

י"ד תמוז תש"פ
06 יולי 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0149 תאריך: 01/07/2020 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	העיר הלבנה בולווארד טרה השקעות בע"מ	בארי 9	0671-009	20-0553	1
6	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	הבית בקורדובה 5 בע"מ	קורדובה 5	0263-005	19-0791	2
16	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	סיון 38 בע"מ	בן עזרא 15	0270-015	20-0688	3
26	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		לוחמי גליפולי 22	0647-022		4

רשות רישוי

26/04/2020	תאריך הגשה	20-0553	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	בארי 9	כתובת
0671-009	תיק בניין	29/6217	גוש/חלקה
757	שטח המגרש	193729 א, ע	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	העיר הלבנה בולווארד טרה השקעות בע"מ	מבקש
רחוב בארי 9, תל אביב - יפו 6468209	קלדרון יוסף	בעל זכות בנכס
רחוב בארי 9, תל אביב - יפו 6468209	קלדרון ברכה	בעל זכות בנכס
רחוב בארי 9, תל אביב - יפו 6468209	אטיה טל	בעל זכות בנכס
רחוב בארי 9, תל אביב - יפו 6468209	גביש אבי	בעל זכות בנכס
רחוב בארי 9, תל אביב - יפו 6468209	אלון מרתה	בעל זכות בנכס
רחוב בארי 9, תל אביב - יפו 6468209	ארנולד ורדה	בעל זכות בנכס
סמטת בארי 9, תל אביב - יפו 6468200	בן יצחק יגאל	בעל זכות בנכס
רחוב בארי 9, תל אביב - יפו 6468209	גרינשפון זיניאדה	בעל זכות בנכס
רחוב בארי 9, תל אביב - יפו 6468209	הלפרין ליליה	בעל זכות בנכס
רחוב בארי 9, תל אביב - יפו 6468209	הדני נימרוד יוסף	בעל זכות בנכס
רחוב בארי 9, תל אביב - יפו 6468209	מרגלית חיים	בעל זכות בנכס
רחוב בארי 9, תל אביב - יפו 6468209	קרן עירית	בעל זכות בנכס
רחוב בארי 9, תל אביב - יפו 6468209	ציטרין דפנה	בעל זכות בנכס
רחוב בארי 9, תל אביב - יפו 6468209	ריגר עדו	בעל זכות בנכס
רחוב בארי 9, תל אביב - יפו 6468209	בכר משה	בעל זכות בנכס
רחוב בארי 9, תל אביב - יפו 6468209	ורדי קובי	בעל זכות בנכס
רחוב בארי 9, תל אביב - יפו 6468209	ריגר אתי	בעל זכות בנכס
רחוב בארי 9, תל אביב - יפו 6468209	ורדי שרי	בעל זכות בנכס
רחוב בארי 9, תל אביב - יפו 6468209	אבידור איה	בעל זכות בנכס
רחוב בארי 9, תל אביב - יפו 6468209	אבידור יובל	בעל זכות בנכס
רחוב בארי 9, תל אביב - יפו 6468209	פנג פינג	בעל זכות בנכס
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	העיר הלבנה בולווארד טרה השקעות בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	בר אורין גידי	עורך ראשי
רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822	שטיינברג חיים אריה	מתכנן שלד
רחוב גן השומרון 388, גן השומרון 3882500	פולנסקי שי	מיופה כח מטעם המבקש
רחוב אנגל 7, תל אביב - יפו 6522415	בן שוהם יצחק	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' אברהם אריאל)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר 19-0092 מ- 19.07.2019 בניין מגורים חדש הנמצא בתחילת הבנייה בן 6 קומות ו-2 קומת גג חלקיות המיועד למגורים, הכולל 27 יח"ד ו- 29 מקומות חניה הכוללים: במרתפים: שינוי תכנון מחסנים קיימים והוספת מחסנים, שינויים בחלוקת השטחים. סה"כ לאחר השינויים יהיו בבניין 27 מחסנים דירתיים. בקומת קרקע: שינוי בחלוקת השטחים, ושינוי גודל חדר אשפה. בקומות 1 – 5: הגדלת מרפסות בחזית הקדמית והוספת מחיצת הפרדה מרצפה ועד תקרה בין המרפסות, לרבות שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים. בקומת גג תחתונה קומה 6: שינויים בחלוקת השטחים ובחזיתות, הגדלת שטח קומה בחזית קדמית ע"י הקטנת הנסיגה הקדמית. בקומת גג עליונה קומה 7: שינויים בחלוקת השטחים ובחזיתות, שינויים בקונטור הקומה בחזית הקדמית. הגג טכני: שינוי קונטור הגג בהתאם לקונטור של קומה 7.</p>

מצב קיים:

<p>בניין בן 6 קומות ו-2 קומת גג חלקיות המיועד למגורים הנמצא בשלבי בניה לפי היתר קודם מס' 19-0092. מבדיקת הפיקוח נמצא כי הבניין נמצא בשלב חפירת מרתף לפי בדיקת הפיקוח מתאריך 06/04/2020.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
20160898	הריסת בנייה קיימת והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות עליונות חלקיות, מעל 3 קומות מרתף, 27 יח"ד	2019	19-0092

בעלויות:

<p>הנכס רשום כבית משותף בעל 17 חלקות משנה, והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל הבעלים.</p>
--

