

ט"ז סיון תש"פ
08 יוני 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0124 תאריך: 03/06/2020 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)	גלילי צורי	ברלין אליהו 8	2349-008	20-0589	1
5	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אלעד ישראל מגורים בע"מ	הרב ניסים 7	1315-007	20-0548	2
9	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	הורוביץ עמית	דיק 4	3664-004	20-0348	3

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0589	תאריך הגשה	04/05/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	ברלין אליהו 8	שכונה	צוקי אביב
גוש/חלקה	482/6632	תיק בניין	2349-008
מס' תב"ע	תעא/1437(10), ע1, ג1, 1437ב	שטח המגרש	3984

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גלילי צורי	רחוב אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316
בעל זכות בנכס	גלילי צורי	רחוב אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316
עורך ראשי	שטיין יהונתן	רחוב שלם 3, רמת גן 52215
מתכנן שלד	אייכבאום צבי	רחוב בני בנימין 27, הרצליה 4636265

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	10185.03		4435.15		
מתחת			7104.08	0.69	
סה"כ	10185.03		11539.23	0.69	

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>בשנת 2017 הוצא היתר להגדלת 61 מרפסות הקיימות (3 מהם ללא גישה), בשתי בניינים צמודים (מחוברים בקומת הקרקע ובקומות 9 ו-10), אחד (מס' 18) בן 13 קומות עם 45 יח"ד והשני (מס' 17) בן 14 קומות עם 49 יח"ד - סה"כ 94 יח"ד, כמפורט:</p> <p>- בבניין מס' 18 הגדלת 23 מרפסות ובניית מרפסות ללא גישה בחזית מזרחית בקומה מס' 1 (דירה מס' 2) ובחזית מערבית בקומה 12 (בדירה מס' 45).</p> <p>- בבניין מס' 17 הגדלת 35 מרפסות ובניית מרפסת ללא גישה בחזית מזרחית בקומה 4 (בדירה מס' 15).</p> <p>לפי ההיתר הנ"ל אושרה הגדלת 38 מרפסות סה"כ (3 מהן ללא הגישה).</p> <p>הבקשה המוגשת הינה לשינויים כלפי ההיתר הנ"ל הכוללים:</p> <p>1. ביטול הגדלת 2 מרפסות בשטח סה"כ של כ-27 מ"ר שאושרו בחזית מזרחית בקומה 13 בדירות 48-49 (הבניה לא בוצעה בפועל);</p> <p>2. הסדרת גישה ל-3 מרפסות שהגדלתם אושרה ללא גישה לפי ההיתר משנת 2017, כמפורט:</p> <p style="text-align: right;">בבניין הדרומי מס' 18:</p> <p>- בדירה מס' 2 בקומה 1 – הגדלת מרפסת בשטח של 10.92 מ"ר.</p> <p>- בדירה מס' 45 בקומה 12 – הגדלת מרפסת בשטח של 7.73 מ"ר.</p> <p style="text-align: right;">בבניין הצפוני מס' 17:</p> <p>- בדירה מס' 15 בקומה 4 – הגדלת מרפסת בשטח של 4.49 מ"ר.</p> <p>- בדירות מס' 48 ו-49 בקומה 13 – ביטול הגדלת 2 מרפסות בחזית מזרחית בשטח סה"כ של כ-27 מ"ר (שלא בוצע בפועל).</p>

יש לציין, שבמפרט ההגשה מיקום המרפסות שבהן כעת מבוקשת גישה סומנו בצורה לא נכונה, ולכן ניתן לעורך הבקשה לתקן את המפרט. תוכנית המתקנת הוגשה בתאריך 19/5/2020, ודווח לוועדה ניתנה לגב תכנית המתקנת.

מצב קיים:

במגרש הנדון קיימים 2 בנייני מגורים מס' 17 ומס' 18. שני הבניינים מחוברים ביניהם בקומת הקרקע ובקומות 9 ו-10. בניין מס' 18 - בניין בן 13 קומות עם 45 יח"ד ובניין מס' 17 - בניין בן 14 קומות עם 49 יח"ד. הבניינים נמצאים על רחוב אליהו ברלין 8 ו-10. סה"כ 94 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
19-0989	הבקשה נסגרה ע"י עורך, בעקבות הפגישה עם מח' רישוי לאחר שבתנאי סף התרעתי שיש בעיה בשינוי חלקי של החזית ללא סימטריה ותוך כדי תהליך הבניה (ללא תיאור הנ"ל בתיק המידע) ושהתברר שלא ניתן לאשר את המבוקש.	2019	
17-0903	הגדלת 61 מרפסות הקיימות 3 מהם ללא גישה, בשתי בניינים צמודים מחוברים בקומת הקרקע ובקומות 9-10, אחד (מס' 18) בן 13 קומות עם 45 יח"ד והשני (מס' 17) בן 14 קומות עם 49 יח"ד - סה"כ 94 יח"ד, כמפורט: - בבניין מס' 18 הגדלת 23 מרפסות ובניית מרפסות ללא גישה בחזית מזרחית בקומה מס' 1 (דירה מס' 2) ובחזית מערבית בקומה 12 (בדירה מס' 45). - בבניין מס' 17 הגדלת 35 מרפסות ובניית מרפסת ללא גישה בחזית מזרחית בקומה 4 (בדירה מס' 15).	19/10/2017	17-0558
15-2410	בקשה להגדלת 61 מרפסות (3 ללא גישה), פג תוקף ההחלטה	2015	
15-0074	נדחה ע"י הועדה: - הבקשה מהווה חריגה בשטחים העיקריים המותרים על פי תוכניות תקפות ולכן מהווה סטייה ניכרת. - בבניין מבוקש להרחיב רק חלק מהמרפסות הקיימות והדבר מהווה פגיעה עיצובית ומהוות הפרה של הנחיות אדריכל העיר בדבר רצף מרפסות אחיד.	2015	
12-0802	פרגולה מאלומיניום מעל מרפסת הגג הצמודה לדירה הנמצאת בקומה עליונה בבניין מס' 17.	11/10/2012	12-0774
12-0106	נדחה ע"י הועדה שכן התכנית שהוגשה איננה תואמת לתכנון שאושר בשנת 2008: הבקשה נערכה בצורה שלא מאפשרת בדיקתה, אין אפשרות לבדוק את כל הכיתוב בגלל גודל מספרים ואותיות. מפה טופוגרפית הוצגה באופן לא ברור אין התאמות בין המפלסים בתכנית ובמאושר אחת מהפרגולות כבר קיימת בהיתר הקודם. הבניה במפלס הגג הוגשה בצורה שונה לגמרי מזה שאושרה בהיתרים הקודמים.	2012	
09-1308	הגדלת שטח דירה אחת קיימת בקומה מס' 9 בבניין מס' 18 על חשבון שטח דירה סמוכה הנמצאת באותה קומה בבניין מס' 17, הכל בבניין מגורים המורכב מ-2 בניינים מחוברים ביניהם - בניינים מס' 17 ומס' 18 במגרש 4 ב' לפי תב"ע 1437ב': בנין מס' 17 בן 14 קומות עם 49 יח"ד ובנין מס' 18 בן 13 קומות עם 45 יח"ד.	21/06/2010	
	שינויים, תוספת שטח	16/06/2008	08-0444
	היתר מקורי להקמת שני בניינים חדשים למגורים מספר 17-18 במגרש 4 ב' לפי תב"ע 1437ב'.	22/09/2005	25-0692

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 94 חלקות משנה. 54 בעלים ייפו את כוחו של המבקש. לשאר 40 בעלי הזכויות בנכס נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 1437 ב' אזור 4ב' – בניינים 17 ו-18)

