

י"ט אייר תש"פ
13 מאי 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0106 תאריך: 13/05/2020 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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	שחר ליאור	צמחי היהודים 18	0990-014	20-0570	1
5	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אטינגר אטלן מיכל	הופיין 11	2025-011	20-0432	2
10	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סתר נאוה	השלי"ה 2	0231-002	20-0319	3
13	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אנשי העיר ברמז 21 שותפות מוגבלת	רמז דוד 21	1161-021	20-0343	4
22	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		רופין 37	0100-037		5

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0570	תאריך הגשה	28/04/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	צמחי היהודים 18 רחוב ברודי חיים 6	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	87/6769	תיק בניין	0990-014
מס' תב"ע	ע1, ג1, 9006, 408, 2310	שטח המגרש	8774

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שחר ליאור	רחוב השריג 31, ראשון לציון 7549619
מבקש	אמברס-שחר מיכל	רחוב השריג 31, ראשון לציון 75496
בעל זכות בנכס	שחר ליאור	רחוב השריג 31, ראשון לציון 7549619
בעל זכות בנכס	אמברס-שחר מיכל	רחוב השריג 31, ראשון לציון 75496
עורך ראשי	וינברג עדי	רחוב מאנה 17ב, תל אביב - יפו 6436305
מתכנן שלד	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 64587

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		מותר (מ"ר)
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	107.22		12.12		
מתחת			115.61		
סה"כ	107.22		127.73		

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 1002-17 מיום 23/01/2018 לדירה קיימת בקומת הקרקע מעל מרתף מוצמד אליה, באגף המערבי החיצוני בבניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד.</p> <p>השינויים המבוקשים הם:</p> <ul style="list-style-type: none"> - במרתף: שינויים פנימיים ושינויים בפתחים, הוספת קלונסאות בהיקף המרתף ושינויים במיקום ובגודל חצרות המונמכות המאושרות (אחת בצד המערבי של המבנה ושני לצד האחורי- הדרומי של המבנה); - בקומת הקרקע: שינוי מיקום משטח הדק המאושר בחצר האחורית; - במגרש: שיחזור חלק מקיר התומך הצפוני בגבול המגרש לרחוב, שנהרס בזמן הבניה. המבוקש בנוי בפועל וכעת מדובר באישור בדיעבד.

מצב קיים:

<p>על המגרש קיימים 6 בניינים נפרדים עם 64 יח"ד. הבניין הנדון הינו בן 2 קומות, 3 כניסות ומכיל 12 יח"ד, שחלקם הורחבו בעבר.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
16-0566	הריסת הדירה הקיימת בקומת הקרקע באגף המערבי חיצוני ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, כולל בנית ממ"ד ומרתף מוצמד אליה ע"י מדרגות פנימיות, (מתחת לדירה מאושרת להרחבה בקומה א'), בחצר	23/01/2018	17-1002

	האחורית משטח דק ופרגולה קלה. מדובר בדירה הנדונה		
17-0044	הריסה דירה קיימת בקומה א' ובנייתה מחדש בצורה מורחבת באגף המערבי חיזוני, כולל בנית ממ"ד, עם ניצול חלל בתוך גג רעפים, מעל עמודים והמשך קירות ממ"ד בקומת הקרקע, בבניין טורי קיים בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד סה"כ. מדובר בדירה שמעל הדירה הנדונה.	17/10/2017	17-0666
15-1941	אישור הועדה להריסה ובניה מחדש בצורה מורחבת כולל ניצול חלל הגג של דירה בקומה שניה קיצונית באגף המערבי. פג תוקף והבקשה נסגרה		
15-1112	הריסה ובניה מחדש בצורה מורחבת כולל ניצול חלל הגג של דירה בקומה שניה אמצעית באגף המערבי. פג תוקף והבקשה נסגרה		

יש לציין שבבניין אושרו מספר הרחבות שאינם רלוונטיים לבקשה הנדונה.

בעלויות:

על המגרש קיימים 6 בניינים הרשומים כבית משותף המכילים 64 תת חלקות בבעלות פרטיות וממ"י. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקה 29. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לשאר בעלי הזכויות בבניין שבנדון, והודבקו הודעות בכניסות בשאר הבניינים הסמוכים במגרש, לא התקבלו התנגדות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2310 אזור רמת אביב – הפקדה בשנת 1983)

סטייה	מוצע	מותר	
7.40 מ"ר הנ"ל אושר בהיתר כהקלה יחסית של 6% (בהתאם לקונטור של הדירה בקומה א' באגף הנדון)	אושר בהיתר הקודם 110.40 מ"ר לא כולל ממ"ד. 12.11 מ"ר	103 מ"ר (לא כולל ממ"ד)	שטח עיקרי לטיפוס ב/66 כולל 1/2 שטח של ח. מדרגות הכללי שטח שירות: ממ"ד
0.53 מ' מעבר לקו ההרחבה אושר בהיתר בהתאם לקו הרחבה המוצעת לדירה שבקומה שניה.	אושר בהיתר הקודם 3.17 מ'	2.70 מ'	קווי בניין להרחבה קדמי (צפוני) לפי החזית המבנה ממנה הכניסות למבנה.
1.00 מ' מדובר על הליטה מעבר לקו ההרחבה, בהתאם להרחבה המאושרת בקומה שניה.	אושר בהיתר הקודם 5 מ'	4.0 מ'	אחורי (דרומי)
	+2 ניצול חלל הגג מעל מרתף	+2 ניצול חלל הגג מעל מרתף	מס' קומות

