומת הקרקע בבניין מגורים קיים בן 3 קומות, באגף הקיצוני-מערבי, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הרחבת דירה לחזית הקדמית בשטח של כ-12 מ"ר ולחזית אחורית בשטח של כ-25 מ"ר כולל ממ"ד. - שינויים באינסטלציה ובחזיתות. <p>שטח הדירה לאחר התוספות יהיה כ-104 מ"ר. המקום משמש כיום למגורים בהיתר.</p>

מצב קיים:

בניין מגורים משותף בן 3 קומות כולל קרקע, 2 כניסות, סה"כ 12 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	תוספת בניה-הוספת שטח	23/12/2012	

בעלויות:

הנכס בבעלות קרן קיימת לישראל וחוכרים. הבניין רשום בנסח טאבו כבית משותף עם 18 תת-חלקות. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 3366, 2691 ו-2323 אזור מגורים ב' טיפוס ג' 1/67)

סטייה	מוצע	מותר	
	67 מ"ר + כ-25 מ"ר, סה"כ 92 מ"ר	67 מ"ר + 25 מ"ר סה"כ 92 מ"ר	שטחים עיקריים
2 מ"ר (יש לחשב כשטח עיקרי)	כ-14 מ"ר (כולל קירות)	9 מ"ר נטו + שטח קירות	שטחי שרות
1.20 מ'	4.20 מ'	4 מ' ו-3 מ'	קווי בניין להרחבה קו הרחבה לפי תב"ע 2323
	14 מ'	10 מ'	לחזית יצחק שדה
	2.70 מ'	2 מ'	צדדי מערבי
	3 קיימות	3	מס' קומות

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
	+		בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
	+		- אורור

הערות נוספות:

הוראות בינוי/תכנית עיצוב – קו הרחבה מקסימלי.

לפי תכנית 2323 טיפוס ג' 67/1 תחום ההרחבה המקסימלי מסומן בתשריט לכיוון דרום בחזית אחורית. בבקשה הנדונה מבוקשת הרחבת הדירה הקיימת גם בתחום הנמצא מחוץ לתחום ההרחבה המסומן בתשריט ובכך אינו תואם להוראות עיצוב ובינוי של תכנית ההרחבה.

חו"ד מכון רישוי

רן אבן שושן 19/01/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן שושן

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: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים בהיתר לנושאים: זיהום קרקע המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

מקלוט

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח:

עמ' 23
0533-082 19-1539 <ms_meyda>

לב פוטשניקוב 17/03/2019
תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מעיין חזן)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן ההרחבה המרווח האחורי בחזית צפונית מבוקשת מחוץ לתחום ההרחבה המקסימלי בניגוד לתשריט והוראות תכנית 2323.

ההחלטה: החלטה מספר 6
רשות רישוי מספר 1-20-0017 מתאריך 28/01/2020

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן ההרחבה המרווח האחורי בחזית צפונית מבוקשת מחוץ לתחום ההרחבה המקסימלי בניגוד לתשריט והוראות תכנית 2323.

רשות רישוי

מספר בקשה	19-1366	תאריך הגשה	24/11/2019
מסלול	ציבורי/תעסוקה	תוספת בניה מסחר/תעסוקה/משרדים	

כתובת	ולנברג ראול 16	שכונה	עתידיים
גוש/חלקה	349/6638	תיק בניין	0803-016
מס' תב"ע	תתל/ג71, תמ"א4/ב34, תגפ277, ע1, 3561, 1043א,	שטח המגרש	3872

