

י' אייר תש"פ
04 מאי 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0100 תאריך: 03/05/2020 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אברגל יגאל	פאגלין עמיחי 9	2350-009	20-0448	1
4	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אפרים רוגובין מגורים בע"מ	פייבל 11	0524-011	20-0063	2
14	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	שמונוב טהריאל	די רוסי 1	3600-068	20-0263	3

רשות רישוי

25/03/2020	תאריך הגשה	20-0448	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

צוקי אביב	שכונה	פאגלין עמיחי 9 רחוב רוזנבלום יאיר 9	כתובת
2350-009	תיק בניין	503/6632	גוש/חלקה
1939	שטח המגרש	ג1, 3483, 1437ג	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב פאגלין עמיחי 9, תל אביב - יפו 6958440	אברגל יגאל	מבקש
רחוב לפין 9, תל אביב - יפו 6525841	פרומצנקו אלון	מבקש
רחוב פאגלין עמיחי 9, תל אביב - יפו 6958440	אברגל אילנית	בעל זכות בנכס
רחוב לפין 9, תל אביב - יפו 6525841	פרומצנקו אלון	בעל זכות בנכס
רחוב חורגין 6, רמת גן 52356	שלסקי מאיר	עורך ראשי
רחוב השיטה 27, חולון 5835928	שפירא דניאל	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (מידד גן-אור)

מהות עבודות בניה
<p>הסדרת 2 כניסות נפרדות ל-2 חדרים קיימים ליציאה לגג ב-2 דירות (מס' 29 ו-מס' 30) בקומה העליונה מס' 8, בבניין בן 9 קומות מעל 2 קומות מרתף ו-2 חדרי יציאה לגג. כניסה לחדר יציאה לגג מוצעת דרך תחנת עצירת מעליות בקומת הגג (לא קיימות מדרגות לגישה למפלס הנ"ל). כמו כן, מוצע ג'קוזי בעתיד על מרפסת גג דרומית בדירה מס' 30. הערה: למעשה, הבקשה כוללת הוספת תחנת עצירה למעליות בקומת הגג, הפיכת אזור טכני משותף למבואת כניסה ל-2 יח"ד עליונות בבניין הנדון, התייחסות לא ברורה לחדר מכונות מעליות, פירים לשחרור עשן ואוורור.</p>

מצב קיים:

<p>הבניין משותף, בן 9 קומות, (כולל קומת כניסה עם חדרי יציאה לגג, כולל 30 תתי חלקות. הדירות הנדונות רשומות כתתי חלקות 29, 30.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניין מגורים חדש בן 9 קומות הכולל 30 יח"ד, עם 2 חדרי יציאה לגג עבור 2 דירות העליונות - בקומה מס' 8, מעל 2 קומות מרתף. לפי ההיתר הנ"ל מטבחים אושרו בתוך חדרי יציאה לגג בלבד.	24/06/2007	07-0304
	תוספת בניה-הגדלת שטח קומה עליונה וחדרי יציאה לגג, מצללות גג. לפי היתר זה, בדירה מס' 30 אושרו 2 מטבחים, אחד בחדר יציאה לגג ושני בקומה 8. מטבח אחד בדירה מס' 29 במפלס קומה 8.	13/9/2011	11-0766

בעלויות:

<p>הנכס רשום כבית משותף. ע"ג הבקשה חתומים 2 בעלים ב-2 דירות הנדונות מס' 29, 30. ע"פ תקנה 36ב', נשלחו הודעות לכל הבעלים שאינם חתומים על הבקשה, ולא התקבלו התנגדויות.</p>

עמ' 2

2350-009 20-0448 <ms_meyda>

הערה א : ע"פ חוות דעת היועצת המשפטית מיום 26.10.10 סוכם כי ניתן לאשר כניסה נפרדת לחדרי יציאה לגג ללא צורך באישור הקלה. יצוין שיש לבצע רישום בספרי המקרקעין לפי תקנה 27 לפיו לא ניתן להסדיר יחיד נפרדת בחדרי היציאה לגג.

הערה ב : מבוקשת תחנת עצירה נוספת עבור 2 מעליות במפלס קומת הגג ע"י ביטול דה פקטו של אזור טכני משותף והפיכתו למבואת כניסה עבור 2 חדרי היציאה לגג באמצעות מעליות בלבד ללא חיבור לחדר מדרגות קיים, ללא הצעת פתרון חלופי לאזור טכני וחדר מכונות, ולכן לא ניתן לאישור.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 26/04/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

כיבוי אש

במפלס +29.05 אין דרך מוצא כנדרש בסעיף 3.2.13.4 (תקנות התכנון והבניה) "ממבואת מעלית תותקן דרך מוצא אחת לפחות" המלצה: לדחות את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לדחות את הבקשה

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 12/10/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע" מידד י גן-אור)

לא לאשר את הבקשה שכן:

1. התקבל סירוב ממכון הרישוי לעניין בטיחות אש ומילוט דרך מבואת מעליות;
2. מוצע ביטול אזור טכני משותף קיים והפיכתו למבואת כניסה באמצעות מעליות בלבד ל-2 הדירות הנדונות, ללא פתרון חלופי, שרטוט לא ברור של פירים לשחרור עשן ואוורור חדר אשפה, חדר מכונות;
3. הוספת תחנת עצירה למעליות ללא תאום ואישור כיבוי אש, פתיחת קיר לגישה ל- 2 מעליות;
4. לא קיים חיבור לחדר מדרגות משותף;
5. לא ניתן לאשר ג'קוזי בעתיד במרפסת הגג, כפי שהוצג.

