

י' אייר תש"פ
04 מאי 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0092 תאריך: 22/04/2020 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/תוספת בניה לפי תמ"א 38	אביב בעיר בע"מ	הירשנברג 7	0298-007	20-0203	1
12	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	כחיל אחמד	דונולו הרופא 25	3173-025	20-0350	2

רשות רישוי

05/02/2020	תאריך הגשה	20-0203	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תמ"א 38	תוספות ושינויים	מסלול

הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	הירשנברג 7	כתובת
0298-007	תיק בניין	159/7078	גוש/חלקה
430	שטח המגרש	58, 3616 א', 9077	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב הצנחנים 9, גבעתיים 5342201	אביב בעיר בע"מ	מבקש
רחוב קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734	אתגר ארי	עורך ראשי
ת.ד. 202, בית הלוי 4287000	קלע רועי	מתכנן שלד
רחוב הצנחנים 9, גבעתיים 5342201	אביב אשר	מיופה כח מטעם המבקש
רחוב הצנחנים 9, גבעתיים 5342201	אביב אשר	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (הילה חדאד)

מהות עבודות בניה
<p>חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית ומרתף עבור 8 יח"ד הכוללים:</p> <p>-בכל קומות המרתף: פתרון חניה המוצע ע"י מתקן חניה אוטומטי בן 2 מפלסים בעומק 5.93 מ' עבור 13 מקומות חניה. כניסה לחניה מוצעת ע"י מעלית רכב בחזית קדמית עם כניסה מרחוב הירשנברג באמצעות מעלית רכב במרווח הקדמי בצמוד לגבול המגרש הצפוני ובאמצעות מדרגות מקומות הקרקע.</p> <p>-בקומת המרתף העליונה: שינוי ייעוד המרתף הקיים ליח"ד והוספת ממ"ד לדירה עם גישה אמצעות מדרגות מפיתוח השטח, הוספת שטחים הכוללים: חדר אופניים.</p> <p>-בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות, הרחבת שטח דירות קיימות, מילוי קומת עמודים לצורך הגדלת לובי קיים, תוספת חדר אשפה, נישה לגז וממ"ד לכל יחידת דיור מורחבת בעורף הבניין.</p> <p>-בקומות הקיימות (1-3): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות סגירת מרפסות קיימות בחזית ובעורף הבניין בסגירה קלה והוספת ממ"ד לכל דירה בעורף הבניין.</p> <p>-על הגג הקיים (קומה 4): הקמת קומה מלאה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה: 2 יח"ד חדשות עם ממ"ד לכל דירה, מרפסות מקורות סגורות בעורף הבניין מעל קונטור מרפסות בקומות שמתחת ומרפסות פתוחות בחזית הקדמית בקונטור המרפסות שמתחת.</p> <p>-קומת גג חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה בעורף הבניין, מרפסת גג צמודה בחזית המקורה ע"י פרגולה מאלומיניום.</p> <p>-על הגג העליון: מרפסות גג צמודות לדירות בקומת הגג החלקית הכוללות ג'קוזי לכל אחת עם גישה באמצעות מדרגות עליה מתחום מרפסות הגג, גנרטור ומערכות סולאריות ומעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>-בכל קומות הבניין: תוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.</p> <p>-בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות הוספת מדרגות פיתוח והקמת גדרות בגבולות, גדרות הפרדה פנימיות המגרש וגדרות במרווח הקדמי, חצר מונמכת במרווח אחורי, נישה למערכות מים בגבול מגרש צדדי צפוני, ונישות נוספות בגבול מגרש צדדי דרומי.</p> <p>סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 13 יח"ד.</p>

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף המכיל 8 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

לא נמצא היתר להקמת הבניין ולשינויים בו.
הבדיקה מתבססת על החומר הנמצא בתיק הבניין (החלטות, תכניות סניטריות וכו')

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים/ החלטות ועדה
החלטת ועדה לאשר שינויים בחזית.	08/07/1954	
החלטת הועדה לאשר בקשה לשימוש חורג למשרד במרתף ל 3 שנים. בכתב יד נרשם לא לאשר בתוספת התאריך.	25/03/1956	

תביעות משפטיות	תאריך	סוג תביעה	סטטוס תביעה
42-5-1998-0003	29/01/1998	שימוש אסור	הועבר לבית משפט

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום בבעלות חברת "נוה הירשנברג 7 בע"מ" ובחכירה של 14 חוכרים.
מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "אביב בעיר בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (אשר אביב) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום, וכן ע"י מיופה כוחם של 13 מהחוכרים.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (58, 3616א' - רחוב לא ראשי, אזור רובע 3 בתחום אזור ההכרזה)

- ההיתר המקורי לא נמצא בתיק הבניין.
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר הקומות:	מותר	קיים + מוצע	סטייה
קווי בניין: קדמי לרחוב הירשנברג:	5 קומות + קומת גג חלקית	5 קומות + קומת גג חלקית	
צדדי דרומי:	4.00 מ'	3.62 מ'	0.38 מ' נוכח הוספת חדר אשפה וקירות חדשים מעבר לקווי הבניין בניגוד להוראות תכנית 3616א' שלא ניתן לאשר.
צדדי צפוני:	3.00 מ'	2.57 מ'	0.43 מ' חריגה כתוצאה מבנייה חדשה מעבר לקווי הבניין המותרים והבלטת חיזוקים מעבר למישור החזית בניגוד להוראות תכנית 3616א' שלא ניתן לאשר.
אחורי:	3.00 מ'	2.33 מ'	0.67 מ' חריגה כתוצאה מעיבוי יתר והבלטת חיזוקים מעבר למישור החזית, בניגוד למותר בהוראות תכנית 3616א' והנחיות עיצוב מבנים בתחום אזור ההכרזה שלא ניתן לאשר.
	5.00 מ'	3.00 מ'	2.00 מ' חריגה כתוצאה מהוספת נישות למערכות מעבר לקווי הבניין המותרים

