

כ"ה ניסן תש"פ
19 אפריל 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0071 תאריך: 17/03/2020 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	
ע"י מאיר אלואיל	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. בכירה למרכזת הועדה	לימור קנדיל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	משיח אורי	כרזים 4	2099-004	20-0264	1
	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	ינושבסקי מתחם אבן גבירול בע"מ	מאנה 15	0330-015	20-0103	2
	תוספות בניה/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	אלפרט סרגיי	ששון 30	4046-030	20-0255	3
	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אבנברג מעיין	ב"ק ישראל 11	0516-011	20-0098	4
	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	פריבנר אליה	בר יוחאי 70	3514-070	20-0252	5
	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	רונן ניצן	הצדף 17	3039-017	20-0337	6

רשות רישוי

17/02/2020	תאריך הגשה	20-0264	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	תוספות ושינויים
			מסלול

נוה שרת	שכונה	כורזים 4	כתובת
2099-004	תיק בניין	9/7321	גוש/חלקה
651	שטח המגרש	2389 ,2691 ,3/01/6 ,9054	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ברדלי ירמי	רחוב כורזים 4, תל אביב - יפו 6918504
מבקש	זמיר יעל	גן כורזים 4, תל אביב - יפו 6211245
מבקש	דבוש יוסף	רחוב כורזים 4, תל אביב - יפו 6918504
מבקש	משיח אורי	רחוב כורזים 4, תל אביב - יפו 6918504
מבקש	שרביט עדן	רחוב כורזים 4, תל אביב - יפו 6918504
מבקש	פונדק מינץ כרמל	גן כורזים 4, תל אביב - יפו 123214
בעל זכות בנכס	ברדלי ירמי	רחוב כורזים 4, תל אביב - יפו 6918504
בעל זכות בנכס	זמיר יעל	גן כורזים 4, תל אביב - יפו 6211245
בעל זכות בנכס	דבוש יוסף	רחוב כורזים 4, תל אביב - יפו 6918504
בעל זכות בנכס	משיח אורי	רחוב כורזים 4, תל אביב - יפו 6918504
בעל זכות בנכס	שרביט עדן	רחוב כורזים 4, תל אביב - יפו 6918504
בעל זכות בנכס	פונדק מינץ כרמל	גן כורזים 4, תל אביב - יפו 123214
עורך ראשי	מידד אמנון	רחוב צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439
מתכנן שלד	מידד אמנון	רחוב צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
				17.46	265.47	מעל
						מתחת
				17.46	265.47	סה"כ

מהות הבקשה: (מוסקוביץ נעמי)

מהות עבודות בניה
שינויים פנימיים והרחבת 3 דירות קיימות בקומות ב', ג' ו-ד' באגף צפון-מזרחי, בבניין מגורים בן 5 קומות עם קומת קרקע בניה חלקית עבור 18 יח"ד. ההרחבה מוצעת מעל דירה מורחבת בקומה א' ומעטפת בנויה עבור דירה בקומת הקרקע.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין מגורים בן 5 קומות על קומת קרקע בנויה חלקית (18 יח"ד).

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הרחבת יח"ד אחת בקומה א' באגף צפון-מזרחי מעל מעטפת בקומת הקרקע (מתחת לדירות המבוקשות כעת להרחבה)	08/10/2002	02-0795

1964	שינויים ותוספת מקלט ב-2 דירות בנות 2 חדרים בקומת קרקע.
1962	לא נמצא היתר המקורי של הבניין, רק תכניות לא חתומות.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 18 תת חלקות בבעלות רמ"י ובעלת פרטית. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים, בעלי תת חלקות 7, 11, ו-15, לרמ"י ולשאר בעלי הבניין נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2389 טיפוס ז' אזור נווה שרת)

שטחים עיקריים	מותר	מוצע	סטייה
שטחים עיקריים	תותר הרחבת הדירות הקיימות עד 86 מ"ר	קיים 49 מ"ר תוספת 36.81 מ"ר סה"כ 85.81 מ"ר	
קווי הרחבה קדמי לרחוב כורזים	4.60 מ' מהקיר הקיים.	אין בניה בחזית לרחוב	
לצד	אין רישום מידה בתשריט התב"ע (לפי מדידה גרפית כ-2 מ')	במפרט לא נרשמה המידות בין הקיר הקיים להרחבה המוצעת, אך הבניה מוצעת בהתאם לקונטור ההרחבה הקיימת בקומה א' שאושרה בשנת 2002 במסגרת קווי ההרחבה המותרים (עד 4.60 מ' לאחור ועד 2 מ' לצד).	
לאחור	4.60 מ' מהקיר הקיים.	אין בניה מוצעת בקונטור הבניה שאושרה בהיתר משנת 2002 בקומה א' באותו אגף - בקומות ב', ג', ו-ד'.	
התאמה לתכ' בינוי או שינוי לפי תב"ע 2691	לפי תב"ע 2691 ניתן לאשר הרחבות שאינם תואמות תכנית הבינוי, בתנאי התאמתם להרחבות קיימות. הבניה תבוצע מלמטה כלפי מלה.		

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
לא הוצג פתרון	+		מסתורי כביסה ומזגנים
פתוח שטח הוצגה כקיימת כולל גדרות סביב המגרש. בחתכים לא סומנו הגדרות, לא ניתן לדעת מה גובהם.	+		פיתוח שטח /גדרות
כמו כן במפרט מסומנים כ"לא שייך לבקשה" סככת בד, גדרות פנימיות ופרגולה בקומת הקרקע וחדר יציאה לגג מעל יח"ד סמוכה באגף צפון מערבי שבקומה העליונה, שעבורם לא נמצאו היתרי בניה.	+		
ללא שינוי		+	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

עמ' 3

2099-004 20-0264 19-00752

באזור הנ"ל בוצעו פרסומים לפי סעיפים 77-78 בדבר הכנת תכנית להתחדשות עירונית והגבלת הוצאת היתרי בנייה בשכונת נווה שרת, לא תוחל על בקשה להרחבה עפ"י תכנית הרחבה מאושרת, כדוגמה תב"ע 2389 אך לא תושרנה הקלות.

ההיתרים עבור הרחבות יוצאו לאחר פרסום הועדה זו, לא יילקח בחשבון "במצב נכנס" בעת הכנת תכנית מפרטת.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
- חריגה עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 2.31 מ' במקום 2.60 מ'.
תאריך הודעה אחרונה: 29/01/2020 ולא התקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלה:

הפרסום לא רלוונטי, שכן הבניה מוצעת במסגרת קווי הרחבה מותרים – לאחור עד 4.60 מ' ולצד 2 מ', בהתאם לקונטור של הבניה הקיימת בקומה א' והמעטפת בקומת הקרקע, לפי היתר משנת 2002.

חו"ד מכון רישוי ע"י תומר ברורמן 27/02/2020

כיבוי אש

=====

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

אצירת אשפה

=====

תוספת שטחים ל3 דירות קיימות. אין צפי לגידול נפח האשפה.
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

=====

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

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אהרון מיכאלי 29/10/2019

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

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

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים והרחבת 3 יח"ד בקומות ב', ג' ו-ד' מעל דירה מורחבת בקומה א' ומעטפת קיימת בקומת הקרקע באגף הצפון-מזרחי, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

- הגשת תצהיר המבקשים על גבי הבניה הקיימת בחצר. כל בניה ששייכת למבקשים ידרש להריסה לפני הוצאת ההיתר, באישור מח' פיקוח על כך.
- הצגת פתרון מסתור כביסה ומזגנים.
מילוי דרישות מכון הרישוי.

התחייבויות להוצאת היתר

- מתן התחייבות לביצוע שיפוץ באגף שלם עד גמר עבודות הבניה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), התשע"ב 2011, בה יצוין כי תוספת הבניה על פי בקשה להיתר מס' 20-0264 לא תילקח בחשבון ב"מצב נכנס" לעת הכנת תכנית מפורטת והצגת ראייה לרישום כאמור.
2. שימוש בחומרי גמר בדומה לקיים כולל צבע משקופים.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-20-0071 מתאריך 17/03/2020

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים והרחבת 3 יח"ד בקומות ב', ג' ו-ד' מעל דירה מורחבת בקומה א' ומעטפת קיימת בקומת הקרקע באגף הצפון-מזרחי, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

1. הגשת תצהיר המבקשים על גבי הבניה הקיימת בחצר. כל בניה ששייכת למבקשים ידרש להריסה לפני הוצאת ההיתר, באישור מח' פיקוח על כך.
2. הצגת פתרון מסתור כביסה ומזגנים. מילוי דרישות מכון הרישוי.

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות לביצוע שיפוץ באגף שלם עד גמר עבודות הבניה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין (ניהול רישום), התשע"ב 2011, בה יצוין כי תוספת הבניה על פי בקשה להיתר מס' 20-0264 לא תילקח בחשבון ב"מצב נכנס" לעת הכנת תכנית מפורטת והצגת ראייה לרישום כאמור.
2. שימוש בחומרי גמר בדומה לקיים כולל צבע משקופים.