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>בהיתר המקורי אושרו 9798.69 מ"ר על פי היתר המקורי נשאר עודף של 281.37 מ"ר לצורך שטחים עיקריים שעדיין ניתן לנצל ב- 2 הבניינים יחד)</p> <p>בהיתר משנת 2017 נוצלו 237.68 מ"ר מהשטחים הבלתי מנוצלים בהיתר המקורי, להגדלת המרפסות מעל מ"ר 12 וסה"כ שטח ו-2 הבניינים 10,036.37 מ"ר (בשטח הנ"ל לא נכללו שטח 3 המרפסות שאושרו ללא גישה)</p> <p>לפי ההיתר משנת 2017 נוצלו חלק מהשטחים העיקריים ונותר עודף של 43.63 מ"ר לניצול ב- 2 הבניינים.</p> <p>מוצעת כעת תוספת בניה בשטח של 23.14 מ"ר (עבור הגדלת 3 המרפסות שאושרו ללא גישה) :</p> <p>בבניין 18 דירה 2 ודירה 45, ובבניין 17 דירה 15 כ"כ מוצע ביטול 2 מרפסות בבניין 17 בדירות 48,49 בשטח סה"כ של כ- 27 מ"ר</p> <p>10,036.37 מ"ר + 23.14 מ"ר = 10,059.51 מ"ר – מינוס 27 מ"ר שטח המרפסות בבניין 17 מבוקשות כעת לביטול . סה"כ לאחר הוספת וביטול מרפסות שטח ב- 2 הבניינים 10,032.51 מ"ר</p>	<p>6000 מ"ר 4080 מ"ר 10,080 מ"ר</p>	<p>זכויות בנייה שטחים עיקריים בניין מספר 17 <u>בניין מספר 18</u> סה"כ</p>
	<p>בנוסף לשטח המותר לפי תקנות החוק מוצעת הגדלת מרפסות על חשבון שטחים העיקריים המותרים שלא נוצלו בעבר.</p>	<p>12 מ"ר ממוצע שטח המרפסות בבניין. 94 יח"ד X 12 מ"ר = 1128</p>	<p>מרפסות שטח</p>

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 24/11/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו.

יש לציין, בבניין מס' 17 בקומה העליונה (קומה 13), מרפסת שמסומנת בתכנית בצבע צהוב כמבוטלת ובפועל לא בנויה.

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

1. לאשר את הבקשה להגדלת 3 מרפסות בשטח סה"כ של 23.14 מ"ר שאושרו כמרפסות ללא גישה (בבניין 18- דירה 2 בקומה 1, דירה 45 בקומה 12, ובניין 17 – דירה 15 בקומה 4);

2. לאשר ביטול הגדלת 2 מרפסות בדירות 48,49 בקומה 13 בבניין 17 בשטח סה"כ כ-27 מ"ר, שאושרו בהיתר משנת 2017 ולא בוצעו בפועל; בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

הצגת טבלה מותקנת של שטחי המרפסות (כפי שהוגשה ההיתר משנת 2017) והכוללת הגדלת 3 המרפסות (בבניין 18 דירה 1, דירה 45 – בבניין 17 דירה 15) ביטול הגדלת 2 המרפסות (בבניין 17 דירות 48, 49).

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. שימוש בחומרי גמר בהתאם למרפסות הקיימות כולל חומר וסוג המעקה.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0124-20-1 מתאריך 03/06/2020

1. לאשר את הבקשה להגדלת 3 מרפסות בשטח סה"כ של 23.14 מ"ר שאושרו כמרפסות ללא גישה (בבניין 18- דירה 2 בקומה 1, דירה 45 בקומה 12, ובניין 17 – דירה 15 בקומה 4);
2. לאשר ביטול הגדלת 2 מרפסות בדירות 48,49 בקומה 13 בבניין 17 בשטח סה"כ כ-27 מ"ר, שאושרו בהיתר משנת 2017 ולא בוצעו בפועל; בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

הצגת טבלה מותקנת של שטחי המרפסות (כפי שהוגשה ההיתר משנת 2017) והכוללת הגדלת 3 המרפסות (בבניין 18 דירה 1, דירה 45 – בבניין 17 דירה 15) ביטול הגדלת 2 המרפסות (בבניין 17 דירות 48, 49).

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. שימוש בחומרי גמר בהתאם למרפסות הקיימות כולל חומר וסוג המעקה.

הערות

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

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0548	תאריך הגשה	24/04/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	הרב ניסים 7	שכונה	בבלי
גוש/חלקה	14/6107, 21/6107, 22/6107, 23/6107, 33/6107, 36/6107, 42/6107, 49/6107, 210/6107, 213/6107, 470/6107	תיק בניין	1315-007
מס' תב"ע	תעא/1770, א, 1, ע1, 1770א	שטח המגרש	6281

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ	רחוב גבורי ישראל 7, נתניה 4250407
מבקש	אלעד ישראל מגורים בע"מ	רחוב גבורי ישראל 7, נתניה 4250407
בעל זכות בנכס	א.מ.ת.ש השקעות בע"מ	רחוב גבורי ישראל 7, נתניה 4250407
בעל זכות בנכס	אלעד ישראל מגורים בע"מ	רחוב גבורי ישראל 7, נתניה 4250407
עורך ראשי	נאור גל	רחוב גבורי ישראל 7ג, נתניה 4250407
מתכנן שלד	דוד ישראל	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	נאור גל	רחוב גבורי ישראל 7ג, נתניה 4250407
מורשה חתימה מטעם המבקש	שיינברג אסנת	רחוב גבורי ישראל 7ג, נתניה 4250407