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
בניגוד להוראות תכנית 3616א' שלא ניתן לאשר.	2.00 מ' 2.00 מ' 3.00 מ'	2.00 מ' 2.00 מ' 3.00 מ'	קווי בניין לממ"דים: צדדי צפוני: צדדי דרומי: אחורי:
חריגה נוכח בניה חדשה המוצעת מעבר לקווי הבניין המותרים בקומות הקיימות ונוכח חריגה בשטחים בקומת הגג החלקית בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר.	לפי מדידה גרפית- בהתאם למותר. חריגה נוכח בניה חדשה המוצעת מעבר לקווי הבניין המותרים בקומות הקיימות ונוכח חריגה בשטחים בקומת הגג החלקית	עד 13 מ"ר ליח"ד (לא כולל ממ"ד) בקונטור הקומה המורחבת לא כולל מרפסות ובליטות	זכויות בנייה: בקומות הקיימות: בקומת התוספת:
	2 יח"ד 2 יח"ד 4 יח"ד	תוספת 2 יחידות דיור (בהתאם לקומה טיפוסית שאושרה בהיתר) 2 יחידות דיור (חלוקת סך שטח הגג ב 70 ולא יעלה על מסי יח"ד בקומה הטיפוסית $133/70=1.9$) 4 יחידות דיור	מספר יחידות דיור: תוספת קומה (קומה 4): בקומת הגג: סה"כ:
מבוקש בינוי בתחום הרצועה העולה על 1/3 המותר. הבינוי המוצע חורג ממתאר העמודים הקיים ואינו שומר על מקצב העמודים הקיים כנדרש. בנוסף מוצעת בניית קירות ומעקות בתחום הרצועה המפולשת בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר.	מבוקש בינוי בתחום הרצועה העולה על 1/3 המותר. הבינוי המוצע חורג ממתאר העמודים הקיים ואינו שומר על מקצב העמודים הקיים כנדרש. בנוסף מוצעת בניית קירות ומעקות בתחום הרצועה המפולשת. מבוקשת הרחבת לובי הכניסה, הוספת חדר אשפה ונישה לגז בהתאם למותר.	תותר סגירת קומת עמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.00 מ'. יותר בינוי בתחום הרצועה ברוחב של 1/3 לכל היותר. בתחום קומת העמודים המיועדת לסגירה יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וגז למעט בשטח הרצועה המפולשת.	סגירת קומת עמודים/רצועה מפולשת:
0.20 מ' לא ניתן לאשר	3.40 מ'	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' (קיים בפועל בהתאם למוצג במפרט הבקשה 3.22 מ')	גובה קומה (בין רצפות):
מבוקשת הרחבת המרפסות	מבוקשת הרחבת המרפסות	בחזית הקדמית לא תותר	מרפסות: בקומות הקיימות:

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
<p>הקיימות בחזית הקדמית בניגוד להוראות תכנית 3616א' שלא ניתן לאשר.</p> <p>מבוקשת סגירת מרפסות הצד בסגירה קשיחה בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר.</p> <p>מבוקשת סגירת מרפסת שקועה למחצה בסגירה קלה בניגוד להנחיות לעיצוב מבנים בתחום אזור ההכרזה. ר' הערה 3.</p> <p>מבוקשת הוספת מרפסות סגורות בקומות החדשות בעורף ובצידי הבניין כשחלקן מבוקש בסגירה קשיחה ובאופן שאינו אחיד לכל אורך החזיתות בניגוד להוראות תכנית 3616א' שלא ניתן לאשר.</p>	<p>הקיימות בחזית הקדמית</p> <p>מבוקשת סגירת מרפסות הצד בסגירה קשיחה</p> <p>מבוקשת סגירת מרפסות שקועות חלקית בחזית הקדמית בסגירה קלה.</p> <p>מבוקשות מרפסות פתוחות בקונטור המרפסות בקומות שמתחת בהתאם למותר.</p> <p>מבוקשת הוספת מרפסות סגורות בקומות החדשות בעורף ובצידי הבניין כשחלקן מבוקש בסגירה קשיחה ובאופן שאינו אחיד לכל אורך החזיתות.</p>	<p>תוספת/ הרחבת מרפסות קיימות</p> <p>סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף.</p> <p>סגירת המרפסת תבוצע במישור קיר הבניין וחלק המרפסת הזיזי יישאר פתוח.</p> <p>יותר מרפסות פתוחות בלבד כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.</p> <p>בקומות התוספת יותר מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. באם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, ניתן יהיה להקים מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זו.</p>	<p><u>סגירת מרפסות גזוטר:</u></p> <p><u>סגירת מרפסות שקועות למחצה בתחום אזור ההכרזה:</u></p> <p><u>תוספת מרפסות בקומות החדשות: בחזית הקדמית:</u></p> <p><u>בשאר החזיתות:</u></p>
	<p>הוצג פתרון למסתור כביסה עבור כל יח"ד בבניין.</p>	<p>-כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. -בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת למעט חזית קדמית, בכפוף לפתרון אחיד ורציף לאורך כל הבניין.</p>	<p><u>מסתורי כביסה:</u> בקומות התוספת ובקומות הקיימות כולל בקומת הקרקע:</p>
<p>קונטור קומת הגג עולה על המותר שכן מבוקש מעל קונטור המרפסות בניגוד להוראות תכנית 3616א' שלא ניתן לאשר.</p> <p>5% (כ-11 מ"ר) בנייה מעבר לשטחים המותרים בקומת הגג החלקית המהווה סטייה ניכרת לתכנית 3616א' נוכח בניית גרמי המדרגות.</p>	<p>קונטור קומת הגג עולה על המותר שכן מבוקש מעל קונטור המרפסות.</p> <p>מוצעת בנייה בשטח של כ-163 מ"ר המהווה כ-70% משטח הגג.</p>	<p>שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב.</p> <p>עד 65% משטח הגג (152 מ"ר) למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין.</p>	<p><u>בנייה על הגג:</u> שטח:</p> <p>נסיגה לחזית:</p>