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	וולנברג טוורס בע"מ	רחוב אלנבי 105, תל אביב - יפו 6513444
מבקש	עפ"מ נאמנויות ח.מ 4 בע"מ	רחוב ולנברג ראול 18, תל אביב - יפו 6971915
מבקש	תדהר אינווסטמנט 2 (2016) שותף כללי בע"מ	רחוב התדהר 14, רעננה 4366516
בעל זכות בנכס	וולנברג טוורס בע"מ	רחוב אלנבי 105, תל אביב - יפו 6513444
עורך ראשי	הלוי אורי	ת.ד. 11111, נתב"ג 7010000
מתכנן שלד	דוד ישראל	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	%	
מעל	16694.81	431.17	6218.51	160.60	
מתחת	34.46	0.89	10261.04		
סה"כ	16729.28	432.06	16479.54	160.60	

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
<p>1. שינויים כלפי היתר מס' 19-0680 מיום 10.7.2019 שניתן להקמת מרתף חניה בן 3 מפלסים ללא קירוי עליון הכוללים הריסת (ביטול) המפלסים הקיימים ושינויים בתכנון 3 קומות מרתפים המיועדים לחניון, חללים טכניים ואחסון (המחסנים עבור דיירי הבניין) במסגרת דיפון שאושר.</p> <p>2. הקמת מגדל בן 20 קומות לתעסוקה מעל 3 המרתפים המאושרים . המגדל בעל חזית סגלגלה (בצורת אליפסה) לחזיתות צדדיות וכולל קומות בשטח משתנה.</p> <p>לכל גובה המבנה גרעין בניין הכולל 2 גרמי מדרגות, פירי מעליות ופירים טכניים שונים. בקומות המיועדות לתעסוקה הגרעין כולל 2 ממ"קים, 2 חדרי ארכיב ושירותים קומתיים בכל קומה.</p> <p>לאחר שינויים, המרתפים מיועדים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בקומת מרתף 3: - 100 מקומות חניה לרכב, חניית אופנועים, בור חלחול, בור שאיבה, חדר הפרדת שומן, חדר חשמל, חדר תקשורת ו-10 מחסנים - בקומת מרתף 2: - 75 מקומות חניה לרכב, חניית אופנועים, 2 מאגרי מים, חדר משאבות, בור חלחול, חדר חשמל, חדר גנרטור, חדר אשפה, חדר כבלים ו-12 מחסנים. - בקומת מרתף 1: - 53 מקומות חניה לרכב, חניית אופנועים, חדר אופניים עם מלתחות ושירותים, מאגר מים, מתחם חשמל הכולל חדר מיתוג, חדר מפסקים ומחסן, חדר מנהלה ו-1 חדרי שירותי נכים. - בקומת הכניסה (בגובה 7.0 מ' נטו): לובי הבניין, שטחים מסחריים (5 בתי אוכל), חדר דואר, חדר חשמל ו-5 מחסנים עבור דיירי הבניין ומשמשים עתודה לצרכי חברת החשמל.

- בקומה 1: שטחים לתעסוקה ו-2 מרפסות גג לא מקורות, כל מרפסת כוללת 2 אזורי חלון גג (סקילייט) משופע.
- בקומות 2-16 (15 קומות): שטחים לתעסוקה.
- בקומה 17: שטחים לתעסוקה ו-2 מרפסות גג מוצללות.
- בקומה 18, קומה טכנית: 2 מאגרי מים, 4 חדרי חשמל, 3 חדרי שנאים, מדרגות לא מקורות לקומה 19 וגג לא מקורה.
- בקומה 19, גג טכני: פירים שונים וקורות עליונות.
- על המגרש: קולונדה מקורה חלקית מסביב לקומת קרקע, כניסה לחניון, שטחים מרוצפים, גינון, פתחי אויר נכנס, חניה לאופנועים, מדרגות זמניות ומעברים בזיקת הנאה לציבור לאורך רחוב ולנברג (צפון מערב) ולאורך חזית צדית (דרום מערבית) המקשר בין רחוב ולנברג למגרש ציבורי הגובל בחזית אחורית עם המגרש הנדון ומשמש חניון.

