

ד' סיון תש"פ
27 מאי 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0112 תאריך: 25/05/2020 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	גינדי שלומי	הברזל 9	0902-009	20-0622	1
5	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תעשה אברהם	החרמון 23א	א0140-023	20-0300	2
9	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	פינחסוב יוסף	שז"ר זלמן 33	3704-033	20-0365	3

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0622	תאריך הגשה	10/05/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	הברזל 9 רחוב הברזל 9א	שכונה	עתידיים
גוש/חלקה	351/6638	תיק בניין	0902-009
מס' תב"ע	ע1, 3561	שטח המגרש	1261

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גינדי שלומי	רחוב המרגנית 28, רמת גן 5258433
בעל זכות בנכס	גינדי שלומי	רחוב המרגנית 28, רמת גן 5258433
עורך ראשי	ברסטובסקי מרסלו	רחוב רימונית 11, סביון 5650811
מתכנן שלד	שטיינברג חיים	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	50.59	4.01			
מתחת					
סה"כ	50.59	4.01			

מהות הבקשה: (מוסקוביץ נעמי)

מהות עבודות בניה
תוספת בניה בשטח של 50.80 מ"ר עבור מסחר ע"י סגירת שטח פתוח בקומת הקרקע בין עמודים קיימים, בבניין משרדים קיים בן 6 קומות מעל קומת קרקע חלקית למסחר ומעל 3 מרתפים.

מצב קיים:

<p>המגרש הינו מגרש פנימי גובל לצדו הצפוני עם שצ"פ (חניון הנחשת) ולצדו הדרומי עם מגרש אחר ואליו בניין אחר הפונה לרחוב הברזל. הגישה למגרש שבנדון מרחוב הברזל הינה דרך שביל מעבר קיים (זיקת הנאה להולכי רגל וכלי רכב) בצד המערבי של 2 המגרשים.</p> <p>במגרש שבנדון קיים בניין משרדים בן 6 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית למסחר, שטח פתוח בין עמודים, לובי כניסה, חדר טרנספורמטור, חדר גנרטור, חדר חשמל (של ח"ח), חדר אשפה, רמפה ירידה למרתפים. (הבניין אושר לפי זכויות של תב"ע הקודמת 1043 החלה על המקום)</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
15-2093	שינויים בזמן בניה ללא תוספת שטח	23/11/2015	15-1245
15-1115	ביטול תנאי בהיתר (התנאי קשור לחדר טרנספורמטור).	20/10/2015	15-0685
13-0395	הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש למשרדים בן 6 קומות מעל קומת קרקע בניה חלקית למסחר מעל 3 מרתפים.	07/08/2014	13-1060

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של בעלים פרטים וחברות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקש ונשלחו הודעות לשאר בעלים לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 1043, 3561 אושרה בתאריך 3/5/2018 - אזור עתידיים)