בניית תת קרקעית, מרתף ע"י תב"ע 1ע

סטייה	מוצע	מותר	שטח
	קיים לפי היתר 118.50 מ"ר	מותר מרתף מוצמד לדירה, בשטח שלא יעלה על שטח הדירה (122,55 מ"ר כולל ממ"ד).	
	חדר משחקים, אמבטיה	מחסן דירתי, משרד לבעל מקצוע חופשי/חדר משחקים, אמבטיה	שימושים

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	בניה במרווחים
החצרות המונמכות המאושרות בהיתר מסומנות להריסה,		+	

במקומן מוצעות: 1. חצר מונמכת בצד המערבית ברוחב 1.0 מ' ובשטח 10 מ"ר 2. חצר מונמכת דרומית (אחורית) ברוחב 1.28 מ' ובשטח 10 מ"ר ניתן לאשר.			
קיימות לפי היתר ללא שינוי (ראה הערות)		+	פרגולה
מוצע שחזור חלק מקיר תומך נמוך בגובה של כ-0.60 מ' (לא נרשמו מידות) בגבול המגרש הצפוני לרחוב צמחי היהודים שנהרס בזמן הבניה. קיר התומך נדרש עקב הפרש של 0.65 מ' בין מפלס הקרקע במגרש (+18.20) למפלס המדרכה (+17.55). לא הוצג פרישת הגדרות.		+	גדרות
שטח משטח הדק 15 מ"ר, לעומת 12 מ"ר המותרים בניגוד להנחיות המרחביות שאושרו בתאריך 22/4/20. הדק אינו צמוד לקיר החיצוני בחזית האחורית כפי שאושר בהיתר (מתחת לפרגולה). דבר שלא ניתן לאשר. כעת עקב בניית חצר מונמכת ברוחב 1.28 (בשטח 10 מ"ר) ומעליה רשת לדריכה, הדק מוצע בצמוד לחצר המונמכת ומעבר לקונטור הפרגולה, דבר שלא ניתן לאשר.	+	+	משטח דק

הערות נוספות:

הסדרת יציאה לחצר המשותפת בחזית האחורית והקמת פרגולה צמודה לקיר הבניין ודק מתחתיה, אושרו בהיתר מס' 17-1002 מיום 23/1/2018.
לפי הנחיות המרחביות שאושרו בתאריך 22/4/2020: "המצללה תהיה צמודה לדופן הבניין ובחפיפה למשטח מרוצף שטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליחידה."

כעת מיקום הפרגולה ללא שינוי (צמודה לדופן הבניין), אך הדק מוצע בהמשך החצר המונמכת ומעבר לקונטור הפרגולה, בניגוד להנחיות המרחביות, דבר שלא ניתן לאשר.

חו"ד מכון רישוי**רינת ברקוביץ' 06/05/2020**

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

כיבוי אש

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

דרכים

המבנה מתוכנן על פי מפלסים קיימים.
המלצה: לאשר את הבקשה / לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים / לדחות את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

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

חו"ד מחלקת פיקוח:**ויקטוריה ולודרסקי 19/12/2019**

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ')

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-1002 מיום 23/01/2018 בדירה מורחבת בקומת הקרקע ובמרתף המוצמד אליה, באגף המערבי החיצוני והקמת קיר תומך נמוך בגובה של 0.60 מ' בחזית קדמית, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים:

תנאים להיתר

1. הוספת מידות ומפלסים, סימון גובה קיר התומך בגבול המגרש הצפוני בחזית לרחוב, והצגת פרישת הגדרות.
2. ביטול משטח דק בצמוד לחצר המונמכת לפני הוצאת היתר באישור מח' פיקוח על כך.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן היתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.
2. ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתר מס' 17-1002 מיום 23/01/2018.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0106 מתאריך 13/05/2020

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-1002 מיום 23/01/2018 בדירה מורחבת בקומת הקרקע ובמרתף המוצמד אליה, באגף המערבי החיצוני והקמת קיר תומך נמוך בגובה של 0.60 מ' בחזית קדמית, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים:

תנאים להיתר

1. הוספת מידות ומפלסים, סימון גובה קיר התומך בגבול המגרש הצפוני בחזית לרחוב, והצגת פרישת הגדרות.
2. ביטול משטח דק בצמוד לחצר המונמכת לפני הוצאת היתר באישור מח' פיקוח על כך.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן היתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.
2. ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתר מס' 17-1002 מיום 23/01/2018.

רשות רישוי

25/03/2020	תאריך הגשה	20-0432	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	תוספות ושינויים
			מסלול

נוה אביבים וסביבתה	שכונה	הופיין 11	כתובת
2025-011	תיק בניין	239/6649	גוש/חלקה
3969	שטח המגרש	2371, 2691, 2710, 9003, 9006	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קלינסקי זאב	רחוב הופיין 11, תל אביב - יפו 6910325
מבקש	קלינסקי יעל	רחוב הופיין 11, תל אביב - יפו 6910325
מבקש	אטינגר אטלן מיכל	רחוב הופיין 11, תל אביב - יפו 6910325
מבקש	אטינגר דוד	רחוב הופיין 11, תל אביב - יפו 6910325
מבקש	אורמן אלנה	רחוב הופיין 11, תל אביב - יפו 6910325
בעל זכות בנכס	קלינסקי זאב	רחוב הופיין 11, תל אביב - יפו 6910325
בעל זכות בנכס	קלינסקי יעל	רחוב הופיין 11, תל אביב - יפו 6910325
בעל זכות בנכס	אטינגר אטלן מיכל	רחוב הופיין 11, תל אביב - יפו 6910325
בעל זכות בנכס	אטינגר דוד	רחוב הופיין 11, תל אביב - יפו 6910325
בעל זכות בנכס	אורמן אלנה	רחוב הופיין 11, תל אביב - יפו 6910325
עורך ראשי	זיבורסקי אלכס	רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224
מתכנן שלד	זיבורסקי אלכס	רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224