* הוגשה בקשה להקמת מבנה חדש ותכנון מחדש של קומות המרתף (מעבר לדיפון המגרש) ומסתמכת על תכנית עיצוב מאושרת תע"א\3561\349- אזור תעסוקה רמת החייל.
לאחר בדיקה ראשונית נמצאו חריגות מהותיות בחישוב שטחים. עורך הבקשה עדכן את המפרט ב- 23.10.2019 וההתייחסות כאן היא לגרסה המעודכנת.

מצב קיים:

עבודות הקמת מרתף על פי היתר 19-0680 מ- 10.7.2019

ממצאי תיק בניין:

רישוי	תיאור	שנה	היתר
19-0488 ר'	הקמת מרתף חניה בן 3 מפלסים ללא תקרה עליונה הכוללים הריסת (ביטול) המפלסים הקיימים ותכנון המרתפים מחדש במסגרת דיפון שבהיתר.	2019	19-0680
18-0220 ר'	שינויים כלפי היתר 13-0240 להוספת מפלס מרתף שלישי שתוקפו עד 23.2.2019	2019	19-0005
18-0440 ר'	הארכת תוקף היתר מס' 13-0240 מ- 25/02/2013 שניתן ל- הריסת בניה קיימת והקמת בניין חדש למשרדים ומסחר בקומת הכניסה בן 7 קומות מעל 2 קומות מרתף, לשנה נוספות ואחרונה מ- 25/02/2018 עד 25/02/2019 בשל הנסיבות המיוחדות.	2018	18-0333
16-0456 ר'	הארכת תוקף היתר מס' 13-0240 לשנתיים נוספות.	2016	16-0546
12-1869 ר'	הריסת הקיים והקמת מבנה משרדים בן 7 קומות מעל 2 קומות מרתף.	2013	13-0240

בעלויות:

החלקה הנדונה בבעלות פרטית חברת וולנברג טוורס בע"מ וחתומה ע"י בא כוח החברה.

נכסים - מירי גלברט 07/11/2019

חלקה 349 בגוש 6638 בבעלות פרטית.

- (1) התקבל כתב התחייבות + ערבות בנקאית להבטחת שחרור בהיתר הקודם.
- (2) התקבל כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה, יש לסמן ע"ג התוכנית את שטח זיקת הנאה,
- (3) יש לבנות גדר מפרידה בין המגרש הפרטי למגרש הציבורי חלקה 622 בגוש 6638 בגובה 1.5 מ'.

אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

תנאי לאכלוס: - רישום בפועל של זיקת הנאה למעבר ציבורי בפנקס רישום המקרקעין.

התאמה לתב"ע 3561 (תעסוקה) ותכנית עיצוב תע"א\3561\349- אזור תעסוקה רמת החייל

הערה	מוצע	מותר	שטחים
	לפי חישוב עורך הבקשה:		
חריגה של 238.81 מ"ר	16,694.81 מ"ר (431%)	16,456 מ"ר (425%)	שטח עיקרי
יתרה של 557.49 מ"ר	6,218.51 מ"ר (161%)	6,776 מ"ר (175%)	שטחי שרות
לאחר הקיזוז נותרה יתרה של 318.68 מ"ר (8%)	10,261.04 מ"ר (265%)	15,488 מ"ר (400%)	שטחי שירות בתת קרקע
ראה הערה מס' 1			
	לפי חישוב עורך הבקשה-		תכנית קרקע