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים בזמן בנייה כלפי היתר 1294-14 משנת 2015 שתוקפו הוארך עד ה 1/2/2021, בבניין לרווחת דיירים המשרת את מגדלי בבלי 1 ו-2 הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שינוי קונטור שטח מרוצף פתוח לבריכה. - שינויי קירות פנים וחלוקת חללים. - הקטנת פתחים בחזיתות. - ביטול דלת שנייה למעלית. - שינויים בסידור קבועות סניטריות. - הוספת קיר לתליית מחממי מים בקומת הגג, וכתוצאה הגבהת הבנייה בקומת הגג. - החלפת מעקה בטיחות בגג בקו חיים. - פריצת פתחי אוורור וש"ע בגג העליון. - עדכון מפלסי בנייה על פי אשר שבוצע.

מצב קיים:

<p>מבנה לרווחת דיירים המשרת את מגדלי בבלי 1 ו-2, הנמצא השלבי בנייה מתקדמים, הכולל:</p> <p><u>במרתף 1</u>:- מבואת כניסה, מדרגות ומעלית, קומת ביניים טכנית, מדרגות ומעלית.</p> <p><u>בקומת הקרקע</u>: מבואת כניסה, מלתחות ושירותים, בר-אוכל, חדר מציל, מדרגות, מעלית, בריכת שחייה, שטח מרוצף ומגודר.</p> <p><u>בקומה 1</u>: מבואה, חדר כושר, חדר התעמלות, מחסנים, שירותים, מדרגות, מעלית.</p> <p><u>בקומת הגג</u>: גינון, מדרגות פתוחות.</p> <p>בשלבי גמר בנייה מתקדמים. לפני חיבור מערכות</p>
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
14-1294	2015	מגדל מגורים ראשון למגורים בן 44 קומות, 177 יחידות דיור מעל 3 קומות מרתף ומבנה לרווחת הדיירים עם בריכת שחייה .
	2020	להארכת תוקף היתר מס' 14-1294 שניתן בתאריך 1/2/2015 לתחום "בבלי דקל לשנה נוספת ואחרונה מתאריך 1/2/2020 ועד 1/2/2021.

בעלויות:

הנכס בבעלות חברת אלעד ישראל מגורים בע"מ וא.מ.ת.ש. השקעות בע"מ והבקשה חתומה ע"י נציגי החברות. נשלחו הודעות לפי תקנה 36' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 1770א'**שטחים:**

השטחים המבוקשים בבקשה הינם ללא שינוי למאושר בהיתר מס' 14-1294 וללא סטייה מתכנית 1770א'.

התאמה לתכנית עיצוב תא/1770א/**עיצוב חזיתות, פיתוח שטח:**

המבוקש הינו בהתאם לתכנית העיצוב.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
לא ניתן פתרון לאוורור כל חדרי השירותים, יש לציין ולהראות המשכיות כל פירי האוורור לגג.	+		אוורור
תכנון הבריכה אושר בהיתר מס' 14-1294 בשנת 2015 מבוקש שינוי בתוואי הריצוף בפיתוח מסביב לבריכה בהתאם לתכנית העיצוב תא/1770א/		+	בריכות שחיה
מפלס הכניסה תואם את המאושר בהיתר מס' 14-1294 בשנת 2015		+	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

מבוקש אישור לשינויים שנעשו במהלך הבנייה. אין בשינויים הנ"ל תוספת שטח ו/או סטייה מהוראות התב"ע והבינוי.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 19/05/2020

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

כיבוי אש

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

גנים ונוף

בקשה לשינויים פנימיים ושינוי חזיתות במבנה המשמש לרווחת הדיירים, שניתן לו היתר מס' 18-630. לא מבוקשים שינויים בעצים ולכן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה. תנאי היתר זה בנושא העצים יהיו כפופים לתנאים שניתנו בהיתר המקורי. 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 03/09/2020

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה לאישור לשינויים פנימיים בקומת הקרקע ובקומה הראשונה כלפי היתר 1294-14 משנת 2015 שתוקפו הוארך עד ה 1/2/2021, בבניין לרווחת דיירים המשרת את מגדלי בבלי 1 ו-2 הכוללים:

- שינוי קונטור שטח מרוצף פתוח לבריכה.
- שינויי קירות פנים וחלוקת חללים.
- הקטנת פתחים בחזיתות.
- ביטול דלת שנייה למעלית.
- שינויים בסידור קבועות סניטריות.
- הוספת קיר לתליית מחממי מים בקומת הגג, וכתוצאה הגבהת הבנייה בקומת הגג.
- החלפת מעקה בטיחות בגג בקו חיים.
- פריצת פתחי אוורור וש"ע בגג העליון.
- עדכון מפלסי בנייה על פי אשר שבוצע.

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

תנאים להיתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0124-20-1 מתאריך 03/06/2020

לאשר את הבקשה לאישור לשינויים פנימיים בקומת הקרקע ובקומה הראשונה כלפי היתר 1294-14 משנת 2015 שתוקפו הוארך עד ה 1/2/2021, בבניין לרווחת דיירים המשרת את מגדלי בבלי 1 ו-2 הכוללים:

- שינוי קונטור שטח מרוצף פתוח לבריכה.
- שינויי קירות פנים וחלוקת חללים.
- הקטנת פתחים בחזיתות.
- ביטול דלת שנייה למעלית.
- שינויים בסידור קבועות סניטריות.
- הוספת קיר לתליית מחממי מים בקומת הגג, וכתוצאה הגבהת הבנייה בקומת הגג.
- החלפת מעקה בטיחות בגג בקו חיים.
- פריצת פתחי אוורור וש"ע בגג העליון.
- עדכון מפלסי בנייה על פי אשר שבוצע.

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

תנאים להיתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

עמ' 8

1315-007 20-0548 <ms_meyda>

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0348	תאריך הגשה	04/03/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	דיק 4	שכונה	קרית שלום
גוש/חלקה	124/6986	תיק בניין	3664-004
מס' תב"ע	ג1, 874, 2691, 2230	שטח המגרש	500

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הורוביץ עמית	רחוב דיק 4, תל אביב - יפו 6683910
בעל זכות בנכס	הורוביץ עמית	רחוב דיק 4, תל אביב - יפו 6683910
בעל זכות בנכס	תמרי אילת	גינת דיק 4, תל אביב - יפו
עורך ראשי	שביט פזית	רחוב ולנברג ראול 14א, תל אביב - יפו 6971911
מתכנן שלד	יוסוביץ אברהם	רחוב רפידיס 13, ראשון לציון 7568213

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	%	
מעל	162.40	20.63	103.16		
מתחת					
סה"כ	162.40	20.63	103.16		

מהות הבקשה: (אירינה בנדר)

מהות עבודות בניה
הריסת הדירה בקומה השנייה באגף הדרומי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת (כולל ממ"ד), הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולה מעל מרפסת הגג הסמוכה לו.

מצב קיים:

בניין קיים בן 2 קומות עם סך הכול 5 יחידות דיור. בתיק הבניין לא נמצא היתר להקמת הבניין.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
3-83	הרחבת הדירה בקומת הקרקע באגף הנדון (האגף הדרומי). ההרחבה אושרה במסגרת קווי הבניין המותרים כולל הרחבה לחזית האחורית בקו הבניין של 4.55 מ'.	1986	היתר
17-1091	בקשה דומה לנדונה, נדונה ע"י רשות הרישוי שהחליטה לקבל את ההתנגדות במלואה ולא לאשר את הבקשה, שכן: כוללת הבלטת קיר של חדר מחוץ מעבר לקונטור הבניה בקומת הקרקע בחריגה 0.4 מ' (20%) מעבר לקו הבניין הצדדי המותר של 2 מ' ומהווה סטייה ניכרת. הוגשה ללא תכנית של קומת הקרקע שלא מאפשר לבחון את אופן השפעת הבניה המוצעת לבניין קיים לרבות אי חסימת חלונות, אוורור, תאורה, מעבר משותף וכן מסוגלות הבניין הקיים לשאת	2017	בקשה שנדחתה