מהות הבקשה: (מידד גן-אור)

מהות עבודות בניה
<p>1. שינויים פנימיים ובחזית צפונית, והרחבת 2 דירות קיימות בקומות א' ו-ב' באגף אמצעי בכניסה מערבית קיצונית בבניין קיים בן 4 קומות מעל ק. עמודים, הכולל 6 כניסות;</p> <p>2. הקמת מעלית חיצונית בשטח של 3.15 מ"ר עם תחנת עצירה בקומות א, ב', וג' באגף הנדון, שירות ל- 3 דירות האגף המזרחי ללא מתן שירות ל- 3 דירות האגף המערבי בכניסה הנדונה. מעלית מוצעת בתוך חצר חיצונית במרחק של 0.40 מ' מחדר המדרגות הכללי.</p> <p>3. הסדרת מרפסת גג בקומה ג' בדירת הטריפלס (בקומות ג', ד', קומת הגג) מעל הרחבה המוצעת בקומה ב', והסדרת עצירת תחנת מעלית במפלס קומה ג' עם גישה לדירה דרך המרפסת.</p>

מצב קיים:

<p>החלקה הנדונה כוללת בניין אחד טורי מטיפוס ד-62-125 לפי נספח הבינוי מתכנית 2371 בן 4 קומות מעל קומת עמודים עם 12 מקלטים משותפים, 6 כניסות, סה"כ 36 דירות. כל כניסה בבניין הנדון לפי כתובת שונה: רחוב הופיין 11 הנדונה, 13, 15, 17, 19, 21. יש לציין שהבניין הנדון כולל 12 דירות עליונות (דופלקס) בקומה ג ו-ד', דו-מפלסיות, ללא אפשרות הרחבה ע"פ תב"ע.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
18-0506	הקמת מעליות בשתי כניסות בכתובת ברח' הופיין מס' 11 ו- 15 בבניין טורי קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים, 6 כניסות, (12 דירות בבניין הנדון אושרו כדירות דו-מפלסיות בקומה ג' ו-ד'). כ"כ הבקשה כוללת את השינויים הבאים בדירות ב-2 כניסות הנ"ל:	2018	

	<p>בכניסה הראשונה (רח' הופיין 11) : הרחבת 3 דירות הקיימות בקומות א', ב', ג', באגף האמצעי המזרחי של הכניסה בקומה ד' (חלק העליון של דירה דו-מפלסית) שינויים בחזית צפונית והסדרת מרפסת גג מעל תוספת שמוצעת בקומה ג' והסדרת 2 תחנות עצירה בדירות דופלקס גם בקומה ג' ו-ד'. (גישה לחלק העליון של הדירות הנ"ל מהמעלית מוצעת דרך מרפסת הגג.</p> <p>כתוצאה מהקמת מעלית בכניסה מס' 11 מוצעת חסימת פתחים בדירה קיימת בקומה א' באגף המערבי (קיצוני) בכניסה הנדונה, לחיבור דירות האגף הפנימי למעלית המוצעת.</p> <p>בכניסה השלישית (אמצעית, רח' הופיין 15), שינויים פנימיים ב- 2 דירות בקומה א', ב', ו- ג' באגף המערבי ע"י הסדרת גישה לדירות הנ"ל ממעלית המוצעת. בדירה בקומה ג' הריסת מעקה המרפסת באופן חלקי כדי לחבר את הדירה למעלית המוצעת באמצעות המרפסת הקיימת.</p> <p>הבקשה נדחתה בועדה מהסיבות כדלהלן:</p> <p>1. התוספת המוצעת בקומה ג' היא בניגוד להוראות תכנית מס' 2371, שאינה מאפשרת הרחבה לדירת הדופלקס ;</p> <p>2. הקמת מגדלי המעליות המבוקשים ייגרמו לחסימת חלונות בחדרי שינה והשירותים בדירות בשני אגפים, ושינויים פנימיים בתוך הדירות הנ"ל, ללא הסכמת בעלים.</p> <p>3. סיכום חוות דעת מכון הרישוי : סירוב (לעניין גנים ונוף).</p>		
	<p>הרחבת 3 דירות (2 בקומה א' ו-1 בקומה ב') וסידור מרפסת על גג ההרחבה בקומה ב' לדירה דו מפלסית בכניסה אמצעית</p>	24/01/2013	11-1095
	<p>מעלית חיצונית עם תחנות עצירה בכל הקומות בכניסה – הופיין 17.</p>	13/09/2004	2-240658
	<p>מעלית חיצונית עם 2 תחנות עצירה בכניסה – הופיין 13.</p>	09/09/2001	1-210782
	<p>חדר יציאה לגג, מצללה בקומה עליונה.</p>	27/12/2000	1-210404
	<p>שינויים בדירת דופלקס ובחזיתות בכניסה קיצונית מערבית, ותוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ומצללה בקומת הגג.8</p>	12/02/1998	1-980171
	<p>הרחבת 2 דירות בקומה א'-ב' באגף צפון מערבי, שינויים פנימיים ותוספת 2 חדרים לדירה.</p>	18/03/1993	1-930200
	<p>בניין בן 4 קומות מגורים וקומת עמודים ו- 12 מקלטים, בקומות א', ב' - 12 דירות כל קומה, בקומה ג' 12 דירות דופלקס.</p>	31/07/1966	352

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף הכולל 36 תת חלקות. המבקשים הינם הבעלים של תת חלקות מס': 2, 14, 26, חתומים על הבקשה. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לשאר בעלים בבניין הנדון ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 2371, רמת אביב ב', בניין מטיפוס ד/ 125-62