הערה	מוצע	מותר	
ראה הערה מס' 2	49% להערכת בוחן הרישוי, התכסית בפועל היא בין 50%-60%	עד 50% בסמכות וועדה מקומית לאפשר תכסית של עד 60%	
	497.35 מ"ר (כ- 3%)	4,114 מ"ר (עד 25% משטח עיקרי הכללי המותר)	שטח מסחר
על פי תכנית עיצוב	7.45 מ' (ברוטו)	לא יפחת מ-6 מ'	גובה קומת הקרקע
	3.80 מ' (ברוטו)	3.8-4.2 מ' (ברוטו)	גובה קומות טיפוסיות
על פי תכנית עיצוב	בתחום קווי הבניין ועל פי המותר.	12 מ' 7 מ' 5 מ' 5 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב ולנברג אחורי לצד צפון לצד דרום
ראה הערה מס' 3	20 קומות	20 קומות	מס' קומות
	99.38 מ' מעל פני הים	עד 100 מ' מעל פני הים	גובה במטרים
תע"א 3561 (349) - אזור תעסוקה רמת החייל מאושרת מ-20.2.2019 וחתומה מ-19.6.2019. התכנון המוצע תואם את תכנית העיצוב.		תנאי להגשת בקשה למתן היתר יהיה אישור תכנית עיצוב אדריכלי ע"י וועדה.	תכנית עיצוב
מגדל תעסוקה עם מסחר בקומת קרקע. המחסנים בקומת קרקע לשימוש דיירי הבניין ומהווים עתודה לצרכי חברת החשמל.		אזור תעסוקה	שימושים

הערות:

- על פי התכנית, תתאפשר המרה של עד 10% בין השטחים העיקריים לשטחי שירות מעל לקרקע. על פי חישוב עורך הבקשה ניתן להעביר 238.81 מ"ר משטח שירות לשטח עיקרי, לאחר הקיזוז נותרת יתרת זכות של 318.68 מ"ר וניתן לאשר את השטח המבוקש.
- התכנית מתירה 50% תכסית והגדלת התכסית עד 60% בסמכות וועדה. חישוב התכסית ע"י עורך הבקשה (49%) אינו כולל את מלא התכסית. להערכת בוחן הרישוי התכסית בפועל היא בין 50%-60% (תכנית העיצוב שותקת בנושא התכסית)
- ניתן לאשר על פי התקנות קרניז היקפי בעומק 50 ס"מ וברוחב של כ-1 מ' החורג מקו בניין דרומי (צידי).
- במפרט שהוגש לא סומנו מעברים במסגרת זיקת הנאה לציבור.
- הצללית הקעורה של המבנה יוצרת קירווי למרפסות גג בחזית הקדמית והאחורית. מכיוון שלא נותרה יתרת שטחים ועל דעת היועצת המשפטית עו"ד הראלה אברהם-אוזן, ניתן למקם חלונות גג משופעים על המרפסות (שלא ניתנים לדריכה באופן שוטף) ושטח החלונות לא יובא במניין השטחים.
- על פי דרישת מחלקת נכסים, יש לבנות גדר מפרידה בגובה 1.5 מ' בין החזית האחורית של בין המגרש הנדון למגרש הציבורי הגובל, חלקה 622 בגוש 6638 תוך שימור מעבר (זיקת הנאה להולכי רגל) בין רחוב ולנברג לשצ"פ.
- כל השטחים מעל גובה של 120 ס"מ יש להוסיף למניין השטחים הכולל.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 02/01/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 31.12.19

הבקשה כוללת : מבנה החדש למשרדים בשטח 16.343 מ"ר ומסחר בשטח 497 מ"ר מעל מרתפי החניה המאושרים בהיתרים הקודמים

דרישת התקן :

146 מקומות חניה לרכב פרטי

5 מקומות חניה לרכב נכים

3 מקום חניה תפעולית
169 מקומות חניה לאופנועים
72 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.
מתוכנן :

228 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה שאושרו בהיתרים הקודמים
7 מקומות חניה לרכב נכים
3 מקום חניה תפעולית
169 מקומות חניה לאופנועים
68 מקומות חניה לאופניים
הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד אייל

חוות דעת:

1. הסדר חניה תואם תכנית עיצוב תע"א 3561 (349)
2. עודף מקומות החניה לרכב פרטי נובע מהיתר הבניה הקיים למרתפים

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

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

דרכים

המבנה מתוכנן על פי מפלסים קיימים.
הוטען אישור אגף דרכים
המלצה: לאשר את הבקשה.