הערות

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

רשות רישוי

19/01/2020	תאריך הגשה	20-0103	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה	בניה חדשה
			מסלול

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	מאנה 15 רחוב אבן גבירול 56	כתובת
0330-015	תיק בניין	154/6111	גוש/חלקה
760	שטח המגרש	מ, תמ"א 38, תתל/71, ע'1.	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין	מבקש
רחוב יד חרוצים 31, נתניה 4250529	ינושבסקי מתחם אבן גבירול בע"מ		
שביל פראנקל 8, תל אביב - יפו 6905808	סגל חיה		בעל זכות בנכס
גינת גוטמן נחום 8, תל אביב - יפו 6934305	חורין יעקב		בעל זכות בנכס
רחוב פנקס דוד צבי 64, תל אביב - יפו 6215717	רוזן רות		בעל זכות בנכס
גינת גוטמן נחום 8, תל אביב - יפו 6934305	חורין רחל		בעל זכות בנכס
רחוב תלמי יפה 21, תלמי יפה 7912000	קרמזין הדס		בעל זכות בנכס
רחוב השקד רמת אפעל 4, רמת גן 5296000	זבולון שולמית		בעל זכות בנכס
רחוב בלוך דוד 5, תל אביב - יפו 6416111	בכור כרמלה		בעל זכות בנכס
רחוב לבונטין 18, תל אביב - יפו 6511207	סקר אדר		עורך ראשי
רחוב הוז דב 19, תל אביב - יפו 6341612	נדן זכריה		מתכנן שלד
רחוב חוגלה 26, עין שריד 4069700	ינושבסקי ניר		מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (עידו קויפמן)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש עם חזית מסחרית, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף המוצע, עבור 25 יח"ד.</p> <p>- בכל 3 קומות המרתף: חדרי טכניים ומחסנים דירתיים, 25 מקומות חניה לאופניים ו-29 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי עם כניסה לחניה הממוקמת בחזית קדמית הפונה לרחוב מאנה, בתחום מעטפת הבניין.</p> <p>במרתף עליון: חדר אופניים/עגלות וחלקי מרתף בשימוש אחסנה עם ממ"ק הצמודים לשטחי מסחר בקומת הקרקע.</p> <p>- בקומת הקרקע: מבואת לובי כניסה, 2 חדרי אשפה (האחד עבור מגורים והשני עבור מסחר), יחידת מסחר בחזיתות הפונות לרחובות אבן גבירול ומאנה, תא קבלה למתקן חניה תת קרקעי.</p> <p>- בקומות (3-1), בכל קומה: 4 יח"ד עם ממ"ד עבור 3 יח"ד (כל אחת) וממ"ק לדירה נוספת בקומה, מרפסות גזוטרות בחזיתות קדמיות.</p> <p>- בקומות (5-4), בכל קומה: 5 יח"ד עם ממ"ד עבור 3 יח"ד (כל אחת) וממ"ק לשאר הדירות בקומה, מרפסות גזוטרות בחזיתות קדמיות.</p> <p>- בקומת הגג החלקית: 3 יח"ד עם ממ"ד עבור 2 יח"ד (כל אחת) וממ"ק לדירה נוספת בקומה, מרפסות גג צמודות בחזיתות קדמיות (מקורות בחלקן).</p> <p>- על הגג העליון: גנראטור ומערכות סולאריות עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי המשותף.</p> <p>- בכל קומות הבניין: גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.</p> <p>- בחצר: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות, גדרות בגבולות המגרש הצדדיים, נישא לבלוני גז, 5 מקומות חניה לאופנועים ופירי אוורור צמודים לגדר צדדית צפונית.</p>

מצב קיים:

על מגרש פינתי בין הרחובות אבן גבירול ומאנה, בניין קיים למגורים, בן 3 קומות עבור 6 יח"ד- מבוקש להריסה.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
מפרטים לא חתומים	בניין מגורים בן 3 קומות המכיל 6 יח"ד.	1936	ללא ציון מס' היתר
היתר מילולי	שימוש חורג מדירה בקומת קרקע (באגף צפוני) למשרד למקצוע חופשי לתקופה של 10 שנים.	1991	7-910125
היתר מילולי	שימוש חורג מדירה בקומת קרקע (באגף דרומי) למשרד למקצוע חופשי לתקופה של 10 שנים.	1993	7-930591

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 6 חלקות משנה, הבקשה חתומה ע"י נציג מבקש הבקשה וכן ע"י מיופה כוחם של 5 מבעלי הזכויות בנכס (בשלמות), נשלחה הודעה לפי תקנה 36 ב' לאחת מבעלי הזכויות אשר לא חתמה על מפרט הבקשה ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכניות 50, 207, 570, מ', תמ"א 38 (תיקון 3א') ובהתאמה לפרוטוקול המלצת הוועדה המקומית מיום 15/05/2020 להפקדת תכנית אבן גבירול לדיון בוועדה המחוזית/ רחוב ראשי מסחרי בתחום אזור ההכרזה.

- מעיון בתיקי בניין לא נמצא היתר בניה מקורי חתום למעט מפרטי תכניות בניה לא חתומות משנת 1936.
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות:	<p>לפי תכנית 50: 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית עם קולונדה בחזית קדמית.</p> <p>לפי מדיניות תמ"א 38 המפנה להחלטת הוועדה המקומית מיום 15/05/2019 להפקדת תכנית אבן גבירול לדיון במחוזית: 3 קומות</p>	7 קומות (כולל קומת גג חלקית)	הבקשה הוגשה ללא ביצוע פרסומים לידוע ציבור כנדרש בסעיף 27 בהוראות תמ"א 38 ומשכך לא ניתן לאשר את תוספת 3 הקומות כתמריץ מכוח תמ"א 38.
שטח הבנוי בקומת המסחר:	<p>סה"כ 7 קומות (כולל קומת גג חלקית)</p> <p>לפי תכנית 570: לא יעלה על 50% משטח הבנוי של קומה רגילה = 184.5 מ"ר</p>	243.3 מ"ר	58.8 מ"ר חריגה – ככל הנראה מדובר בשטחים שניתן היה להכשיר אותם מכוח תמ"א 38 אך לאור העובדה והבקשה הוגשה ללא ביצוע פרסומים לידוע ציבור כנדרש בסעיף 27 בהוראות תמ"א 38, לא ניתן לאשר את החריגה הנ"ל.
זכויות בנייה (שטח עיקרי ב 3 קומות טיפוסיות מכוח התכנית):	<p>לפי תכנית 50 + מ 111% משטח המגרש = 843.61 מ"ר.</p> <p>שטחי שירות לפי תכנית 50: 20 מ"ר למבואות וחדרי מדרגות בכל קומה = 60 מ"ר.</p> <p>לפי תמ"א 38 (תיקון 3א') 6 יח"ד בהיתר * 13 מ"ר = 78 מ"ר</p> <p>תוספת זכויות בהיקף של עד 3 קומות משטח</p>		

<p>הבקשה הוגשה ללא ביצוע פרסומים לידוע ציבור כנדרש בסעיף 27 בהוראות תמ"א 38 ומשכך לא ניתן לאשר את תוספת זכויות הבניה כתמריץ מכוח תמ"א 38.</p>	<p>1819.49 מ"ר כולל שטחי שירות (עודפים)</p>	<p>קומה טיפוסית מורחבת : 318 מ"ר * 3 קומות = 954 מ"ר. סה"כ תוספת השטחים המרבית מכוח תמ"א 38 (לא כולל שטחי ממ"דים): 954 מ"ר + 78 מ"ר = 1032 מ"ר. 843.61 מ"ר + 60 מ"ר + 1032 מ"ר = 1935.61 מ"ר</p>	<p>סה"כ ב-6 קומות המותרות (לא כולל קומת קרקע מסחרית):</p>
	<p>5.00 מ' 4.00 מ' סה"כ: 9.00 מ'. 6.00 מ' בקומות עליונות + 3.00 מ' בתחום קולנדה הניתן לאישור לאור המלצת מחלקת תכנון עיר- אזור מרכז. 3.00 מ'</p>	<p>לפי תכנית: 207: 5.00 מ' בקומות עליונות לפי תכנית: 570: 4.00 מ' בתחום הקולנדה 9.00 מ' בקומת קרקע לפי תכנית: 207: 6.00 מ'. לפי תכנית: 50: 3.00 מ'</p>	<p>קווי בניין: קדמי מערבי לרחוב אבן גבירול: קדמי דרומי לרחוב מאנה: לצד צפון ומזרח:</p>
<p>הבקשה הוגשה ללא ביצוע פרסומים לידוע ציבור כנדרש בסעיף 27 בהוראות תמ"א 38 ומשכך לא ניתן לאשר את תוספת יחידות הדיור כתמריץ מכוח תמ"א 38.</p>	<p>25 יח"ד</p>	<p>לפי תכנית: 50: 9 יח"ד + לפי מדיניות תמ"א 38 המפנה להחלטת הוועדה המקומית מיום 15/05/2019 להפקדת תכנית אבן גבירול לדיון במחוזית: לפי מפתח של 70 מ"ר עבור יתרת שטחי הדירות = 18 יח"ד.</p>	<p>צפיפות: אזור מגורים ג' סה"כ:</p>
<p>3.00 מ' בניגוד להוראות התכנית ומבלי פורסמה לכך הקלה כדין.</p>	<p>6.00 מ' (בין רצפות)</p>	<p>לפי תכנית: 570: מינימום 2.70 מ'-מקסימום 3.00 מ' בהתאם להמלצת המחלקת תכנון עיר- אזור מרכז: 6.00 מ' (בין רצפות)</p>	<p>גובה קומה מסחרית בין רצפות:</p>
<p>1.00 מ' בניגוד להוראות התכנית.</p>	<p>3.00 מ'</p>	<p>לפי תכנית: 570: לא יפחת מ- 4.00 מ'</p>	<p>עומק חזית מסחרית:</p>
	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>לפי תכנית: 570: בקומת הקרקע: מסחר בקומות הטיפוסיות: מגורים</p>	<p>שימושים:</p>