הערה: חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

הערות

1. חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0100-20-1 מתאריך 03/05/2020

לא לאשר את הבקשה שכן:

6. התקבל סירוב ממכון הרישוי לעניין בטיחות אש ומילוט דרך מבואת מעליות;
7. מוצע ביטול אזור טכני משותף קיים והפיכתו למבואת כניסה באמצעות מעליות בלבד ל-2 הדירות הנדונות, ללא פתרון חלופי, שרטוט לא ברור של פירים לשחרור עשן ואוורור חדר אשפה, חדר מכונות;
8. הוספת תחנת עצירה למעליות ללא תאום ואישור כיבוי אש, פתיחת קיר לגישה ל- 2 מעליות;

עמ' 3
2350-009 20-0448 <ms_meyda>

9. לא קיים חיבור לחדר מדרגות משותף;
10. לא ניתן לאשר ג'קוזי בעתיד במרפסת הגג, כפי שהוצג.

הערה: חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

08/01/2020	תאריך הגשה	20-0063	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	פייבל 11	כתובת
0524-011	תיק בניין	95/6108	גוש/חלקה
751 מ"ר	שטח המגרש	ע1, 3729א	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אפרים רוגובין מגורים בע"מ	רחוב דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104
בעל זכות בנכס	אילני דוד	רחוב פייבל 11, תל אביב - יפו 6299513
בעל זכות בנכס	מלאת גיא	רחוב פייבל 11, תל אביב - יפו 6299513
בעל זכות בנכס	רוגובין יעקב	רחוב דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104
בעל זכות בנכס	קריגר סילויה	גן פייבל 11, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	גולן עודד	רחוב פייבל 11, תל אביב - יפו 6299513
בעל זכות בנכס	מילמן יחיאל	רחוב פייבל 11, תל אביב - יפו 6299513
בעל זכות בנכס	צייזל דבורה	רחוב פייבל 11, תל אביב - יפו 6299513
עורך ראשי	מורשטיין שגיא	רחוב תובל 11, רמת גן 52522
מתכנן שלד	וסרמן יובל	רחוב סחרוב דוד 22, ראשון לציון 7570729
מורשה חתימה מטעם המבקש	רוגובין עומר	רחוב דרך בגין מנחם 11, רמת גן 5268104

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 20 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> • ב-2 קומות המרתף- 23 מקומות חניה (מהם 8 מקומות חנייה ע"ג מכפילי חניה), חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 6 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'. • בקומת הקרקע- לובי כניסה, חדר אשפה, 2 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית. • בקומה א- 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה. • בקומות ב-ד- בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה קדמית ואחורית לכל דירה. • בקומה ה- 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה. • בקומה ו (חלקית תחתונה)- 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית הקדמית ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית ופרגולה מעליה. • בקומה ז (חלקית עליונה)- 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גזוזטרה קדמית ומעליה פרגולה לדירה הקדמית, ומרפסות גג בחזית האחורית ומעליהן פרגולות ל-2 הדירות. • על הגג העליון- מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין וגג צמוד לדירה שבקומת הגג החלקית העליונה עם יציאה מתוך הדירה ובו חדר טכני ובריכה פרטית. • בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים. • בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי, מתקני תשתית, נישת גז, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף חלקי ובו מקלט. סה"כ: 8 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
441	15.12.1958	לבניין בית בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומרתף עבור מקלט. סה"כ בבניין 8 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 7 תתי חלקות, רובן בבעלות פרטית ות.ח 1 בבעלות של חברה. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " אפרים רוגובין מגורים בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה (עומר רוגובין או יעקב רוגובין) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם כל בעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד רוני איל להב ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1958
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית, גרסה 1 מתאריך 5.12.2019

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6	2 + 6	2 + 6	
קווי בניין:			
קדמי	6.00 מ'	6.00 מ' בקרקע 4.40 מ' בקומות הטיפוסיות	1.60 מ' - חריגה בשל קירות בצדי הבניין כקונס' דקורטיבית, לא ניתן לאשר
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ' בקרקע 3.40 מ' בקומות הטיפוסיות	1.60 מ' - חריגה בשל קירות בצדי הבניין כקונס' דקורטיבית, לא ניתן לאשר
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) 751 מ"ר = 0.5X375.5 מ"ר	מתוכננת תכנית בניה של כ- 370 מ"ר, בהתאם למותר	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (565 מ"ר)	בהתאם למותר	
צפיפות:	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2827/90 מ"ר = 31 יח"ד	20 יחידות דיור	
גובה קומה:	3.30 מ' ברוטו	3.30 מ'	
בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:	- בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי - יוקצו שטחים לשירות כלל	בהתאם למותר	נישת גז תוכננה שלא

