

ט"ז שבט תש"פ
11 פברואר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0030 תאריך: 05/02/2020 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	
	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	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אנגל ג'נרל דיבלפורס בע"מ	קהילת לודג' 56	0820-056	20-0081	1
5	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	פלדמן אליזבת	פרוג 42	0313-042	19-1456	2
9	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תמ"א בובליק 4 תל אביב בע"מ	בובליק 4	0493-004	20-0021	3
16	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	שרעבי מזל	אריאל 5	1070-005	20-0026	4
19	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		דיין משה 26	0758-026		5

רשות רישוי

14/01/2020	תאריך הגשה	20-0081	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות בניה	תוספות ושינויים

הדר-יוסף	שכונה	קהילת לודג' 56	כתובת
0820-056	תיק בניין	369/6636	גוש/חלקה
690	שטח המגרש	תעא/3569, 1, 1, 1, 3569, 2204, א, 2204	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב קרמניצקי 2, תל אביב - יפו 6789902	פריבילון בע"מ	מבקש
רחוב קרמניצקי 2, תל אביב - יפו 6789902	אנגל ג'נרל דיבלופרס בע"מ	מבקש
רחוב קרמניצקי 2, תל אביב - יפו 6789902	פריבילון בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב קרמניצקי 2, תל אביב - יפו 6789902	אנגל ג'נרל דיבלופרס בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210	מילבואר אייל אורית	עורך ראשי
רחוב המעיין 5, הרצליה 4635637	עברון טומי	מתכנן שלד
שדרות קרן קיימת לישראל 94, תל אביב - יפו 6939472	גבאי טובול מיה	מורשה חתימה מטעם המבקש
רחוב קרמניצקי 2, תל אביב - יפו 6789902	רוזנבאום מנחם ירון	מורשה חתימה מטעם המבקש
רחוב קרמניצקי 2, תל אביב - יפו 6789902	קדוש שגיא	מורשה חתימה מטעם המבקש

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	92.82	640.45		212.46	1472.69	מעל
						מתחת
	92.82	640.45		212.46	1472.69	סה"כ

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספת בנייה של 6.70 מ"ר סה"כ ב-2 דירות גן המאוסרות בקומת הקרקע בבניין בבנייה, בן 7 קומות ובניה על הגג, (20 יח"ד) מעל 3 מרתפים משותפים עבור 6 הביניים בתחום המתחם הנמצאים בבניה. תוספת בניה מוצעת ע"י הקטנת שטח הלובי בכ-6.70 מ"ר והפיכת שטח שירות לשטח העיקרי על חשבון שטחים שלא נוצלו במקבץ C שכולל 4 בניינים בתוך 6 הביניים בתחום המתחם.

מצב קיים:

בניין נמצא בבניה לפי היתר 18-0664 להקמת בניין מגורים בן 7 קומות ובניה על הגג מעל 3 מרתפים משותפים עבור 6 בניינים סמוכים, כחלק ממתחם הכולל 6 מבנים להריסה ובניה מחדש.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
------	-------	-----	------------------

11-0579	הארכת תוקף לבקשה מס' 08-1950 הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ובניה על גג, מעל 3 מרתפים משותפים -קהילת לודג' 50 , פג תוקף ההיתר	2011	11-0748
11-0578	הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ובניה על גג, מעל 3 מרתפים משותפים -קהילת לודג' 52 פג תוקף ההיתר	2011	11-0749
11-0583	הארכת תוקף לבקשה מס' 08-1952 במסגרת בקשה 08-1952 אושרו הקלות כמפורט : - הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי , כ-1.4 מ'. - ניווד זכויות (66 מ"ר) מבניינים מס' 50 ו-52 (כפוף להגשת הסכמת כל הבעלים לכך), הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ובניה על גג, מעל 3 מרתפים משותפים -קהילת לודג' 54 פג תוקף ההיתר	2011	11-0653
11-0580	הארכת תוקף לבקשה מס' 08-1946 הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ובניה על גג, מעל 3 מרתפים משותפים -קהילת לודג' 56 (הבניין שבנדון) פג תוקף ההיתר	2011	11-0751
11-0555	הארכת תוקף לבקשה מס' 08-1953 הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ובניה על גג, מעל 3 מרתפים משותפים -קהילת לודג' 58 פג תוקף ההיתר	2011	11-0752
11-0582	הארכת תוקף לבקשה מס' 08-1958 הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ובניה על גג, מעל 3 מרתפים משותפים -קהילת לודג' 60 פג תוקף ההיתר	2011	11-0750
17-0060	הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ובניה על גג, מעל 3 מרתפים משותפים -קהילת לודג' 50	5/9/2018	18-0696
17-0063	הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ובניה על גג, מעל 3 מרתפים משותפים -קהילת לודג' 52	5/9/2018	18-0699
17-0116	הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ובניה על גג, מעל 3 מרתפים משותפים -קהילת לודג' 54	13/9/2018	18-0663
17-0117	הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ובניה על גג, מעל 3 מרתפים משותפים -קהילת לודג' 56 (הבניין שבנדון)	13/9/2018	18-0664
17-0118	הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ובניה על גג, מעל 3 מרתפים משותפים -קהילת לודג' 58	5/9/2018	18-0698
17-0120	הקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות ובניה על גג, מעל 3 מרתפים משותפים -קהילת לודג' 60		18-0697

בעלויות:

חלקה מס' 369 הנדונה רשומה כבית משותף מכיל 8 תת חלקות תת חלקה 1 בבעלות רמ"י וחכירה פרטית, ושאר התת חלקות בבעלות פרטיות. הבקשה חתומה ע"י מיפה כוח של הבעלים, מיפה כוח של המבקשים. נשלחה הודעה לרמ"י לפי תקנה 36 א' ולא התקבלו התנגדויות.
יש לציין בעת הוצאת היתר המקורי של הבניין שבנדון, הוצג אישור חכירה מרמ"י שנבדק ואושר ע"י יועצת המשפטית לצורך הוצאת ההיתר.