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

מותר	מוצע	סטייה
קומות: 2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	3 קומות + בור חניה בעומק 8.70 מ' עבור מתקן חניה אוטומטי.	
גובה הקומות: עד 4.00 מ' נטו שתי קומות עליונות. עד 3.50 מ' בשתי קומות תחתונות.	3.30 מ' נטו במפלס עליון. 2.70 מ' במפלס אמצעי ותחתון.	
שימוש: חניה/ מחסנים דירתיים/ שטחים נלווים משותפים, שטחים טכניים, שטחים נלווים למסחר.	במרתף עליון: חניה, חלקי מרתף בשימוש אחסנה צמודים ליחידת מסחר בקומת קרקע, חדר עגלות/אופניים, מחסנים דירתיים, חרים טכניים. במרתף אמצעי ותחתון: חניה, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים.	
מחסנים דירתיים: במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין (25) ובשטח של עד 12 מ"ר	מבוקשים 19 מחסנים דירתיים בשטח עד 12 מ"ר (כל אחד) במרתף תחתון (3-) סך שטח המחסנים הדירתיים מהווה כ- 15% משטח הקומה עצמה.	סך שטח המחסנים הדירתיים בקומת המרתף התחתונה (3-) הינו עולה על 5% משטח הקומה עצמה, נוגד הוראות תכנית ע'1- לא ניתן לאשר.
שטח נלווה למסחר בקומת הקרקע: כשטח יחידת המסחר בקומת הקרקע.	כשטח יחידת המסחר בקומת הקרקע.	
גישה לשטח נלווה: יותר חיבור פנימי בלבד.	מוצע חיבור פנימי בין חלקי מרתף ליחידה מסחרית ע"י מדרגות עלייה פנימיות.	
תכנית: 80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע"1. לפי הוראות תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים.	<u>לפי מדידה גרפית:</u> 90% משטח המגרש (כולל שטח לזיקות הנאה בחזיתות קדמיות ושטח להפקעה לפי תת"ל 71 בחזית לרחוב אבן גבירול.	5% חריגה (ר' הערה מס' 2)

התאמות:

הערות	כן	לא
חדרי שירותים ואמבטיות בדירות מתוכננות, מוצעות בחלקן, ללא פתחי אוורור כנדרש בתקנות ומבלי שהוצג פתרון חלופי לכך.	*	*
מרפסות שטח: <u>קו בניין מרפסות:</u> לחזית רחוב אבן גבירול:	*	*
מוצעות מרפסות גזוזטרה לחזית רחוב אבן גבירול בהבלטה של 0.80 מ' בהתאם למותר בתקנות ולהוראות התכנית ולהמלצת מחלקת תכנון עיר-אזור מרכז. מוצעת הבלטת מרפסות גזוזטרה לחזית רחוב מאנה בהבלטה של 1.60 מ' בניגוד לחוות דעת מחלקת תכנון עיר-אזור מרכז הממליצה על הבלטת מרפסות עד 1.20 מ' ומבלי שפורסמה הקלה לכך כדון.	*	*
מסתורים: לכל יחיד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין: עומק מזערי בין המסתור למעקה מרפסת הכביסה:	*	*
מוצעים מסתורי כביסה במישור חזיתות הבניין הצדדיות אך מבלי שהוצג פתרון לתליית כביסה עבור דירות בחזיתות קדמיות הפונות לרחוב בתחום שטח מרפסות כנדרש בנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה. מסתורי כביסה מוצעים בעומק העולה על המינימום הנדרש (0.60 מ') לפי הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.	*	*
לא הוצג פתרון מיזוג עבור דירות מתוכננות באגף דרומי מערבי.	*	*
תוכננו 25 מתקנים סולאריים לכל 25 יחיד בהתאם למותר בתקנות.	*	*

לא הוצג מיקום דודי אגירה עבור דירות באגף דרומי מערבי – לצורך בדיקה וההתאמה למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.	*		דודי אגירה:
הוצגה פריסת גדרות, לפיה גובה גדרות בגבולות המגרש הצדדיים הינו עולה על 1.50 מ' בניגוד למותר בתקנות התכנון והבנייה	*		גדרות:
גובה מפלס הכניסה המבוקש = 11.50 מ' גבוה ב- 0.12 מ' ממפלס המדרכה הקרובה.		*	מפלס כניסה קובעת:

הערות נוספות:

1. בקומת הגג מוצע קירוי מעל מרפסות גג אשר אינו עונה להגדרת פרגולה לפי תקנות התכנון והבניה באשר למרווחים הנדרשים בין החלקים האטומים ומשכך מהווה תוספת שטח עיקרי על הגג והגדלת תכסית הגג מעבר למותר.
2. תכסית המרתף המוצע ביחס לשטח המגרש הינו נמוך מ- 85% המותרים, אך עם זאת לאור העובדה ונדרשת שמירה על זיקות הנאה בחזיתות הקדמיות והפקעה לפי תת"ל 71 ב' בחזית רחוב אבן גבירול, שטח המיועד לחלחול מי נגר עילי יקטן בצורה מהותית ויהווה כ- 10% בלבד (זאת בתנאי ששטח זה המהווה מעבר זיקת הנאה למעבר עתידי לחלקה הסמוכה מצפון ירוצף באבן מחלחלת) ולפיכך יש להציג פתרונות חלופיים מאושרים ע"י הגורמים הרלוונטיים לכך כגון: הידרולוג, מתכנן שלד, יועץ קרקע ורשות המים.
3. הוגש אישור (שלב מקדמי) לעמידה בדרישות ת.י. 5281 לבנייה ירוקה מטעם חב' " גרין צ'ק בע"מ – בדיקה והתעדה לתקן בניה ירוקה".
4. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 06/02/2020

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

=====

דרישת התקן:

27.36 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

25 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

29 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים)

5 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

25 מקומות חניה לאופניים במחסנים דירתיים וחדר אופניים במרתף

התכנית התנועתית אושרה ע"י אגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה.

המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

=====

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לנספח

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: 2 חדרי אשפה עם עגלות ומכלים

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

=====

חוו"ד אקוסטית מתויקת בארכיב הרישוי המקוון.
נקבעו תנאים אקוסטיים בהיתרולגמר.
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו הממוקמים בשטח המבוקש לבניה.
תמורת כריתת העצים יש לנטוע במגרש 8 עצים בגודל 10 לפחות (4") ובערך חליפי של 41,745 ש"ח.
אם אי אפשר לממש את כל הערך החליפי במגרש, תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר (שפ"ע). על בעל ההיתר לתאם זאת בעצמו עם מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע.
ניתן תנאי בהיתר לדילול נוף וחיתוך שורשים.
ניתנו תנאים לגמר לנטיעות וליווי אגרונום.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

=====

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

אדריכלות מכון הרישוי

=====

נדרשים תיקונים במיקום גמל המים, שערים, עומק שתילה ונטיעות.

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

=====

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

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ושינטוניה חסונה	6.0	30.0	4.0	כריתה	4,392
2	שסק מצוי-עץ פרי	6.0	15.0	2.0	כריתה	1,356
3	אינו עונה על הגדרת עץ בוגר	0.	0.	0.	כריתה	
4	ברוש מצוי	7.0	17.0	3.0	כריתה	2,904
5	ושינטוניה חסומה	8.0	35.0	5.0	כריתה	5,856
6	קליסטמון אדום	7.0	38.0	3.0	כריתה	11,607
7	עץ מת	0.	0.	0.	כריתה	
8	הביסקוס רם	6.0	18.0	2.0	שימור	330
9	מילה ירוקת עד	6.0	16.0	2.0	שימור	3,215
10	פיקוס (השדרות) הוואי מגוון	4.0	22.0	2.0	שימור	2,452
11	בוהניה מגוונת	3.0	30.5	2.0	שימור	1,454

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
12	ושינטוניה חסונה	4.0	20.0	2.0	כריתה	2,928
13	פאפיה	3.0	10.0	2.0	כריתה	804
14	זית אירופי	9.0	43.5	3.0	שימור	1,635
15	תות לבן	6.0	17.0	2.0	שימור	436
16	שפלרה מקרינה	5.0	66.0	3.0	כריתה	7,506
17	ושינטוניה חסונה	3.0	30.0	4.0	כריתה	2,196
18	ושינטוניה חסונה	3.0	30.0	4.0	כריתה	2,196

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

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. הבקשה הוגשה מבלי שבוצעו פרסומים לידוע ציבור כנדרש לפי סעיף 27 בהוראות תמ"א 38 ומשכך לא ניתן לאשר הוספת זכויות בניה, קומות, וצפיפות כתמריצים מכוח תמ"א 38.

2. שטח בנוי בקומת המסחר הינו עולה על 50% משטח הבנוי של קומה רגילה, בניגוד להוראות תכנית 570 התקפה. בעניין זה יובהר כי ניתן היה להכשיר את חריגת השטחים בקומת הקרקע המסחרית במידה והיו מבוצעים פרסומים מכוח תמ"א 38 (כמפורט לעיל בסעיף מס' 1).

3. גובה קומה מסחרית (בין רצפות) בקומת הקרקע הינו חורג מעבר למותר לפי הוראות תכנית 570 התקפה.

4. עומק חזית מסחרית בקמת הקרקע הינו חורג מהעומק המינימלי המותר לפי הוראות תכנית 570 התקפה.

5. נסיגות על הגג בחזיתות קדמיות, קטנות מהמותר לפי המלצת מחלקת תכנון עיר-אזור מרכז, כתוצאה מקירוי מרפסות גג קדמיות.

6. הבנייה המבוקשת נוגדת את נספח הנחיות העיצוב תבניה חדשה בתחום אזור ההכרזה כמפורט:

- בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול, מוצע מישור בנוי בהיקף שאינו עולה על 1/3 מאורך החזית.
- סך אורך המרפסות לחזית רחוב אבן גבירול הינו עולה על 2/3 מאורך החזית.
- מוצעים כרכובים במפלס תקרת הגג מעל מרפסות גזוזטרה בקומות עליונות ובהבלטה העולה מחצית בליטת מרפסות הגזוזטרה.