3.00 מ'

3.00 מ' (לא כולל מרפסות ובלטות).

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
	<p>4.50 מ' בהתאם למותר</p> <p>1.37 מ' בהתאם למותר.</p> <p>3.00 מ'</p>	<p>4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון.</p> <p>לא יפחת מ 1.20 מ'.</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.</p>	<p>גובה בנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים:</p> <p><u>מצללות על הגג:</u> <u>נסיגות ממעקה הגג:</u></p> <p><u>גובה:</u></p>
	<p>מבוקשים שני ג'קוזים על גג עליון</p> <p>1.43 מ'</p>	<p>בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות טכניות.</p> <p>1.0 מ'.</p>	<p><u>ג'קוזי על הגג</u></p> <p>נסיגות ממעקה הגג.</p>
<p>בניגוד להנחיות לעיצוב מבנים באזור ההכרזה. לא ניתן לאשר.</p> <p>בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה. לא ניתן לאשר.</p> <p>בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה. לא ניתן לאשר.</p> <p>בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה. לא ניתן לאשר.</p> <p>בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה. לא ניתן לאשר.</p> <p>בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה. לא ניתן לאשר.</p> <p>בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה. לא ניתן לאשר.</p>	<p>מבוקשת הריסת 2 עמודים קיימים ללא שמירה על מקצב העמודים הקיים.</p> <p>הסגירה המבוקשת אינה בהתאמה למקצב העמודים נוכח הוספת בנייה המשנה את מקצב העמודים והוספת קירות בתחום הרצועה.</p> <p>מבוקשת הבלטת קורות לכל אורך חזיתות הצד הדרומית והצפונית</p> <p>מבוקשת הוספת גרמי מדרגות בתחום מרפסות הגג בחזית הקדמית שאינה תואמת את השפה והסגנון האדריכלי באזור</p> <p>לא ניתנה התייחסות לעיצוב המעקה במפרט הבקשה</p> <p>מבוקש מעקה גג בהמשך המרפסות הקיימות</p> <p>מבוקש מעקה גג תחתון העשוי מחומר קל, עם חלק בנוי בגובה 0.25 מ'.</p>	<p>שמירה על מאפייניה האדריכליים של רצועת העמודים בחזית הבניין. עיבוי העמודים יהיה מינימלי תוך שמירה ככל הניתן על הפרופורציה.</p> <p>סגירה חלקית בתחום רצועת העמודים מפולשת תתוכנן בהתאמה למקצב העמודים הקיים ותאושר בחלקה הצידי של החזית בלבד.</p> <p>שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים, בליטות וכד'</p> <p>מעקה המרפסות בקומות הקיימות יחודשו לפי דוגמת המעקה המקורי.</p> <p>מעקה הגג ייבנה ברצף עם מישור קיר החזית</p> <p>גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 90 ס"מ ממפלס הרצפה.</p>	<p><u>התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4:</u> <u>קומת הקרקע:</u></p> <p><u>בקומות הקיימות:</u></p> <p><u>בקומות החדשות:</u></p> <p><u>מרפסות:</u></p> <p><u>בקומת הגג החלקית החדשה:</u></p>

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה. לא ניתן לאשר.	לא צוין גוון הטיח המבוקש על גבי החזיתות, מבוקש חיפוי קירות בקומת הקרקע ובקומה העליונה, בקומת הגג החלקית ובחזית הצד הצפונית בלוחות אלומיניום שאינו בהיקף מצומצם כנדרש.	חומר הגמר העיקרי והגוונים של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים ניתן לשלב חיפויים בקומה המלאה האחרונה בהיקף מצומצם	חומרי גמר:

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1, 3616 א'):

סטייה	קיים+מוצע	מותר	
	2 קומות עליונות	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	קומות:
	בקומה העליונה : 2.25 מ' בקומה התחתונה : 2.10 מ'	4.00 מ' נטו.	גובה קומות: בשתי הקומות עליונות:
מבוקשת יח"ד המוצגת כקיימת שלא אושרה בהיתר (בהתאם לממצאים בתיק הבניין- ר' הערה מס' 1) הכוללת גישה מפיתוח השטח בניגוד להוראות תכנית ע'1 שלא ניתן לאשר.	יח"ד, חניה, חדרים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש:
	בהתאם לחישוב השטחים שצורף מבוקשת תכנית בשטח של כ- 283 מ"ר בהתאם למותר.	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 365.50 מ"ר	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצעים חדרי שירותים ללא פתרון אוורור כנדרש.	+		אוורור:
מותר : 0.80 מ' רוחב / 1.20 מ' אורך מוצע : 1.44 מ' רוחב / 1.45 מ' אורך מותר : עד 1.00 מ' מוצע : 0.96 מ'	+	+	התקנת מעלית בבניין מגורים קיים: מידות פנימיות של תא המעלית: רוחב פרוזדור :
הוצג פתרון הצללה הבולט ממישור החזיתות בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		הצללות לפתחים:
מבוקשות נישות למתקנים ללא ציון ייעוד בגבולות המגרש הצדדיים. מבוקשות 2 נישות למים ללא צורך תכנוני.	+		מתקני תשתיות ומסתורים:
מרחק מגבול המגרש הקדמי 1.00 מ' בהתאם למותר	+	+	
מוצעים מסתורי כביסה הבולטים מעבר ל- 0.60 מ' ממישור החזית בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות ומעבר ל 0.75 מ' מקו הבניין בניגוד לתקנות התכנון והבניה.	+		מסתורי כביסה:
מוצעים מסתורי כביסה במפלס הקרקע בניגוד לתקנות התכנון והבניה	+		