התאמה לתב"ע (תכנית 2204, 3569 אזור הדר יוסף)
התייחסות לזכויות בכ"א 4 הבניינים במקבץ בינוי C בתוך המתחם.

שטחים עיקריים שנותרו בלתי מנוצלים	מוצע	מותר	שטחים עיקריים
	שטחים מאושרים לפי ההיתרים שניתנו לבניינים הנ"ל בשנת 2018 :	191% משטח המגרש (לא כולל הבניה על הגג)	
32.54 מ"ר	1249.07 מ"ר	1281.61 מ"ר	קהילת לודג' 50 (שטח מגרש 671 מ"ר)
18.56 מ"ר	1324.17 מ"ר	1342.73 מ"ר	קהילת לודג' 52 (שטח מגרש 703 מ"ר)
0.29 מ"ר	1201.10 מ"ר	1201.39 מ"ר	קהילת לודג' 54 (שטח מגרש 629 מ"ר)
<u>0.42 מ"ר</u> סה"כ 51.81 מ"ר	<u>1317.48 מ"ר</u> סה"כ 5091.82 מ"ר	<u>1317.90 מ"ר</u> סה"כ 5143.63 מ"ר	קהילת לודג' 56 (שטח מגרש 690 מ"ר)
	מוצע תוספת בניה בשטח 6.69 מ"ר בבניין בקהילת לודג' 56.		

הערות נוספות:

בבקשה הנדונה מדובר על העברת שטחים המותרים שלא נוצלו מבניין מס' 50 ו-52 לבניין 54, הנדון. כל בניין במתחם נמצא בחלקה נפרדת, לכן מדובר על העברת שטחים המותרים מחלקה לחלקה ונדרשת הקלה.

יש לציין שבבקשה מס' 08-1952 שהוגשה להקמת הבניין ברח' קהילת לודג' 54 בשנת 2008 ובהיתר מס' 11-0575 משנת 2011 (שניתן לאחר הארכת תוקף ההחלטה), אושרה הקלה לניוד זכויות מבניינים מס' 50 ו-52. לאחר שתוקף היתר משנת 2011 פג, בשנת 2018 הוצא היתר חדש להקמת הבניין 54 שלא כלל העברת שטחים בלתי מנוצלים לבניינים אחרים במתחם.

בתאריך 18/12/2018 התקבלה חוות דעת יועצת המשפטית, עו"ד הראלה אברהם אוזן בפרויקט פיננסי- בינוי ברחוב קהילת לודג' 50-60 לניוד זכויות מבניינים מס' 50 ו-52 לבניינים האחרים במתחם. "נוכח היות החלקות בקהילת לודג' 50, 52, 54 כוללות באותו המקבץ בינוי C שנספח הבינוי של תכנית 3569 "רחוב קהילת לודג' 44-70 שכונת הדר יוסף", פרשנות לפיה ניוד זכויות בין הבניינים בתחום המקבץ אינו מצריך הקלה, הינה פרשנות אפשרית. הדבר מתחזק גם נוכח הורת סעיף 11 בתכנית 3569 הקובעת מרתפים משותפים למקבצי המבנים בנספח הבינוי ובנספח התנועה.

ניוד הזכויות בין הבניינים אושר בבקשה 08-1952 לה הוצא היתר בניה מס' 11-575 שכלל ניוד זכויות מבניינים 50 ו-52 לבניין 54. תוקף היתר פג וכיום מבוקש להוציא היתר חדש. לאור האמור, בניסיונות אלו ניתן לשוב ולאשר את הניוד בין הבניינים מס' 50 ו-52 לבניין מס' 54 ללא הליך של הקלה."

יש לציין שמכתב יועצת המשפטית מתייחס לבניינים 50, 52 ו-54 במקבץ בינוי C, אך המקבץ זה כולל גם מבנה 56 שבנדון בו מוצעים העברת 6.69 מ"ר בלתי מנוצלים בבניינים 50 ו-52 להגדלת 2 דירות גן בקומת הקרקע על חשבון הקטנת לובי הכניסה לבניין 56, לכן אין מניעה לאשר את המבוקש (כמו שנמסר למבקשים בתיק המידע).

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 28/01/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן

תנועה וחניה

עבור הרחבת דירות הגן בכ- 3 מ"ר כל אחת על חשבון לובי קומתי, אין דרישה להסדר חניה נוספת.

המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
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 07/07/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בבניה: בונים קומה 6.

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

בהסתמך על חו"ד יועצת המשפטית, לאשר את הבקשה לתוספת בניה של 6.70 מ"ר סה"כ לצורך להגדלת שטח של 2 דירות גן בקומת הקרקע בבניין 56 שבנדון, על חשבון שטחים שלא נוצלו בבניינים הסמוכים בכתובת קהילת ורשה 50 ו-52 באותו מקבץ (C), ללא ההקלה, בכפוף לכל דין, ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 18-0664 מיום 13/9/2018.
2. בהיתר זה נוצלו חלק מזכויות בניה בלתי מנוצלות בבניינים 50 ו-52 במקבץ C