7. מרתפים:

- תכנית המרתף המוצעת ביחס לשטח המגרש הינו נמוך מ- 85% המותרים, אך לאור העובדה ונדרשת שמירה על זיקות הנאה בחזיתות קדמיות והפקעה לפי תת"ל 71' בחזית לרחוב אבן גבירול (בריצוע אבן שאינה מחלחלת), שטח המיועד לחלחול מי נגר עילי מהווה 10% בלבד (משטח המגרש) מבלי שכלל הוצגו פתרונות חלופיים מאושרים ע"י הגורמים הרלוונטיים כגון: הידרולוג, מתכנן שלד, יועץ קרקע ורשות המים.
- סך שטח המחסנים הדירתיים בקומת המרתף תחתונה (-3) הינו עולה על 5% משטח הקומה עצמה, בניגוד להוראות תכנית ע'1.

8. מרפסות גזוזטרה לחזית קדמית דרומית מוצעות בהבלטה של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, בניגוד לחוות דעת מחלקת תכנון עיר-אזור מרכז הממליצה על הבלטה של 1.20 מ' ומבלי שפורסמה לכך הקלה כדין.

9. גובה הגדרות המוצעות בגבולות המגרש הצדדיים הינו עולה על 1.50 מ' המותרים בתקנות התכנון והבניה.

10. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:

- לא הוצג פתרון לאורור לחדרי שירותים ואמבטיות בחלק מן הדירות המתוכננות לצורך בדיקה והתאמה למותר בתקנות התכנון והבניה.
- לא הוצג פתרון למערכות מיזוג אוויר עבור דירות מתוכננות באגף הדרומי מערבי.
- לא הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור דירות באגף הדרומי מערבי לצורך בדיקה והתאמה למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.

- לא הוצג פתרון לתליית כביסה עבור דירות מתוכננות הפונות לחזיתות קדמיות לצורך בדיקה והתאמה למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.

11. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות התכניות התקפות, תקנות התכנון והבניה לרבות הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.

12. הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0071 מתאריך 17/03/2020

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. הבקשה הוגשה מבלי שבוצעו פרסומים לידוע ציבור כנדרש לפי סעיף 27 בהוראות תמ"א 38 ומשכך לא ניתן לאשר הוספת זכויות בניה, קומות, וצפיפות כתמריצים מכוח תמ"א 38.

2. שטח בנוי בקומת המסחר הינו עולה על 50% משטח הבנוי של קומה רגילה, בניגוד להוראות תכנית 570 התקפה. בעניין זה יובהר כי ניתן היה להכשיר את חריגת השטחים בקומת הקרקע המסחרית במידה והיו מבוצעים פרסומים מכוח תמ"א 38 (כמפורט לעיל בסעיף מס' 1).

3. גובה קומה מסחרית (בין רצפות) בקומת הקרקע הינו חורג מעבר למותר לפי הוראות תכנית 570 התקפה.

4. עומק חזית מסחרית בקמת הקרקע הינו חורג מהעומק המינימלי המותר לפי הוראות תכנית 570 התקפה.

5. נסיגות על הגג בחזיתות קדמיות, קטנות מהמותר לפי המלצת מחלקת תכנון עיר- אזור מרכז, כתוצאה מקירוי מרפסות גג קדמיות.

6. הבנייה המבוקשת נוגדת את נספח הנחיות העיצוב תבניה חדשה בתחום אזור ההכרזה כמפורט:

- בחזית הפונה לרחוב אבן גבירול, מוצע מישור בנוי בהיקף שאינו עולה על 1/3 מאורך החזית.

- סך אורך המרפסות לחזית רחוב אבן גבירול הינו עולה על 2/3 מאורך החזית.

- מוצעים כרכובים במפלס תקרת הגג מעל מרפסות גזוזטרה בקומות עליונות ובהבלטה העולה מחצית בליטת מרפסות הגזוזטרה.

7. מרתפים:

- תכנית המרתף המוצעת ביחס לשטח המגרש הינו נמוך מ- 85% המותרים, אך לאור העובדה ונדרשת שמירה על זיקות הנאה בחזיתות קדמיות והפקעה לפי תת"ל 71' בחזית לרחוב אבן גבירול (בריצוף אבן שאינה מחלחלת), שטח המיועד לחלחול מי נגר עילי מהווה 10% בלבד (משטח המגרש) מבלי שכלל הוצגו פתרונות חלופיים מאושרים ע"י הגורמים הרלוונטיים כגון: הידרולוג, מתכנן שלד, יועץ קרקע ורשות המים.

- סך שטח המחסנים הדירתיים בקומת המרתף תחתונה (3-) הינו עולה על 5% משטח הקומה עצמה, בניגוד להוראות תכנית ע'1.

8. מרפסות גזוזטרה לחזית קדמית דרומית מוצעות בהבלטה של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין המותר, בניגוד לחוות דעת מחלקת תכנון עיר-אזור מרכז הממליצה על הבלטה של 1.20 מ' ומבלי שפורסמה לכך הקלה כדין.

9. גובה הגדרות המוצעות בגבולות המגרש הצדדיים הינו עולה על 1.50 מ' המותרים בתקנות התכנון והבניה.

10. הבקשה כפי שהוצגה, ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:

- לא הוצג פתרון לאוורור לחדרי שירותים ואמבטיות בחלק מן הדירות המתוכננות לצורך בדיקה והתאמה למותר בתקנות התכנון והבניה.

- לא הוצג פתרון למערכות מיזוג אוויר עבור דירות מתוכננות באגף הדרומי מערבי.

- לא הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור דירות באגף הדרומי מערבי לצורך בדיקה והתאמה למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.

- לא הוצג פתרון לתליית כביסה עבור דירות מתוכננות הפונות לחזיתות קדמיות לצורך בדיקה והתאמה למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.

11. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות התכניות התקפות, תקנות התכנון והבניה לרבות הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.

12. הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

עמ' 14

0330-015 20-0103 18-01781

רשות רישוי

פרטי הבקשה

כתובת הבקשה

רחוב ששון	מס' בית 30	שכונה התקוה	תיק בניין 4046-030
שטח מגרש במ"ר (לצורך חישוב זכויות) 70	גוש/חלקה 44/6135		

פרטי הבקשה

מס' הבקשה 20-0255	תא' הגשה 16/02/2020	סיווג תוספות בניה	מהות חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר
-------------------	---------------------	-------------------	---

מבקש הבקשה

שם משפחה ושם פרטי אלפרט סרגיי	כתובת רחוב ששון 30, תל אביב - יפו 6760912
-------------------------------	---

עורך הבקשה

שם משפחה ושם פרטי זיבגורסקי אלכס	כתובת רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224
----------------------------------	--

מתכנן השלד

שם משפחה ושם פרטי זיבגורסקי אלכס	כתובת רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224
----------------------------------	--

הקלות מבוקשות ונימוקים

הקלה הגדלת תכסית בניה על הגג עד 6% משטח הגג, לעומת 6% המותרים	נימוק מבוקשת הגדלת שטח הגג
---	----------------------------

שימוש עיקרי

מגורים

פירוט שטחים

שטח בנוי קיים בהיתר	שטח בנוי ללא היתר המבוקש לאישור בדיעבד	בנייה חדשה מוצעת	סך כל השטח המוצע והמבוקש להיתר	סך כל השטח הקיים והמבוקש
פרגולה	משטחים לא מקורים			

שטחי שירות

סוג שטח שירות	שטח מבוקש

קווי בניין

קומה	כיוון	שם רחוב	מוצע	מותר	סטייה במטר	אחוז סטייה
------	-------	---------	------	------	------------	------------

עמ' 16
4046-030 20-0255 17-02664

קווי בניין

קומה	כיוון	שם רחוב	מוצע	מותר	סטייה במטר	אחוז סטייה
	רחוב	ששון				
	צד					

ממצאי בדיקה

המלצת הפיקוח ע"י עידן מור

התוכנית אינה תואמת מצב בשטח קיימת בניה נוספת שלא סומנה, אי התאמה בין תנוחה לחתך/חזית מרפסת רשומה כפתוחה ובפועל סגורה.

חו"ד מה"ע

לאור ממצאי מחלקת הפיקוח לא לאשר את הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-20-0071 מתאריך 17/03/2020

לאור ממצאי מחלקת הפיקוח לא לאשר את הבקשה.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0098	תאריך הגשה	16/01/2020
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') מרתפים	

כתובת	ב"ק ישראל 11 רחוב ב"ק ישראל 13	שכונה	מונטיפיורי
גוש/חלקה	325/7109, 263/7109	תיק בניין	0516-011
מס' תב"ע	תמ"א 4/ב/1, ע 1, ג, 4490, 2650	שטח המגרש	2208 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אבנברג מעיין	רחוב רפפורט 3, כפר סבא 4465141
בעל זכות בנכס	אפשטיין שולמית	רחוב התניא 4, תל אביב - יפו 6248130
בעל זכות בנכס	שלי חיה	רחוב שור משה פרופ' 16, תל אביב - יפו 6296120
בעל זכות בנכס	רבינא שמואל דוד	רחוב שבט מנשה 55, הרצליה 4668454
בעל זכות בנכס	אילן שלי	רחוב בן אביגדור 6, תל אביב - יפו 6721830
בעל זכות בנכס	גיל שלי	רחוב מוזס נח 14, רמת גן 5258812
בעל זכות בנכס	רון שלי	רחוב מרסל ינקו 4, תל אביב - יפו 6941318
בעל זכות בנכס	לביא אורנה	רחוב ורד 31, להבים 8533800
בעל זכות בנכס	לביא אג'אי מיה	רחוב פנקס דוד צבי 60, תל אביב - יפו 6215712
בעל זכות בנכס	לביא דנה	רחוב הלי"ה 14, רעננה 4334107
בעל זכות בנכס	יעקב-קובי שלי	רחוב שטריקר 14, תל אביב - יפו 6200620
בעל זכות בנכס	רבינא טלילה-נעמי	רחוב אח"י דקר 11, הרצליה 4670211
בעל זכות בנכס	נוב אחזקות מונטיפיורי (1996) בע"מ	רחוב משכית 32, הרצליה 4673332
עורך ראשי	מרום גל	רחוב גרוזנברג 18, תל אביב - יפו 65811
מתכנן שלד	קלע רועי	ת.ד. 202, בית הלוי 4287000