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>סה"כ שטח העיקרי אושרו בבניין לפי היתר 13-1060 : 2386.29 מ"ר (כולל שטח מסחרי בקומת הקרקע) (184%)</p> <p>לפי היתר 13-1060 שטח עיקרי בקומת הקרקע אושר 130.58 מ"ר וכעת מוצע תוספת שטח של 50.78 מ"ר סה"כ 181.36 מ"ר (כ-3.4%)</p>	<p>לפי תב"ע 1043 מותר 2,522 = 200% מ"ר</p> <p>לפי תב"ע 3561 מותר 5,359.25 = 425% מ"ר</p> <p>25% (משטח העיקרי) = 1,339.81 מ"ר</p>	<p>סה"כ שטחים עיקריים משטח מגרש של 1261 מ"ר</p> <p>שטח עיקרי למסחר בקומת הקרקע</p>
	<p>אושר לפי היתר 13-1060 על קרקעי : 881.17 מ"ר</p> <p>תת קרקעי : 3162.20 מ"ר</p>	<p>2,206.75 = 175% מ"ר</p> <p>5,044 = 400% מ"ר</p>	<p>שטחי שרות על קרקעיים</p> <p>שטחי שרות תת קרקעים</p>
	<p>7 מ' מ' 7</p> <p>3 מ' מ' 3</p> <p>3 מ' מ' 3</p> <p>3 מ' מ' 3</p>	<p>7 מ' מ' 7</p> <p>3 מ' מ' 3</p> <p>3 מ' מ' 3</p> <p>3 מ' מ' 3</p>	<p>קווי בניין לכיוון צפוני הפונה לשצ"פ</p> <p>לכיוון הדרומי הפונה למגרש גובל</p> <p>לכיוון המערבי הפונה לשביל הגישה</p> <p>לכיוון המזרחי</p>
	<p>181.17 מ"ר = 23%</p>	<p>60% משטח המגרש = 756.60 מ"ר</p>	<p>תכנית קרקע בבניין קיים</p>
	<p>קיים בניין בן 6 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית</p>	<p>20</p>	<p>מס' קומות</p>
	<p>3.70 מ' מ' 3.70</p>	<p>4 מ' מ' 4</p>	<p>גובה קומת הקרקע</p>
<p>לא הוגש תכנית עיצוב, ראה הערות</p>	<p>תוספת בניה בשטח של כ-51 מ"ר בקומת הקרקע בבניין קיים ע"י סגירת שטח פתוח בין עמודים.</p>	<p>נדרש תכנית עיצוב עירונית</p>	<p>הוראות בינוי/תכנית עיצוב</p>
	<p>משרדים, מסחר</p>	<p>אזור תעסוקה – משרדים, מסחר</p>	<p>שימושים</p>

הערות נוספות:

1. לגבי תכנית עיצוב, צורף לבקשה אישור אדרי' העיר יואב דוד ובו צוין שאין צורך בתכנית עיצוב עירונית (מדובר

בתוספת בניה בחלק הפתוח בקומת הקרקע, בהמשך בניה קיימת) יש להתאים חמורי גמר לקיים.
2. על גבי מפה טופוגרפית הגדר הקיימת בגבול המגרש הצפוני (פונה לחניון הנחשת) מסומנת להריסה ובמפרט הבקשה אין התייחסות לזה. בבירור שנערך עם עורך הבקשה הסימון להריסה של הגדר הינו טעות, ולא מבקשים שום שינוי בגדר כלפי ההיתר הקודם.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 13/05/2020

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: 1 מקום חניה לרכב פרטי נוסף ל-60 מקומות חניה שנדרשו בהיתר מקורי מס' 13-1060. קיים: 61 מקומות חניה ב-3 קומות מרתף שאושרו בהיתר 13-1060. המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

פיר מינדוף - בהיתר המקורי אושרו פירי המינדוף כפי שהם מופיעים בתכנית. המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

מקלוט

יש לאשר את תכנית השינויים בפיקוד העורף. 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

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 07/04/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

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

לאשר את הבקשה לתוספת בניה של כ-51 מ"ר עבור מסחר ע"י סגירת שטח פתוח בקומת הקרקע בבניין קיים בן 6 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית למשרדים ומסחר, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול סימון הריסת הגדר הקיימת בגבול המגרש הפונה לחניון הנחשת, על גבי המפה הטופוגרפית.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משקופים.

הערות

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

לאשר את הבקשה לתוספת בניה של כ-51 מ"ר עבור מסחר ע"י סגירת שטח פתוח בקומת הקרקע בבניין קיים בן 6 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית למשרדים ומסחר, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול סימון הריסת הגדר הקיימת בגבול המגרש הפונה לחניון הנחושת, על גבי המפה הטופוגרפית.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משקופים.