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

לא נדרש דבר.
המלצה: לאשר את הבקשה.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: 2 מכולות דחס ו כ 20 עגלות אשפה.
תיקונים נדרשים: הצגת התכנון בתכנית הראשית, סימון יעודם של מיכלי האשפה.
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: זיהום קרקע, אוורור מרתפים.
התווספו תנאים בהיתר לנושאים: קרינה בחדר טרפו, אקוסטיקה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

גנים ונוף

יש להציג אזורי שתילה מעל מרתפים כולל פרטים/חתיכים של עומק ונפח בתי הגידול.
יש להציג ככתוב בחו"ד מכון הרישוי לתכנית העיצוב בהיתר בנייה נספח גנים ונוף מאושר, יש להגיש סריקה מלאה בפורמט PDF של נספח גנים ונוף חתום ומאושר ע"י אגרונום אגף שפ"ע.
יש להגיש סריקה מלאה בפורמט PDF של תכנית פיתוח בקומת קרקע הכוללת סימון נטיעות חדשות חתומה ומאושרת ע"י אגף שפ"ע.
מכון הרישוי יבדוק התאמת המאושר למבוקש בהיתר.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

פיתוח השטח יהיה ע"פ תכנית העיצוב המאושרת.
נתנו הוראות מפורשות בתחנה.
המלצה: לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 20/11/2019

התכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: מבצעים עבודות יסודות.

חו"ד אדריכל העיר:

שושנה בר לב מ- 26.3.2019

ממליץ לאשר מבחינה עיצובית בכפוף לאישור סופי של תכנית העיצוב והתאמת התכנון למוצג בה.
לפני הוצאת היתר בניה יש להציג לאדריכל העיר:

1. הצגת תכנית הפיתוח בצורה ברורה כולל חזיתות וחתכים.
2. הצגת חומרי גמר במעטפת ובפיתוח כולל התייחסות לחזיתות שקופות ואטומות.
3. תוספת שורת עצים במדרכה (כחלק מהשטח הפרטי) כולל בתי גידול לפי הנחיות תכנית העיצוב לנושא.
4. הצגת בתי גידול בהתאם לתכנית העיצוב האדריכלית.

חוות דעת נת"ע:

סיגל גפני מ- 24.1.2018

1. הבקשה להיתר שבנדון גובלת בתוואי הקו הירוק בהתאם לתת"ל 71 ג'.
2. התכנית כוללת תוספת קומת מרתף, עם העמקת קיר דיפון קיים.
3. נת"ע אינו מתנגד למתן היתר, בתנאי שירשמו בו הדברים הבאים:
כתנאי לטופס 4, על היזם להעביר לחברת נת"ע אישור על שחרור עוגנים כולל דו"ח מפורט ותכניות as made.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י גל שמעון)

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 19-0680 מ-10.7.2019 ב-3 קומות מרתף בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים בהמשך.
2. לאשר הקמת מגדל בן 20 קומות הכולל קומת כניסה מסחרית בגובה 7.0 מ' (נטו), 17 קומות תעסוקה, 2 קומות טכניות ופיתוח המגרש בתנאי תאום תכנון, תנאים טכניים ובכפוף לכל דין, ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת אישור משרד הבריאות
3. עמידה בכל דרישות אדריכל העיר.
4. תיקון המפרט וחישוב שטחים בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
5. הצגת אישור רשות תעופה אזרחית.
6. סימון עד 20% ממקומות החניה למסחר ותעסוקה ויתרת מקומות החניה כחניון ציבורי.
7. סימון גדר בנויה בגובה 1.5 מ' בגבול המגרש האחורי ועל פי דרישת מחלקת נכסים.
8. סימון ברור של השטחים המיועדים עבור זיקת הנאה לציבור ועל פי תכנית עיצוב.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. כל התנאים שניתנו בהיתר קודם, מס' 19-0680, חלים על היתר זה.
2. הצגת אישור מכון התעדה לבניה ירוקה בתקן 5281 לבניה ירוקה ובתקן 5282 טיפוס B לחסכון באנרגיה.
3. המרתפים יתוכננו בהתאם להוראות פשט הצפה של אגן הירקון בכפוף לתמ"מ 512
4. רישום בפועל של תקנה 27 לנושא השטחים המשותפים.
5. לפחות 80% ממקומות החניה המאושרים ינוהלו כחניון ציבורי.
6. מילוי דרישות נת"ע על פי מכתבם מ- 24.8.2018
7. רישום בפועל של זיקת הנאה לציבור בפנקס רישום המקרקעין.

