



א' סיון תש"פ
24 מאי 2020

סדר יום ישיבת רשות רישוי
ישיבה: 1-20-0121 תאריך: 27/05/2020

חוברת מספר 1

ע'	מטפל	מהות הבקשה	שם מבקש	א'	כתובת	ת.בניין	בקשה	#
1	רבנר רוני	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	ליבנה רבקה	2	ח"ן 29	0337-029	20-0560	1
5	רבן נעמה	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סטל טארק	4	הרבי מקוצק 2	3074-034	19-0281	2

עו"ד הראלה אברהם אוזן
יועמה"ש

אדרי אודי כרמלי
מהנדס העיר

עו"ד דורון ספיר
יו"ר ועדת המשנה

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0560	תאריך הגשה	26/04/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	שדרות ח"ן 29	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	53/6951	תיק בניין	0337-029
מס' תב"ע	58, 3616 א	שטח המגרש	280

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ליבנה יצחק יעקב	שדרות ח"ן 29, תל אביב - יפו 6416609
מבקש	ליבנה רבקה	שדרות ח"ן 29, תל אביב - יפו 6416609
בעל זכות בנכס	ליבנה יצחק יעקב	שדרות ח"ן 29, תל אביב - יפו 6416609
בעל זכות בנכס	ליבנה רבקה	שדרות ח"ן 29, תל אביב - יפו 6416609
עורך ראשי	אינגבר אייל	רחוב השקד 10, גבעת שמואל 5405200
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>תוספות בנייה ושינויים בדירת הגג הכוללים:</p> <p>בקומת הגג: שינויים בחלוקה הפנימית ובחזיתות, תוספת שטח לדירה קיימת בקומה עליונה בקונטור קומה מתחתיה, תוספת מדרגות פנימיות המקשרות למפלס הגג העליון.</p> <p>בגג העליון: תוספת תוספת בנייה עבור מפלס נוסף של אותה דירה קיימת בקומה עליונה, בניית פרגולות מעל מרפסת גג הצמודה והחלפת מעקה סביב מרפסת גג.</p>

מצב קיים:

בבניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומה חלקית וחדר הסקה בקומת המרתף הבנוי בקיר משותף עם בניין בן 5 קומות בחזית הדרומית.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
551	1946	ההיתר המקורי לבניין בן 3 קומות ודירת גג מעל קומת עמודים חלקית.
4-920530	1992	הגדלת דירת גג לפי תכנית ס', תוספת פרגולה, תוספת מעלית בתוך פיר חדר המדרגות עם חדר מכונות מעלית על הגג.
18-1020	2018	מגדל מרחבים מוגנים בקיר משותף עם מגדל ממ"דים מתוכנן עבור הבניין הנמצא בחלקה הגובלת מדרום.

תביעות משפטיות	תאריך	תיאור	סטטוס
62-2-2011-0329	20/04/2020	אי קיום צו הריסה, עבודה אסורה (ללא היתר)	נסגרה התביעה

בעלויות:

בבניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומה חלקית וחדר הסקה בקומת המרתף הבנוי בקיר משותף עם בניין בן 5 קומות בחזית הדרומית. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

בנייה על הגג: התאמה לתכנית 3616א', אזור רובע 3 בתחום אזור ההכרזה.

עמ' 2

0337-029 20-0560 19-01233

בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-20/05/2020:

סטייה	מוצע	מותר	
	מבוקשת תוספת שטח עיקרי של 10.00 מ"ר (על פי מדידה גראפית) בחזית הקדמית לקו חזית הבניין.	תותר השלמת הקומה החלקית לקומה מלאה.	שטח בנייה קיימת על הגג: לפי תכנית 3616 א'
	מבוקשת תוספת לבנייה קיימת על הגג עד לשטח של כ-56 מ"ר (על פי מדידה גראפית) שהוא כ-44% משטח הקומה הטיפוסית. מדובר במימוש חלקי של זכויות הבנייה המותרות לפי תכנית 3616 א'.	65% משטח הגג.	קומת תוספת: לפי תכנית 3616 א'
	2.80 מ'	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.00 מ'	גובה הבנייה:
	3.00 מ' מקו החזית הקדמית.	נסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מקו החזית הקדמית.	נסיגות ממעקה הגג:

התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה באזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4:

בקומות הקיימות:	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים, בליטות וכד'.	בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה.
קומת גג חלקית חדשה:	הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים	בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה.
	מעקה הגג יבנה ברצף עם מישור החזית.	בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה.
	גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ-0.90 מ' ממפלס הרצפה.	בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
כל החללים המבוקשים לתוספת מוצעים עם אוורור חיצוני.		+	אוורור:
מוצעת נסיגה של לפחות 1.20 מ' ממעקה הגג		+	מצללה על הגג: נסיגה ממעקה הגג
מוצעת מצללה בגובה 3.00 מ'		+	גובה
מבוקשת מצללה מעץ בגימור צבע לבן. מצורף פרט המצללה.		+	גוון וחומרים

הערות נוספות:

1. בקשה מס' 18-0127 זהה במהותה לבקשה הנוכחית נדחתה בוועדה בינואר 2019 בשל סטייה ניכרת מתכנית 3616 א'.
2. לפי הוראות תכנית 3616 א', כל בניה בתחום התכנית כפופה בחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה ובשיפוצו הכולל. במסמכי הבקשה (מוצג 2500) קיים טופס 9 – תצהיר של מתכנן שלד המציין שהבניין עמיד בפני רעידות אדמה. לא נפתחה תחנת קונסטרוקציה במכון הרישוי עבור הבקשה.

ח'ד מכון רישוי

אפרת גורן 14/05/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן :

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.
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

שרון צ'רניאק 14/01/2020

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 :

אוסקר סילביו קריקון 01/02/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה לתוספות בנייה ושינויים בדירת הגג הכוללים :
בקומת הגג : שינויים בחלוקה הפנימית ובחזיתות, תוספת שטח עיקרי, תוספת מדרגות פנימיות המקשרות למפלס הגג העליון.
בגג העליון : תוספת של חדר יציאה לגג, מעקה גג ופרגולה.

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.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

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

עמ' 4

0337-029 20-0560 19-01233

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0281	תאריך הגשה	12/02/2019
מסלול	תוספות ושינויים	תוספת בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	הרבי מקוצק 2 רחוב הרבי מקרלין 1	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	151/7045	תיק בניין	3074-034
מס' תב"ע	תעא/2563, 1, 9016, 2691, 2563	שטח המגרש	501

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סטל טארק	רחוב הרבי מקוצק 2, תל אביב - יפו 6808612
מבקש	סטל רנה	רחוב הרבי מקוצק 2, תל אביב - יפו 6808612
בעל זכות בנכס	סטל טארק	רחוב הרבי מקוצק 2, תל אביב - יפו 6808612
עורך ראשי	אייכהולץ עינת	רחוב לטריס 7, תל אביב - יפו 6416634
מתכנן שלד	ליברמן שמואל	רחוב אד"ם הכהן 12, תל אביב - יפו 6458519

מהות הבקשה: (נעמה רבן)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה (כולל שיפור מיגון) והוספת בנייה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירה עם מדרגות פנימיות ממנה ופרגולה מפלדה ועץ מעל מרפסת הגג.

מצב קיים:

בניין בן 2 קומות סה"כ 4 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
היתר	1987	הרחבת הדירה המערבית בקומת הקרקע.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 4 תתי-חלקות ולכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2563 אזור מגורים ה')

שטח דירה	מותר	מוצע	סטייה
110 מ"ר + ממ"ד מכוח התקנות.	110 מ"ר	110 מ"ר + חדר ממוגן מכוח התקנות בשטח נטו של כ- 10 מ"ר	חריגה של 1 מ"ר עבור חדר ממוגן מעבר למותר מכוח התקנות. לאחר הכללתו בחישוב כמקובל שטח הדירה יהיה מעל המותר. כמו כן התכנון עם פטיו בדירה מהווה הגדלת נפח הבניין ולא תואם את הבינוי קיים ונוגד עקרונות התכנית.
		התכנון כולל סידור פטיו במפלס התחתון של הדירה בשטח של כ-8 מ"ר ומהווה הגדלת נפח הבנייה ללא הצדקה תכנונית לכך.	