הערות

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

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0030 מתאריך 05/02/2020

בהסתמך על חו"ד יועצת המשפטית, לאשר את הבקשה לתוספת בניה של 6.70 מ"ר סה"כ לצורך להגדלת שטח של 2 דירות גן בקומת הקרקע בבניין 56 שבנדון, על חשבון שטחים שלא נוצלו בבניינים הסמוכים בכתובת קהילת ורשה 50 ו-52 באותו מקבץ (C), ללא ההקלה, בכפוף לכל דין, ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 18-0664 מיום 13/9/2018.
2. בהיתר זה נוצלו חלק מזכויות בניה בלתי מנוצלות בבניינים 50 ו-52 במקבץ C

הערות

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

רשות רישוי

15/12/2019	תאריך הגשה	19-1456	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות ושינויים	מסלול

הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	פרוג 42	כתובת
0313-042	תיק בניין	53/7113	גוש/חלקה
406 מ"ר	שטח המגרש	תמ"א 34ב/4, ע, מ, 76, 58, 2650	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פלדמן אליזבת	רחוב הא באייר 6, תל אביב - יפו 6209303
בעל זכות בנכס	פלדמן אליזבת	רחוב הא באייר 6, תל אביב - יפו 6209303
עורך ראשי	טל יונתן	רחוב המיתר 4, רמת גן 5239504
מתכנן שלד	טואג דורון	רחוב מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 6520115

מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
<p>תוספות ושינויים בניין לשימור, בקומה שמתחת למפלס הכניסה לבניין הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הוספת דירת מגורים עם ממ"ד (דירה מערבית) שהכניסה אליה מהמרווח הצדדי צפוני. - הגדלת הדירה ע"י שינוי מיקום דלת הכניסה. - פתיחת 3 פתחים - 1 בחזית הקדמית, דרומית. 1 בחזית הצדדית, צפונית. 1 בחזית הצדדית, דרומית.

מצב קיים:

בניין מגורים לשימור בן 3 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג מעל מרתף, הבנוי בחצאי מפלסים.
--

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
לבניין בן 3 קומות ומרתף. בקומות א', ב', ג' : 6 חדרים, 3 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה, 2 ב"כ וחדר אמבטיה עם ח"ש- בכל קומה. במרתף: 2 חדרים, מטבח, חדר אמבטיה, ב"כ, חדר הסקה וחדר כביסה. על הגג סככה.	1936	1439
שינויים ותוספות הכוללים: הוספת דירת גג בשני מפלסים, מעלית חיצונית, פתיחת מרפסות בחזית הקדמית וסגירה אחידה של יתר המרפסות בבניין.	2015	14-0130
הארכת תוקף היתר מספר 14-0038 לשנתיים נוספות מיום 17.02.15 עד יום 17.02.17.	2015	15-0413
הארכת תוקף היתר מספר 14-0130, והיתר מספר 15-0413 בשנה שלישית נוספת ואחרונה מתאריך 17.02.2017 עד 17.02.2018, בשל הנסיבות המיוחדות ובכפוף לכל ההערות, התנאים של ההיתר המקורי.	2017	17-0507

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 13 תת חלקות ועל מפרט הבקשה חתומה בעלת זכות בנכס של תת חלקה 1 ולכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע 58, 26505 ב'- רחוב לא ראשי ולא מסחרי בתחום אזור ההכרזה.

מותר	מוצע	סטייה
בהתאם לשטח הממוצע לפי	בהתאם לחישוב השטחים בקומת	
תוספת יחידות		

	המרתף מוצעת יחיד 1 חדשה בשטח של 57.44 מ"ר (ללא הממ"ד).	תכנית 58 התקפה – 55 מ"ר	דיוור חדשות
--	---	-------------------------	-------------

בנייה מתחת למפלס הכניסה הקיימת למבנה – מרתפים (עפ"י תכנית 2650 ב'):

סטייה	מוצע	מותר	
	2 מחסנים ו 2 דירות מגורים.	עפ"י השימוש הקיים בקומה שמעליהם.	שימוש
בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	מבוקש להגדיל את הדירה בחזית - בקונטור המבנה, מתחת למרפסת במרווח הצדדי.	לפי קונטור הבניין לשימור.	תכנית

הערות נוספות:

1. בהתאם להיתר מספר 14-0130 בשטח בו מבוקשת הוספת דירת מגורים מסומנת בחזית הקדמית של המרתף-גלריה. הגלריה במקום זה לא קיבלה כל ביטוי מילולי לא בהחלטות ולא בהיתר שניתן. מבדיקה של החומר הנמצא בתיק הבניין נמצא תיק תיעוד הכולל תכנית קומת מרתף מאושרת משנת 1936, בתכנית במקום שבו מבקשים דירת מגורים קיים מילוי אדמה. אומנם סומנה בתכנית גלריה אך לא אושרה כדן ולמעשה בשטח שבעבר אושר מילוי אדמה ונחפר ללא היתר ושימש כגלריה ללא היתר. דירת המגורים המבוקשת תואמת להוראות תכנית 2650ב', לאור המצוין לעיל ניתן לאשר לא בדרך של שימוש חורג.
2. הבקשה נערכה בצורה חסרה ואינה כוללת חלק מהבניה שאושרה בהיתר הקודם.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 07/01/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת 1 יחידת דיוור בשטח עד 120 מ"ר.

דרישת התקן: 1 מקום חניה.

מתוכנן: 0 מקומות חניה מכיוון שבמגרש עם בניין לשימור הבנוי מקום לתכנן חניה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור פטור מהסדר חניה מכוח תב"ע 2650ב- שימור מבנים.

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.