הערות	לא	כן	
גובה הגדרות בגבולות המגרש הצדדיים עולה על 1.50 מ' המותרים.	+		<u>גובה גדרות:</u>
גובה הקרקע המוצג אצל השכנים בחזית הצד הצפונית אינו תואם את המדידה המצורפת.			
לא הוצג מפלס הקרקע במרגש השכן הגובל בגדר העורפית.			
לא ניתן לבדיקה שכן הנ"ל לא הוצג במפרט הבקשה.	+		<u>חומרי גמר גדרות:</u>
הוצגה רצועת גינון מינימלית ללא כל הצדקה תכנונית.	+		<u>פיתוח שטח במרווח הקדמי:</u>
לא הוצגו בתי הגידול במרווח הקדמי	+		
מוצעת מצללה בשטח של 30 מ"ר		+	<u>מצללה על הגג:</u> <u>שטח:</u>
לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצגו פרטי המצללה ובנוסף אינה מופיעה בחתכים.	+		<u>פרט וחומר:</u>
מבוקשת חצר אנגלית בגבול מגרש צדדי צפוני ברוחב של 1.66 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		<u>חצר אנגלית:</u>
מבוקשת חצר מונמכת במרווח העורפי של המגרש בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		<u>חצר מונמכת:</u>
		+	<u>דודי אגירה:</u>
		+	<u>מזגנים:</u>
מבוקשים 13 מתקנים סולאריים עבור 13 יח"ד.		+	<u>מתקנים סולאריים:</u>
מבוקש חלחול של כ- 30% משטח המגרש אשר ברובו בחלקו העורפי של המגרש נוכח הוספת מתקן חניה בבניין קיים- ניתן לאשר.		+	<u>ניהול מי נגר:</u>
בהתאם למוצג במפת המדידה, המפלס נשאר זהה.		+	<u>מפלס הכניסה הקובעת:</u>

הערות נוספות:

- מבדיקה בתיק הבניין עולה כי הבניין אושר למגורים עם קומת מרתף הכוללת חדר הסקה ומקלט. בתיק הבניין נמצאה החלטת ועדה לאשר שימוש חורג למשרד ל-3 שנים אך בכתב יד נרשם "לא לאשר" בתוספת תאריך 25/03/1956. בהתאם לביקורת מח' פיקוח משנת 1953 ותכנית סניטרית שנמצאה בתיק הבניין עולה כי בבניין אושרו סה"כ 8 יח"ד. מהמסמכים הנ"ל ניתן להסיק כי לא אושר במרתף משרד/דירה. בהתאם למוצג במפרט הבקשה (חתך ב'-ב') מוצגת דירה במרתף כקיימת ובנוסף מבוקשת הוספת ממ"ד כאשר הדירה לא אושרה בהיתר. לא ניתן לאשר דירה בקומת המרתף ובנוסף כניסה נפרדת אליה שכן הנ"ל בניגוד להוראות תכנית ע'1.
- למפרט הבקשה צורפה חו"ד של היועמ"ש מ- 07/05/2019: " בהתאם לכך נראה כי המבנה הנדון הבנוי 3 קומות ומרתף אשר תואם להוראות תכנית 58 המנדטורית אשר אפשרה בנין מגורים בן 3 קומות וכמו כן המבנה הקיים תואם את הבנוי בסביבתו. בהתאם לכך ניתן לראות כי המבנה הקיים נבנה עפ"י היתר".
- בהתאם לתכנית הסניטרית שנמצאה בתיק הבניין הכוללת את תכניות כל הקומות (משנת 1958) המרפסות בצידי החזית הקדמית אושרו כמרפסות שקועות למחצה. בהתאם להנחיות עיצוב מבנים בתחום אזור ההכרזה ניתן לסגור מרפסות אלה במישור קיר הבניין והחלק הזיזי יישאר פתוח.
- טרם קליטת הבקשה נערכה פגישת תיאום מוקדם מול עורך הבקשה בה הועלו נושאים לתיקון בבקשה ונשלח סיכום פגישה מפורט. הבקשה נקלטה ללא תיקון הנושאים הנ"ל.
- הבקשה קיבלה חו"ד שלילית מטעם מכון הרישוי בתחנת תיאום תנועה וחניה ותחנת תיאום אדריכל מכון רישוי.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 25/02/2020

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:

4 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לאופנועים

4 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה

מתוכנן:

13 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל עבור הדירות הקיימות) במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

1 מקום חניה לאופנועה

5 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים במרתף

1. נספח התנועה לא תואם את התכנית האדריכלית - בנספח תנועה חסר סימון העמוד בקומת קרקע, מיקום חניות האופניים שונה בין התכניות

2. רוחב פלטת כניסה למתקן ועמוד המתוכנן בקצה המערבי של המתקן לא מאפשרים פתיחת דלת המכונית.