סטייה	מוצע	מותר	
<p>0.65 מ"ר, לא ניתן לאשר. 0.65 מ"ר, לא ניתן לאשר.</p>	<p>90.65 מ"ר, ק.א. 90.65 מ"ר, ק.ב.</p>	<p>90 מ"ר, לאחר הרחבה בקומות א' ו- ב'.</p>	<p>שטחים עיקריים - דירה טיפוסית קומה א' או ב' בלבד להרחבה כולל 1/2 שטח חדר מדרגות משותף</p>
	<p>ללא שינוי</p> <p>ללא ממד"ים. קיים מקלט לכל אגף בקומת העמודים.</p>	<p>62 מ"ר בקומה * 2 קומות = 124 מ"ר סה"כ, ללא אפשרות הרחבה.</p> <p>9 מ"ר + קירות סביב</p>	<p>- דירה בקומה ג', ד' (דופלקס)</p> <p>שטח שירות</p>

סטייה	מוצע	מותר	
0.70 מ' מעבר לקו הרחבה ע"פ נספח הבינוי, אך תואם לקו ההרחבה של הרחבות קיימות בבניין זה בהיתרים שונים מהרחבות בנייה דומות מצד מזרח. בצד מערב קיימת הרחבת דירות בקו הרחבה צפוני הבולט ב- 070 מ' משאר הרחבות הבינוי.	4.90 מ'. קיר משותף ללא שינוי	4.20 מ'. ללא הרחבה, קיר משותף ללא אפשרות הרחבה ע"פ נספח הבינוי	קווי הרחבה קדמי לצד לאחור
	הרחבה חד צדדית לכוון צפון	הרחבה חד צדדית לכוון צפון	הוראות בינוי / תכנית עיצוב

הערות נוספות:

בכניסה מס' 17 אושרה מעלית קטנה ברוחב 1.00 מ' בריחוק - 0.50 מ' משני דפנות הדירות הגובלות משני הצדדים, בהיתר מס' 2-240658 משנת 2004. בכניסה מס' 13 אושרה בניית מעלית הידראולית עם פיר בנוי בצמוד לקירות דירות ההרחבה משני צדדיו.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים / בליטות
מעלית מוצעת בגישה מחצר אחורית, שירות לאגף מזרחי בלבד. עלית מוצעת תחנות עצירה ב- 2 קומות דירות ההרחבה בקומות א', ב' ובמרפסת גג בקומה ג', לא קיים חיבור לחדר מדרגות משותף לדירות הכניסה הנדונה, וללא שירות לדירות אגף מערבי בכניסה זו. -לא ניתן לאשר מעלית המשרתת דירות אגף 1 מ- 2 בכניסה הנדונה -לא ניתן לאשר גישה למעלית דרך מרפסת הגג בקומה ג'. -כתוצאה מהצמדת מעלית לבינוי אגף מזרחי נוצרים מעברים / חצרות חיצוניות לא תקינים ברוחב 0.40-0.50 מ' – לא ניתן לאישור.	+		הקמת מעלית ע"פ הוראות תכנית 2710
	+		חצר חיצונית
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון / פודסט - רוחב חדר מדרגות
		+	מרפסת גג בקומה ג'
		+	פיתוח שטח / גדרות
		+	חיזוק וחישובים סטטיים
			ללא שינוי מצב קיים
			מצ"ב הצהרת מהנדס

הערה נוספת:

הקמת מגדל מעלית במיקומו המוצע, ברווח בין 2 הרחבות דירות הכניסה הנדונה ברח' הופיין מס' 11, היא ללא חיבור לחדרי המדרגות המשותפים בקומת הקרקע. היציאה מהמעלית בקומת הקרקע מכוונת לחצר אחורית ובכך נפתחת למעשה גישה נוספת לדירות הכניסה הנדונה באמצעות המעלית המוצעת, דרך חצר משותפת במרווח אחורי. יש לציין שבעבר אושרו מעליות בכניסה מס' 13 ו-17, עם גישה דרך חצר אחורית ועצירה במפלס ביניים בחדרי מדרגות משותפים.

המעלית הנדונה מחוברת ישירות ל- 2 דירות ההרחבה בקומות א' ו-ב' ומרפסת הגג בקומה ג' באגף מזרחי בלבד.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 19/01/2020

הצגת אישור כיבוי אש לפני תעודת גמר

חו"ד מחלקת פיקוח:

אלכס ליסנסקי 01/05/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.
יש לציין שבחדר מדרגות קיים ישנם שני חלונות בפועל וסימון עמודים בקומת קרקע בתוספות הקיימות לא מדויק.

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

- א. לאשר את הבקשה לתוספות בנייה ושינויים פנימיים כדלהלן:
1. הרחבת 2 דירות קיימות בקומות א' ו- ב', באגף אמצעי (צד מזרחי של הכניסה הנדונה) מעל עמודים;
 2. הסדרת מרפסת בקומה ג' עבור דירת הדופלקס, שינויים בחזית צפונית.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים, (יפורטו בהמשך).
- ב. לא לאשר הקמת מעלית, שכן:
- מוצעת לשרת 3 דירות האגף המזרחי, (למעט האגף המערבי), מתוך כלל של 6 דירות הכניסה הנדונה, ממוקמת באופן לא סימטרי בחצר חיצונית, וכתוצאה מהעמדתה באופן הנ"ל נוצרת חצר חיצונית בצורת ' L ' ברוחב 0.40 מ' בניגוד לתקנות החוק,
 - לא ניתן לאשר כניסה לדירה ממעלית דרך מרפסת הגג,
 - לא ניתן לאשר הבלטת פיר המעלית בכ- 4 מ' מעל מרפסת הגג מבחינה עיצובית.