<p>בתחום קומת הקרקע בניגוד להוראות התכנית</p> <p>*חניות אופניים- לא אושר ע"י תחנת תנועה וחניה</p>	<p>שתוכננה בצמוד לגבול המגרש הצפוני ולא בתחום הקומה</p> <p>לא הוצג כפי הנדרש ולכן לא אושר נושא זה בתחנת תנועה וחניה- ראה בהמשך</p> <p>מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי</p>	<p>הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי</p> <p>תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש</p> <p>תותר הצמדת חצרות ליחיד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי</p>	
<p>מרפסת הגזוזטרה שבקומת הגג החלקית העליונה, לא ניתן לאשרה.</p> <p>0.80 מ'</p> <p>0.90 מ'</p>	<p>3.00 מ' בקומת הגג החלקית העליונה בה מתוכננת מרפסת גזוזטרה המקרה את כל שטח מרפסת הגג שמתחתיה</p> <p>2.00 מ'</p> <p>5.30 מ'</p> <p>5.90 מ'</p>	<p>3.00 מ'- מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות</p> <p>2.00 מ'- מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה</p> <p>כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ'</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p>קומות גג חלקיות:</p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה הבניה על הגג</p> <p>גובה המתקנים הטכניים</p>
<p>36 מ"ר- חריגת שטח מרפסת קדמית בקומת הגג החלקית העליונה אשר לא ניתן לאשרה</p> <p>מרפסות אחוריות לא בחפיפה בניגוד להוראות התכנית, לא ניתן לאשר</p>	<p>1.60 מ'</p> <p>שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר, למעט מרפסת גזוזטרה קדמית בקומת הגג החלקית העליונה בשטח של 50 מ"ר ממוצע לא עולה על 12 מ"ר</p> <p>אין חפיפה ואחידות במרפסות האחוריות בכל קומות הבניין בנוסף, אין התאמה בין כלל המרפסות המוצגות במפרט הבקשה להדמיות</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>1.60 מ'</p> <p>14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 240 מ"ר</p> <p>לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p>מרפסות:</p> <p>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</p> <p>שטח</p> <p>עיצוב המרפסות</p>
<p>בניגוד להוראות התכנית, לא ניתן לאשר</p>	<p>תוכננה מרפסת גג קדמית בקומת הגג החלקית התחתונה שבהמשכה מרפסת גזוזטרה המקרה בחלקה את מרפסות הגזוזטרה שבקומה הטיפוסית העליונה</p>	<p>בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובליטות</p>	<p>מרפסות גג:</p>
<p>לא ניתנה התייחסות כלל במפרט הבקשה, בניגוד להוראות התכנית</p>	<p>לא הוצגו מעבי מזגנים במפרט ההגשה</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יחיד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	<p>מזגנים:</p>
<p>לא הוצג מיקום לתליית כביסה לדירות שבקומת</p>	<p>בהתאם למותר, למעט, לדירות הקרקע להם לא הוצג מיקום לתליית כביסה</p>	<p>נדרש לכל יחיד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביחיד הפונות לחזית קדמית</p>	<p>מסתורי כביסה:</p>

<p>הקרקע</p>	<p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'</p> <p>חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר</p>	<p>עיצוב המסתורים</p>
<p>מכיוון שלא ניתן לאשר את מרפסת הגזוטרסה הקדמית בקומת הגג החלקית העליונה, לא ניתן לאשר גם את המצללה שמעליה</p> <p>קירות לצדי המצללות בניגוד להוראות התכנית והתקנות, לא ניתן לאשר</p> <p>1.20 מ', לא ניתן לאשר</p> <p>0.30 מ'</p> <p>לא הוצג פרט וחומרי גמר המצללה</p>	<p>מתוכננות מצללות מעל מרפסות גזוטרסה אחוריות, מעל מרפסת גזוטרסה קדמית בקומת הגג החלקית העליונה ומעל מרפסת גג אחורית בקומה זו, לפי השטח המותר</p> <p>המצללות שמעל המרפסות בקומת הגג החלקית העליונה סגורות עם קירות לצדי המצללה</p> <p>לא נשמרו כלל הנסיגות הנדרשות למצללות שמעל מרפסות הגג</p> <p>3.30 מ'</p> <p>בהתאם למותר, אך יש להציג פרט פרגולה בהתאם</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר</p> <p>לא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג</p> <p>1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות</p> <p>לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה</p>	<p>מצללות : שטח</p> <p>בינוי ומיקום</p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה</p> <p>מרווחי קורות המצללה</p>
<p>מעקה מסגרות בהיקף הגג לא ניתן לאשר אלא מעקה שקוף רק בהיקף הבריכה ואזור הדריכה לשם בטיחות</p> <p>*לא הוצגו כל פרטי הבריכה הנדרשים לפי התקנות לרבות חדר מכונות וכל' וכן, אין התאמה בין</p>	<p>מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון לרבות חדר משאבות ומאגר מים וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>הבריכה הינה בנסיגה של כ- 1.50 מ' מהמעקה ובהיקפה אזור דריכה</p> <p>מוצע מעקה מסגרות בכל היקף הגג החורג גם מהגובה המרבי המותר.</p> <p>בנוסף, לא הוצגו כל פרטי הבריכה, כנדרש בתקנות</p>	<p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים</p> <p>תתוכנן בנסיגה של 1.00 מ' לפחות ממעקה הגג</p> <p>יותר מעקה שקוף ובהתאם לנדרש ע"פ תקנות הבטיחות</p>	<p>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</p> <p>בריכה</p>