3. השטח בחזית הבניין שרשום "רחבת המתנה" לא מתאים להמתנה לכניסה לחניה.

4. יש לצמצם בנספח תנועה אבן שפה מונמכת וסימוני איסור חניה מול הכניסה לחניון.

המלצה: לדחות את הבקשה

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים ועגלה

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

חוו"ד אקוסטית מתוייקת בארכיב הרישוי המקוון.

נקבעו תנאים אקוסטיים בהיתר ולגמר.

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.

תמורת כריתת העצים יש לנטוע במגרש עצים בגודל 10 לפחות (4") ובערך חליפי של 6,558 ש"ח.

יש לסמן את העצים לנטיעה במרווח הקדמי ויש לתכנן עומק שתילה מספק עבורם.

אם אי אפשר לממש את כל הערך החליפי במגרש, תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בתיאום עם האגף לשיפור פני

העיר (שפ"ע). על בעל היתר לתאם זאת בעצמו עם מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע.

ניתנו תנאים לגמר לנטיעות ואישור אגרונום.

המלצה: לאשר את הבקשה

מקלט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורך לאחר ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

על פי חוות הדעת בתחנת תנועה וחניה לא ניתן לאשר את רחבת ההמתנה לכלי רכב, לכן יש להציג שם רצועת גינון וגדר.

יש להציג חומרי גמר בפרישת גדר קדמית ולהציג שערים.

יש להציג עומק שתילה בחזית הקדמית של לפחות 1.5 מטר - יש להציג נטיעת עצים מקסימלית במרווח הקדמי.

מוצגים שני מסתורים לגמל מים - יש לבטל אחד.

מוצג פילר ללא ציון ייעוד - יש לבטלו.

מוצגים בורות חלחול בצמוד לעץ - יש להרחיקם לפחות 3 מטרים מהעץ.

המלצה: לדחות 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: לדחות 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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס שדרה	2.5	25.0	2.0	כריתה	3,279
2	פיקוס שדרה	2.5	25.0	2.0	כריתה	3,279
3	פיקוס שדרה	3.0	20.0	3.0	שימור	2,602

חו"ד מחלקת פיקוח:

דוד נימני 07/01/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

יש להשלים מידות דלת מעלית, וסימון מאחזי יד במדרגות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדאד)

לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף עבור 8 יח"ד שכן:

1. בקומת המרתף מוצגת יח"ד כקיימת בניגוד לממצאים מתיק הבניין המעידים כי הנ"ל הוסדר ללא היתר. בבקשה הנ"ל מבקשים להסדיר את הדירה, להוסיף לה ממ"ד ולהסדיר כניסה אליה מהחצר. הנ"ל נוגד את הוראות תכנית ע'1 ולא ניתן לאשר.
2. מבוקשת הוספת בנייה חדשה מעבר לקווי הבניין המותרים בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
3. מבוקשת חריגה מעבר לשטחים המותרים בקומות התוספת נוכח בנייה המוצעת מעבר לקווי הבניין בקומות הקיימות.
4. מבוקש בנייה בתחום הרצועה המפולשת ומעבר לקווי הבניין המותרים העולה על 1/3, חורג ממתאר העמודים הקיים ואינו שומר על מקצב העמודים כנדרש. בנוסף מוצעת בניית קירות ומעקות בתחום הרצועה המפולשת בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
5. גובה הקומה המבוקשת עולה על גובה הקומה הטיפוסית בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
6. מבוקשת הרחבת המרפסות הקיימות בחזית הקדמית בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
7. מבוקשת סגירת מרפסות הצד בחלקן בסגירה קשיחה וכן הוספת מרפסות סגורות בקומות החדשות באופן שאינו אחיד לאורך כל החזיתות בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
8. מבוקשת סגירת מרפסות שקועות למחצה בחזית הקדמית בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה שלא ניתן לאשר.
9. שטחי הבנייה המוצעים על הגג חורגים מ- 65% המותרים נוכח הוספת גרמי מדרגות בתחום מרפסות הגג, המהווה סטייה ניכרת לתכנית 3616 א'.
10. קונטור קומת הגג מבוקש מעל מרפסות הגזוזטרה בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
11. מבוקשת הריסת עמודים ברצועת העמודים בחזית הבניין בניגוד להנחיות עיצוב מבנים בתחום אזור ההכרזה שלא ניתן לאשר.
12. מבוקשת הוספת גרמי מדרגות בתחום מרפסות הגג. הנ"ל אנו תואם את הסגנון האדריכלי באזור בניגוד להנחיות לעיצוב מבנים באזור ההכרזה שלא ניתן לאשר.
13. הבקשה קיבלה חו"ד שלילית מטעם מכון הרישוי בתחנת תיאום תנועה וחניה ותחנת תיאום אדריכל מכון רישוי.
14. מבוקשת הבלטת קורות מעבר למישור החזיתות בניגוד להוראות תכנית 3616 א' ומדיניות/הנחיות מרחביות.
15. מבוקש חיפוי אלומיניום על גבי החזיתות, לא צוין גוון הטיח המבוקש, כן לא ניתנה התייחסות לחומרים הקיימים ועיצוב מעקות המרפסות הקיימים והמבוקשים וכן מוצע מעקה גג תחתון בבנייה קלה בניגוד להנחיות לעיצוב מבנים בתחום אזור ההכרזה.
16. לא הוצגו פתרונות אוורור לחדרי שירותים בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
17. פתרונות ההצללה המבוקשים בולטים ממישור החזיתות בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
18. מבוקשים מסתורי כביסה במפלס הקרקע בניגוד לתקנות התכנון והבניה.