תנאים להיתר

1. ביטול מעלית, ביטול חיבור לכל הדירות אגף מזרחי ושינויים פנימיים ובחזיתות בהתאם.
2. הקטנת שטח ההרחבה המוצעת לדירה ב- 0.65 מ"ר.
3. תיקון תכניות ותיקונים גרפיים:
4. הוספת חתך ב-ב מבט כלפי בניין (לדרום).
5. צביעה נכונה של פתחים שרטוט נכון של כיווני דלתות לדירות ההרחבה.
6. סימון ריצוף מרפסת ומעקה מרפסת ע"פ תקן, כולל בחתכים ותוכניות.
7. תיקון קומת עמודים ע"פ הנחיות פיקוח בנייה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. הצגת אישור כיבוי אש, אישור סופי של מכון הרישוי לפני מתן תעודת גמר.

הערות

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

תנאים להיתר

1. ביטול מעלית, ביטול חיבור לכל הדירות אגף מזרחי ושינויים פנימיים ובחזיתות בהתאם.
2. הקטנת שטח ההרחבה המוצעת לדירה ב- 0.65 מ"ר.
3. תיקון תכניות ותיקונים גרפיים:
4. הוספת חתך ב-ב מבט כלפי בניין (לדרום).
5. צביעה נכונה של פתחים שרטוט נכון של כיווני דלתות לדירות ההרחבה.
6. סימון ריצוף מרפסת ומעקה מרפסת ע"פ תקן, כולל בחתכים ותוכניות.
7. תיקון קומת עמודים ע"פ הנחיות פיקוח בנייה.

התחייבויות להוצאת היתר

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.

2. הצגת אישור כיבוי אש, אישור סופי של מכון הרישוי לפני מתן תעודת גמר.

הערות

1. חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 106-20-1 מתאריך 13/05/2020

א. לאשר את הבקשה לתוספות בנייה ושינויים פנימיים כדלהלן:

1. הרחבת 2 דירות קיימות בקומות א' ו- ב', באגף אמצעי (צד מזרחי של הכניסה הנדונה) מעל עמודים;
2. הסדרת מרפסת בקומה ג' עבור דירת הדופלקס, שינויים בחזית צפונית.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים, (יפורטו בהמשך).

ב. לא לאשר הקמת מעלית, שכן:

- מוצעת לשרת 3 דירות האגף המזרחי, (למעט האגף המערבי), מתוך כלל של 6 דירות הכניסה הנדונה, ממוקמת באופן לא סימטרי בחצר חיצונית, וכתוצאה מהעמדתה באופן הנ"ל נוצרת חצר חיצונית בצורת ' L ' ברוחב 0.40 מ' בניגוד לתקנות החוק,
- לא ניתן לאשר כניסה לדירה ממעלית דרך מרפסת הגג,
- לא ניתן לאשר הבלטת פיר המעלית בכ- 4 מ' מעל מרפסת הגג מבחינה עיצובית.

תנאים להיתר

1. ביטול מעלית, ביטול חיבור לכל הדירות אגף מזרחי ושינויים פנימיים ובחזיתות בהתאם.
2. הקטנת שטח ההרחבה המוצעת לדירה ב- 0.65 מ"ר.
3. תיקון תכניות ותיקונים גרפיים :
4. הוספת חתך ב-ב מבט כלפי בניין (לדרום).
5. צביעה נכונה של פתחים שרטוט נכון של כיווני דלתות לדירות ההרחבה.
6. סימון ריצוף מרפסת ומעקה מרפסת ע"פ תקן, כולל בחתכים ותוכניות.
7. תיקון קומת עמודים ע"פ הנחיות פיקוח בנייה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. הצגת אישור כיבוי אש, אישור סופי של מכון הרישוי לפני מתן תעודת גמר.

הערות

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0319	תאריך הגשה	26/02/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	השל"ה 2 רחוב בזל 35	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	261/6957	תיק בניין	0231-002
מס' תב"ע	58, 3616, 2710, 2333, א2333, א	שטח המגרש	1970.39

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סתר נאוה	רחוב ויצמן 51, תל אביב - יפו 6209109
מבקש	וודלשטדט סימונה אלינה	רחוב ויצמן 51, תל אביב - יפו 6209109
בעל זכות בנכס	סתר נאוה	רחוב ויצמן 51, תל אביב - יפו 6209109
בעל זכות בנכס	וודלשטדט סימונה אלינה	רחוב ויצמן 51, תל אביב - יפו 6209109
עורך ראשי	איטין איבנגי	דרך שלמה 90, תל אביב - יפו 6653111
מתכנן שלד	פורת הדר	רחוב קדש 18, רמת השרון 4728000
מיופה כח מטעם המבקש	אליעז ארי	רחוב ויצמן 51, תל אביב - יפו 6209109

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
אישור בדיעבד של שינוי מיקום קיר הפרדה בין דירה 56 ו-57 בקומה 6 מהמיקום המשורטט בתכניות היתר הבניין מס' 3-34 משנת 1987 ובתשריט בית משותף בטאבו כך שלדירה 57 נוסף שטח של כ-12 מ"ר ע"ח שטח דירה 56.