התאמה לתב"ע (תכנית א' למגרש ברחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה)

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>שטחה של דירה מס' 3 בקומת הקרקע הורחב בכ-0.50 מ"ר משטח המבואה המשותפת שאושרה בהיתר ובתוך הנפח המותר.</p> <p>שטחי השירות בכל הבניין לאחר הרחבת הדירה הינם 29% מסך השטחים המבוקשים (832.52 מ"ר)</p>	<p>בקומה טיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים, 2 קומות עליונות חלקיות לפי נסיגות בנסיגה קומת קרקע בתחום קווי הבניין למעט רצועה מפולשת של 3.00 מ'.</p> <p>לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים</p>	<p>זכויות בניה</p> <p>שטחי שרות</p>
	6.0 מ'	6.0 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב בארי
	3.0 מ'	3.0 מ'	לצד
	5.0 מ'	5.0 מ'	לאחור
	בהתאם למותר ובהתאם	רצועה מפולשת בעומק 3.0	קומת קרקע

סטייה	מוצע	מותר	
	למאושר בהיתר 3.00 מ' מ' 3.90 מ' - לצורך יצירת מרפסת גג קדמית עבור הדירה. 2.00 מ' מ'.	מ' מקו בניין קדמי נסיגה בחזית הקדמית של 3.0 מ' מקו בניין קדמי נסיגה קדמית 3.0 מ' מקו הבניין הקדמי נסיגה 2.0 אחורית ממעקה הגג האחורי	קומה מס' 6 קומה מס' 7
	3.30 מ' מ' 3.30 מ' מ' 3.30 מ' בקומה 6 3.15 מ' בקומה 7 4.40 מ' ברוטו לרבות מעקה גג.	3.30 מ' מ' 3.30 מ' מ' 3.30 מ' מ' 4.50 ברוטו	גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו) קומת קרקע קומה טיפוסית קומת גג
	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי שטח המרפסות לאחר התוספת לא עולה על 12 מ"ר. ממוצע של 7.64 מ"ר שטח מרפסת לדירה (לפי סך הדירות בבניין כולו).	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי לא יעלה שטח מרפסת אחת על 14 מ"ר ממוצע שטח המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר בהתאם לסך הדירות בכל הבניין.	מרפסות (השלמת מרפסת קדמית) קווי בניין למרפסות שטח

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1): 3729א

סטייה	מוצע	מותר	
	במרתף שאושר בהיתר חלוקת המחסנים מחדש עבור 27 מחסנים דירתיים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ חדר משחקים.	שימוש
	3.4% משטח הקומה, שהם כ- 23.7 מ"ר.	לא יעלה על 5% משטח הקומה	שטח מחסנים בקומה 3-

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
			בנייה במרווחים/בליטות
הוגשה בקשה עם מחציות לכל גובה המרפסת במסגרת תכנית מתוקנת הונמכה גובה המחיצה לגובה של 1.80 מ'.		+	- גובה מחיצה בין מרפסות
מבוקשת מצללה מעל מרפסת גג במקום שטח שניתן היה לבנות כשטח עיקרי לפי תכנית- ניתן לאשר.		+	מצללה

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 07/05/2020

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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות, החדר אינו שונה מהותית מחדר האשפה שאושר בבקשה הקודמת שמספרה 16-0898. אין דרישות נוספות. המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

אדריכלות מכון הרישוי

אין דרישות אין שינוי בפיתוח מפלס הקרקע ולכן אין דרישות. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמורו 06/04/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: חופרים מרתף

חו"ד נוספות:

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אברהם אריאל)

לאשר את הבקשה לשינויים המבוקשים כלפי היתר 19-0092 מ- 19.07.2019 לבניין בן 6 קומות ו-2 קומת גג חלקיות המיועד למגורים, הכולל 27 דירות מעל 3 מרתפים, הכוללים:
במרתפים: שינוי תכנון מחסנים קיימים והוספת מחסנים, הצמדת מחסן לכל דירה, והזזת דלת משרד במרתף עליון.
בקומת קרקע: שינוי בחלוקת השטח בין דירה 3 ולובי הקומה, שינוי בחלוקת השטחים הפנימיים בין דירה 2 לדירה 1 בקומת הקרקע, ושינוי גודל חדר אשפה הכל בהיקף הבניין שאושר בהיתר.
בקומות 1 – 5: תוספת מרפסות בחזית הקדמית לרבות שינוי בחלוקת השטחים הפנימיים בין הדירות בקומות 2 ו-5.
בקומת גג חלקית תחתונה (קומה 6): פתיחת פתח לחלון חדש בחזית המערבית, ושינוי בחלוקת השטחים הפנימיים בין 2 דירות (דירה 24 ו-דירה 25).
בקומת גג חלקית עליונה (קומה 7): שינוי בבניין הדירה בקומה זו ובחלוקת השטח בין מרפסת הגג לפרגולה.