19. גובה הגדרות בגבולות המגרש הצדדיים עולה על 1.50 מ' המותרים בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
20. מבוקשת רצועת גינון מינימלית ללא כל הצדקה תכנונית ובנוסף לא הוצגו בתי גידול במרווח הקדמי בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
21. מבוקשת חצר אנגלית ברוחב העולה על המותר בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
22. מבוקשת רצועת גינון מינימלית ללא הצדקה תכנונית וכן לא הוצגו בתי גידול בתחום המרווח הקדמי בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
23. מבוקשת חצר אנגלית ברוחב העולה על 1.50 מ' המותרים בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
24. מבוקשת חצר מונמכת בעורף המגרש בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
25. הבקשה כפי שהוגשה, ערוכה בצורה חסרה שאינה כוללת את כל המידע הנדרש לבדיקתה שכן:
 - חישובי השטחים נערכו בצורה שגויה לאור בנייה המוצעת בחריגה מקווי הבניין המותרים.
 - מפרט הבקשה אינו כולל את כל המידות והמפלסים, לא צוינו גבהי גדרות ומעקות והחומר המוצע.
 - כותרות התכניות אינן נכונות לרבות חזית צפונית המוצגת כחזית דרומית ולהפך.
 - לא הוצגו מפלסי הקרקע במגרשים השכנים בתנוחת הקומות, בחתכים ובחזיתות.
 - מרחק הג'קוזי המוצע ממעקה הגג המוצג בתנוחת קומת הגג אינו תואם את פרט הג'קוזי שהוצג.
26. נימוקי שלילת הבקשה נשלחו לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0092 מתאריך 22/04/2020

- לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף עבור 8 יח"ד שכן:
1. בקומת המרתף מוצגת יח"ד כקיימת בניגוד לממצאים מתיק הבניין המעידים כי הנ"ל הוסדר ללא היתר. בבקשה הנ"ל מבקשים להסדיר את הדירה, להוסיף לה ממ"ד ולהסדיר כניסה אליה מהחצר. הנ"ל נוגד את הוראות תכנית ע'1 ולא ניתן לאשר.
 2. מבוקשת הוספת בנייה חדשה מעבר לקווי הבניין המותרים בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
 3. מבוקשת חריגה מעבר לשטחים המותרים בקומות התוספת נוכח בנייה המוצעת מעבר לקווי הבניין בקומות הקיימות.
 4. מבוקש בינוי בתחום הרצועה המפולשת ומעבר לקווי הבניין המותרים העולה על 1/3, חורג ממתאר העמודים הקיים ואינו שומר על מקצב העמודים כנדרש. בנוסף מוצעת בניית קירות ומעקות בתחום הרצועה המפולשת בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
 5. גובה הקומה המבוקשת עולה על גובה הקומה הטיפוסית בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
 6. מבוקשת הרחבת המרפסות הקיימות בחזית הקדמית בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
 7. מבוקשת סגירת מרפסות הצד בחלקן בסגירה קשיחה וכן הוספת מרפסות סגורות בקומות החדשות באופן שאינו אחיד לאורך כל החזיתות בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
 8. מבוקשת סגירת מרפסות שקועות למחצה בחזית הקדמית בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה שלא ניתן לאשר.
 9. שטחי הבנייה המוצעים על הגג חורגים מ- 65% המותרים נוכח הוספת גרמי מדרגות בתחום מרפסות הגג, המהווה סטייה ניכרת לתכנית 3616 א'.
 10. קונטור קומת הגג מבוקש מעל מרפסות הגזזטה בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
 11. מבוקשת הריסת עמודים ברצועת העמודים בחזית הבניין בניגוד להנחיות עיצוב מבנים בתחום אזור ההכרזה שלא ניתן לאשר.
 12. מבוקשת הוספת גרמי מדרגות בתחום מרפסות הגג. הנ"ל אנו תואם את הסגנון האדריכלי באזור בניגוד להנחיות לעיצוב מבנים באזור ההכרזה שלא ניתן לאשר.
 13. הבקשה קיבלה חו"ד שלילית מטעם מכון הרישוי בתחנת תיאום תנועה וחניה ותחנת תיאום אדריכל מכון רישוי.
 14. מבוקשת הבלטת קורות מעבר למישור החזיתות בניגוד להוראות תכנית 3616 א' ומדיניות/הנחיות מרחביות.
 15. מבוקש חיפוי אלומיניום על גבי החזיתות, לא צוין גוון הטיח המבוקש, כן לא ניתנה התייחסות לחומרים הקיימים ועיצוב מעקות המרפסות הקיימים והמבוקשים וכן מוצע מעקה גג תחתון בבנייה קלה בניגוד להנחיות לעיצוב מבנים בתחום אזור ההכרזה.
 16. לא הוצגו פתרונות אוורור לחדרי שירותים בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
 17. פתרונות ההצללה המבוקשים בולטים ממישור החזיתות בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 18. מבוקשים מסתורי כביסה במפלס הקרקע בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
 19. גובה הגדרות בגבולות המגרש הצדדיים עולה על 1.50 מ' המותרים בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 20. מבוקשת רצועת גינון מינימלית ללא כל הצדקה תכנונית ובנוסף לא הוצגו בתי גידול במרווח הקדמי בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 21. מבוקשת חצר אנגלית ברוחב העולה על המותר בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.