	<p>בעומסים. כוללת בנייה בחומרי גמר קלים שאינם תואמים לחומרי הגמר הקיימים במבנה וכן פתחים בחזית לרחוב שאינם תואמים לפתחים הקיימים באגף הנדון והדבר יוצר חזית לא אחידה שאינו מומלץ עיצובית, כמו כן הבנייה מוצעת ללא רצף בקומת הקרקע בניגוד לנקבע בהוראות התב"ע. -לא הוצגה חתימות מרבית בעלי הדירות (75%) להרחבת הדירה וכן לבנייה על הגג בניגוד לנקבע בתכנית 2230 ובתכנית ג1</p>		
--	---	--	--

בעלויות:

<p>הנכס רשום כבית משותף בעל חמישה תני חלקות, שלושה בבעלות קרן קיימת לישראל ו-2 (ביניהם המבקש)- בבעלות פרטית. הבקשה חתומה על ידי שלושה מתוך ארבעת הבעלים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות</p>
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2230/2691 אזור טיפוס מגורים A)

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>כ-125 מ"ר +ממ"ד לפי התקנות</p>	<p>125 מ"ר (במסגרת 50% המותרים בקומה כולל חלק היחסי בחדר המדרגות) + ממ"ד מכוח התקנות</p>	<p>שטח דירה</p>
<p>נערכה לא על בסיס מפת מדידה ואינה כוללת סימון מדויק של קווי הבניין המותרים כאשר התכנון בפועל מהווה חריגה מקו הבניין הצדדי והאחורי המותרים בדומה למבוקש במסגרת בקשה קודמת שסורבה. הבניה בחריגה מקו הבניין האחורי המותר לא פורסמה הקלה.</p>	<p>2.35 מ' הבקשה הוגשה כתואמת קו הבניין הצדדי המותר. אולם אינה נערכה על בסיס המידות במפת מדידה שלפיה רוחב התוספת האפשרית עד קו הבניין הוא 1.34 מ' לעומת 1.39 במפרט הבקשה שגורם להקטנת קו הבניין עד 1.95 מ' לעומת 2.0 מ' המסומנים במפרט. 4.55 מ' - 4.45 מ' (על פי מדידה גרפית), כאשר הבקשה הוגשה ללא הצגת קו הבניין המותר בתנוחת הקומה. על פי המסומן בחתך, ההרחבה מוצעת בהמשך לדופן ההרחבה בקומת הקרקע שנבנתה בפועל (על פי מפת מדידה) בחריגה של 0.10 מ' מקו הבניין האחורי המותר והמאושר בהיתר. החריגה לא פורסמה.</p>	<p>קדמי לרחוב דיק- 2 מ' לצדדים- 2 מ' לאחור- 4.55 מ'</p>	<p>קווי בניין</p>

התאמה לתכנית ג1:

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>כ-40 מ"ר</p>	<p>40 מ"ר</p>	<p>שטח</p>
	<p>פחות מ-5 מ' כולל מתקנים על גג עליון.</p>	<p>5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)</p>	<p>גובה</p>
	<p>כ- 2.0 מ' כ- 1.2 מ'</p>	<p>2.0 מ' לחזית רחוב דיק 1.2 מ' לצד/אחור</p>	<p>נסיגות</p>
	<p>סולם לעליה למתקנים טכנים על הגג מתוך חדר המדרגות המשותף.</p>	<p>גישה לשטח משותף</p>	<p>בינוי</p>

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	מצללה בחצר/על הגג:
		+	- שטח המצללה
		+	- קווי בניין/נסיגות בגג
		+	פיתוח שטח/גדרות
לפי הצהרת המהנדס תוספת הבניה הנוכחית לא מצריכה חיזוק לפי תקן 413		+	חישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. לפי הוראות התב"ע התקפה ותכנית ג1 נדרשת הסכמת בעלי הדירות בבניין והבקשה חתומים ע"י שלושה מתוך ארבעת בעלי הדירות הרשומים בטאבו.
2. לבקשה צורפה תכנית להרחבה העתידית שאינה תואמת למבוקש לרבות החזיתות אלא קונטור בלבד.
3. לא הוגשה תכנית פיתוח שטח באופן המקובל, התכנית כוללת הצגת שבילים משותפים בחלקם בתחום המגרשים הסמוכים, ללא הסכמת בעלי העניין הרלוונטיים.
4. הבקשה מהווה שינוי מהטיפוס לעניין אי-שמירת הנסיגה לכיוון המעבר המשותף בהתאם למאושר אצל שכן והחריגה לא פורסמה.