סטייה	מוצע	מותר	
בניית מדרגות שלא בהתאם לבינוי הקיים באגף הסמוך ובחריגה מקו הבניין המותר בגדר סטייה ניכרת. בניה לא רציפה לכיוון חזית לרחוב בניגוד לעקרונות התכנית.	הבקשה תואמת את תחום המותר להרחבה, והוראות התכנית, למעט: - שינוי מיקום מדרגות חיצוניות לעליה לדירה מהחצר תוך הזתם לגבול בין האגפים שלא בהתאם לקיים באגף הסמוך ומוצע בחריגה מקו הבניין המותר לכיוון הרבי מקוצ'ק בגדר סטייה ניכרת. - הדירה לצידה הפונה להרבי מקוצ'ק (שצ"פ) מוצעת עם מרפסת בתחום המותר הרחבה שבולטת מקיר החיצוני של דירת השכן בקומת הקרקע, והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך וללא פרסום כהקלה. -ההרחבה לכיוון חזית לרחוב ציהתל"י מוצעת במסגרת התחום המותר להרחבה אך בבליטה מדירת השכן בקומת הקרקע בניגוד לעקרונות התכנית לעניין שמירת בניה רציפה עם חזית אחידה לכיוון הרחוב. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון. לא סומנו העמודים לתמיכת ההרחבה והבניה מעליה.	קדמי לכיוון רחוב ציהתל"י- 2 מ' צדדי לכיוון רח' הרבי מקרלין (מוגדר בתב"ע כשצ"פ) - 4 מ' צדדי לכיוון רח' הרבי מקוצ'ק (מוגדר בתב"ע כשצ"פ) - 4 מ'	קווי בניין
אי שמירת נסיגה של 2.5 מ' בבנייה על הגג מהקיר החיצוני לאורך החזית לרחוב והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.	בניה על הגג מתוכננת כמפלס העליון של הדירה וכולה מוצעת בצמוד למעקה הגג לכיוון חזית לרחוב ציהתל"י ללא שמירת הנסיגה של 2.5 מ' בניגוד להוראות התכנית.	הועדה רשאית להתיר תוספת בנייה חלקית על הגג במסגרת שטחי הבניה המותרים כחלק מהדירה בתנאים הבאים: כולה או רובה בנסיגה של 2.5 מ' לפחות מהקיר החיצוני של הבניין לאורך החזית לרחוב ולא תחרוג מהקיר החיצוני ביתר החזיתות.	בנייה על הגג

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
לא הוצע פתרון אוורור לחדר הרחצה והמפרט תוקן לעניין זה.		+	- גודל חדרים - רוחב חדר מדרגות - אוורור
לא הוצגו חישובים מתאימים לתצהיר מתכנן שלד.	+		חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. לא הוצג פתרון להרחבה העתידית של כל הדירות בבניין בהתאם למבוקש.
2. פתרון לגישה משותפת למערכת סולרית ניתן מתוך הדירה ללא הצדקה.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 04/03/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברורמן לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

כיבוי אש

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/העתקה/שימור של עצים, כמפורט בטבלה זו. כל העצים לשימור:

2 עצים במגרשי שכנים מאושרים לשימור.

7 עצים במגרש מאושרים לשימור.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

מקלוט

מוצעים 1 חדרים עם "שיפורי מיגון".

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה בהליך פטור.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף 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	תמר	6.0	12.0	2.0	שימור	300
2	הדר מינים שונים	3.0	12.0	2.0	שימור	300
3	תמר	6.0	15.0	2.0	שימור	300
4	הדר מינים שונים	4.0	9.0	3.0	שימור	300
5	תמר	7.0	9.0	4.0	שימור	500
6	דובדבן	4.0	7.0	3.0	שימור	500
7	מנגו	4.0	13.0	3.0	שימור	500
60	ברוש	4.0	10.0	2.0	שימור	500
70	תמר	7.0	32.0	3.0	שימור	500

חו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 24/02/2019

ביקרנו במקום תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה והוספת בנייה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירה, שכן:

- כוללת שינוי מיקום מדרגות לעליה לדירה מתוך החצר שלא משתלב עם הקיים באגף הסמוך ומוצע חריגה מקו הבניין המותר בגדר סטייה ניכרת.
- נוגדת את הוראות התכנית לעניין סידור בניה חלקית על הגג ללא שמירת הנסיגה של 2.5 מ' לכיוון הרחוב והוגשה ללא התייחסות לכך.
- נוגדת הוראות התכנית לעניין סידור בניה רציפה לכיוון חזית לרחוב, הוגשה ללא הצגת אופן תמיכה קונסטרוקטיבית לבליטה מקונטור דירת השכן. תיקון המפרט לעניין זה יגרום לשינוי בתכנון.
- כוללת בניה בבליטה מקונטור דירת השכן בצד הדירה והוגשה ללא התייחסות לכך.
- הוגשה ללא הצגת פתרון לגישה משותפת למערכת סולרית בניגוד לנקבע בתקנות.
- התכנון מהווה הגדלת נפח הבנייה שלא בהתאם לבינוי הקיים ונוגד עקרונות התכנית.
- הוגשה בניגוד להוראות התכנית לעניין סימון הרחבה עתידית לכל הדירות בבניין בהתאם לתכנון המוצע.