תנאים להיתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי, לרבות תחנת אשפה במכון הרישוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

2. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין-
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. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

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 שמספרו 19-0092 מתאריך 19.07.2019.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0149-20-1 מתאריך 01/07/2020

- לאשר את הבקשה לשינויים המבוקשים כלפי היתר 19-0092 מ- 19.07.2019 לבניין בן 6 קומות ו-2 קומת גג חלקיות המיועד למגורים, הכולל 27 דירות מעל 3 מרתפים, הכוללים:
- במרתפים: שינוי תכנון מחסנים קיימים והוספת מחסנים, הצמדת מחסן לכל דירה, והזזת דלת משרד במרתף עליון.
- בקומת קרקע: שינוי בחלוקת השטח בין דירה 3 ולובי הקומה, שינוי בחלוקת השטחים הפנימיים בין דירה 2 לדירה 1 בקומת הקרקע, ושינוי גודל חדר אשפה הכל בהיקף הבניין שאושר בהיתר.
- בקומות 1 – 5: תוספת מרפסות בחזית הקדמית לרבות שינוי בחלוקת השטחים הפנימיים בין הדירות בקומות 2 ו- 5.
- בקומת גג חלקית תחתונה (קומה 6): פתיחת פתח לחלון חדש בחזית המערבית, ושינוי בחלוקת השטחים הפנימיים בין 2 דירות (דירה 24 ו-דירה 25).
- בקומת גג חלקית עליונה (קומה 7): שינוי בבניו הדירה בקומה זו ובחלוקת השטח בין מרפסת הגג לפרגולה.

תנאים להיתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי, לרבות תחנת אשפה במכון הרישוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

2. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין-
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. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

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 שמספרו 19-0092 מתאריך 19.07.2019.

רשות רישוי (דיון נוסף)

מספר בקשה	19-0791	תאריך הגשה	27/06/2019	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	קורדובה 5	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	82/6214	תיק בניין	0263-005
מס' תב"ע	ע1, מ1, מ58	שטח המגרש	482

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הבית בקורדובה 5 בע"מ	רחוב קהילת סלוניקי 13, תל אביב - יפו 6951313
בעל זכות בנכס	שחר בלהה	רחוב הרדוף 6, תל אביב - יפו 6993020
בעל זכות בנכס	שחר אברהם	רחוב הרדוף 6, תל אביב - יפו 6993020
בעל זכות בנכס	רשף נינה	רחוב הרדוף 6, תל אביב - יפו 6993020
בעל זכות בנכס	עופר דרור	רחוב הרדוף 6, תל אביב - יפו 6993020
בעל זכות בנכס	איזנברג אורי	רחוב הרדוף 6, תל אביב - יפו 6993020
בעל זכות בנכס	יצחקי אורן	רחוב הרדוף 6, תל אביב - יפו 6993020
בעל זכות בנכס	ברפמן דפנה	רחוב הרדוף 6, תל אביב - יפו 6993020
בעל זכות בנכס	שקד ערן	רחוב קלאוזנר 44, רעננה 4336722
בעל זכות בנכס	שיפטן רחל	רחוב הרדוף 6, תל אביב - יפו 6993020
בעל זכות בנכס	לייסט ניר	רחוב הרדוף 6, תל אביב - יפו 6993020
בעל זכות בנכס	ברש מיכל	רחוב קורדובה 5, תל אביב - יפו 6248705
בעל זכות בנכס	שחר הדר	רחוב הרדוף 6, תל אביב - יפו 6993020
בעל זכות בנכס	כהן עמיקם	רחוב הרדוף 6, תל אביב - יפו 6993020
בעל זכות בנכס	כהן אורנה	רחוב הרדוף 6, תל אביב - יפו 6993020
בעל זכות בנכס	ארזי טל	רחוב הרדוף 6, תל אביב - יפו 6993020
בעל זכות בנכס	בדר אנה	רחוב הרדוף 6, תל אביב - יפו 6993020
בעל זכות בנכס	ברד רוברט	רחוב הרדוף 6, תל אביב - יפו 6993020
בעל זכות בנכס	לוף ג'ון	רחוב הרדוף 6, תל אביב - יפו 6993020
עורך ראשי	ברש ורד	רחוב הכוכב 40, רעננה 43568
מתכנן שלד	כץ נחום	רחוב הדר 2, הרצליה 4629025
מורשה חתימה מטעם המבקש	מיכוביץ שמואל	רחוב קהילת סלוניקי 13, תל אביב - יפו 6951313
מורשה חתימה מטעם המבקש	שקד ערן	רחוב קלאוזנר 44, רעננה 4336722
מורשה חתימה מטעם המבקש	אדלשטיין אפרים	רחוב קהילת סלוניקי 13, תל אביב - יפו 6951313

פירוט שטחים					
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)
	95.27	459.21		238.19	1148.07
	161.42	778.02		2.85	13.75
	256.69	1237.23		241.04	1161.82

מהות הבקשה: (הילה חדאד)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים בן 4 קומות וחדר יציאה על הגג המכיל 11 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה לפי תמ"א 38, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 19 יח"ד, הכוללים:</p> <p>-בקומת המרתף העליונה: מחסן דירתי, 3 מקומות חניה לרכב עם גישה מרחוב קורדובה באמצעות רמפת ירידה, 2 חניות לאופנועים ו 16 מקומות חניה לאופניים, חדר עגלות ואופניים, חדר גנרטור וחדרים טכניים, שטח נלווה ליחידת דיור בקומת הקרקע המכיל: ממ"ד וחדר משחקים עם גישה באמצעות מדרגות עלייה פנימיות.</p> <p>-בקומות המרתף התחתונות (קומות: 2- ו 3-): 18 מקומות חניה המוצעים ע"י מתקן חניה אוטומטי בעומק 9.60 מ' עם גישה לכל מפלס באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין ומעלית רכב הממוקמת במפלס קומת המרתף העליונה.</p> <p>-בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, 3 יח"ד עם ממ"ד וחדר צמודה במרווח האחורי והצדדיים של המגרש.</p> <p>-בקומות הטיפוסיות (5-1): 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות צמודות בחזית ובעורף הבניין.</p> <p>-בקומת הגג החלקית: 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות גג המקורות ע"י פרגולות מאלומיניום בחזית ובעורף הבניין.</p> <p>-על הגג העליון: מערכות סולאריות ובריכת שחייה בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>-בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, גרעין חדר מדרגות עם הכולל פיר ונישות טכניות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.</p> <p>-בחצר: ריצוף ושבילים, גינות ונטיעות והקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות פנימיות, נישות למים וגז בגבולות המגרש הצדדיים.</p> <p>סה"כ יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית עבור 19 יח"ד ו- 21 מקומות חניה.</p>