פירוט שטחים						
תיאור	סך שטחי בנייה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		%	מותר (מ"ר)
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)		
מעל	4972.13	225.19	2166.90	98.14		
מתחת	282.08	12.78	5783.11	261.92		
סה"כ	5254.21	237.96	7950.01	360.05		

מהות הבקשה: (חזן מעין)

מהות עבודות בניה
<p>לפי הוראות תכנית מפורטת מספר 4490 אשר אישרה איחוד החלקות למגרש בנייה אחד, מבוקש:</p> <p>1. הריסת מבנה בן קומה אחת וסככות הקיימים בשתי החלקות (ברחוב ב"ק ישראל 11 ו-13).</p> <p>2. הקמת 4 בנייני מגורים חדשים בני 7 קומות כולל קומת גג חלקית (A,B,C) וכן 8 קומות (D) עבור סה"כ 79 יחידות דיור, מעל קומת מרתף לחניה משותפת. מוצע 5 יח' מסחר ומבנה ציבור - גן ילדים בקומת הקרקע בבניין B. מבני המגורים כוללים:</p> <p>ב-3 קומות המרתף המשותף ל-4 הבניינים 90 מקומות חניה לרכב פרטי (81 מ"ח למגורים + 7 מ"ח למסחר + 2 מ"ח ציבורי):</p> <p>- במפלס העליון: 7 מקומות חניה, 19 מחסנים דירתיים, שטחים המוצמדים לדירות למסחר ולגן הילדים בקומת</p>

הקרקע, חדרי אופניים וחדרים טכניים (כגון חדרי גנרטור, שנאים חדרי משאבות ומאגרי מים).

- במפלס האמצעי: 29 מקומות חניה, 18 מחסנים דירתיים, חדר טרפו חדרי טכניים.
- במפלס התחתון: 54 מקומות חניה מהם 13 מתקני דו חניון, 18 מחסנים דירתיים, חדר טרפו חדרי טכניים.
- מוצעים עוגנים זמניים מעבר לגבולות המגרש.
- כל בניין (A-C-D) מכיל 20 יח"ד למעט בניין B המכיל 19 יח"ד:
- בקומת הקרקע החלקית: כ- 2 יח' מסחר ויחידת דיור אחת, לובי כניסה, חדר דוודים וחדר אשפה, בבניין B גן ילדים.
- ב- 5 קומות- 18 יח"ד (בין 3 ל- 4 יחידות דיור בקומה).
- בקומת גג חלקית - 1 יח"ד עם מרפסת גג ופרגולה.
- בגג העליון- קולטי שמש, מדרגות גישה לגג (ללא קירוי) ומתקנים למזגנים.
- פיתוח המגרש, צובר גז, חצר גן ילדים מקורה, עצים, אזורי גינון, שטחים מרוצפים וגדרות בנויות בגבולות המגרש.
- בין הבניינים מעברים בקומת הקרקע, חצר מגוננת ושטחים מרוצפים.

מצב קיים:

מגרש חניה, סככות וביתנים בנויים (מבני תעשייה).

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	החלפת גדר רשת בגדר בנויה (בלוקים)	1988	4-83
	החלפת קונסטרוקציה גג וקירות	1987	6-30
	הקמת סככה	1971	104

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת ובעלות חברת נוב אחזקות מונטיפיורי (1996) בע"מ. הבקשה חתומה ע"י נציג החברה מיופה כוחם של הבעלים.

התאמה לתב"ע (תכנית 4490 אזור מגורים ג')

סטייה	מוצע	מותר	
	4972 מ"ר	5000 מ"ר	שטחים עיקריים ללא קומת גג חלקית
	1881 מ"ר	1918 מ"ר	שטחי שרות ללא קומת גג חלקית
	79	80	מס' יחידות מותר
	3.5 מ'	3.5 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב ישראל ב"ק
	3.5 מ'	3.5 מ'	קדמי לרחוב בית שמאי
	4 מ'	4 מ'	קדמי לרחוב הנציב
	3 מ'	3 מ'	צדדי
			קווי בניין למרפסות

סטייה	מוצע	מותר	
	3 מ'	2.40 מ'	קדמי לרחוב הנציב
0.20 מ'	כ- 1.70 מ'	1.90 מ'	קדמי לרחוב ישראל בק
	כ- 2.25 מ'	1.90 מ'	קדמי לרחוב בית שמאי
	6 (כולל ק"ק)	6 (כולל ק"ק)	מס' קומות A-C בניינים
	7 (כולל ק"ק)	7 (כולל ק"ק)	D בניין
		50%	תכסית (% מתא שטח)
	מגורים מסחר ומבנה ציבור	מגורים מסחר ומבנה ציבור	שימושים

בנייה על הגג: דירת גג מכח ג' התרת איחוד חד' היציאה על הגג לדירות גג

סטייה	מוצע	מותר	
1%	בבניין A 66%	65%	שטח/ תכסית
	בבניין B ו-C 62%		
2%	בבניין D 67%		
	4.60 מ'	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	גובה
	3 מ' 2 מ'	3 מ' 2 מ'	נסיגות בניינים B ו-C קדמי אחורי
	3 מ' 2 מ'	3 מ' 2 מ'	בניינים A ו-D קדמי לישראל בק קדמי

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

סטייה	מוצע	מותר	
תותר בנית עד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שרות כלליים בכל הבניינים פרט לבתים צמודי קרקע	3	2	קומות
	חניה/ מחסנים דירתיים/ שטחים המוצמדים לדירות ליחידות המסחר ולמבנה גן הילדים/ חדר טרפו/ חדרי טכניים/ חדר משאבות ומאגר מים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
17%	כ- 97%	80%	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
			מצללה בחצר/על הגג:
		+	- שטח המצללה
לא הוצג חישוב	+		- קווי בניין/נסיגות בגג
חלק מהמרפסות לרחוב ישראל ב' חורגות מקו הבניין המותר	+		מרפסת
		+	פיתוח שטח/גדרות

הערות נוספות:

מטרת התכנית 4490.

- עידוד ושיפוץ מבנים לשימור באמצעות העברת זכויות בניה ממבנים לשימור בהגבלות מחמירות עפ"י תכנית השימור, במגרשים ברחוב נחלת בנימין 9 וברחוב שלמה המלך 65 וקביעת הוראות ותנאים לשם הבטחת ביצוע השימור.
- תכנית מפורטת בסמכות הועדה המקומית לעידוד התחדשות עירונית בשכונת מונטפיורי בהתאם למדיניות באמצעות תוספת זכויות, איחוד חלקות וקביעת הנחיות בינוי ועיצוב לבנייה חדשה לצורכי מגורים, מסחר ולצורכי ציבור.
- איחוד חלקות בהסכמת בעלים עפ"י פרק ג' סימן ז' בחוק התכנון והבנייה.
- תכנית זו מתוקף תכנית המתאר העירונית תא/5000.

תכנית קומת הגג החלקית לפי הוראות תכנית 4490 (שינוי הוראות תכנית ג').

התכנית הבנויה הכוללת על הגג (שטחים עיקריים ושירות) לא תעלה על 65% משטחו, ולא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין (לא כולל מרפסות ובליטות), הקטן מבניהם. סטייה מהוראות אלו תהווה סטייה ניכרת. בבקשה הנדונה בבניינים A ו-D מוצע שטח החורג מ- 65% המותר. הוגשה תכנית מתוקנת.

תכנית הבניה.

בתאריך 12/02/2020 נערכה פגישה בנוכחות מנהל התיק ממכון הרישוי, מהנדסת הרישוי, היזם ועורכי הבקשה לנושא התכנית המותרת ע"פ הנחיות מרחביות והוראות התכנית. נספח הבינוי של תכנית 4490 מחייב, לפיכך לא ניתן לבקש תכנית של 15% לטובת גינון. יחד עם זאת, התכנית בבקשה להיתר שונה מהתכנית שבנספח הבינוי אם כי מדובר בשטחים דומים. בפגישה הובהרו האילוצים והקשיים בהעברת החלחול לאזור החזית המזרחית כפי שנקבע בתיק המידע עקב העברת מערכות תשתית במקום וריצוף אחיד שנקבע ע"י העירייה. לפי כך שטח החלחול מוצג באמצעות בור חלחול בדופן הצפון מזרחית של המגרש כמתוכנן ומאושר ע"י מי אביבים. עוד סוכם בפגישה כי יש להציג פיתוח שטח בדופן הממשק עם הרחוב בחזית המזרחית ותכנון מחדש של רצועת גינון ובית גידול מוגבה בעומק מינימלי של 1.00 מ' הכולל מערכת ניקוז וזאת לטובת המרחב הציבורי. על עורך הבקשה להציג בתיקייה 2500 את המופרט לעיל בתכנית נקודתית וחתך מקומי.

התאמה לתכנית עיצוב.