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://gismn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 08/04/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - עדי רוז 01/08/2019

המבנה מתחת לגובה המעקה הבנוי, כמסומן בגוף ההגשה. חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך הקירות. לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאיורור על גבי חזיתות המבנה. האיורור ינוקז לגג העליון בלבד. תקרות

מונמכות למעבר צנרת תהיינה בפנים המבנה בלבד במרחק ניכר מקירות החוץ והפתחים לא תאושרנה תקרות מונמכות בתחום או בסמוך לפתחים במבנה. כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי המבנה לשימור, על פי הנחיות השימור. באחריות האדרי' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- חדר מדרגות, תיבות דואר, אינטרקום: שיקום חדר המדרגות על כל פרטיו, על פי המקור ומסמכי התיעוד. שיקום/שחזור פודסטים ומדרגות, מעקות, חיפוי הקירות, חלונות חדר המדרגות ודלתות הכניסה לדירות, גופי תאורה, ריצופים וכל פרט אחר, על פי המקור ומסמכי התיעוד. תיאום ואישור על פי דוגמאות לפני הביצוע בשטח. חדר המדרגות בתוספת הבניה יהיה בהמשך וכדוגמת חדר המדרגות בחלק המבנה הקיים, על כל פרטיו. הסוואת כל החוטים והצנרת וכל המתקנים הטכניים בתוך הקירות ו/או בארונות הסתעפות פנימיים (נישות) המיועדים לכך. לא תותר הצבת מתקנים טכניים לסוגיהם, לרבות גלגלונים כ.א, בחלל חדר המדרגות ו/או מבואת הכניסה. לא יותרו תעלות/הנמכת תקרות/ארונות בולטים בחלל חדר המדרגות ו/או בחלקים הציבוריים/משותפים מבנה. - מעלית: מיקום המעלית, כמסומן בגוף ההגשה. פרטים לתיאום ואישור לפני הביצוע בשטח.

- גג המבנה: לא יותרו כל מתקנים טכניים על גג המבנה למעט המסומן בגוף ההגשה. המתקנים יותקנו מתחת לגובה המעקה הבנוי באופן שלא יבלטו מעליו. איזורור מאולץ יהיה לגג העליון בלבד ומתחת לגובה המעקה הבנוי. איטום הגג- ראה גם הנחיות שמ"מ.

- פיתוח שטח: כל העצים במגרש הינם לשימור ואין לעקורם או לגדעם. שימור או העתקת עצים וצמחיה קיימים כמסומן בגוף הבקשה, בהתאם לחוות דעת ואישור אגרונום העיריה. יש לצרף את חוות הדעת להיתר. תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, שיקום ושחזור פרטי המעקות, גדרות, שערים, שבילים ושבילי גישה מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר על פי המקור וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה, גז וכ"ו) בחצר באופן מוסווה ומוצנע, לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח. ביצוע הפיתוח כולל נטיעות עצים בוגרים וצמחיה, בתום עבודות הבניה והשיפוץ.

- תיאום מערכות הגוונים: תיאום מערכת הגוונים תהיה בתיאום עם מח' השימור, מראש ולפני ביצוע בשטח. יש להציג את תכנית חזיתות מבנה הצבועות, הכוללות התייחסות לכל האלמנטים הנ"ל, לאישור לפני ביצוע בשטח. נגרות- פרופילי חלונות ותריסים, דלתות יציאה למרפסות, דלת כניסה למבנה וכו'. מסגרות- פרופילי חלונות ותריסים, סורגים, ת.ד., אינטרקום, גדרות, שערים וכו'. קירות המבנה - כל חזיתות המבנה ומעקות.

- חניה: בקומת הקרקע, כמסומן בגוף ההגשה להיתר. - פילר: כמסומן בגוף ההגשה להיתר.

- תיאום תשתיות: תיאום תשתיות/מדרכות סביב המבנה מול מח' דרכים. סוג הריצוף והגוון לתיאום ואישור בשטח, לפני ביצוע.

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה: חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. ממ"קים/ממ"דים, כמסומן בגוף הבקשה.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.

- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.

- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.

- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.

- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדרי' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור
עדי רוז, אדרי'

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

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים לשימור בן 3 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג מעל מרתף, הבנוי בחצאי מפלסים הכוללים:
 - א. הוספת דירת מגורים עם ממ"ד (דירה מערבית) במרתף שהכניסה אליה מהמרווח הצדדי צפוני.
 - ב. הגדלת הדירה בתחום קונטור הבניין ע"י שינוי מיקום דלת הכניסה.
 - ג. פתיחת 3 פתחים - 1 בחזית הקדמית, דרומית. 1 בחזית הצדדית, צפונית. 1 בחזית הצדדית, דרומית.
2. לאשר פטור מהסדר חניה מכוח תב"ע 2650-ב- שימור מבנים.

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

2. תאום וביצוע דרישות מחלקת השימור וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ-01/08/2019 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0030-20-1 מתאריך 05/02/2020

1. לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים לשימור בן 3 קומות (כולל קומת קרקע) וקומת גג מעל מרתף, הבנוי בחצאי מפלסים הכוללים:
 - א. הוספת דירת מגורים עם ממ"ד (דירה מערבית) במרתף שהכניסה אליה מהמרווח הצדדי צפוני.
 - ב. הגדלת הדירה בתחום קונטור הבניין ע"י שינוי מיקום דלת הכניסה.
 - ג. פתיחת 3 פתחים - 1 בחזית הקדמית, דרומית. 1 בחזית הצדדית, צפונית. 1 בחזית הצדדית, דרומית.
2. לאשר פטור מהסדר חניה מכוח תב"ע 2650-ב- שימור מבנים.