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים וחדר יציאה לגג.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
6	09/04/1946	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים וחדר כביסה על הגג עבור 11 יח"ד.
3-920459	16/06/1992	חדר יציאה לגג לדירה בקומה העליונה ותוספת ממ"ד לדירה.

תביעות משפטיות	תאריך	סוג תביעה	סטטוס
03-2018-0189	10/03/2019	אי קיום דרישה לפי סעיף 3	ממתין לדיון

בעלויות:

<p>לפי רישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף בן 12 תתי חלקות, כולן בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומים החברה המבקשת "הבית בקורדובה 5 בע"מ" ע"י מורשה חתימה מטעם החברה ובצירוף חותמת החברה, וכן, ע"י מיופה כוחם של 7 בעלי הזכויות בנכס, עו"ד שירן בן חיים בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים.</p> <p>לבעלי הזכות שאינם חתומים נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב (פרט ל- 2 תתי חלקות: תת חלקה 8- חתומים ע"י מיופת כוחם כאשר ייפוי הכוח לא צורף למפרט הבקשה, ותת חלקה 12- צויין כי חתמו על ייפוי כוח, הנ"ל לא צורף למפרט הבקשה) ולא התקבלו התנגדויות.</p>
--

התאמה לתב"ע (תכנית 58, 3616א'- רחוב לא ראשי, אזור רובע 3 מחוץ לתחום אזור ההכרזה)

ההיתר המקורי משנת 1946.

ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מותר	מוצע	סטייה
------	------	-------

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
<u>קווי בניין:</u> <u>קדמי לרחוב</u> <u>קורדובה:</u>	4.00 מ'	4.00 מ'	
<u>צדדי מערב:</u>	2.50 מ'	2.20 מ' חריגה נוכח הבלטת כרכוב בהתאם למותר- ניתן לאשר.	
<u>צדדי מזרח:</u>	2.50 מ'	2.20 מ'	0.30 מ' חריגה כתוצאה מהבלטת קורה בצמוד למרפסות קדמיות ועורפיות ומעבר לקו הבניין הצדדי- לא ניתן לאשר
<u>אחורי:</u>	4.50 מ'	5.00 מ'	
<u>זכויות בנייה:</u>	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי הבניין לפי התכנית ובמסגרת מספר הקומות המותר.	בהתאם למותר.	
<u>שטחי שירות:</u>	מינימום 20% מסך שטח ברוטו. כ- 314.60 מ"ר.	בהתאם להוראות התכנית. 406.16 המהווים 25.82%	
<u>צפיפות:</u>	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג: (1571.25 מ"ר) = 19 יח"ד.	19 יח"ד בהתאם למותר.	
<u>רצועה מפולשת:</u>	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	3.00 מ' בהתאם למותר.	
<u>תכנית קומת הקרקע:</u>	בתכנית הקומות העליונות למעט רצועה מפולשת בעומק של 3.00 מ' מקו הבניין.	בהתאם למותר	
<u>שימושים בקומת הקרקע:</u>	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	למפרך הבקשה צורף מסמך האומר כי לא יהיה שימוש בגז בבניין ולכן לא הוצג פתרון- בהתאם למותר.	
<u>גובה קומה בין רצפות:</u>	גובה קומה (כולל ק.קרקע וקומת גג) לא יעלה על 3.30 מ' אשר ימדד מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה.	גובה הקומות המוצע: 3.30 מ' בהתאם למותר.	
<u>קומת גג חלקית:</u> <u>נסיגות ממעקה</u> <u>הגג:</u> <u>לחזית קדמית:</u>	נסיגה מחזית קדמית של 3.00 מ'	3.00 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	2.00 מ' 4.50 מ' 5.00 מ' בתחום ה. המדרגות והמעלית.	מקו הבניין הקדמי המותר. נסיגה מחזית אחורית של 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר. עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון. 5.00 מ'	<u>לאחור:</u> <u>גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים:</u>
	1.60 מ' 1.60 מ' בהתאם למותר. שטח מרפסות מוצע כ- 163.70 מ"ר בהתאם למותר. בהתאם למותר.	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (228 מ"ר) לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	<u>מרפסות:</u> <u>קו בניין קדמי לרחוב קורדובה:</u> <u>קו בניין אחורי:</u> <u>שטח:</u> <u>ממוצע שטח:</u> <u>הוראות בניוי:</u>
תוכנו 13 מתקנים סולאריים עבור 19 יח"ד. ומסמך מטעם יועץ אינסטלציה המאפשר פתרון ע"י 16 מתקנים. לא הוצג פתרון עבור מזגנים לכל יח"ד בבניין. לא ניתן לאשר, בניגוד להוראות התכנית.	תוכנו 13 מתקנים סולאריים עבור 19 יח"ד. ומסמך מטעם יועץ אינסטלציה המאפשר פתרון ע"י 16 מתקנים. לא הוצג פתרון עבור מזגנים לכל יח"ד בבניין. אישור הבריכה מותנה בהצגת פתרונות למערכות הטכניות על הגג.	בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות טכניות.	<u>בריכה על הגג:</u> נסיגות ממעקה הגג:
לא הוצג פתרון למיזוג אוויר עבור הדירה הקדמית בקומת הקרקע. מבוקש פתרון למיזוג לדירה בקומת הגג החלקית במרפסת אחורית וליח"ד עורפיות בקומת הקרקע בחצר בניגוד למותר בהוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.	לא הוצג פתרון עבור מזגנים ליח"ד המבוקשות.	ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. -על הגג העליון	<u>מזגנים:</u>
לא הוצג פתרון לכביסה עבור יח"ד קדמית בקומת הקרקע. לא ניתן לאשר.	לא הוצג פתרון לכביסה עבור יח"ד המבוקשות בקומת הקרקע ובקומת הגג החלקית.	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית קדמית.	<u>מסתורי כביסה:</u>
	נסיגה מחזית קדמית: 3.00 מ' נסיגה מחזית אחורית: 1.34 מ' גובה מצללות מוצעות: 2.82 מ' בהתאם למותר.	נסיגה ממעקה הגג לא תפחות מ 1.20 מ' גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' גובה כולל גובה הקורות	<u>מצללה על הגג:</u>