הבקשה תואמת תכנית עיצוב מאושרת בעניין עיצוב החזיתות, פיתוח החצר, מפלסים, פריסת גובה הגדרות וכ'.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 18/02/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

תנועה וחניה

=====

הבקשה כוללת:

עמ' 21

0516-011 20-0098 18-02167

4 מבני מגורים החדשים בני 7 קומות ובהן 79 יחידות דיור (75 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-4 יח"ד מעל 120 מ"ר), 367 מ"ר שטח מסחרי, 230 מ"ר שטח ציבורי.

דרישת התקן :

90 מקומות חניה לרכב פרטי(81 מ"ח למגורים + 7 מ"ח למסחר + 2 מ"ח ציבורי)
4 מקומות חניה לרכב נכים
19 מקומות חניה לאופנועים
82 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן :

90 מקומות חניה לרכב פרטי(81 מ"ח למגורים + 7 מ"ח למסחר + 2 מ"ח ציבורי) ב-3 קומות מרתף, מהם 13 מתקני דו חניון עבור 26 רכבים.
4 מקומות חניה לרכב נכים במרתפים 2-, 3-.
17 מקומות חניה לאופנועים ב-3 קומות מרתף.
82 מקומות חניה לאופניים ב-3 קומות מרתף.

חסרים :

2 מקומות חניה לאופנועים.
מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס ובו קביעה של מספר המקומות הנדרשים ואישורו לפתרון המוצע.

חוות דעת :

1. תכנון תנועתי תואם נספח בינוי מאושר ל-ת.ב.ע. 4490 ואישור אגף התנועה לתכנית פיתוח(מסמך חתום מצורף למגירה 1500).
2. יש להציג פתרון חניה לאופנועים בהתאם לדרישת התקן, למספר מקומות חניה לרכב דו גלגלי ולהציג מיקומם בטבלת מאזן חניה.
3. יש להציג מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס ובו קביעה של מספר המקומות הנדרשים ואישורו לפתרון המוצע.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים בהתאם לחוות דעת.

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.

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : 4 חדרי אשפה עם מכלים ועגלות ומכבשי קרטונים.
תיקונים נדרשים : הצגת נפח כלי האצירה הנדרשים לכל אחד מהבניינים, הצגת שיפועים של עד 3% לאורך שביל הפינוי, הוספת ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, סידור חדרי האשפה כך שיאפשרו הצבה ותפעול של כלי האשפה בלא צורך בהזזת כלים סמוכים, הוספת צינור הגנה לאורך מסלול הפינוי.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

=====

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : זיהום קרקע, אוורור מרתפים, מנדפים, אקוסטיקה.
התווספו תנאים בהיתר לנושאים : רמת קרינה לחדר טרפונמציה
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

גנים ונוף

=====

במגרש ובסביבתו קיימים 3 עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.

עצים 1 + 3 מחוץ למגרש על המדרכה העירונית, מיועדים לשימור בליווי אגרונום. עץ מספר 2 מסומן לכריתה. תמורת כריתתו יש לבצע נטיעות של עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך חליפי של 904 ש"ח, שימומש בנטיעות בתוך המגרש.

אם לא ניתן לממש את נטיעת כל הערך החליפי במגרש - תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בעיר בתיאום עם אגף שפ"ע ולשם כך על בעל ההיתר לפנות מיוזמתו למחלקת גנים ונוף באגף לשיפור פני עיר ולתאם זאת עמם. ניתן תנאים בהיתר לדילול נופי. המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

=====

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

אדריכלות מכון הרישוי

=====

נושאים מרכזיים בחוות הדעת:

תכנון והוספת רצועת גינון בדופן המזרחית של המגרש הכוללת: בית גדול מוגבה בעומק שאינו פחות מ 1 מ' וסידור מערכת לניקוז המים.

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיכיטון אוסטרלי	5.0	17.0	3.0	שימור	3,920
2	איזדרכת	10.0	30.0	3.0	כריתה	904
3	ברכיכיטון אוסטרלי	5.0	30.0	3.0	שימור	12,208

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 27/10/2019

חלקות 325,263 בגוש 7109 בבעלות פרטית.

חלקה 264 בגוש 7109 בבעלות עיריית ת"א-יפו.

- הבעלים קידמו תכנית בניין עיר מס' תא/מק / 4490 - "נחלת בנימין 9, שלמה המלך 65, ישראל ב"ק 11-23", אשר חלה על חלקות 264+325,263 בגוש 7109 (להלן: "המקרקעין"), ואשר מייעדת את המקרקעין למגורים, מסחר, ולצרכי ציבור המסומנים כתא שטח 3 ולפיה ינויידו זכויות בנייה מהמגרש המוסר למקרקעין ותגדיל את זכויות הבנייה הקיימות במקרקעין.
- ברצון הבעלים לקדם פרויקט להקמת 4 מבני מגורים לפי הפירוט הבא: 3 מבני מגורים בני 6 קומות (כולל קומת קרקע) לאורך רח' ישראל ב"ק, ומבנה מגורים רביעי בן 7 קומות (כולל קומת קרקע) בפינת הרחובות ישראל ב"ק והנצי"ב, ובמסגרתם יבנה מבנה ציבורי אשר יוקם בקומת המרתף הראשונה והקרקע של בניין B אשר יבנה בתא שטח 3 והכל בהתאם להוראות התב"ע על נספחיה (להלן: "הפרויקט");
- ביום 26/04/2017 חתמו הבעלים על הסכם הקמה לטובת העירייה, המסדיר, בין היתר, את העקרונות המוסכמים בין הצדדים לעניין תכנון, הקמה ורישום המבנה הציבורי, וחניית העירייה.
- בהתאם להסכם הקמה, מתחייבים הבעלים לתכנן ולהקים מבנה ציבורי לשימושים ציבוריים, ולרשום אותם על שם העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין, במסגרת רישום הבית המשותף. המבנה הציבורי יוקם בקומת הקרקע ובקומת המרתף הראשונה בבניין B שייבנה בתא שטח 3 בפרויקט, בשטח שלא יפחת מ-200 מ"ר עיקרי + 40 מ"ר שטחי שירות להם יוצמד שטח של 80 מ"ר חצר/גינה (הבנויים מעל גג החניון) והכל על פי תשריט, מפרט טכני ופרוגרמה המצורף לחוזה ההקמה, והכל על חשבונם והוצאותיהם של הבעלים (להלן: "המבנה הציבורי");
- ובהתאם להוראת סעיף 4.1.2 (ח) (1) לתב"ע, בנוסף למבנה הציבורי, מתחייבים הבעלים לתכנן, להקים ולהצמיד במסגרת רישום הבית המשותף בלשכת רישום המקרקעין, 2 מקומות חניה בפרויקט שישמשו את המבנה הציבורי אשר יוקם על ידי הבעלים, ללא תמורה. החניות מסומנות בתוכנית הבקשה (להלן: "חניות העירייה").
- בהתאם להוראות סעיף 4.1.2 (ו) לתב"ע מתחייבים הבעלים להקים, על חשבונם והוצאותיהם בלבד, מעטפת לרצועת שטח אשר תשמש למעבר תשתיות עירוניות בתת הקרקע של שטח זיקות ההנאה הגובל והצמוד לרחובות ישראל

ב"ק, בית שמאי והנצי"ב והכל בהתאם להנחיות הגורמים הרלוונטיים לכך בעירייה לעת מתן היתר הבניה ובהתאם להוראות התב"ע על נספחיה (להלן: "מעבר התשתיות עירוניות") מעטפת לרצועת השטח, לתשתיות מסומנות בתוכנית הבקשה להיתר.

- היזום התחייב בהסכם הקמה לרשום את זיקת הנאה בהתאם לסעיף 6.3 (ג) ו- 6.3 (ד) בהוראות התב"ע.
- היזום התחייב בהסכם ההקמה לרשום את שטחי הציבור, את מבנה הציבור וחניות העירייה.

- בהתאם לתוכנית מתאר העיר תא/5000 פרק 4 בסעיף 4.6.6 סעיף קטן ו'4 תחנות טרנספורמציה "לא תקבע תחנת טרנספורמציה במגרש המיועד למוסדות חינוך", במידה וחברת החשמל תדרוש תחנת טרנספורמציה יש לתכנן במרחק על פי תקן שהוא לא פחות בין 5-10 מ' (לפי תקן קרינה) ממגרש למוסדות ציבור, יש להגיש אישור יועץ קרינה לכך + אישור איכות הסביבה
- היזום הפקיד כתב התחייבות בגין שחרור העוגנים הפולימרים, הערבות בגין שחרור העוגנים תופקד כתנאי לעליה לקרקע.

תנאים לביצוע:

1. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
2. אישור המפרטים ע"י המפקח מטעם אגף הנכסים.
3. אישור יועץ קרינה ואיכות הסביבה לנושא מיקום תחנת הטרנספורמציה ביחס למבנה הציבורי.

תנאי לאכלוס:

1. רישום בפועל של זיקת הנאה והשטחיים הציבוריים.
2. ביצוע בפועל של פיתוח כל השטחיים הציבוריים והמבונים.
3. לכל מבנה יינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר למגדלים יהיה הקמת המבנה הציבורי וחניות העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה.
4. אישור עו"ד לעירייה המאשר כי הוראה בדבר דמי ניהול ואחזקה של שטחי הציבור תוטמע בתקנון הבית המשותף של הפרויקט וכן הוטמעה ו/או תוטמע בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט.
5. רישום השטחים הציבוריים, לרבות המבנה הציבורי והחניות, ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י חזן מעין)

בהתאם לתכנית מפורטת 4490 שאישרה איחוד החלקות למגרש בנייה אחד:

1. לאשר הריסת מבנה בן קומה אחת וסככות הקיימים בשתי החלקות (ברחוב ב"ק ישראל 11 ו-13).
2. לאשר הקמת 4 מבני מגורים חדשים בניין D אחד בן 8 קומות ו- 3 בניינים A-B-C בני 7 קומות (כולל קומת גג חלקית) כ"א עבור סה"כ 79 יחידות דיור, סה"כ 5 יח' מסחר ומבנה ציבור- גן ילדים בקומת הקרקע בבניין B, מעל מרתף חניה משותף והריסת מבנה בן קומה אחת וסככות הקיימים בשתי החלקות (ברחוב ב"ק ישראל 11 ו-13) לפני הוצאת היתר הכל לפי הוראות תכנית מפורטת מס' 4490.