<p>מפלסי פרט הבריכה שהוצג לתכנית.</p>			
	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הדרומי בצמוד לגבול המגרש. *תחנת תנועה וחניה לא אושרה ע"י מכון הרישוי- ראה חוות דעתם בהמשך.</p>	<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש. *כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה</p>	<p>חניה:</p>
	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי נרשם כתנאי בהיתר -בהתאם לנדרש -יידרש לשלב בדיקה סופית</p>	<p>-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	<p>הוראות נוספות למתן היתר:</p>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות:
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	גובה קומות:
	חניות (כולל 2 מכפילי חניה), חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	מתוכננים 5 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	מחסנים:
	מוצע כ- 112.5 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15% משטח המגרש. רוב שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי והצדדי צפוני בתוואי עצים לשימור אשר נמצאים בתחום שטח המגרש.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 = 637.5 מ"ר (15% שטח מחלחל = 112.5 מ"ר)	תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
<p>מתוכננים קירות כקונסטרוקציה דקורטיבית בצדי הבניין עם קורות המחברות למרפסות בכל הקומות וגם כמעטפת למרפסות וכן, קירוי מלא מעל מרפסות גזוזטרה קדמיות עליונות. כל אלו מהווים בניה קשיחה מחוץ לקווי הבניין הקדמיים והאחוריים המותרים. כמו כן, אין התאמה מלאה בין ההדמיות שהוצגו למפרט הבקשה</p>	+		בנייה במרווחים
		+	מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה

<p>גובה הגדר הקדמית חורגת מהגובה המותר בחלקים בהם התשתיות צמודות לגדר ולא ניתן לאשר כך וכן, בחתך 1-1 גדר קדמית עולה על גובה של 0.7 מ' שלא בהתאמה לפריסת הגדרות</p>	+	+	<p>גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'</p>
<p>רצועת הגיגון שתוכננה אינה רציפה מכיוון שתוכננו פתחי אוורור חדר טרפו שבמרתף בתחום זה לא הוצג בחתך עומק שתילה הנדרש במרווח הקדמי</p>	+	+	<p>פיתוח שטח -מפלס רצועת הגיגון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גיגון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותר שטח גיגון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגיגון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי</p>
<p>מתוכנן ברוב הבניין חיפוי דמוי קורות עץ בגוון חום, בניגוד להנחיות מרחביות שלפיהן חומרי הגמר של הבניין יהיו בגמר בהיר וחיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות בלבד</p>	+		<p>חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית</p>
<p>-גמל המים תוכנן במרווח הקדמי ולא בצמוד לגבול המגרש הצדדי - נישות לתשתיות לא הורחקו 1.0 מ' מהגדר הקדמית -תוכננו פתחי אוורור חדר טרפו שבמרתף בצמוד לגבול המגרש הקדמי</p>	+	+	<p>מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.</p>
<p>מספר המערכות הסולריות אינו תואם למספר יחידות הדיור בפרויקט (מוצעים 16 מערכות)</p>	+		<p>מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד</p>
<p>מתוכננים דוודים בתחום הקומות בחדרי דוודים. לא הוצג מיקום דוודים לדירות הקרקע ולדירת הגג העליונה</p>	+		<p>דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות</p>

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 23/01/2020

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

נספח התנועה שהוגש אינו תיקן. נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה. 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 ועגלות נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

הבקשה נכללת באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וביצוע בדיקות גז קרקע. התווסף תנאי לקבלת היתר לנושא זה.
התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, אקוסטיקה התווספו תנאים בהיתר לנושאים: חדר טרפו המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של 6 עצים כמפורט בטבלה זו.
תמורת כריתת העצים יש לנטוע במגרש עצים בגודל 10 לפחות (4") ובערך חליפי של 10,009 ש"ח.
שטח פנוי במגרש על הצהרת העורך: 331 מ"ר. יש להציג נטיעת 5 עצים בוגרים חדשים בקוטר גזע של לפחות 10 ס"מ, בנוסף ל-2 העצים במגרש המיועדים לשימור.
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 פיר ואוורור חדר טרפו, במיקום הנטיעות, במסתור גמל המים ובגדר הקדמית.
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: 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	דקל טבעות Archontophoenix Cunninghamiana - דקל נוסחה!!!	6.0	15.0	3.0	שימור	4,608
2	סטרליציית ניקולאי Strelitzia nicolai	6.0	20.0	2.0	כריתה	1,206
3	סטרליציית ניקולאי Strelitzia nicolai	6.0	20.0	2.0	כריתה	1,206
4	חדר קלמנטינה Citrus reticulata	5.0	15.0	4.0	שימור	763
5	רוביניה בת השיטה Robinia pseudoacacia	10.0	20.0	5.0	כריתה	603
6	פיקוס צר-עלים Ficus binnendijkii	10.0	30.0	8.0	שימור	4,072

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
7	Bauhinia מגוונת variegata	9.0	45.0	6.0	כריתה	4,580
8	רוביניה בת השיטה Robinia pseudoacacia	8.0	25.0	0.	כריתה	
9	פלפלון דמוי אלה Schinus terebinthifolius	6.0	40.0	5.0	כריתה	2,413
10	סיסם הודי Dalbergia sissoo	12.0	40.0	8.0	שימור	9,651

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' חן קורלנדסקי)

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף הכוללים 23 מקומות חניה (מהם 8 מקומות חנייה ע"ג מכפילי חנייה), חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.
סה"כ: בניין בן 8 קומות עבור 20 יחידות דיור.