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 05/03/2020

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

גנים ונוף

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

גלית בלס 25/09/2019

גלית בלס 04/09/2019

מתקנים טכניים
פריסת גדר
אשפה

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ארכיתמר אלכסנדר	3.0	18.0	2.0	שימור	1,296

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	מקדמיה	7.0	16.0	4.0	שימור	1,254
3	הדר	3.0	14.0	2.0	שימור	960
4	זית אירופי	3.0	5.0	2.0	שימור	
5	הדר	2.0	5.0	1.0	שימור	
6	תמר מצוי	7.0	50.0	8.0	שימור	3,528
7	הדר	4.0	20.0	4.0	שימור	1,959

חו"ד מחלקת פיקוח:

רומן זייץ 09/08/2019

תוכנית אינה תואמת מצב בשטח קיימת בניה נוספת שלא סומנה קדימה אי אתמה בחזית ומחסן ומאחורה גדר בלוקים לא סומנה ומחסן

אולג כושצ'ר 11/04/2019

ביקרנו תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

רומן זייץ 10/02/2019

תוכנית אינה תואמת מצב בשטח קיימת בניה נוספת שלא סומנה מראה החזית לא מדויק

רומן זייץ 10/02/2019

חו"ד נוספות:

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - גלית בלס 05/03/2020

תכנית הרחבה:

יש לאשר את תכנון המיגון בפיקוד העורף.

לאחר האישור יש לטעון במערכת רישוי מקוון את האישור המקוון של פיקוד העורף.

מרכז הרישוי יבחן את האישור לאחר השלמת כל התיאומים בעת טעינת הגירסה לבדיקה סופית.

גנים ונוף-מכון רישוי - גלית בלס 25/09/2019

הזון סקר אגרונום ובו 7 עצים מתוכם 5 מוגנים לשימור.

הזונה טבלת עצים ומיפוי בהתאם.

תוספת שטחים בקומה א' וחדר עליה לגג- אין נגיעה בקרקע.

נכסים - מרינה מור 19/09/2019

מי אביבים - אריאל נחשוני 01/09/2019

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.

גנים ונוף-מכון רישוי - גלית בלס 27/03/2019

הזון סקר אגרונום ובו 7 עצים מתוכם 5 מוגנים לשימור.

הזונה טבלת עצים בהתאם

יש להעלות את מיקום כלל העצים וייעודם ע"ג תכנית אדריכלית, מוצג 100, בקומת הקרקע ע"פ תכנית המדידה.

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

לא לאשר את הבקשה להריסת הדירה בקומה השנייה של האגף הדרומי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת (כולל ממ"ד) והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה, שכן:

- לא נערכה על בסיס מפת מזיחה ואינה כוללת סימון מדויק של קווי הבניין המותרים כאשר התכנון בפועל מהווה חריגה מקו הבניין הצדדי והאחורי המותרים בדומה למבוקש במסגרת בקשה קודמת שסורבה.
- הבניה בחריגה מקו הבניין האחורי המותר לא פורסמה כהקלה.
- כוללת בניה בסטייה לטיפוס לעניין שמירת הנסיגה לכיוון המעבר המשותף והוגשה ללא התייחסות לכך.

- הוגשה ללא תכנית פיתוח השטח באופן המקובל וכוללת סימון שבילים משותפים בחלקם בתחום המגרשים הסמוכים, ללא הסכמת בעלי העניין הרלוונטיים.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0124-20-1 מתאריך 03/06/2020

- לא לאשר את הבקשה להריסת הדירה בקומה השנייה של האגף הדרומי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת (כולל ממ"ד) והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה, שכן :
- לא נערכה על בסיס מפת מדידה ואינה כוללת סימון מדויק של קווי הבניין המותרים כאשר התכנון בפועל מהווה חריגה מקו הבניין הצדדי והאחורי המותרים בדומה למבוקש במסגרת בקשה קודמת שסורבה.
- הבניה בחריגה מקו הבניין האחורי המותר לא פורסמה כהקלה.
- כוללת בניה בסטייה לטיפוס לעניין שמירת הנסיגה לכיוון המעבר המשותף והוגשה ללא התייחסות לכך.
- הוגשה ללא תכנית פיתוח השטח באופן המקובל וכוללת סימון שבילים משותפים בחלקם בתחום המגרשים הסמוכים, ללא הסכמת בעלי העניין הרלוונטיים.