תנאים בהיתר

1. השלמת הבנייה של השטחים לצרכי ציבור ופיתוח המגרש והמדרכות הסמוכות אליו ע"פ תכנית הפיתוח שתוגש במסגרת הבקשה להיתר בנייה.
2. גמר הבנייה של השטחים לצרכי ציבור בהתאם להסכם ההקמה.
3. רישום בפועל של הדרכים ע"ש העירייה ורישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
4. רישום בפועל של ההערה במגרשים עם המבנים לשימור בהגבלות מחמירות.
5. מילוי התחייבות לרישום השטח הציבוריים, לרבות המבנה הציבורי והחניות, ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
6. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
7. אישור המפרטים ע"י המפקח מטעם אגף הנכסים.
8. אישור יועץ קרינה ואיכות הסביבה לנושא מיקום תחנת הטרנספורמציה ביחס למבנה הציבורי.

תנאי לאכלוס:

1. רישום בפועל של זיקת הנאה והשטחיים הציבוריים.

2. ביצוע בפועל של פיתוח כל השטחיים הציבוריים והמבונים.
3. הקמת המבנה הציבורי וחניית העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה.
4. אישור עו"ד לעירייה המאשר כי הוראה בדבר דמי ניהול ואחזקה של שטחי הציבור תוטמע בתקנון הבית המשותף של הפרויקט וכן הוטמעה ו/או תוטמע בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט.
5. רישום השטחים הציבוריים, לרבות המבנה הציבורי והחניות, ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 1-20-0071 מתאריך 17/03/2020

- בהתאם לתכנית מפורטת 4490 שאישרה איחוד החלקות למגרש בנייה אחד :
3. לאשר הריסת מבנה בן קומה אחת וסככות הקיימים בשתי החלקות (ברחוב ב"ק ישראל 11 ו-13).
 4. לאשר הקמת 4 מבני מגורים חדשים בניין D אחד בן 8 קומות ו- 3 בניינים A-B-C בני 7 קומות (כולל קומת גג חלקית) כ"א עבור סה"כ 79 יחידות דיור, סה"כ 5 יח' מסחר ומבנה ציבור- גן ילדים בקומת הקרקע בבניין B, מעל מרתף חניה משותף והריסת מבנה בן קומה אחת וסככות הקיימים בשתי החלקות (ברחוב ב"ק ישראל 11 ו-13) לפני הוצאת היתר הכל לפי הוראות תכנית מפורטת מס' 4490.

תנאים בהיתר

9. השלמת הבנייה של השטחים לצרכי ציבור ופיתוח המגרש והמדרכות הסמוכות אליו ע"פ תכנית הפיתוח שתוגש במסגרת הבקשה להיתר בנייה.
10. גמר הבנייה של השטחים לצורכי ציבור בהתאם להסכם ההקמה.
11. רישום בפועל של הדרכים ע"ש העירייה ורישום בפועל של זיקות ההנאה לטובת הציבור.
12. רישום בפועל של ההערה במגרשים עם המבנים לשימור בהגבלות מחמירות.
13. מילוי התחייבות לרישום השטח השטחים הציבוריים, לרבות המבנה הציבורי והחניות, ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין.
14. הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.
15. אישור המפרטים ע"י המפקח מטעם אגף הנכסים.
16. אישור יועץ קרינה ואיכות הסביבה לנושא מיקום תחנת הטרינספורמציה ביחס למבנה הציבורי.

תנאי לאכלוס :

6. רישום בפועל של זיקת הנאה והשטחיים הציבוריים.
7. ביצוע בפועל של פיתוח כל השטחיים הציבוריים והמבונים.
8. הקמת המבנה הציבורי וחניית העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסיורי המסירה.
9. אישור עו"ד לעירייה המאשר כי הוראה בדבר דמי ניהול ואחזקה של שטחי הציבור תוטמע בתקנון הבית המשותף של הפרויקט וכן הוטמעה ו/או תוטמע בחוזים שייחתמו עם צדדים שלישיים בקשר עם רכישת יחידות בפרויקט.
10. רישום השטחים הציבוריים, לרבות המבנה הציבורי והחניות, ע"ש העירייה בלשכת רישום המקרקעין

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0252	תאריך הגשה	16/02/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	

כתובת	בר יוחאי 70	שכונה	שפירא
גוש/חלקה	67/6972	תיק בניין	3514-070
מס' תב"ע	2707, 590, 9026	שטח המגרש	359

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פריבנר אליה	רחוב שטרן אברהם 13, הרצליה 4641213
מבקש	סגל ענת	רחוב בר יוחאי 70, תל אביב - יפו 6603787
בעל זכות בנכס	שגיא נעמה	רחוב השופטים 7, הרצליה 4644714
בעל זכות בנכס	פריבנר אליה	רחוב שטרן אברהם 13, הרצליה 4641213
בעל זכות בנכס	סגל ענת	רחוב בר יוחאי 70, תל אביב - יפו 6603787
עורך ראשי	זאורוב אברהם	דרך קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו 6653608
מתכנן שלד	זאורוב אברהם	דרך קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו 6653608

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	135.20		28.27		
מתחת					
סה"כ	135.20		28.27		

מהות הבקשה: (בנדר אירינה)

<p>מהות עבודות בניה</p> <p>שינויים פנימיים ובחזית ב-2 הדירות בקומת הקרקע, סידור כניסה נוספת לדירה המערבית בסמוך לכניסה קיימת לדירה מתוך החצר.</p>
--

מצב קיים:

<p>בניין מגורים בן 2 קומות, מעל מרתף חלקי המשמש כמקלט. סה"כ 3 יחידות דיור – 2 בקומת הקרקע ו-1 בקומה העליונה.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הוספת מחסן בקומה א' ולבניין קומה ב' המכילה דירה בת 4 חדרים.	1957	494
היתר	שימוש חורג כלפי היתר (בהתאם לתב"ע) מאולם עבודה ומחסנים בקומת הקרקע ל-2 דירות (הנדונות) ושינויים בחלוקת השטחים בקומת הקרקע, לצורך התאמתם למגורים ובניית ממ"דים בחזית האחורית ומערכת סולארית על הגג. במסגרת ההיתר נאטמה הגישה הישירה מתוך הבניין בקומת הקרקע למקלט במרתף, כאשר המרתף סומן כקיים ללא שימוש, עם כניסה חיצונית בלבד וכ"לא שייך להיתר". השטח בקומת הקרקע חולק ל-2 יחידות דיור עם ממ"ד בכל דירה. הדירות הנ"ל, סומנו כחד מפלסיות עם פירוק תקרת הביניים והיציעים, שנבנו בתוך קומת הקרקע ללא היתר.	2013	13-0943

<p>בקשה דומה לנדונה לשינויים פנימיים ובחזיתות ב-2 דירות בקומת הקרקע שנדחתה ע"י רשות הרישוי, שכן:</p> <p>- מדובר בשינויים שבוצעו בפועל בסטייה מהיתר ומהווים תוספת שטח מעבר למותר ובגדר סטייה ניכרת כתוצאה מחלוקת שטח הקומה ל-2 מפלסים;</p> <p>- נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין שמירת הגובה המינימלי הדרוש למגורים של 2.50 מ' ;</p> <p>- הוגשה ללא התייחסות לכל השינויים בסטייה מהיתר, לרבות צירוף שטח המרתף לאחת הדירות והתכנון מהווה הכנת התשתית לפיצול הדירות.</p> <p>בגין ההחלטה הוגש ערר שנמחק נוכח בקשת העוררות ללא צו להוצאות.</p>	2019	19-0980
---	------	---------

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 3 בעלים והבקשה חתומה ע"י כל הבעלים

הערות לבקשה:

1. הבקשה כוללת אישור לכניסה נפרדת שנפתחה בפועל ללא היתר עבור הדירה המערבית (מס' 1 במפרט) בסמוך לכניסה קיימת מתוך החצר ללא כל הצדקה תכנונית לכך כאשר התכנון מהווה הכנת תשתית לפיצול הדירה. הנ"ל נמסר במסגרת בקשה קודמת שנדחתה כאמור לעיל.
2. הבקשה כוללת סידור קורה בתוך שטח של הדירה המערבית שהוצגה כנדרשת לצורך חיזוק הבניין, אך מהווה חלוקת שטח הדירה לגובה וגורמת לתוספת שטח מעבר למותר. אציין כי במסגרת היתר הדירה אושרה כחד מפלסית עם פירוק תקרת הביניים והיציעים שנבנו בתוך קומת הקרקע ללא היתר. למעשה הקורה מוצעת במקום בו בהיתר סומנה תקרת ביניים לפירוק והבקשה כוללת שינויים והרחבת החלונות במפלס העליון של הקומה. כלומר התכנון עם הקורות והשינויים במצב החלונות העליונים מאפשר חלוקת שטח הקומה ל-2 מפלסים ומהווה תוספת שטח מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת. הנ"ל נמסר גם במסגרת הבקשה הקודמת כאמור לעיל.