מצב קיים:

בניין קיים למגורים בעל 2 אגפים בן 16 קומות, קומת גג חלקית וגג טכני מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף עבור 83 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר להקמת הבניין.	13.05.1987	3-34
השלמת בניין מגורים בן 16 קומות מעל קומת עמודים ו-2 קומות מרתף, הכולל: <ul style="list-style-type: none"> בקומות המרתף: חניה, מחסנים, חדרי מדרגות ומעליות, חללים טכניים, קרקעית בריכת שחיה ומקלט משותף. בקומת הקרקע: לובי, חדרי מדרגות ומעליות, חללים טכניים, מפלס הכניסה של הבריכה, פיתוח שטח וגדר. בקומות המגורים (1-16): חדרי מדרגות ומעליות, יחידות דיור כולל דירות דופלקס בקומות העליונות. בקומת הגג: המשך חדר מדרגות, חדר מכונות למעליות, בריכות מים, חדר משאבות, 3 חדרי מדרגות ליציאה לגג עבור הדירות בקומה העליונה. 	05.06.1988	3-59
תוספת מפלס שני בקומת הגג לאחת מיחידות הדיור שבקומה העליונה והמשך חדר מדרגות ממנה למפלס הגג.	18.07.1991	3-108

שינויים פנימיים בדירה בקומה העליונה בחזית הפונה לרחוב בזל הכוללים : שינויים מעקה בנוי מבלוקים למעקה מבלוקים וזכוכית ללא שינוי גובה המעקה, פתיחת חלונות חדשים והגדלת חלונות קיימים בדירה זו.	09.09.1993	3-930700
תוספת מרפסות בולטות פתוחות ומקורות בחזי מזרחית ומערבית עבור 69 יח"ד בקומות 1-12 והקמת פרגולה מחומר קל בקומת הקרקע בבניין בן 16 קומות מעל קומת ביניים, קומת קרקע ו-2 קומות מרתף.	20.06.2016	16-0590
הריסת חדר היציאה לגג הקיים בהיתר ומוצמד לדירה הדרומית באגף הדרומי של בניין בן 16 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת קרקע ו-2 קומות מרתף, ובניית חדר יציאה לגג חדש בשטח גדול יותר הכולל חדר טכני בצמוד לו עם דלת כניסה נפרדת ממרפסת הגג. החדר צמוד לדירה שמתחתיו עם מדרגות פנימיות.	22.05.2019	19-0121

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 82 תתי חלקות, כולן בבעלות פרטית. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוח המבקש שהינו בעל זכות בנכס בתת חלקה 57 ובעלי תת חלקה 56 הגובלת בשטח תת החלקה נשוא הבקשה. **נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ליתרת בעלי הזכויות ולא התקבלו התנגדויות.**

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
לשטח נשוא הבקשה קיים חלון לאוורור טבעי.		+	אוורור

חו"ד מכון רישוי

רו אבן שושן 05/05/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר (עודכן ע"י רן) שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

כיבוי אש

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

גנים ונוף

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

סיכום מכון הרישוי

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 26/12/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד של שינוי מיקום קיר הפרדה בין דירה 56 ו-57 בקומה 6 מהמיקום המשורטט בתכניות היתר הבניין מס' 3-34 משנת 1987 ובתשריט בית משותף בטאבו.

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 3
רשות רישוי מספר 1-20-0106 מתאריך 13/05/2020

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד של שינוי מיקום קיר הפרדה בין דירה 56 ו-57 בקומה 6 מהמיקום המשורטט בתכניות היתר הבניין מס' 3-34 משנת 1987 ובתשריט בית משותף בטאבו.

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

הערות

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

רשות רישוי

	03/03/2020	תאריך הגשה	20-0343	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים הריסה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה תוספות בניה	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה תוספות ושינויים	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	רמז דוד 21	כתובת
1161-021	תיק בניין	383/6213	גוש/חלקה
750 מ"ר	שטח המגרש	ע1, 3729א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303	אנשי העיר ברמז 21 שותפות מוגבלת	מבקש
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	הררי יעקב	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	קשטן אפרים(פנחס)	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	לפידות חוה	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	בן אברהם מרים	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	סטרולוביץ יואל	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	אייזקס אדם	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	נש מרינה	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	בר נתן אמיר	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	קריב שגיא-יעקב	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	ברודו יצחק	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	הררי כוכבה	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	ברודו סלי	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	קשטן טובה	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	גרינברג אסתר	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	חיימוב גבריאלה	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	סקי אבי	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	סטרולוביץ גנין	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	קריספי סימה	בעל זכות בנכס
6688106 יפו - תל אביב - שדרות רוטשילד 3	ויסברג רנה	בעל זכות בנכס
רחוב דיצה 1, תל אביב - יפו 68116	זית שחף	עורך ראשי
רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822	שטיינברג חיים אריה	מתכנן שלד
רחוב סירקין 35, תל אביב - יפו 6356239	חן רון	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומות קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 24 יח"ד, הכולל:

- ב-2 קומות המרתף- 25 מקומות חניה (2 מהם ע"ג מתקן דו חניון), 1 חנית נכים, חניות לאופניים, 20 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וכול'.
- בקומת הקרקע- לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, חדר טכני ו- 3 דירות גן עם חצר פרטית וממ"ד לכל אחת.
- בקומה 1- 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.
- בקומה 2- 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה למעט לדירה הצפונית מערבית.
- בקומות 3-5- בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה. ופרגולה מעל מרפסות גזוזטרה שבקומה העליונה.
- בקומה 6 (חלקית תחתונה)- 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג קדמית ומעליה פרגולה ומרפסת גזוזטרה אחורית ומעליה פרגולה לכל דירה.
- בקומה 7 (חלקית עליונה)- 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג אחורית לכל דירה.
- על הגג העליון- גג פרטי מוצמד לדירה הדרומית שבקומת הגג העליונה החלקית עם מדרגות עליה מתוך הדירה, גג משותף הכולל: מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- 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, חניות לאופניים ואופנועים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף חלקי ובו מקלט. סה"כ: 12 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
348	10.9.1959	לבניין בית בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור מקלט. סה"כ בבניין 12 יח"ד.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 14 תתי חלקות, רובן בבעלות פרטית למעט תת חלקה 14 שבבעלות חברה. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " אנשי העיר ברמז 21 שותפות מוגבלת בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (רון שמעון חן) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם רוב בעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד שפסלס גד בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר לתכנון שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם לתמ"א 38 שנחתם. למעט, בשם בעלי הזכות בתת חלקה 11 ו-14.

נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכות שאינם חתומים ולא התקבלו התנגדויות. בנוסף, נשלחו הודעות לחלקות הגובלות ליידוע לעניין התקנת עוגני קרקע זמניים.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1959
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית, גרסה 1 מתאריך 1.1.2020.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6	2 + 6	2 + 6	
קווי בניין:			
קדמי	6.00 מ'	6.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	

	תכסית של כ- 349 מ"ר בהתאם למותר	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) 750 מ"ר = 0.5X375 מ"ר	זכויות בניה: (תכנית נפחית)
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (524 מ"ר)	שטחי שירות:
	24 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2619/90 מ"ר = 29 יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	בהתאם למותר	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:
	בהתאם למותר	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול'	
	בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה	תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש	
	מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי	תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	3.00 מ'	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות	קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג
	2.00 מ'	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	
	4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	גובה הבניה על הגג
התאמת המפלס המסומן של פיר לשחרור עשן בין התכנית לחתך	4.50 מ' למעט באזור פיר לשחרור עשן המגיע לגובה של 5.0 מ' (אין התאמה בין הגובה המסומן בתכנית לחתך)	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
	עד 1.60 מ'	1.60 מ'	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי
	שטחי המרפסות הינם עד 14 מ"ר. ממוצע בהתאם למותר.	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 288 מ"ר	שטח
	בהתאם למותר	לא יותר מרפסות לסירוגין	עיצוב המרפסות

	בהתאם למותר	(מרפסות קופצות) -חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם למותר	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובליטות	מרפסות גג:
*התאמת כמות מעבי המזגנים למס' יח"ד בבניין	מוצעים מעבי מזגנים בגג עליון וגם בתחום מסתורי הכביסה	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:
	מתוכננים מסתורי כביסה ולדירות הקרקע מתקן לתליית כביסה בחצר	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	מסתורי כביסה:
	בהתאם למותר בהתאם למותר	בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ' -חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	עיצוב המסתורים
	מוצעות מצללות מעל מרפסות גזוזטרה עליונות ומעל מרפסת גג קדמית בקומת הגג החלקית התחתונה ובהתאם לשטח המותר	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר לא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	מצללות : שטח
	בהתאם למותר	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	בינוי ומיקום
	בהתאם למותר	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	נסיגות ממעקה הגג
	בהתאם למותר, וכן, הוצג פרט פרגולה	בהתאם למדיניות אדריכל העיר - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	גובה מרווחי קורות המצללה
	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.	-על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצפוני בצמוד לגבול המגרש.	החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.	חניה:
	*תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי - ראה חוות דעת בהמשך.	באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש. *כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה	

	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי ייכתב כתנאי בהיתר, לתעודת גמר</p> <p>-בהתאם לנדרש</p> <p>-יוגש לבדיקה סופית</p>	<p>-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281</p> <p>-אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה)</p> <p>-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:
	25 חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מאגר מים, חדר משאבות וכולי	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	מוצעים 20 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר עבור כל מחסן	מחסן דירתי כמספר יח"ד בבניין ולא יעלה על 12 מ"ר	מחסנים דירתיים:
	מוצע כ- 112.5 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15% משטח המגרש. שטחי החלחול מחולקים בין המרווח הקדמי לאחורי לפי תוואי עצים לשימור בצמוד לגבול המגרש האחורי ועצים חדשים המוצעים לשתילה.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 637.5 מ"ר (15% שטח מחלחל = 112.5 מ"ר)	תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
<p>חלק מגובה הגדרות עולה על הגובה הנדרש של עד 0.7 מ' לגדר קדמית ועד 1.50 מ' לגדרות הצד ויש להתאים בין פריסת הגדרות לחתכים/ חזיתות</p>	+	+	גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
<p>רצועת הגיגון נקטעת ע"י חניות לאופנועים ופתח אוורור מהמרתף המתוכנן בשטח זה בצמוד לגדר הקדמית</p> <p>לא הוצג העומק הנדרש לבתי גידול מעל מרתפים בתחום הרצועה הגננית בחתכים ובחזיתות</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 המרופפים יתוכננו באופן שיתיר 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>מתוכנן ברוב החזית הקדמית והאחורית ובחלק מחזיתות הצד חיפוי אלומיניום בגוון כהה. יש להתאים את חומרי גמר הבניין למותר כך שחומר הגמר העיקרי יהיה בגוון בהיר. בנוסף, יש להציג הדמיה מתוקנת התואמת לכך.</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>-יש להרחיק נישות לתשתיות ב- 1.0 מ' מהגדר הקדמית -מתוכנן פתח אורור מהמרתף בצמוד לגדר הקדמית</p>	+	+	<p>מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האורור לכיוון פנים המגרש.</p>
<p>מתוכננים 25 מערכות סולריות משותפות ל- 24 יח"ד שבבניין. *התאמת כמות המערכות למס' יח"ד</p>	+		<p>מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד</p>
<p>מתוכננים בתחום מסתורי כביסה ולדירות הקרקע בתחום שטח הקומה *הצגת מיקום דוד לכל דירות הקרקע</p>		+	<p>דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות/ מסתורים</p>

הערות:

עוגני קרקע זמניים- במסגרת הבקשה מתוכננים התקנת עוגני קרקע זמניים בכל היקף המגרש לרבות לכיוון הרחוב/ שטחי ציבור. נעשה תאום מול מחלקת נכסים ומחלקת תאום הנדסי וכן, מוצגים העוגנים בתכנית הראשית מוצג 100. כמו כן, נשלחו הודעות לצורך יידוע החלקות הגובלות על התקנת העוגנים.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 18/03/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי'