סטייה	מוצע	מותר	
לא הוצגו פרטי המצללה	לא הוצגו פרטי המצללה בהתאם למותר	פירוט חומרי ופרטי מצללה שטח	העליונות.

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1, 13616א):

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות הכוללות מתקן חניה בן 3 מפלסים בעומק 9.60 מ' עבור מתקן חניה אוטומטי.	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	קומות:
	בהתאם למותר	ב-2 הקומות העליונות עד 4.00 מ' נטו ובקומות התחתונות עד 3.50 מ'	גובה הקומות:
	בהתאם למותר בהוראות תכנית ע'1.	תקרת המרתף שבתחום מתווה הקומה שמעליה לא תבלוט מעבר למפלס הכניסה הקובעת לבניין. מפלס פני הגג של חלקי המרתף החורגים ממתווה הקומה שמעליהם לא יבלוט מעל פני הקרקע.	קרת המרתף:
	שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע, חדרים טכניים, מחסנים וחניות.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש:
	בהתאם למותר.	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיוור בבניין (11) ובשטח של עד 12 מ"ר	מחסנים דירתיים:
	מוצע שטח נלווה (כ- 25.40 מ"ר) בשטח הקטן משטח הדירה בקומת הקרקע. בהתאם למותר.	שטחים נלווים צמודים לדירות הקרקע ובשטח שלא יעלה על שטח הדירה עצמה (21.18 מ"ר).	שטח נלווה לדירות בקומת הקרקע
	בהתאם למותר.	משטח הדירה אליה הוא מוצמד.	גישה שטח הנלווה:
	מוצעת תכנית המרתף בשטח של כ- 397 מ"ר בהתאם למותר.	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי הוראות תכנית 13616א ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 409.70 מ"ר	תכנית:

התאמות:

הערות	לא	כן	
		+	גודל חדרים -אווור
		+	
		+	עיצוב החזית -החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת מ 1/3 מאורך החזית -החזית תעוצב כמסה בנויה אחת מרכזית ללא חלוקה לתתי-מסות -ניתן לשלב גוונים רוויים, חיפויים, סבכות ואלמנטים טרומיים לשם הדגשות עיצוביות, יותר חיפוי דקורטיבי בשטח שלא יעלה על כ- 1% משטח החזית.
-בהתאם למותר -בהתאם למותר -מבוקש חיפוי בפסי עץ ללא פירוט סוג החומר בשילוב עם טיח לבן בקומת הגג החלקית. ניתן לאשר חיפוי בעץ בכפוף להצגת אישור FSC, בכפוף להתחייבות להצגת אישורים לפני תחילת	+		

הערות	לא	כן	
הביצוע. מוצע חיפוי דקורטיבי בשטח שעולה על 10% משטח החזית לרחוב קורדובה (כ- 19%)	+		
לא הוצג פתרון לדודי אגירה עבור יח"ד המבוקשות בקומת הקרקע ובקומת הגג החלקית.	+		דודי אגירה
הוצג פתרון למתקנים סולאריים עבור 13 מתוך 19 יח"ד מבוקשות. הוצג מסמך מטעם יועץ אינסטלציה המאפשר פתרון ע"י 16 מתקנים סולאריים.	+		מתקנים סולאריים
		+	מתקני תשתיות ומסתורים
מוצעות גדרות בגבולות המגרש בין שכנים העולות על הגובה המותר (1.50 מ')- קיים חוסר התאמה בין פריסת הגדרות למוצג בחתכים. לא צוינו חומרי הגמר.	+		גדרות: גבהים: פרטים וחומר:
		+	חצרות אנגליות
יש להפנות ניקוז מי גשם מהבניין ומהשטחים המרוצפים, כלפי אזורי החלול. מוצעים 15% עבור שטחי חלחול ברובם בקדמת המגרש		+	פיתוח שטח- שטחי חלחול (ניהול מי נגר)
-אין למקם את פתח חדר האשפה בחזית הפונה לרחוב הועלה מסמך למערכת המתייחס למיקום פתח חדר האשפה- ניתן לאשר בתנאי הצגת פתרון התואם את עיצוב החזית.	+		חדר אשפה:
מפלס הכניסה הקובעת בהפרש של 0.50 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות.		+	מפלס הכניסה הקובעת