מהסיבות הבאות:

1. הבקשה סורבה על ידי מכון הרישוי בתחנת תנועה וחנייה שכן נספח התנועה שהוגש אינו תקין לעניין חניות אופניים, חוסר במפרט טכני של מכפילי החניות וכו'.
2. קיימת חריגה של 1.60 מ' מקו הבניין הקדמי והאחורי בשל תכנון של קירות בצדי הבניין כקונסטרוקציה דקורטיבית עם קורות ביניהם המתחברות למרפסות הגזוזטרה בכל הקומות וגם כמעטפת למרפסות. ובנוסף, קירוי מלא מעל מרפסות גזוזטרה קדמיות עליונות.
כל אלו מהווים בניה קשיחה מחוץ לקווי הבניין הקדמיים והאחוריים המותרים בניגוד להוראות תוכנית 3729א ובניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
3. תוכננה מרפסת גזוזטרה קדמית בקומת הגג החלקית העליונה המקרה את מרפסת הגג שמתחתיה, בניגוד להוראות תוכנית 3729א לעניין הנסיגה הקדמית הנדרשת של 3.0 מ' וכן, מהווה תוספת שטח מעבר למותר.
4. תוכננה נישת גז בצמוד לגבול המגרש הצפוני ולא בתחום קומת הקרקע, בניגוד להוראות התוכנית.
5. גובה הבנייה על הגג כולל מעקה הגג העליון חורג בכ-0.80 מ' מהגובה המירבי המותר של עד 4.50 מ', בניגוד להוראות התוכנית.
6. גובה הבנייה על הגג באזור חדר המדרגות והמעלית חורג בכ-0.90 מ' מהגובה המירבי המותר של עד 5.00 מ', בניגוד להוראות התוכנית.
7. שטח מרפסת הגזוזטרה הקדמית שבקומת הגג החלקית העליונה חורג בכ-36 מ"ר מהשטח המותר למרפסת של עד 14 מ"ר, בניגוד להוראות התוכנית (ובכל מקרה, לא ניתן לאשר מרפסת זו לפי סעיף מס' 3 לעיל).
8. המרפסות האחוריות אינם בחפיפה מלאה בניגוד להוראות התוכנית.
9. מרפסת הגג הקדמית בקומת הגג החלקית התחתונה אינה לפי קונטור הקומה העליונה שמתחתיה, מכיוון שתוכננה בהמשכה מרפסת גזוזטרה, בניגוד להוראות התוכנית.
10. הבקשה אינה תואמת להנחיות המרחביות/ מדיניות הועדה המקומית, לנושאים הבאים:
 - רצועת הגיגון שתוכננה במרווח הקדמי אינה רציפה מכיוון שתוכננו פתחי אוורור מהמרתף בתחום שטח הרצועה.
 - מתוכנן ברוב הבניין חיפוי דמוי קורות עץ בגוון חום, בניגוד להנחיות מרחביות שלפיהן חומרי הגמר של הבניין יהיו בגמר בהיר וחיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות בלבד.
 - גמל המים תוכנן במרווח הקדמי ולא בצמוד לגבול המגרש הצדדי כפי הנדרש.
 - נישות לתשתיות לא הורחקו ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית.
 - תוכננו פתחי אוורור מהמרתפים בצמוד לגבול המגרש הקדמי ובתחום רצועת הגיגון ולא בצמוד לגבול המגרש הצדדי או האחורי עם כיוון האוורור לפנים המגרש.

- גובה הגדר הקדמית חורגת מהגובה המותר של עד 0.7 מ' בחלקים בהם התשתיות צמודות לגדר וכן, בחתך 1-1 גדר קדמית עולה על גובה של 0.7 מ' שלא בהתאמה לפריסת הגדרות בחלק זה.
 - לא הוצג בחתך עומק שתילה הנדרש לעצים של 1.2 מ' מעל מרתפים במרווח הקדמי.
 - לא הוצג מיקום דוודים לדירות הקרקע ולדירת הגג העליונה בתחום שטחי הדירות או הקומות.
11. לעניין בריכת השחייה הפרטית המתוכננת על גג עליון:
- כמעקה בטיחות תוכנן מעקה מסגרות ולא מעקה שקוף בהיקף הבריכה ואזור הדריכה בניגוד להוראות התוכנית.
 - לא הוצגו כל פרטי הבריכה הנדרשים לפי התקנות לרבות חדר מכונות וכו' וכן, אין התאמה בין מפלסי פרט הבריכה שהוצג לתוכנית.
12. לעניין המצללות המתוכננות בפרויקט:
- מכיוון שלא ניתן לאשר את מרפסת הגזוזטרה הקדמית שבקומות הגג החלקית העליונה (לפי סעיף 3 לעיל), לא ניתן לאשר גם את המצללה שמעליה.
 - מתוכננים קירות לצדי המצללות בניגוד להוראות התכנית ותקנות התכנון והבניה.
 - לא נשמרו כלל הנסיגות הנדרשות של 1.20 מ' ממעקה הגג למצללות שמעל מרפסות הגג.
 - המצללות תוכננו בחריגה של כ-0.30 מ' מהגובה הנדרש של עד 3.0 מ' כולל גובה הקורות העליונות.
 - לא הוצגו פרט וחומרי גמר המצללות.
13. לא ניתנה כלל התייחסות במפרט הבקשה למיקום מעבי מזגנים לכלל הדירות בבניין.
14. לא הוצג מיקום לתליית כביסה לדירות שבקומת הקרקע בתחום שטח הדירה או החצר.
15. מספר המערכות הסולריות אינו תואם למספר יחידות הדיור בפרויקט בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
16. אין התאמה מלאה בין ההדמיות שהוצגו למפרט הבקשה.
- הערה: נימוקים לדחיית הבקשה נשלחו במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0100-20-1 מתאריך 03/05/2020

- לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
- ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף הכוללים 23 מקומות חניה (מהם 8 מקומות חנייה ע"ג מכפילי חנייה), חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.
- סה"כ: בניין בן 8 קומות עבור 20 יחידות דיור,
- מהסיבות הבאות:
17. הבקשה סורבה על ידי מכון הרישוי בתחנת תנועה וחנייה שכן נספח התנועה שהוגש אינו תקין לעניין חניות אופניים, חוסר במפרט טכני של מכפילי החניות וכו'.
18. קיימת חריגה של 1.60 מ' מקו הבניין הקדמי והאחורי בשל תכנון של קירות בצדי הבניין כקונסטרוקציה דקורטיבית עם קורות ביניהם המתחברות למרפסות הגזוזטרה בכל הקומות וגם כמעטפת למרפסות. ובנוסף, קירוי מלא מעל מרפסות גזוזטרה קדמיות עליונות.
- כל אלו מהווים בניה קשיחה מחוץ לקווי הבניין הקדמיים והאחוריים המותרים בניגוד להוראות תוכנית א3729 ובניגוד לתקנות התכנון והבניה.
19. תוכננה מרפסת גזוזטרה קדמית בקומת הגג החלקית העליונה המקרה את מרפסת הגג שמתחתיה, בניגוד להוראות תוכנית א3729 לעניין הנסיגה הקדמית הנדרשת של 3.0 מ' וכן, מהווה תוספת שטח מעבר למותר.
20. תוכננה נישת גז בצמוד לגבול המגרש הצפוני ולא בתחום קומת הקרקע, בניגוד להוראות התוכנית.
21. גובה הבנייה על הגג כולל מעקה הגג העליון חורג בכ-0.80 מ' מהגובה המירבי המותר של עד 4.50 מ', בניגוד להוראות התוכנית.
22. גובה הבניה על הגג באזור חדר המדרגות והמעלית חורג בכ-0.90 מ' מהגובה המירבי המותר של עד 5.00 מ', בניגוד להוראות התוכנית.
23. שטח מרפסת הגזוזטרה הקדמית שבקומת הגג החלקית העליונה חורג בכ-36 מ"ר מהשטח המותר למרפסת של עד 14 מ"ר, בניגוד להוראות התוכנית (ובכל מקרה, לא ניתן לאשר מרפסת זו לפי סעיף מס' 3 לעיל).
24. המרפסות האחוריות אינם בחפיפה מלאה בניגוד להוראות התוכנית.

25. מרפסת הגג הקדמית בקומת הגג החלקית התחתונה אינה לפי קונטור הקומה העליונה שמתחתיה, מכיוון שתוכננה בהמשכה מרפסת גזוזטרה, בניגוד להוראות התוכנית.
26. הבקשה אינה תואמת להנחיות המרחביות/ מדיניות הועדה המקומית, לנושאים הבאים:
- רצועת הגיגון שתוכננה במרווח הקדמי אינה רציפה מכיוון שתוכננו פתחי אוורור מהמרתף בתחום שטח הרצועה.
 - מתוכנן ברוב הבניין חיפוי דמוי קורות עץ בגוון חום, בניגוד להנחיות מרחביות שלפיהן חומרי הגמר של הבניין יהיו בגמר בהיר וחיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות בלבד.
 - גמל המים תוכנן במרווח הקדמי ולא בצמוד לגבול המגרש הצדדי כפי הנדרש.
 - נישות לתשתיות לא הורחקו ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית.
 - תוכננו פתחי אוורור מהמרתפים בצמוד לגבול המגרש הקדמי ובתחום רצועת הגיגון ולא בצמוד לגבול המגרש הצדדי או האחורי עם כיוון האוורור לפנים המגרש.
 - גובה הגדר הקדמית חורגת מהגובה המותר של עד 0.7 מ' בחלקים בהם התשתיות צמודות לגדר וכן, בחתך 1-1 גדר קדמית עולה על גובה של 0.7 מ' שלא בהתאמה לפריסת הגדרות בחלק זה.
 - לא הוצג בחתך עומק שתילה הנדרש לעצים של 1.2 מ' מעל מרתפים במרווח הקדמי.
 - לא הוצג מיקום דוודים לדירות הקרקע ולדירת הגג העליונה בתחום שטחי הדירות או הקומות.
27. לעניין בריכת השחייה הפרטית המתוכננת על גג עליון:
- כמעקה בטיחות תוכנן מעקה מסגרות ולא מעקה שקוף בהיקף הבריכה ואזור הדריכה בניגוד להוראות התוכנית.
 - לא הוצגו כל פרטי הבריכה הנדרשים לפי התקנות לרבות חדר מכונות וכו' וכן, אין התאמה בין מפלסי פרט הבריכה שהוצג לתוכנית.
28. לעניין המצללות המתוכננות בפרויקט:
- מכיוון שלא ניתן לאשר את מרפסת הגזוזטרה הקדמית שבקומת הגג החלקית העליונה (לפי סעיף 3 לעיל), לא ניתן לאשר גם את המצללה שמעליה.
 - מתוכננים קירות לצדי המצללות בניגוד להוראות התכנית ותקנות התכנון והבניה.
 - לא נשמרו כלל הנסיגות הנדרשות של 1.20 מ' ממעקה הגג למצללות שמעל מרפסות הגג.
 - המצללות תוכננו בחריגה של כ-0.30 מ' מהגובה הנדרש של עד 3.0 מ' כולל גובה הקורות העליונות.
 - לא הוצגו פרט וחומרי גמר המצללות.
29. לא ניתנה כלל התייחסות במפרט הבקשה למיקום מעבי מזגנים לכלל הדירות בבניין.
30. לא הוצג מיקום לתליית כביסה לדירות שבקומת הקרקע בתחום שטח הדירה או החצר.
31. מספר המערכות הסולריות אינו תואם למספר יחידות הדיור בפרויקט בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
32. אין התאמה מלאה בין ההדמיות שהוצגו למפרט הבקשה.
- הערה: נימוקים לדחיית הבקשה נשלחו במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0263	תאריך הגשה	17/02/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה

כתובת	די רוסי 1 שדרות גורי ישראל 68	שכונה	קרית שלום
גוש/חלקה	61/6983	תיק בניין	3600-068
מס' תב"ע	תמ"א 34/ב/4, ע1, ג1, 874, 3578, 312, 3/06/17, 2691, 2230	שטח המגרש	616

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שמונוב טהריאל	רחוב שבט שמעון 29, תל אביב - יפו 6997900
בעל זכות בנכס	שמונוב טהריאל	רחוב שבט שמעון 29, תל אביב - יפו 6997900
עורך ראשי	זיק יאיר	ת.ד. 14249, תל אביב - יפו 61142
מתכנן שלד	בלס יוסף	רחוב ויצמן 24, כפר סבא 4424705

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	309.11	19.56	71.36	8.01	
מתחת					
סה"כ	309.11	19.56	71.36	8.01	

מהות הבקשה: (אירינה בנדר)

מהות עבודות בניה
הריסת 2 דירות באגף הצפוני (בקומת הקרקע ובקומה השנייה) ובנייתן מחדש בצורה מורחבת (כוללת ממ"ד), הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה בקומה העליונה ופרגולות מעל מרפסת הגג, הוספת מעלית חיצונית בחזית לרחוב קיבוץ גלויות, שינויים בפיתוח השטח וגדרות.

מצב קיים:

על המגרש הפינת, בין שדרות ישראל גורי ורחוב דיר רוסי ודרך קבוץ גלויות – בניין מגורים בן 2 קומות, עבור 4 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	שינויים והרחבת 2 דירות באגף הדרומי, בניית חדר יציאה לגג מעל הדירה בקומה העליונה עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולת עץ מעל מרפסת הגג בבניין בן 2 קומות עבור 4 יח"ד.	27.05.2010	10-0216
היתר	הקמת גדרות בגבולות המגרש הנדון ממערב ומזרח	06.02.2018	18-0216
בקשה	בקשה דומה לנדונה נדחתה ע"י רשות רישוי, שכן: -הגדלת השטחים בגדר סטייה ניכרת. -הרחבה בניגוד לטיפוס בניין ללא הצדקה. -הוצג ללא פתרון לפיתוח שטח ושבילים משותפים לגישה לבניין בניגוד להוראות התכנית. -שימוש פרטי בחצר המשותפת והתכנון מהווה הכנה לפיצול הדירות	07.10.2019	19-1222

	<p>בעתיד בניגוד לצפיפות המותרת. הגדרות הקיימות סביב המגרש באגף הנדון נבנה בסטייה מהיתר. -נוגדת את הנקבע בתקנון לעניין סידור חזית אחידה ובנייה רציפה. -נוגד את הנקבע בתקנות לעניין חישובי שטחים כאשר הדירות מוצעות בקונטור שונה שגורם לקירווי שטחים נוספים בקומת הקרקע שלא חושבו במניין הזכויות. • בקשה נדונה תוקנה ביחס לקודמת.</p>		
--	---	--	--

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י כל הבעלים.

התאמה לתב"ע (תכנית 2230 אזור קריית שלום)

סטייה	מוצע	מותר	
	כ- 152 מ"ר כל דירה (כולל המעלית) + ממ"ד מכוח התקנות בהתאם למותר.	154 מ"ר (במסגרת ה-25% משטח המגרש כולל החלק היחסי בחדר מדרגות) + ממ"ד מכוח התקנות לכל דירה	שטחי דירות
-	2.5 מ' / 2.0 מ' / 2.0 מ' / 2.0 מ'	קדמי שדרות גורי ישראל – 2.5 מ' / קדמי לרחוב די רוסי – 2.0 מ' / קדמי לדרך קיבוץ גלויות – 2.0 מ' / לצד- 2.0 מ'	קווי בניין

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכוח ג1 .

סטייה	מוצע	מותר	
-	כ- 30 מ"ר	עד 40 מ"ר	שטח/ תכנית
-	4.35 מ'	עד 5 מ' כולל מתקנים על הגג	גובה
-	2.95 מ' ו- 6.2 מ' לשדרות גורי ישראל ו- 2.05 לרחוב קיבוץ גלויות / כ- 2.96 מ' ו- 6.30 לאחור	2 מ' מחזיתות קדמיות / 1.2 מ' לצד / לאחור	נסיונות

התאמה לתקנות/ הנחיות מרחביות.