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. תאום וביצוע דרישות מחלקת השימור וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ-01/08/2019 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

רשות רישוי

02/01/2020	תאריך הגשה	20-0021	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	בובליק 4	כתובת
0493-004	תיק בניין	82/6212	גוש/חלקה
456	שטח המגרש	50, 3729 א', ע'1, תמ"מ 5/2	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	תמ"א בובליק 4 תל אביב בע"מ	רחוב רוזן פנחס 72, תל אביב - יפו 6951294
בעל זכות בנכס	יעקובוביץ יצחק	רחוב בובליק 4, תל אביב - יפו 6200406
בעל זכות בנכס	ולפר מיכאל	רחוב בובליק 4, תל אביב - יפו 6200406
בעל זכות בנכס	יעקובוביץ דרורה	רחוב בובליק 4, תל אביב - יפו 6200406
בעל זכות בנכס	פדואל אורנה	רחוב בובליק 4, תל אביב - יפו 6200406
בעל זכות בנכס	תדמור עודד	רחוב בובליק 4, תל אביב - יפו 6200406
בעל זכות בנכס	פורת אלון	רחוב בובליק 4, תל אביב - יפו 6200406
בעל זכות בנכס	שיר דליה	רחוב בובליק 4, תל אביב - יפו 6200406
עורך ראשי	יעבץ צ'רלי	רחוב אבן גבירול 76, תל אביב - יפו 6416204
מתכנן שלד	שילר ערן	חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 69512
מורשה חתימה מטעם המבקש	קרסילובסקי אילן	רחוב המלאכה 2, נתניה 4250537
מורשה חתימה מטעם המבקש	פז ניצן	רחוב המלאכה 2, נתניה 4250537
מורשה חתימה מטעם המבקש	ברגר אמיר	חורשה רוזן פנחס 72, תל אביב - יפו 6951295
מורשה חתימה מטעם המבקש	נאמן גלעד	חורשה רוזן פנחס 72, תל אביב - יפו 6951295

מהות הבקשה: (אדר' עידו קויפמן)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים והקמת בניין חדש למגורים, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל קומת מרתף אחת עבור 13 יח"ד, כמפורט:</p> <p>- בקומת המרתף: חדרים טכניים, מחסנים דירתיים ו-14 מקומות חנייה במתקן חנייה אוטומטי בעומק של 7.20 מ' עם כניסה לחניה המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת בחזית קדמית מערבית בתחום מעטפת הבניין עם גישה משותפת באמצעות גרם מדרגות פנימי מקומת הקרקע.</p> <p>- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישה לבלוני גז, יחידת דיור אחת עם ממ"ד וחצר צמודה בעורף המגרש, תא קבלה למתקן חנייה תת קרקעי.</p> <p>- בקומות 1-5, בכל קומה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גוזזות בחזית קדמית ועורפית. (בקומה 5: פרגולות מעל מרפסות גוזזות פתוחות בחזית קדמית).</p> <p>- בקומה 6 (חלקית): יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית קדמית ופרגולה מעל מרפסת הגג, מרפסות גוזזות בחזית עורפית.</p> <p>- בקומה 7 (חלקית): יחידת דיור אחת עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית עורפית עם פרגולה מעל מרפסת הגג.</p> <p>- על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>- בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.</p> <p>- בחצר: חצרות משותפות ופרטיות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות</p>

הפרדה פנימיות, 3 מקומות חניה לאופנועים ו-10 מקומות חניה לאופניים, פילרים לשחרור עשן בצמוד לגדרות צדדיות.

מצב קיים:

בניין קיים למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים עבור 6 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי- הקמת בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים המכיל: בקומת העמודים: מקלט וחדר הסקה, בקומות א' ו- ב' (2 יח"ד כל קומה טיפוסית), סה"כ: 4 יח"ד בבניין.	1967	608
הוספת 2 דירות בקומת הגג, סה"כ בבניין 6 יח"ד.	1968	380

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 6 חלקות משנה, מפרט הבקשה חתום ע"י נציג מבקשי הבקשה וכן ע"י מיופה כוחם של של כל בעלי הזכויות בנכס.

התאמה לתב"ע (תכניות: 50, 3729 א', ברחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)

- ההיתר המקורי משנת 1967.
- ב-27/01/2020 נשלחו לעורך הבקשה במייל הערות לבקשה וסוכם כי יגיש תכנית מתוקנת בהתאם להערות הנ"ל.
עורך הבקשה תיקן את מרבית הליקויים ואין בתיקונים הנ"ל שינוי מהותי ביחס למוצג במפרט הבקשה המקורי.
להלן ממצאי בדיקת התכנית המתוקנת כמפורט:

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
קווי בניין: קדמי מערבי לרח' בובליק	2 + 6 קומות חלקיות	2 + 6 קומות חלקיות	
לצד צפון	4.00 מ' ותאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, (למעט בקומת הקרקע וקומת הגג) בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה.	3.74 מ' בקומות טיפוסיות (1-5) באורך עד 50% מרוחב החזית המתוכננת בהתאם להוראות התכנית.	
לצד דרום	3.00 מ'	3.00 מ'	
לאחור	3.00 מ'	3.00 מ'	
לצד צפון	5.00 מ'	5.00 מ'	
זכויות בנייה (תכנית נפחית)	בקומות הטיפוסיות (למעט בקומת קרקע וקומה עליונה חלקית), תכנית נפחית, בתוך קווי הבניין לפי התכנית ובמסגרת מספר הקומות המותר.	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
שטחי שירות:	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	33.47% לפי חישוב עורך הבקשה.	
צפיפות:	לפי מקדם צפיפות של 90 מהשטחים הכוללים המותרים מעל מפלס הכניסה הקובעת: 1439 מ"ר = 16 יח"ד	13 יח"ד	
רצועה מפולשת:	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת	בהתאם להוראות התכנית.	