22. מבוקשת רצועת גינון מינימלית ללא הצדקה תכנונית וכן לא הוצגו בתי גידול בתחום המרווח הקדמי בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
23. מבוקשת חצר אנגלית ברוחב העולה על 1.50 מ' המותרים בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
24. מבוקשת חצר מונמכת בעורף המגרש בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
25. הבקשה כפי שהוגשה, ערוכה בצורה חסרה שאינה כוללת את כל המידע הנדרש לבדיקתה שכן:
- חישובי השטחים נערכו בצורה שגויה לאור בנייה המוצעת בחריגה מקווי הבניין המותרים.
 - מפרט הבקשה אינו כולל את כל המידות והמפלסים, לא צוינו גבהי גדרות ומעקות והחומר המוצע.
 - כותרות התכניות אינן נכונות לרבות חזית צפונית המוצגת כחזית דרומית ולהפך.
 - לא הוצגו מפלסי הקרקע במגרשים השכנים בתנוחת הקומות, בחתכים ובחזיתות.
 - מרחק הג'קוזי המוצע ממעקה הגג המוצג בתנוחת קומת הגג אינו תואם את פרט הג'קוזי שהוצג.
26. נימוקי שלילת הבקשה נשלחו לעורך הבקשה.

רשות רישוי

04/03/2020	תאריך הגשה	20-0350	מספר בקשה
	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	בניה חדשה	מסלול

עגימי וגבעת עליה	שכונה	דונולו הרופא 25	כתובת
3173-025	תיק בניין	99/8997	גוש/חלקה
176.11	שטח המגרש	2660, 9016, 1	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב דונולו הרופא 25, תל אביב - יפו 6805736	כחיל אחמד	מבקש
רחוב הרוקמים 26, חולון 5885849	חברת עמידר בשם רשות הפיתוח	בעל זכות בנכס
רחוב אבן סינא 38, תל אביב - יפו 6817731	עבדלקאדר סינאן	עורך ראשי
ת.ד. 67462, ירושלים 9167302	שריף אנס	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)

מהות עבודות בניה
הריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בחזית לרחוב, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל מרתף עם בריכת שחיה וחדר משחקים משותף, עבור 2 יחידות דיור. הבניין מוצע עם חניה מבונה בחזית לרחוב עבור 2 מקומות חניה במכפיל חניה אוטומטי.

מצב קיים:

על המגרש מבנה בן קומה אחת מיועד להריסה לטובת הקמת בניין חדש (נדון).

בעלויות:

הנכס בבעלות רשות הפיתוח בשלמותו והבקשה חתומה ע"י רשות הפיתוח.

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

סטייה	מוצע	מותר	
-	219.6 מ"ר כ-78 מ"ר כולל שטח עבור חניה מבונה בקומות הקרקע. חלק המקורה של הפטיו במפלס קומת הקרקע לא חושב במניין השטחים המותרים. תיקון המפרט לעניין זה לא יהווה שינוי מהותי בתכנון.	125% משטח המגרש=220 מ"ר 25% מהשטח העיקרי= 55 מ"ר + הפרשי ממ"דים מכוח התקנות הוועדה רשאית להתיר שטח חניה מבונה כשטח שירות נוסף בסך של עד 25 מ"ר עבור מקום חניה אחד אם לא ניתן להסדירו במרתף.	שטח עיקרי שטח שרות
-	בהתאם למותר	בהתאם לתחום המותר לבניה – עד גבולות המגרש, קו 0 לרחוב מחייב.	קווי בניין
-	כ-70%, אך לא הוגש חישוב מפורט לכך.	70% משטח המגרש (היטל הבניה העל קרקעית על משעור האופקי)	תכסית
-	2 יחידות דיור בשטח הממוצע של כ-113 מ"ר.	מגורים + מחסר. 2 יחידות דיור לפי החישוב הנקבע בתקנות התכנית לפיה שטח הדירות בממוצע לא יקטן מ-90 מ"ר.	צפיפות

סטייה	מוצע	מותר	
-	10.5 מ'	10.5 מ' במדידה מהנקודה הנמוכה שעל ציר הדרך הסמוכה.	גובה
-	3.0 מ' כ-40% בהתאם לנקבע בהוראות התכנית	מעל הגובה האמור, במסגרת השטחים המותרים ובתנאים הבאים: גובה – 3.0 מ' תכסית – 50% נסיגות – 2.5 מ' מחזית הבניין לרחוב	בניה חלקית על הגג
-	מגורים ומסחר דו-קומתי בחזית לרחוב. המסחר מוצע בגובה המרבי 6 מ' ומחולק ע"י תקרת ביניים ל-2 קומות בשטח דומה, אך גובהו בקומה העליונה קטן מגובה המינימלי למסחר של 2.75 מ'. תיקון המפרט לא יהווה שינוי מהותי.	מגורים עם חזית מסחרית	שימושים

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

סטייה	מוצע	מותר	
-	מרתף אחד בחלקו עד גבולות המגרש שהם קוויי הבניין המותרים.	2	קומות
-	בריכה שחיה משותפת וחדר משחקים עם חדר משאבות מתחת משותפים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
-	כ-79%	80%	תכסית

התאמה לתקנות/הנחיות מרחביות

הערות	לא		
	כן	כן	
רוחב החצר האנגלית כ-1.70 מ' בניגוד להנחיות המרחביות, תיקון המפרט לא יהווה שינוי מהותי.		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב פודסט מול מעלית
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אזור
		+	- חצר אנגלית.
	+		בריכות שחיה

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 06/04/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 9.7.19
הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 2 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