הערות	לא	כן	
			בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אזור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		+	מצללה בחצר/על הגג: - שטח המצללה - קווי בניין/נסיונות בגג
		+	מרפסת
ההוגה תכנית פיתוח השטח עם סימון שביל משותף לכניסה לבניין מרחוב ישראל גורי וזאת בנוסף לכניסה פרטית לדירה הנדונה בקומת הקרקע מרחוב די-רוסי.		+	פיתוח שטח /גדרות

הערות	לא	כן	
הבקשה מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת והוגשה בהסכמת כל בעלי הדירות. יחד עם זאת סומנה כקיימת גדר הפרדה הקיימת בתחום החצר בבליטה לתחום המעבר המשותף בכניסה לבניין, אך לא נמצא היתר עבודה וגורמת להקטנת רוחב המעבר. הבקשה כוללת הוספת מעלית חיצונית בחזית לרחוב די רוסי לעליה לדירה העליונה בלבד. המעלית מוצעת בתחום קו הבניין הקדמי המותר לכיוון הרחוב.			
חסרים חישובים נלווים לתצהיר המהנדס.	-		חיזוק וחישובים סטטיים

**חו"ד מכון רישוי
נדב בר 10/02/2020**

נדב בר 27/01/2020

- יש להציג בקומת הקרקע מסתור חשמל, מים וגז.
- יש להציג בתכנית 100 סכמת שטח לא מבונה עבור חלחול/גינון.
- יש לסמן עצים חדשים ביחס של עץ אחד לכל 50 מ' במגרש.
- יש לסמן את מיכלי האשפה ע"פ צבעם.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אדרכת מצויה	8.0	24.0	6.0	שימור	2,894
2	רימון מצוי	4.0	25.0	3.0	שימור	2,591
3	פנסית דו נוצרית	7.0	23.0	4.0	שימור	4,651

חו"ד נוספות:

כיבוי אש-מכון רישוי - גלית בלס 01/03/2020

תמצית הבקשה להיתר, בהיבטים לכיבוי אש
הבקשה היא לתוספת בניה לפי תכנ ית הרחבה
שימושים מבוקשים: מגורים.

מבוקשת בניה אשר מוגדרת על ידי רשות הכבאות כמבנה ברמת סיכון נמוכה.
על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים מסוג זה המפורטות בשני מסמכים:
1. תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות
2. תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - יישום בעיריית תל אביב
את המסמכים ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.
על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות הנ"ל ולהגיש במערכת רישוי מקוון במוצג 501 לאחר ועדה:
1. תכנית בטיחות אש בפורמט DWF
2. סריקה צבעונית של הצהרת עורך הבקשה, חתומה על ידי עורך הבקשה (נספח מספר 2), בקובץ בפורמט PDF.
יש לפתוח פניה להמשך עם הטענת המסמכים.

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 23/12/2019

עצים מס' 1,2,3 המיועדים לשימור ממוקמים במרחק של כ 1.25 מ' ממסתור האשפה. יש להציג חתך עם ביסוס הגדר ללא חפירה באיזור מסתור האשפה.

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

לאשר את הבקשה להריסה ובנייה מחדש בצורה מורחבת של 2 דירות באגף הצפוני (כולל ממ"דים), הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה בקומה העליונה ומעלית חיצונית, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. רישום הדירה העליונה עם מדרגות פנימיות וחדר יציאה לגג כיחידת דיור אחת ולא ניתן לפצלה.

עמ' 17

3600-068 20-0263 18-02187

- רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין והצגת הנ"ל לפני חיבור חשמל;
2. סידור גדר הפרדה ללא חריגה לתחום המעבר המשותף.
 3. סידור כניסה אחת לדירה בקומת הקרקע מתוך הרחוב.
 4. הגשת התחייבות של המבקש לשיפוץ הבניין לפי הנחיות חברת שמ"מ.
 5. מילוי הוראות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניה קיימת על המגרש ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. הצמדת חדר יציאה לגג לדירה בקומה העליונה וברישומם בספרי מקרקעין כיחידה אחד שלא ניתן לפצלה.
3. ביצוע שיפוצים להנחת דת חברת שממ"מ.

לאשר את הבקשה להריסה ובנייה מחדש בצורה מורחבת של 2 דירות באגף הצפוני (כולל ממ"דים), הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה בקומה העליונה ומעלית חיצונית, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

1. רישום הדירה העליונה עם מדרגות פנימיות וחדר יציאה לגג כיחידת דיור אחת ולא ניתן לפצלה רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין והצגת הנ"ל לפני חיבור חשמל ;
2. סידור גדר הפרדה ללא חריגה לתחום המעבר המשותף.
3. סידור כניסה אחת לדירה בקומת הקרקע מתוך הרחוב.
4. הגשת התחייבות של המבקש לשיפוץ הבניין לפי הנחיות חברת שמ"מ.
5. מילוי הוראות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניה קיימת על המגרש ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. הצמדת חדר יציאה לגג לדירה בקומה העליונה וברישומם בספרי מקרקעין כיחידה אחד שלא ניתן לפצלה.
3. ביצוע שיפוצים להנחת דת חברת שמ"מ.