הערות

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

רשות רישוי

23/02/2020	תאריך הגשה	20-0300	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות ושינויים	מסלול

נוה צדק	שכונה	החרמון 23א	כתובת
א0140-023	תיק בניין	45/7420	גוש/חלקה
90	שטח המגרש	2277	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
סמטת החרמון 25א, תל אביב - יפו 6514400	תעשה אברהם	מבקש
רחוב דיזנגוף 225א, תל אביב - יפו 6311603	אבית קוטלר	בעל זכות בנכס
סמטת החרמון 25א, תל אביב - יפו 6514400	תעשה אברהם	בעל זכות בנכס
רחוב הס 1, תל אביב - יפו 6332481	השילוני אהוד	עורך ראשי
רחוב השיטה 27, חולון 5835928	שפירא דניאל	מתכנן שלד

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
				3.67	62.54	מעל
						מתחת
				3.67	62.54	סה"כ

מהות הבקשה: (מרינה בוז'קר)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספת בניה למבנה חד קומת קיים, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הריסת הקירות הפנימיים, - פירוק גג אסבסט קיים מעל חלק הקדמי של המבנה ובניית גג הרס חדש תוך הגבתו בכ- 1 מ', - תוספת שטח של כ- 3.3 מ"ר בחזית הצדדית צפון מזרחית וסידור גג בטון מעל החלק האחורי של המבנה, - פירוק הרצפה הקיימת וסידור רצפת בטון חדשה, - הריסת מחסן קיים מחוץ לקו הבניין האחורי עם גג אסבסט מעליו ומדרגות עליה לגג קיימות בחצר האחורית והקמת מדרגות חדשות מחוץ לקו הבניין האחורי. - שינויים בחזיתות המבנה, כולל שינויים בפתחים בחזית לרחוב.

מצב קיים:

<p>מבנה מגורים חד קומתי קיים בקיר משותף עם מבנה השכן בצד הדרומי, מעבר משותף ברוחב של 0.94 מ' עם בניין השכן בחלקה הסמוכה בצד הצפוני. החלק הקדמי של המבנה מקורה בגג אסבסט. בחצר אחורית - מחסן מקורה בגג אסבסט.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	דירת חדר אחד עם מרפסת מקורה וסגורה, מטבח וח' שרות עם כניסה ממרפסת קרקע מוגבהת במרווח הצדדי	1937	53

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של 2 הבעלים הרשומים והבקשה חתומה ע"י בעלי הנכס הרשום

התאמה לתב"ע (תכנית 2277 אזור מגורים מיוחד ב' בשכונת נוה צדק)

סטייה	מוצע	קיים/מותר	
ראה הערות בהמשך	62.5 מ'	59.2 מ"ר	שטחים שטח קיים שטח מותר
	0 מ' מוצע - ללא חריגה מגבול המגרש הקדמי	0 מ' קיים - הגג חורג מעבר לגבול המגרש הקדמי	קווי בניין: קו בניין קדמי מתייחס לבניה קיימת
	המבנה קיים בקיר משותף עם מבנה השכן בחלקה הסמוכה	0 מ'	בצד מערבי
ראה הערה 1 בהמשך	0.47 מ'	2.50 מ' או 0 בתנאים 2.00 מ' אם אורך החזית של הבנה קצר מ-10 מ'	בצד מזרחי
4 מ'	0 מ' מוצעות מדרגות חיצוניות לעליה לגג המבנה בגובה העולה על 1.5 מ'	4 מ'	לאחור
	1 יח"ד	1 יח"ד	מס' יחידות מותר במגרש ששטחו עד 200 מ"ר
	קיימת קומה 1 ללא שינוי	2 קומות ועליית הגג	מס' קומות
	כ-6 מ' לאחר הגבהת הגג	10 מ'	גובה במטרים

הערות נוספות:

1. בהתייחס לקוי הבניין:

מדובר במגרש צר וארוך (4.38 מ' X 18.5 מ'), בצדו המזרחי – מגרש זהה.

על שני המגרשים קיימים המבנה הנדון ומבנה השכן עם חלונות וכניסות לדירות מתוך מעבר משותף ברוחב של 0.94 מ' בלבד.

לפי היתר שניתן בשנת 1926, המבנים נבנו במקור במגרש בניה אחד. בהיתר משנת 1937 ניתן לראות כי המגרש המקורי מחולק לשני מגרשים נפרדים.

לפי הוראות התכנית 2277 (שינוי כלפי התכנית 38) "בכל מקרה לא תחרוג הבניה מעבר למבנה הקיים בחזית הקדמית ובחזית הצד. במגרשים שאורך החזית שלהם קצר מ-10 מ' יותר קו בניין צדדי 2 מ'. קו בניין צדדי 0 יותר רק כשהבניין הגובל קיים או מתוכנן (לפי תכנית משותפת לשני המגרשים) בקו בניין 0".