		בעומק של 3.00 מ'.	
	בהתאם להוראות התכנית.	בתחום הבניין בלבד יוקצו שטחים הנדרשים לשרות הבניין : מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	שימושים בקומת הקרקע:
	בהתאם להוראות התכנית.	תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליחיד במרווחים צדיים ואחורי בלבד.	הצמדת שטחי חוץ מגוננים:
	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	עד 3.30 מ'	גובה קומה בין רצפות:
	3.00 מ' 0.00 מ'	3.00 מ' 0.00 מ'	קומות גג חלקיות: קומה 6 (חלקית) <u>נסיגה ממעקה הגג:</u> חזית קדמית חזית אחורית קומה 7 (חלקית) <u>נסיגה ממעקה הגג:</u> חזית קדמית חזית אחורית <u>גובה</u> גובה הבנייה על הגג (ברוטו), כולל מתקנים טכניים:
	3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' 4.50 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית. מוצע גישה לשטחים טכניים משותפים באמצעות גרעין המדרגות המשותף של הבניין.	עד 4.50 מ' עד 5.00 מ'. באזור חדר המדרגות והמעלית. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.	בינוי:
	1.60 מ' מקו בניין קדמי. 1.40 מ' מקו בניין אחורי. בכל הקומות הטיפוסיות מוצעות מרפסות בשטח של עד 14 מ"ר (עבור כל דירה) בהתאם למותר. ממוצע של עד 12 מ"ר מרפסות ליחידת דיור. מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.	עד 1.60 מ'. עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יחיד בבניין. לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי: שטח: הוראות בינוי:
	2.75 מ' ממעקה גג קדמי. 1.20 מ' ממעקה גג עורפי. 3.00 מ' בחזית קדמית. 3.00 מ' בחזית עורפית.	לא יפחת מ- 1.20 מ' גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' גובה כולל גובה הקורות העליונות.	מצללה על הגג: נסיגות בגג: גובה:
	מגורים	מגורים	שימושים:
	מוצע פתרון מיזוג על גג עליון	יתכננו מזגנים לכל יחיד	מזגנים:

	בהתאם למותר (ר' גם התייחסות בהמשך בהתאמות)	וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	
	הוצג פתרון למסתורי כביסה עבור כל הדירות המתוכננות בחזיתות צד, בהתאם למותר. (ר' גם התייחסות בהמשך בהתאמות).	לכל יחיד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	מסתורי כביסה:

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1, 3729 א'):

סטייה	מוצע	מותר	
	קומת אחת + בור חניה בעומק של 7.20 מ' עבור מתקן חניה אוטומטי.	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	קומות:
	עד 3.55 מ' נטו.	עד 4.00 מ' נטו.	גובה קומות:
	חניה, חדרים טכניים ומחסנים דירתיים.	חניה, חדרים טכניים ומחסנים דירתיים.	שימושים:
	מוצעים 6 מחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר (כל אחד).	בשטח מירבי עד 12 מ"ר (נטו)	מחסנים דירתיים:
	לפי חישוב עורך: 68.40 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 15% משטח המגרש 456 מ"ר.	80% משטח המגרש - לפי הוראות תוכנית ע1. לפי תמ"א 34 ותוכנית 3729 א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים = 68.40 מ"ר	תכסית:

התאמות:

הערות	לא	כן	
		*	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אזור
במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש לפיה: גובה גדר המוצעת בגבול המגרש הקדמי הינה עד על 0.70 מ' ממפלס פני המדרכה כנדרש בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה. גובה הגדרות בגבולות המגרש הצדדיים והאחורי הינו עד 1.50 מ' בהתאם למותר לפי תקנות התכנון והבניה.		*	גדרות:
בקומות הטיפוסיות מוצעים מסתורי כביסה בעומק מינימלי של 0.60 מ' כנדרש בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		*	מסתורים:
מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר עבור כל יחידות הדירות המתוכננות בבניין.		*	מזגנים:
לא הוצג פתרון למתקנים סולאריים לכל יחיד המתוכננות בבניין הנדון, כנדרש בתקנות התכנון והבניה.	*		מתקנים סולאריים:
הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יחיד (בקומות הטיפוסיות), בתחום מסתורי כביסה ולדירות בקרקע ובקומת 7 חלקית בתחום שטח הדירות עצמן, הכל בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		*	דודי אגירה:
מוצעת מצללה מעל מרפסת גג קדמית של קומת גג חלקית תחתונה בשטח התואם את המותר לפי תקנות התכנון והבניה. לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצגו פרטי מצללות הנחוצים לצורך בדיקה והתאמה למותר בהוראות תקנות התכנון והבניה.	*	*	מצללה על הגג: - שטח המצללה: - פרט וחומר:
מפלס החצר הקדמי מתוכנן בהמשך למפלס המדרכה תוך שמירה על רצועת גינון ברוחב מינימלי של 2.00 מ' – הכל בהתאם למותר בהוראות		*	פיתוח המגרש (מרווח קדמי)

ההנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.			
גובה מפלס הכניסה המתוכנן = 5.00 מ' (בהתאם לרום מפלס הקרקע המותר לפי הוראות תמ"מ 5/2) וגובה ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה ב- 0.40 מ'.		*	מפלס כניסה קובעת:

הערות נוספות:

1. הוגש אישור (שלב מקדמי) לעמידה בדרישות ת.י. 5281 לבנייה ירוקה מטעם חב' "iqc המכון לבקרת כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית א'3729.
2. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.
3. התקבל אישור עקרוני לפרויקט הבנייה המבוקש מטעם רשות ניקוז ירקון.
4. התקבלה חוות דעת רשות נחל הירקון לפרויקט הבנייה המבוקש בכפוף לתיאום וביצוע דרישות.