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב- 23.7.19

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 24 יחידות דיור (22 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

25 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

25 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה, מהם 2 מקומות ע"י מתקן דו חניון

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף

5 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

24 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ומחסנים דירתיים הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת:

יש לתכנן חניות לאופנועים תוך שמירת פס ירק כ- 2 מי בחזית הבניין ולתכנן שליש מהמקומות החניה לאופניים בקומת קרקע

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

המלצה: אשר את הבקשה כפוף לתיקונים

כיבוי אש

הוטענה הצהרה לגבי רוחב דרך הגישה במגירה 500 (יותר מ' 2.70 מ' נטו) יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

זרכים

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

עבודות עירייה בתחום תנועה וזרכים

לא נדרש דבר. המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, אקוסטיקה (יש למחוק את המיותר או להוסיף נושאים בהתאם לחוות הדעת) המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

בוקשת הריסה ובנייה הכוללת מרתפים ברוב שטח המגרש. כתיבת חוות הדעת מתבססת על חוות דעת שכתב יוני שרוני בבקשה 2017-0213 שם אישר כריתת עץ מס' 10 (מס' 20 בבקשה זו) במגרש השכן וסומן לכריתה בתכנית, הסוקר לא ציין שהוא לכריתה אך הלקוח טען הצהרת השכן מול עו"ד לכריתת עץ זה.

הוטען סקר, והוקלדה טבלת יעוד העצים לבקשה.

במגרש ובקרבתו קיימים 19 עצים / שיחים, מתוכם: מיקום העצים - מס' 6-12, 16-19 במגרש (17+12 שיח), מס' 20, 13-15 במגרש השכן, מס' 1-4 במדרכה הציבורית.

מס' 2, 13, 14, 15 (4 יח') מיועדים לשימור, בליווי אגרונום. מס' 6-12, 16-19 (11 יח') מיועדים לכריתה במגרש ותמורתם ישתלו עצים בערך של 19,718 ש"ח. מס' 20 מיועד ואושר לכריתה במגרש השכן במסגרת בקשה 17-0213 תמורתו ישתלו במגרש השכנים עצים בערך 1,605 ש"ח.

שטח החצר כ 350 מ"ר.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת. המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

עמ' 20

1161-021 20-0343 <ms_meyda>

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	מיש בונגה	4.0	10.0	6.0	שימור	534
2	מיש בונגה	4.0	14.0	6.0	שימור	1,047
3	מיש בונגה	5.0	16.0	7.0	שימור	1,367
4	מיש בונגה	5.0	22.0	7.0	שימור	2,585
6	כוריזיה הדורה	11.0	34.0	6.0	כריתה	4,358
7	דקל הטבעות	8.0	20.0	3.0	כריתה	2,880
8	דקל הטבעות	6.0	15.0	3.0	כריתה	2,160
9	דקל הטבעות	6.0	20.0	3.0	כריתה	2,160
10	דקל הטבעות	5.0	20.0	3.0	כריתה	1,800
11	כוריזיה הדורה	7.0	34.0	4.0	כריתה	2,364
12	פלפלון דמוי אלה - לא עץ	4.0	14.0	3.0	כריתה	
13	אורן ירושלים	15.0	62.0	8.0	שימור	17,390
14	סיגלון עלה מימוזה	12.0	54.0	10.0	שימור	14,657
15	פלפלון דמוי אלה	3.0	22.0	4.0	שימור	1,581
16	דורנטה נאה - לא עץ	4.0	8.0	3.0	כריתה	
17	פלפלון דמוי אלה - לא עץ	3.0	0.	3.0	כריתה	
18	פיקוס השדירות	2.0	24.0	2.0	כריתה	2,171
19	פיקוס השדירות	2.0	22.0	2.0	כריתה	1,825
20	הדר מלי	6.0	22.9	5.0	שימור	1,975

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 16/09/2019
חלקה 383 בגוש 6213 בבעלות פרטית.

המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת שחרור העוגנים מחלקות העירייה.

תנאי לתחילת עבודות:

הפקדת ערבות בנקאית + הצגת כתב התחייבות החדש.
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

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

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 25 מקומות חניה (2 מהם ע"ג מתקן דו חניון), 1 חניית נכים, חניות לאופניים, מחסנים דירתיים, חדרים טכניים ומתקנים טכניים ושירות משותפים ובקומת הקרקע חניות לאופנועים.

סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות, עבור 24 יחידות דיור.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר/תנאי לתעודת גמר

1. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה-לבדיקת איכות הבנייה.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, בהתאם להוראות תמ"א 34.

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 1-20-0106 מתאריך 13/05/2020

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 25 מקומות חניה (2 מהם ע"ג מתקן דו חניון), 1 חנית נכים, חניות לאופניים, מחסנים דירתיים, חדרי טכניים ומתקנים טכניים ושירות משותפים ובקומת הקרקע חניות לאופנועים.

סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות, עבור 24 יחידות דיור.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר/תנאי לתעודת גמר

1. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה-לבדיקת איכות הבנייה.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, בהתאם להוראות תמ"א 34.

רשות רישוי

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

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
64 / 6968		313 מ"ר	רחוב רופין מס' 37

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' אולג כושצ'ר)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 16.12.2019 החתום ע"י אינג' אלכס אולמן להיתר בניה מס' 20180163 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 15.03.2018 כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	הגדלת הדירה בשטח 1.3 מ"ר

החלטת רשות רישוי מספר 1-20-0106 מתאריך 13/05/2020

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 16.12.2019 החתום ע"י אינג' אלכס אולמן להיתר בניה מס' 20180163 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 15.03.2018 כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	הגדלת הדירה בשטח 1.3 מ"ר