הבקשה כוללת:

- תוספת בניה בהמשך לבניה הקיימת, בחלקה ללא היתר.
- החלפת גג אסבסט מעל חלק הקדמי של המבנה, תוך הגבהתו בכ-1.0 מ',
- הקמת גג בטון חדש מעל כל החלק האחורי של המבנה (הקיים והמוצע),

הנ"ל בחריגה של 1.53 מ' (76%) מקו הבניין הצדדי המותר (2 מ'), שמהווה סטייה ניכרת. יצוין, כי בשנת 1993 אושרה בקשה לתוספת קומה שניה ועליית הגג מעל המבנה הנדון בקו הבניין הצדדי 0 (קיר משותף בעתיד). מעל מבנה השכן סומנה תוספת בניה עתידית בהתאם למבוקש, אך לא הוצא היתר במועד החלטת הועדה.

3. שטחים:

במשך השנים בהמשך לבנייה המקורית בוצעה ללא היתר תוספת בניה למבנה הנדון (7.6 מ"ר), שה"כ תוספת שטח קיימת ללא היתר והמבוקשת כעת תהווה 11 מ"ר, הנ"ל לא הוצג במפרט הבקשה. טרם נוצלו זכויות הבניה. לא הוצג חישוב תיאורטי של זכויות הבניה בקוי הבניין והגובה המותרים.

4. שינויים בחזית:

לפי הוראת התכנית 2277 פתחים בחזית לרחוב יהיו לפי החזית הקיימת. בחזית לרחוב מבוקשת החלפת 2 חלונות. אין התאמה בין הצגת השינויים בתנוחת הקומה וחזית לרחוב.

5. הגדר האחורית קיימת בחריגה עד 0.4 מ' מגבול המגרש, הבקשה לא מתייחסת לכך.

6. היות ומדובר במבנה ההיסטורי, לבקשה צורף תצהיר מתכנן השלד, שהתייחס לתוספת הבניה בחלקו האחורי של המבנה בלבד, שהיא תוספת בנייה עצמאית, התואמת תקן 413.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 04/03/2020

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".

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

לא צפוי גידול בנפח האשפה. המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר, לתחילת עבודות ולגמר בנושא פירוק גג אסבסט. המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים 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

שרון צ'רניאק 02/02/2020

לתשומת לבך: אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

חו"ד מחלקת פיקוח:

דוד נימני 12/02/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

דוד נימני 21/01/2020

תוכנית אינה תואמת מצב בשטח קיימת בניה נוספת שלא סומנה.
קיים גגון 5.5/3 מטר בערך בעורף המבנה אשר לא מסומן בתכנית.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מרינה בוז'קר)

- לא לאשר את הבקשה, שכן נוגדת הוראות התכנית ותקנות התכנון והבניה לעניין קווי הבניין:
1. תוספת הבניה המבוקשת כעת חורגת ב-1.53 מ' (76%) מקו הבניין הצדדי המותר ומהווה סטייה ניכרת.
 2. מדרגות עלייה לגג המבנה בגובה של כ- 3.8 מ' מוצעות מחוץ לקו הבניין האחורי המותר.

לבקשת עורך הבקשה ניתנה לו אפשרות לתיקון. התכניות טרם הוגש.

נמסרה הודעה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 1-20-0112 מתאריך 25/05/2020

- לא לאשר את הבקשה, שכן נוגדת הוראות התכנית ותקנות התכנון והבניה לעניין קווי הבניין:
3. תוספת הבניה המבוקשת כעת חורגת ב-1.53 מ' (76%) מקו הבניין הצדדי המותר ומהווה סטייה ניכרת.
 4. מדרגות עלייה לגג המבנה בגובה של כ- 3.8 מ' מוצעות מחוץ לקו הבניין האחורי המותר.

לבקשת עורך הבקשה ניתנה לו אפשרות לתיקון. התכניות טרם הוגש.