2 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

2 מקומות חניה לרכב פרטי ע"י מתקן דו חניון

2 מקומות חניה לאופניים

הוגש נספח תנועה, מתכנן ג. הנדסה

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

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

זרכים

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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה עם מכלים
תיקונים נדרשים: הצגת חתך מפורט של מסתור האשפה בתכנית הראשית, הוספת צינורות הגנה בהיקף קירות מסתור
האשפה, תכנון שיפוע מקסימלי של 3% לאורך תוואי הפינוי והצגת אבן ספה מונמכת בקצה תוואי הפינוי.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושא מנדפים.
התווספו תנאים בהיתר לנושא מיגון אקוסטי.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

גנים ונוף

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

אדריכלות מכון הרישוי

אין הערות לתחנה זו.
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

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יהונתן הוכמן)

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים, והקמת בניין חדש למגורים ומסחר בחזית לרחוב, עבור 2 יחידות דיור ויחידת מסחר אחת.
בכפוף לכל דין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון המפרט לעניין מיקום תקרת ביניים ביחידה מסחרית על מנת להתאים גובה בכל מפלס לגובה המינימלי הדרוש לפי הנקבע בתקנות החוק.
2. התאמת רוחב החצר האנגלית לנקבע בהנחיות המרחביות ומדיניות הוועדה (עד 1.50 מ').
3. תיקון חישוב השטחים תוך הכללת כל השטחים המקורים בחישוב על פי הנקבע בתקנות בהתאם לשטחים המותרים (לרבות חישוב שטח המקורה בתחום הפטיו בקומת הקרקע).
4. הצגת חישוב מפורט לתכסית קרקע להוכחת התאמתה לתכסית המותרת של 70% בהתאם לנקבע בתקנות התכנית.
5. מבקשי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (במידה וייגרם) לבניינים הסמוכים בזמן ביצוע עבודות הבנייה והחזרת המצב לקדמותו בגין בניית המרתף עד גבולות המגרש לפי הוראות תכנית ע1.
6. רישום כל השטחים המשותפים בבניין על-פי תקנה 27 והצגת התחייבות לרישום תקנה 27 לפני חיבור לחשמל.
7. מילוי דרישות מכון הרישוי

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי סגירת החללים העוברים בעתיד בכל צורה שהיא.
2. אי פיצול יחידות הדיור לדירות נוספות, פיצול יחידות הדיור יחשב הפרה של היתר זה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הוכמן יהונתן)

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים, והקמת בניין חדש למגורים ומסחר בחזית לרחוב, עבור 2 יחידות דיור ויחידת מסחר אחת.

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

תנאים להיתר

1. תיקון המפרט לעיניין מיקום תקרת ביניים ביחידה מסחרית על מנת להתאים גובה בכל מפלס לגובה המינימלי הדרוש לפי הנקבע בתקנות החוק.
2. התאמת רוחב החצר האנגלית לנקבע בהנחיות המרחביות ומדיניות הוועדה (עד 1.50 מ').
3. תיקון חישוב השטחים תוך הכללת כל השטחים המקורים בחישוב על פי הנקבע בתקנות בהתאם לשטחים המותרים (לרבות חישוב שטח המקורה בתחום הפטיו בקומת הקרקע).
4. הצגת חישוב מפורט לתכסית תקרקע להוכחת התאמתה לתכסית המותרת של 70% בהתאם לנקבע בתקנות התכנית.
5. מבקשי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (במידה וייגרם) לבניינים הסמוכים בזמן ביצוע עבודות הבניה והחזרת המצב לקדמותו בגין בניית המרתף עד גבולות המגרש לפי הוראות תכנית ע1.
6. רישום כל השטחים המשותפים בבניין על-פי תקנה 27, והצגת התחייבות לרישום תקנה 27 לפני חיבור לחשמל.
7. מילוי דרישות מכון הרישוי

התחייבויות להוצאת היתר

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי סגירת החללים העוברים בעתיד בכל צורה שהיא.
2. אי פיצול יחידות הדיור לדירות נוספות, פיצול יחידות הדיור יחשב הפרה של היתר זה.

הערות

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0092 מתאריך 22/04/2020

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים, והקמת בניין חדש למגורים ומסחר בחזית לרחוב, עבור 2 יחידות דיור ויחידת מסחר אחת.

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

תנאים להיתר

1. תיקון המפרט לעיניין מיקום תקרת ביניים ביחידה מסחרית על מנת להתאים גובה בכל מפלס לגובה המינימלי הדרוש לפי הנקבע בתקנות החוק.
2. התאמת רוחב החצר האנגלית לנקבע בהנחיות המרחביות ומדיניות הוועדה (עד 1.50 מ').
3. תיקון חישוב השטחים תוך הכללת כל השטחים המקורים בחישוב על פי הנקבע בתקנות בהתאם לשטחים המותרים (לרבות חישוב שטח המקורה בתחום הפטיו בקומת הקרקע).
4. הצגת חישוב מפורט לתכסית תקרקע להוכחת התאמתה לתכסית המותרת של 70% בהתאם לנקבע בתקנות התכנית.
5. מבקשי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (במידה וייגרם) לבניינים הסמוכים בזמן ביצוע עבודות הבניה והחזרת המצב לקדמותו בגין בניית המרתף עד גבולות המגרש לפי הוראות תכנית ע1.
6. רישום כל השטחים המשותפים בבניין על-פי תקנה 27, והצגת התחייבות לרישום תקנה 27 לפני חיבור לחשמל.
7. מילוי דרישות מכון הרישוי

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי סגירת החללים העוברים בעתיד בכל צורה שהיא.

עמ' 16

3173-025

20-0350

<ms_meyda>

2. אי פיצול יחידות הדיור לדירות נוספות, פיצול יחידות הדיור יחשב הפרה של היתר זה.