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 27/01/2020

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

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 7.8.19

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 13 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

13 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

13 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

13 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי בחזית הבניין

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

13 מקומות חניה לאופניים

הוגש נספח תנועה, מתכנן ע. בשארה

חוות דעת:

1. דרוש להציג חתך לאורך רמפה כניסה למתקן חניה

2. יש הבהיר בהסדר חניות לאופניים ואופנועים בספח תנועה ובתכנית אדריכלית. יש לתכנן הסדר חניות לרכב דו גלגלי כפי שסומן בתכנית אדריכלית

המלצה: לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים

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 מכלים

תיקונים נדרשים: יש להציג יעוד מכלים, יש להציג את כלי האצירה ואת נפחם, את השיפועים לאורך שביל הפינוי. נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

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

גנים ונוף

חו"ד לתכנית ראשית מיום 3.12.19
8 עצים במגרש וסביבו: 1-7 לא מוגנים במגרש לכריתה.
עץ 8 לכריתה במגרש שכן, ברוש בערך של 5437 ש"ח.
במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 5437 ₪.
יש לנטוע במגרש 2 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.
מבוקשת כריתה של עץ מס' 8 במגרש השכן, הכריתה נדרשת לצורך הבניה המבוקשת, על המבקש להסדיר את כריתת עץ זה (הבקשה תוגש מטעם נציגי הבניין השכן כנדרש בטופס 'בקשה והחלטה לגבי כריתה/העתקת אילן/ות מוגן/ים' של פקיד היערות), נוסף תנאי לתחילת עבודות.
שטח לא מקורה במגרש/חלקה: 125.00 כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה: 4
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלט

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

אדריכלות מכון הרישוי

להציג מיקום גמל מים, יש לסמן בהבלטה את פתחי אוורור המרתפים, יש להציג פריסת גדר קידמית תואמת לתכנית. 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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברוש גדול פירות לימוני	5.0	18.0	2.0	כריתה	
2	ברוש גדול פרות לימוני	5.0	16.0	2.0	כריתה	
3	ברוש גדול פרות לימוני	6.0	16.0	2.0	כריתה	
4	ברוש גדול פרות לימוני	6.0	18.0	2.0	כריתה	
5	ברוש גדול פרות לימוני	6.0	14.0	1.0	כריתה	
6	ברוש גדול עץ לימוני	6.0	12.0	1.0	כריתה	
7	פיקוס צר עלים	6.0	16.0	2.0	כריתה	
8	ברוש מצוי צרפי	13.0	26.0	3.0	כריתה	5,437

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי במגרש והקמת בניין מגורים חדש, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל מפלס מרתף אחד, עבור סה"כ 13 יח"ד, בכפוף לכל דין, ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. מילוי דרישות רשות נחל הירקון כמפורט באישורם מ-19/09/2019.
4. הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו, כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' (2) בהוראות תכנית 3729 א'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון קלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין, אי סגירת מרפסות הגזזוטר הפתוחות בכל צורה שהיא ומיקום המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי תהום ותקינותם לתת הקרקע.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0030-20-1 מתאריך 05/02/2020

לאשר את הבקשה להריסת כל הבנוי במגרש והקמת בניין מגורים חדש, בן 8 קומות (2 קומות עליונות חלקיות), מעל מפלס מרתף אחד, עבור סה"כ 13 יח"ד, בכפוף לכל דין, ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת פתרון ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. מילוי דרישות רשות נחל הירקון כמפורט באישורם מ- 19/09/2019.
4. הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו, כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' (2) בהוראות תכנית 3729 א'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון קלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין, אי סגירת מרפסות הגזזוטר הפתוחות בכל צורה שהיא ומיקום המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי תהום ותקינותם לתת הקרקע.

רשות רישוי

05/01/2020	תאריך הגשה	20-0026	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	תוספות ושינויים
			מסלול

התקוה	שכונה	אריאל 5 סמטת איתן 6	כתובת
1070-005	תיק בניין	5/6892	גוש/חלקה
1705 מ"ר	שטח המגרש	2059 , 2691 , 3/04/4 , 3/04/6 , 301	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שרעבי מזל	רחוב אריאל 5, תל אביב - יפו 6765131
בעל זכות בנכס	שרעבי מזל	רחוב אריאל 5, תל אביב - יפו 6765131
עורך ראשי	זיבורסקי אלכס	רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224
מתכנן שלד	זיבורסקי אלכס	רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224

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

מהות הבקשה: (מעין חזן)

מהות עבודות בניה
שינויים ללא תוספת שטח בבניין מגורים קיים בן 3 קומות לדירת המבקש בקומה הראשונה, צמוד לאגף הקיצוני- מערבי, הכוללים: שינוי בחזית הבניין ע"י פתיחת פתח יציאה לגג קיים מעל הרחבה בקומת הקרקע והפיכת הגג למרפסת גג לא מקורה ע"י ריצוף והגבהת המעקה הבנוי עד לגובה 1.30 מ'.