נמסרה הודעה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0365	תאריך הגשה	08/03/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	שז"ר זלמן 33	שכונה	נוה עופר
גוש/חלקה	39/6993	תיק בניין	3704-033
מס' תב"ע	2513, 2603, 9061	שטח המגרש	9971

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פינחסוב יוסף	רחוב שז"ר זלמן 33, תל אביב - יפו 6810729
בעל זכות בנכס	פינחסוב יוסף	רחוב שז"ר זלמן 33, תל אביב - יפו 6810729
עורך ראשי	פינחסוב יוסף	רחוב שז"ר זלמן 33, תל אביב - יפו 6810729
מתכנן שלד	זיבורסקי אלכס	רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	5057.17				
מתחת					
סה"כ	5057.17				

מהות הבקשה: (אירינה בנדר)

מהות עבודות בניה
תוספת מרפסות מקורות עבור 41 יחידות דיור מתוך 47 יחידות דיור בבניין קיים, בן 8 קומות וקומת חדרי יציאה לגג, מעל קומת המרתף.

מצב קיים:

הבניין הנדון למגורים, בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת מרתף, סה"כ 47 יחידות דיור
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
92-0341	בניה חדשה-בניין גבוה	18/07/1993	היתר
18-1795	תוספת מרפסות מקורות לכל הכיוונים עבור הדירות בבניין ולכל גובהו (6 דירות בכל קומה). הבקשה סורבה ע"י רשות הרישוי, שכן, נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין השטח הממוצע של המרפסות ומהווה תוספת שטח בגדר סטייה ניכרת מאחר ובבניין נוצלו כל השטחים המותרים. נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין הגדרת המרפסת ומהווה פגיעה במעברים משותפים ובחניה ללא מתן פתרון חלופי כמקובל. נוגדת את מדיניות הועדה לעניין כירוי הגג מעל המרפסות בקומה העליונה. נערכה בניגוד לנקבע בתקנות ולא מאפשרת בדיקה מרחבית:	2018	בקשה שנדחתה

	<p>ללא הצגת חישוב השטחים כמקובל, ללא הצגת השינויים בחזיתות, ללא התאמתה בין תנוחות הקומות חתכים וחזיתות לעניין הצגת המרפסות שנוספו, ללא הצגת מידות עבור הבלטותן מקו הבניין הקדמי בקני"מ.</p>		
--	---	--	--

בעלויות:

<p>הבניין הנדון נמצא בתחום מתחם עם 5 בנינים ורשום כבית משותף עם 212 תתי חלקות. הבקשה כוללת תוספת מרפסות ל-41 דירות בבניין למעט דירות על הגג ודירה מס' 31 בקומה ה'. עם זאת הבקשה חתומה על ידי 40 מבעלי הדירות עבורן מוצעות מרפסות ללא הסכמת בעלת הדירה מס' 8 לעניין שינויים בדירתה לשם תוספת מרפסת. לכל בעלי הדירות שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.</p>
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2513 אזור מגורים ג משנה 5)