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת אישור משרד הבריאות

3. עמידה בכל דרישות אדריכל העיר.
4. תיקון המפרט וחישוב שטחים בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
5. הצגת אישור רשות תעופה אזרחית.
6. סימון עד 20% ממקומות החניה למסחר ותעסוקה ויתרת מקומות החניה כחניון ציבורי.
7. סימון גדר בנויה בגובה 1.5 מ' בגבול המגרש האחורי ועל פי דרישת מחלקת נכסים.
8. סימון ברור של השטחים המיועדים עבור זיקת הנאה לציבור ועל פי תכנית עיצוב.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. כל התנאים שניתנו בהיתר קודם, מס' 19-0680, חלים על היתר זה.
2. הצגת אישור מכון התעדה לבניה ירוקה בתקן 5281 לבניה ירוקה ובתקן 5282 טיפוס B לחסכון באנרגיה.
3. המרתפים יתוכננו בהתאם להוראות פשט הצפה של אגן הירקון בכפוף לתמ"מ 512
4. רישום בפועל של תקנה 27 לנושא השטחים המשותפים.
5. לפחות 80% ממקומות החניה המאושרים ינוהלו כחניון ציבורי.
6. מילוי דרישות נת"ע על פי מכתבם מ- 24.8.2018
7. רישום בפועל של זיקת הנאה לציבור בפנקס רישום המקרקעין.

ההחלטה : החלטה מספר 7

רשות רישוי מספר 1-20-0017 מתאריך 28/01/2020

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 19-0680 מ-10.7.2019 ב-3 קומות מרתף בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים בהמשך.
2. לאשר הקמת מגדל בן 20 קומות הכולל קומת כניסה מסחרית בגובה 7.0 מ' (נטו), 17 קומות תעסוקה, 2 קומות טכניות ופיתוח המגרש בתנאי תאום תכנון, תנאים טכניים ובכפוף לכל דין, ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת אישור משרד הבריאות
3. עמידה בכל דרישות אדריכל העיר.
4. תיקון המפרט וחישוב שטחים בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
5. הצגת אישור רשות תעופה אזרחית.
6. סימון עד 20% ממקומות החניה למסחר ותעסוקה ויתרת מקומות החניה כחניון ציבורי.
7. סימון גדר בנויה בגובה 1.5 מ' בגבול המגרש האחורי ועל פי דרישת מחלקת נכסים.
8. סימון ברור של השטחים המיועדים עבור זיקת הנאה לציבור ועל פי תכנית עיצוב.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. כל התנאים שניתנו בהיתר קודם, מס' 19-0680, חלים על היתר זה.
2. הצגת אישור מכון התעדה לבניה ירוקה בתקן 5281 לבניה ירוקה ובתקן 5282 טיפוס B לחסכון באנרגיה.
3. המרתפים יתוכננו בהתאם להוראות פשט הצפה של אגן הירקון בכפוף לתמ"מ 512
4. רישום בפועל של תקנה 27 לנושא השטחים המשותפים.
5. לפחות 80% ממקומות החניה המאושרים ינוהלו כחניון ציבורי.
6. מילוי דרישות נת"ע על פי מכתבם מ- 24.8.2018
7. רישום בפועל של זיקת הנאה לציבור בפנקס רישום המקרקעין.