מצב קיים:

על החלקה קיים בניין מגורים טורי בן 3 קומות עם 18 יח"ד ב-6 אגפים. החזיתות הצרות של הבניין פונות לרחובות אריאל לכוון המזרחי ואיתן לכוון המערבי. בבניין כבר הורחבה שתי דירות בקומת הקרקע באגף הקיצוני מערבי והמזרחי. על הגג בנוי חדר יציאה לגג באגף הקיצוני מערבי.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	תוספת בניה-בניית חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה העליונה באגף הקיצוני מערבי ופרגולה מעץ בצמוד לחדר בבניין קיים בן 3 קומות	13/09/2001	
	תוספת בניה-הרחבות דירה בקומת הקרקע באגף הקיצוני מערבי	09/09/2012	
	תוספת בניה-הרחבות דירה בקומת הקרקע באגף האמצעי צמוד לאגף קיצוני מזרחי	17/02/2019	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 18 תת-חלקות. המבקש רשום בנסח הטאבו כבעל תת-חלקה 15. לכל בעלי זכויות נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2059 ו-2691 שכונת נווה צה"ל) והנחיות מרחביות

הערות נוספות:

המרפסת מבוקשת בתחום ההרחבה של הדירה הנדונה והדירות שמעליה שטרם מומשה הרחבתם. המרפסת בלתי מקורה, (שטח רצפתה כ- 25 מ"ר) ובקונטור ההרחבה שאושרה בהיתר קודם לדירה בקומת הקרקע. תוספת מרפסת הגג לא תאפשר לבעלי הדירות העליונות להרחיב את דירותיהם ולנצל את זכויותיהם עפ"י תב"ע.

בבניין טורי יש להקפיד על פתרון אחיד מבחינה עיצובית. החזית העתידי של הבניין לאחר פתיחת פתח בחזית והגבהת המעקה הבנוי מעל גג ההרחבה הקיימת לא תואם את התכנית העתידי להרחבה שאושרה בהיתר קודם.

חו"ד מכון רישוי

עמי סיידוף 09/01/2020

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

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://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 01/07/2020

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מעיין חזן)

לא ניתן אשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן מרפסת הגג מבוקשת בתחום ההרחבה של הדירה הנדונה והדירות מעליה כפי שנקבעו בתכנית אך טרם מומשו, ללא רצף החל מקומת הקרקע ובצורה שלא תאפשר לבעלי הדירות העליונות להרחיב את דירותיהם ולנצל את זכויותיהם עפ"י התכנית. בבניין טורי יש להקפיד על פתרון אחיד מבחינה עיצובית.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 1-20-0030 מתאריך 05/02/2020

לא ניתן אשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן מרפסת הגג מבוקשת בתחום ההרחבה של הדירה הנדונה והדירות מעליה כפי שנקבעו בתכנית אך טרם מומשו, ללא רצף החל מקומת הקרקע ובצורה שלא תאפשר לבעלי הדירות העליונות להרחיב את דירותיהם ולנצל את זכויותיהם עפ"י התכנית. בבניין טורי יש להקפיד על פתרון אחיד מבחינה עיצובית.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

עמ' 18

1070-005 20-0026 <ms_meyda>

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב -2011

פרטי הנכס

מען הנכס	שטח	חלקת משנה	גוש/חלקה
דרך דיין משה מס' 26 ואחרים	8747 מ"ר		8 / 7423

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' לב פוטשניקוב)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 21.03.2019 החתום ע"י אינג' אברהם אביר להיתרי בניה מס' 25 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 06.04.1978 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
תוספת בנייה בשטח 4.58 מ"ר	5
תוספות בנייה בשטח 4.58 + 4.68 מ"ר	6
תוספות בנייה בשטח 3.20 + 4.64 + 2.06 מ"ר	7
תוספות בנייה בשטח 3.20 + 3.48 מ"ר	8
תוספות בנייה בשטח 3.46 + 4.58 מ"ר	14
תוספות בנייה בשטח 4.58 + 4.68 מ"ר	15
תוספת בנייה בשטח 3.20 מ"ר	16
תוספת בנייה בשטח 3.20 מ"ר	17
תוספת בנייה בשטח 14.08 מ"ר	18
תוספת בנייה בשטח 14.08 מ"ר ובניית סככה בשטח 17.21 מ"ר	19
תוספת בנייה בשטח 27.92 מ"ר	21
תוספת בנייה בשטח 4.58 מ"ר	38
תוספות בנייה בשטח 3.46 + 4.58 מ"ר	39
תוספות בנייה בשטח 2.67 + 4.64 מ"ר, בניית סככות בשטח 2.60 + 4.48 מ"ר, התקנת קירוי בשטח 8.20 מ"ר מעל פרגולה הבנויה בהיתר	41
תוספת בשטח 18.14 מ"ר ובניית סככה בשטח 18.66 מ"ר	51

החלטת רשות רישוי מספר 0030-20-1 מתאריך 05/02/2020

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 21.03.2019 החתום ע"י אינג' אברהם אביר להיתרי בנייה מס' 25 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 06.04.1978 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
תוספת בנייה בשטח 4.58 מ"ר	5
תוספות בנייה בשטח 4.58 + 4.68 מ"ר	6
תוספות בנייה בשטח 3.20 + 4.64 + 2.06 מ"ר	7
תוספות בנייה בשטח 3.20 + 3.48 מ"ר	8
תוספות בנייה בשטח 3.46 + 4.58 מ"ר	14
תוספות בנייה בשטח 4.58 + 4.68 מ"ר	15
תוספת בנייה בשטח 3.20 מ"ר	16

רישוי כללי תיק בניין : 0758-026 עמוד : 20

17	תוספת בנייה בשטח 3.20 מ"ר
18	תוספת בנייה בשטח 14.08 מ"ר
19	תוספת בנייה בשטח 14.08 מ"ר ובניית סככה בשטח 17.21 מ"ר
21	תוספת בנייה בשטח 27.92 מ"ר
38	תוספת בנייה בשטח 4.58 מ"ר
39	תוספות בנייה בשטח 3.46 + 4.58 מ"ר
41	תוספות בנייה בשטח 2.67 + 4.64 מ"ר, בניית סככות בשטח 2.60 + 4.48 מ"ר, התקנת קירוי בשטח 8.20 מ"ר מעל פרגולה הבנויה בהיתר
51	תוספת בשטח 18.14 מ"ר ובניית סככה בשטח 18.66 מ"ר