חו"ד מחלקת פיקוח

לב פוטשניקוב 12/08/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

לב פוטשניקוב 12/02/2020

תוכנית מתאימה למציאות המבוקש בנוי במלואו

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י בנדר אירינה)

לא לאשר את הבקשה לשינויים ב-2 הדירות בקומת הקרקע שנבנו בפועל בסטייה להיתר, שכן:

- התכנון עם הקורות והשינויים במצב החלונות העליונים מאפשר חלוקת שטח הקומה ל-2 מפלסים ומהווה תוספת שטח מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת. הנ"ל נמסר גם במסגרת בקשה קודמת שנדחתה.
- כוללת סידור כניסה נוספת לדירה המערבית בקומת הקרקע מתוך החצר בסמוך לכניסה הקיימת ומהווה הכנת התשתית לפיצול הדירה והגדלת הצפיפות מעבר למותרת בנכס.

ההחלטה: החלטה מספר 5

רשות רישוי מספר 1-20-0071 מתאריך 17/03/2020

לא לאשר את הבקשה לשינויים ב-2 הדירות בקומת הקרקע שנבנו בפועל בסטייה להיתר, שכן:

- התכנון עם הקורות והשינויים במצב החלונות העליונים מאפשר חלוקת שטח הקומה ל-2 מפלסים ומהווה תוספת שטח מעבר למותר בגדר סטייה ניכרת. הנ"ל נמסר גם במסגרת בקשה קודמת שנדחתה.
- כוללת סידור כניסה נוספת לדירה המערבית בקומת הקרקע מתוך החצר בסמוך לכניסה הקיימת ומהווה הכנת התשתית לפיצול הדירה והגדלת הצפיפות מעבר למותרת בנכס.

עמ' 27

3514-070 20-0252 18-02585

רשות רישוי

03/03/2020	תאריך הגשה	20-0337	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

עגימי וגבעת עליה	שכונה	הצדף 17 רחוב השחף 16	כתובת
3039-017	תיק בניין	16/9005	גוש/חלקה
437	שטח המגרש	ע, 1, 9016, 2509, 2236	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב הצדף 17, תל אביב - יפו 6803439	רונן ניצן	מבקש
רחוב הצדף 17, תל אביב - יפו 6803439	רונן ניצן	בעל זכות בנכס
ת.ד. 430, תל אביב - יפו 61003	כהן דניאל	עורך ראשי
רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205	אכברט יובל	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (חנוכיב סרגיי)

מהות עבודות בניה
שינויים לשם איחוד של 2 דירות דו-מפלסיות ב-2 קומות תחתונות לדירה אחת דו מפלסית בבניין קיים, בן 4 קומות ועליית הגג. • הבניה בקומות העליונות סומנה כ"לא שייכת להיתר".

מצב קיים:

בניין קיים בן 4 קומות ועלית הגג עם 4 יח"ד ומקלט על קרקעי בחצר האחורית המחובר לבניין.
--

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף חתום ע"י בעלים של 3 מתוך 4 תתי החלקות.

הערות לבקשה:

- הנכס נמצא באזור מגורים ג' לפי תוכנית 2509.
- מדובר במגרש הגובל ב-2 רחובות מקבילים: רחוב השחף ורחוב הצדף. על המגרש קיים בנין בן 4 קומות ועלית הגג עם 4 יח"ד. בתיק הבניין נמצאים היתרים משנות 1988 ו-1990 לשינויים, שיחזור ושיפוץ של הבניין המקורי. לפי ההיתרים הנ"ל שטחו של הבניין הוא כ-834 מ"ר והבנייה נושא הבקשה מחולקת ל-2 קומות עם חלל עובר ביניהן עבור 2 דירות.
 בשנת 2001 הוגשה בקשה לבניה ב-2 הקומות התחתונות בלבד עבור שינוי בחלוקה בין 2 הדירות הקיימות ושינויים בחזיתות כאשר הבניה בקומות העליונות סומנה בהערה "ללא שינוי".
 הבקשה הנ"ל נדחתה ע"י הועדה, שכן:
 - מהווה תוספת שטח מעבר למותר;
 - נערכה באופן בלתי-מדויק בעניין חישוב כל השטחים והצגת השינויים והתוספות ביחס להיתר;
 - מהווה שימוש פרטי ברכוש המשותף ללא הסכמת כל בעלי הדירות בבניין.
- הבקשה הנדונה לא כוללת שינויים בקונטור הקיים בהיתר. יחד עם זאת מוצעת קונסטרוקציה לכיוון החצר הפנימית הנתמכת באמצעות קירות בטון עם קירוי מחומר קל. הקונסטרוקציה הוצגה במפרט כפרגולה בחריגה כ-1 מ' מקו הבניין האחורי המותר. אולם לא הוצג ברור אופן קירוי הפרגולה ולא ניתן לבחון מרחבית התאמתה לנקבע בתקנות והנחיות מרחביות.
- לא ניתן פתרון ראוי למיגון בתוך הדירה המאוחדת. אציין כי במסגרת ההיתר הקודם אושר מקלט על קרקעי בחצר האחורית בצמוד לבניין. אולם הבקשה הוגשה ללא הצגת גישה מדירה למקלט כלל ולא ניתן לבחון האם מתאים לשימוש של מקלט.
- הבקשה כוללת בניה מחדש של תקרת בניינים בן הקומות התחתונות שגורמת לסידור חלקי החדרים בגובה קטן מגובה המינימלי הדרוש למגורים של 2.50 מ' וזאת בניגוד לנקבע בתקנות.

6. הבקשה כוללת שינויים בקיר העורפי לכל גובה הבניין כאשר הדירות ב-2 קומות עליונות סומנו כ"לא שייכות לבקשה" ללא כל הצדקה לכך. כמו כן הבקשה כוללת סידור כניסות נפרדות לדירות הנ"ל בקומות העליונות.
7. הבקשה הנדונה הוגשה על בסיס תיק מידע מתאים כלא כוללת תוספת שטח ב-2 הקומות התחתונות כלפי המאושר בהיתר. אולם הדירה המאוחדת מוצעת עם חלל עובר תוך הריסת תקרה קיימת במקום, אך הדבר לא מצא ביטוי ברור במפרט הבקשה ובחתיכים. הנ"ל לא מאפשר בחינה מרחבית של התאמת הבקשה לזכויות המותרות.
8. הבקשה הוגשה בניגוד להוראות העיצוב לאזוריים היסטוריים ביפו לעניין עיצוב המעטפת לרבות נושא של פתחים בבניין מגורים.
9. מפרט הבקשה נערך ללא התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות, ללא הצגת מצב קיים מול מצב המוצע כמקובל בבקשות מסוג זה, ללא סימון הריסת התקרות ופתיחת חללים עוברים והנ"ל לא מאפשר בחינה מרחבית.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 06/06/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - רינת מילוא 20/12/2018

הצדף 17, סיכום פגישה עם דניאל כהן מה- 20.12.18

לפי התוכנית החלה על המבנה 2236 ולפי תיק המידע אין מדובר במבנה לשימור. אין צורך בתיאום מוקדם עם מחלקת השימור. היתר הבניה יתואם עפ"י מדיניות עיצוב יפו מול מחלקת הרישוי.

בברכה, רינת מילוא

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

- לא לאשר את הבקשה לשינויים ב-2 קומות תחתונות לשם איחוד 2 דירות דו-מפלסיות לדירה אחת, שכן:
1. נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין גובה מינימלי של חדרי מגורים שבחלקם מוצעים בגובה קטן מ-2.50 מ' הנקבעים בתקנות.
 2. הוגשה ללא פתרון ראוי לסידור מיגון עבור הדירה.
 3. הוגשה ללא התייחסות לקירוי מעל הפרגולה המוצעת מחוץ לקו הבניין האחורי המותר ולא ניתן לבחון מרחבית את התאמתה לנקבע בתקנות והנחיות מרחביות.
 4. הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית: ללא התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות, ללא הצגת מצב מוצע מול הקיים, ללא סימון הריסת תקרה קיימת בתחום חלל עובר המתוכנן.
 5. נוגדת מדיניות עיצוב יפו לעניין גודל הפתחים ועיצוב המעטפת.
 6. כוללת שינוי פתחים בקיר העורפי לכל גובה הבניין וכניסות נפרדות לעליה לדירות העליונות, אך הדירות סומנו במפרט כלא שייכות לבקשה ללא כל הצדקה לכך ולא ניתן לבחון השפעת השינוי לחלוקה הפנימית בדירות.

ההחלטה: החלטה מספר 6

רשות רישוי מספר 1-20-0071 מתאריך 17/03/2020

- לא לאשר את הבקשה לשינויים ב-2 קומות תחתונות לשם איחוד 2 דירות דו-מפלסיות לדירה אחת, שכן:
1. נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין גובה מינימלי של חדרי מגורים שבחלקם מוצעים בגובה קטן מ-2.50 מ' הנקבעים בתקנות.
 2. הוגשה ללא פתרון ראוי לסידור מיגון עבור הדירה.
 3. הוגשה ללא התייחסות לקירוי מעל הפרגולה המוצעת מחוץ לקו הבניין האחורי המותר ולא ניתן לבחון מרחבית את התאמתה לנקבע בתקנות והנחיות מרחביות.
 4. הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית: ללא התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות, ללא הצגת מצב מוצע מול הקיים, ללא סימון הריסת תקרה קיימת בתחום חלל עובר המתוכנן.
 5. נוגדת מדיניות עיצוב יפו לעניין גודל הפתחים ועיצוב המעטפת.
 6. כוללת שינוי פתחים בקיר העורפי לכל גובה הבניין וכניסות נפרדות לעליה לדירות העליונות, אך הדירות סומנו במפרט כלא שייכות לבקשה ללא כל הצדקה לכך ולא ניתן לבחון השפעת השינוי לחלוקה הפנימית בדירות.