הערות:

1. למפרט הבקשה לא צורף תצהיר מהנדס שלד בדבר התאמת המבנה המבוקש לתקן 413- עמידות מבנים ברעידות אדמה.
2. הוגשה בקשה דומה מספר 1900-17 אשר נדחתה בוועדה.
3. טרם הגשת הבקשה הנדונה נערכו מספר פגישות ייעוץ מוקדם מול צוות הרישוי ועורכת הבקשה. התכנית שהוגשה עדיין כללה תיקונים רבים. לבקשת עורכת הבקשה ניתן זמן לתיקון הבקשה.
4. למפרט הבקשה צורף אישור מטעם מורשה נגישות בדבר עמידת התכנון המוצע לתקן.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 05/08/2019

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:

20.33 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים)

2 מקומות חניה לאופנועים

19 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

21 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים), מהם 2 מקומות חניה במרתף ו- 19 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי

2 מקומות חניה לאופנועים

19 מקומות חניה לאופניים

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לנספח

זרכים

על פי תיק המידע נדרש להטעין תכנית בחתימת מנהל בת"ש.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים ועגלות
תיקונים נדרשים: בנתיב הפינוי
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

הבקשה נכללת באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וביצוע בדיקות גז קרקע.
התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: זיהום קרקע, אוורור מרתפים, אקוסטיקה וארובת גרטור
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובקרבתו קיימים 7 עצים / שיחים, מתוכם:
מיקום העצים - מס' 3,6 במגרשי השכנים, השאר במגרש.
במגרש, מס' 2,4,5 גדמים / לא מוגנים.

מס' 3,6 (2 יח') מיועדים לשימור, מתוכם מס' 6 בליווי אגרונום.
מס' 1,7 (2 יח') מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 6,994 ש"ח.

התווסף תאי בהיתר לדילול נוף וחיתוך שורשים.
התווספו תנאי לקבלת היתר לפרט ביסוס גדר ובתי גידול.
התווספו תנאים לגמר לליווי אגרונום ואישור שפ"ע.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות מכון הרישוי

תיקונים נדרשים: בגדר קדמית ונטיעות.
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן
להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

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	דקל וושינגטוניה	10.0	40.0	4.0	כריתה	3,600
2	הדר החושחש	4.0	5.0	2.0	כריתה	
3	קלסטיומון אדום	8.0	40.0	5.0	שימור	
4	שיח היבסקוס	5.0	12.5	2.0	כריתה	

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
5	לגסטרמיה הודית	6.0	15.0	4.0	כריתה	
6	פיקוס השדרות	12.0	60.0	7.0	שימור	18,103
7	פלפלון דמוי אלה	7.0	30.0	5.0	כריתה	3,394

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חזאד)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות וחדר יציאה על הגג המכיל 11 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה לפי תמ"א 38, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 19 יח"ד.

בתנאי התאמה להנחיות מרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג ורשות המים.
4. ביטול הבניה המוצעת מעבר לקו הבניין הצדדי מזרחי.
5. הצגת פתרון למתקנים סולאריים עבור כל יח"ד בבניין או בהתאם לחו"ד יועץ האינסטלציה שצורפה למפרט הבקשה.
6. התאמת שטח החיפוי הדקורטיבי המבוקש על החזית הקדמית עד ל- 10% ובהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים בבניין שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. השבת מי תהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חו"ד משרד הבריאות לתקינותם.
4. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
5. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 19-0234-1 מתאריך 14/08/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 4 קומות וחדר יציאה על הגג המכיל 11 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה לפי תמ"א 38, והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 19 יח"ד.

בתנאי התאמה להנחיות מרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג ורשות המים.
4. ביטול הבניה המוצעת מעבר לקו הבניין הצדדי מזרחי.
5. הצגת פתרון למתקנים סולאריים עבור כל יח"ד בבניין או בהתאם לחו"ד יועץ האינסטלציה שצורפה למפרט הבקשה.
6. התאמת שטח החיפוי הדקורטיבי המבוקש על החזית הקדמית עד ל- 10% ובהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים בבניין שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. השבת מי תהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חו"ד משרד הבריאות לתקינותם.
4. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
5. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

הערות

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

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף לעדכון תנאים להיתר בנושא תיאום מול מכון בקרה כנדרש בחוק התכנון והבניה.

נימוקי הדיון הנוסף:

בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה, בקשות להיתר יקבלו אישור מכון בקרה לבחירת המבקש, טרם הוצאת ההיתר. הנ"ל לא קיבל ביטוי בהחלטת רשות הרישוי מיום 14/08/2019.

הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך הוספת תנאים למתן היתר כמפורט:

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבניה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

הוספת תנאי למתן היתר להחלטה שניתנה ב- 14/08/2019 ע"י רשות הרישוי, כמפורט:

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבניה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0149-20-1 מתאריך 01/07/2020

הוספת תנאי למתן היתר להחלטה שניתנה ב- 14/08/2019 ע"י רשות הרישוי, כמפורט:

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבניה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורים בהתאם.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג ורשות המים.
4. ביטול הבניה המוצעת מעבר לקו הבניין הצדדי מזרחי.
5. הצגת פתרון למתקנים סולאריים עבור כל יח"ד בבניין או בהתאם לחו"ד יועץ האינסטלציה שצורפה למפרט הבקשה.
6. התאמת שטח החיפוי הדקורטיבי המבוקש על החזית הקדמית עד ל- 10% ובהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים בבניין שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

עמ' 15

0263-005 19-0791 <ms_meyda>

3. השבת מי תהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חו"ד משרד הבריאות לתקינותם.
4. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
5. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

הערות

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

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0688	תאריך הגשה	27/05/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	בן עזרא 15	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	289/6215	תיק בניין	0270-015
מס' תב"ע	58, 3616 א', 1, 9077	שטח המגרש	560

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סיון 38 בע"מ	רחוב ברק 6, קיסריה 3079419
בעל זכות בנכס	שמושקוביץ משה	רחוב בן עזרא 15, תל אביב - יפו 6424617
בעל זכות בנכס	אייזנברג מיכאל	רחוב בן עזרא 15, תל אביב - יפו 6424617
בעל זכות בנכס	דימנט שרה	רחוב בן עזרא 15, תל אביב - יפו 6424617
בעל זכות בנכס	ניר טלי	רחוב בן עזרא 15, תל אביב - יפו 6424617
בעל זכות בנכס	ברוכשטיין רועי	רחוב בן עזרא 15, תל אביב - יפו 6424617
בעל זכות בנכס	בסר שאול	רחוב בן עזרא 15, תל אביב - יפו 6424617
בעל זכות בנכס	שפינר מאירה	רחוב בן עזרא 15, תל אביב - יפו 6424617
בעל זכות בנכס	בייל גוהן	רחוב בן עזרא 15, תל אביב - יפו 6424617
עורך ראשי	וסרמן אוהד	רחוב חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 6744122
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	בכנר צפיר	רחוב ברק 6, קיסריה 3079419
מורשה חתימה מטעם המבקש	ברקוביץ סיון	רחוב ברק 6, קיסריה 3079419

מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
<p>חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 8 יח"ד, הכוללים:</p> <p>-בקומת המרתף: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית במרתף קיים לרבות הסדרת מחסנים דירתיים, הוספת פתרון מיגון וחצר אנגלית לסטודיו קיים לציור והקמת מתקן חניה אוטומטי בן 3 מפלסים בעומק 9.27 מ' עבור 12 מקומות חניה. כניסה לחנייה מוצעת ע"י מעלית רכב בחזית קדמית במרווח הצדדי צפוני מרחוב בן עזרא.</p> <p>-בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות, הוספת חדר מחוץ וחדר עגלות ואופניים משותפים, הרחבת לובי הכניסה והוספת ממ"דים ליחידות הדיור הקיימות בחזית ובעורף הבניין.</p> <p>-בקומה 1 קיימת: הוספת ממ"ד ומרפסת פתוחה בעורף הבניין, סגירת מרפסות עורפיות ומרפסת צדדית צפונית המוצגת כקיימת וסגירת מרפסות בחזית הדרומית בסגירה ע"י ויטרינה וסגירה קשיחה.</p> <p>-בקומות הקיימות (2-3): תוספת שטחים וממ"ד ליח"ד עורפיות הכוללת מרפסת בחזית הצד הצפונית המוצגת כקיימת ומבוקשת לסגירה, סגירת מרפסות עורפיות ע"י ויטרינה ומרפסות צד ע"י ויטרינה וסגירה קשיחה.</p> <p>-על הגג הקיים (קומה 4): הריסת בנייה קיימת והקמת קומה מלאה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה: 2 יח"ד חדשות עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות פתוחות בחזית ובעורף הבניין.</p> <p>-קומת גג חלקית חדשה: 1 יחידת דיור חדשה עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות לדירה בחזית הקדמית ובחזית הצד הצפונית.</p> <p>-על הגג העליון: מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם מדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>-בכל קומות הבניין: תוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.</p> <p>-בחצר: שינויים בפיתוח השטח, ריצוף, גינון ונטיעות, הנמכת הקרקע בחלקו העורפי ובמרווחי הצד של המגרש, הקמת מדרגות פיתוח, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישות לגז ואשפה במרווח צדדי צפוני, נישות למים במרווח צדדי דרומי ופילר חשמל בגבול מגרש קדמי, חניות לאופניים ואופנועים מרווח הקדמי</p>

ומחסן בגבול מגרש מערבי דרומי.

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 11 יח"ד (8 יח"ד קיימות ו 3 יח"ד חדשות).

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 8 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
473	31/01/1951	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 8 יח"ד.
	13/04/1969	החלטת ועדה לאשר שימוש חורג לסטודיו לציור במרתף. לא נמצא היתר ו/או מסמך המאשר תשלום אגרות על השימוש החורג הנ"ל.