סטייה	מוצע	מותר	
<p>- חישובי השטחים שהוגשו לא כוללים את השטחי היטלי המרפסות בקומת הקרקע.</p>	<p>110 מ"ר ממוצע של 12 מ"ר למרפסת</p>	<p>110 מ"ר עד 14 מ"ר למרפסת, ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין.</p>	<p>שטח דירה שטח מרפסת</p>
<p>נוגדת הנחיות מרחביות לעניין תכנון המרפסות עבור כל הדירות באותה חזית. וכתוצאה מכך לא ניתן להמליץ על הפתרון הכולל להוספת מרפסות לבניין כולו שמתבסס על סידור המרפסות באופן אחיד לכל הכיוונים.</p>	<p>המרפסות מוצעות בתחום קווי הבניין המותרים, מלבד המרפסות לכיוון רחוב שז"ר חורגות בכ-1 מ' מקו הבניין הקדמי המותר בהתאם לנקבע בתקנות ללא דרישה להקלה.</p> <p>הבקשה לא כוללת פתרון לסידור המרפסת עבור דירה מס' 31 בקומה ה' לעורף הבניין. כמו כן הבקשה הוגשה ללא הסכמת בעלת הדירה מס' 8 בקומה ב' לסידור מרפסת לאותו הכיוון. כלומר הבקשה לא תואמת את ההנחיות המרחביות לרבות תכנון המרפסות עבור כל הדירות באותה החזית. כמו כן הפתרון הכולל לסידור המרפסות בבניין מתבסס על סידור מרפסות באופן אחיד לכל הכיוונים.</p>	<p>לרח' זלמן שז"ר : 4.5 מי לצדדים : 3.0 מ' לאחור : 5 מ'</p> <p>הנ"ל בכפוף הנקבע בהנחיות המרחביות שהוספת מרפסות לבתים קיימים תהיה לכל הדירות באותה החזית באותו הזמן.</p>	<p>קווי בניין:</p>
<p>הבקשה מהווה שינוי בהסדר מקומות החניה כלפי המאושר בהיתר בתחום השטח המשותף, אך הוגשה ללא התייחסות לכך וללא הסכמת כל בעלי העניין בנושא.</p>	<p>המרפסות בקומה הראשונה נתמכות ע"י העמודים המוצעים בתחום קומת העמודים. אציין כי קומת העמודים אושרה בהיתר לחניה והבקשה מהווה שינוי בהסדר תנועה מאושרים בתחום החצר המשותפת בין העמודים ללא הסכמת כל בעלי העניין לכך.</p> <p>הבקשה הוגשה על בסיס תצהיר מתכנן שלד (ללא חישובים סטטיים) לפיו אין צורך בחיזוק וזאת אל אף שנוספו העמודים.</p>	<p>במסגרת היתר אושר פתרון לחניה עלית בתחום המגרש.</p>	<p>אופן בינוי.</p>

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 02/04/2020

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".

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים 2 עצים לשימור שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
שימור העצים יתבצע בליווי אגרונום.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

אין דרישות.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

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

רינת ברקוביץ' 10/07/2019

לתשומת לבך: אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב
במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	תמר מצוי	4.0	30.0	2.0	שימור	1,008
2	תמר מצוי	4.0	30.0	3.0	שימור	1,008

חו"ד מחלקת פיקוח:

רומן זייץ 22/07/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

רומן זייץ 14/07/2019

תוכנית אינה תואמת מצב בשטח קיימת בניה נוספת שלא סומנה \ מסומן בחזיתות ולא סומן בתוכנית קומת גג בניה
נוסת \

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

לא לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות מקורות עבור 41 יחידות דיור מתוך 47 דירות קיימות בבניין הנדון,
שכן:

- נוגדת הנחיות מרחביות לעניין תכנון המרפסות עבור כל הדירות באותה חזית ותיקון המפרט יגרום לסידור שאר המרפסות באופן שאינו אחיד לכל הכיוונים.
- מהווה שינוי בהסדר מקומות החניה כלפי המאושר בהיתר בתחום השטח המשותף, אך הוגשה ללא התייחסות לכך וללא הסכמת כל בעלי העניין בנושא.
- לא נערכה בהתאם לנקבע בתקנות לעניין חישוב היטלי המרפסות בקומת הקרקע ולא הוכחה התאמתה לשטחים המותרים.

- לא לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות מקורות עבור 41 יחידות דיור מתוך 47 דירות קיימות בבניין הנדון, שכן :
- נוגדת הנחיות מרחביות לעניין תכנון המרפסות עבור כל הדירות באותה חזית ותיקון המפרט יגרום לסידור שאר המרפסות באופן שאינו אחיד לכל הכיוונים.
 - מהווה שינוי בהסדר מקומות החניה כלפי המאושר בהיתר בתחום השטח המשותף , אך הוגשה ללא התייחסות לכך וללא הסכמת כל בעלי העניין בנושא.
 - לא נערכה בהתאם לנקבע בתקנות לעניין חישוב היטלי המרפסות בקומת הקרקע ולא הוכחה התאמתה לשטחים המותרים.