בעלויות:

לפי רישום בנסח הטאבו, הנכס רשום כבית משותף בן 9 תתי חלקות, כולן בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י המבקש חברת "סיון 38 בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (סרקוביץ סיון ובכנר צפירי) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום וכן ע"י מיופה כוחם של 7 מבעלי הזכויות בנכס, עו"ד האושנר רפאל שרית, בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים. נמסרו הודעות בהתאם לסעיף 36ב' ופרסום לפי 149 בדבר עוגנים זמניים ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכניות 58, 3616א' - רחוב לא ראשי, אזור רובע 3 בתחום אזור ההכרזה)

- לא נמצא היתר, הבניין היה בנוי בשנת 1951.

- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר הקומות:	מותר	קיים + מוצע	סטייה
4 קומות + קומת גג חלקית			
<u>קווי בניין:</u> <u>קדמי לרחוב בן עזרא:</u>	4.00 מ'	3.70 מ'	0.30 מ' חריגה כתוצאה מהקשחת קירות קיימים- ניתן לאשר.
<u>צדדי צפוני:</u>	3.00 מ'	2.58 מ'	0.42 מ' חריגה כתוצאה מהקשחת קירות קיימים- ניתן לאשר.
<u>צדדי דרומי:</u>	3.00 מ'	2.24 מ'	0.76 מ' חריגה נוכח הוספת בנייה מעבר לקו הבניין המותר בקומת הקרקע, סגירת מרפסת בקומה 3 בסגירה קשיחה והקמת מרחב מוגן הבולט מקו הבניין המותר וללא מרחק מינימלי של 3.00 מ' מקו החזית בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר. ר' הערה 3
<u>אחורי:</u>	5.00 מ'	3.00 מ'	2.00 מ' נוכח הוספת שטח עיקרי מעבר לקו הבניין בניגוד להוראות תכנית 3616א'.

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
לא ניתן לאשר.	2.00 מ' 3.00 מ'	2.00 מ' 3.00 מ'	קווי בניין לממ"דים: <u>צדדי דרומי:</u> <u>אחורי:</u>
קונטור הקומה החדשה המלאה עולה על קונטור קומה קיימת מורחבת וכן מבוקשת הוספת שטח עיקרי ליח"ד קיימות מעבר לקו הבניין העורפי המותר בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.	קונטור הקומה החדשה המלאה עולה על קונטור קומה קיימת מורחבת וכן מבוקשת הוספת שטח עיקרי ליח"ד קיימות מעבר לקו הבניין העורפי המותר	עד 25 מ"ר ליח"ד כולל פתרון מיגון במסגרת קווי הבניין המותרים	זכויות בנייה: <u>בקומות הקיימות:</u> בקומת התוספת:
חריגה נוכח הוספת שטחים עיקריים בקומות הקיימות מעבר לקווי הבניין המותרים. בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.	חריגה נוכח הוספת שטחים עיקריים בקומות הקיימות מעבר לקווי הבניין המותרים.	בקונטור הקומה המורחבת	
	2 יח"ד 2 יח"ד 4 יח"ד	תוספת 2 יחידות דיור (בהתאם לקומה טיפוסית שאושרה בהיתר) 2 יחידות דיור (חלוקת סך שטח הגג ב: 70: 232/70=3.3 ולא יעלה על מס' יח"ד בקומות הטיפוסיות) 4 יחידות דיור	מספר יחידות דיור: בקומה החדשה(קומה 4): בקומת הגג: סה"כ:
0.10 מ' 1.20 מ' בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.	קומת התוספת: מבוקש גובה קומה 3.40 מ' קומת הגג החלקית: 4.50 מ'	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' (מאושר בהיתר 3.30 מ')	גובה קומה (בין רצפות):
0.37 מ'	1.97 מ'	עד 1.60 מ' מקו הבניין שטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר ליח"ד	מרפסות: <u>בקומות הקיימות:</u> <u>תוספת מרפסות:</u> סגירת מרפסות:
בקומה 1 מבוקשת תוספת מרפסת כאשר שטחן הכולל של המרפסות הינו כ- 19.48 מ"ר בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.	בקומה 1 מבוקשת תוספת מרפסת כאשר שטחן הכולל של המרפסות הינו כ- 19.48 מ"ר	סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף.	
מבוקשת סגירת מרפסות בחזית עורפית בצורה שאינה אחידה לכל אורך החזית, סגירת מרפסות צפוניות המוצגות כקיימות (שלא אושרו בהיתר) בסגירה שאינה אחידה לכל אורך החזית וסגירת	מבוקשת סגירת מרפסות בחזית עורפית בצורה שאינה אחידה לאורך החזית, סגירת מרפסות בחזית הקדמית צדדית צפונית (המוצגות כקיימות) ובנוסף בחזית הדרומית מוצגות מרפסות הסגורות		

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
מרפסות בסגירה קשיחה בחזיתות הצד בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר.	בסגירה קשיחה. בהתאם למותר.	בקונטור המרפסות בקומות הקיימות	<u>בקומות התוספת:</u> <u>תוספת מרפסות:</u>
מבוקשת בינוי בתחום הרצועה המפולשת עבור ממ"ד ועמודים בגודל של כ- 0.67/0.67 המהווים בנייה בתחום הרצועה המפולשת בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר. מבוקשת הקמת מסתור אשפה ונישה לגז בצמוד לגבול המגרש הצדדי צפוני ולא בתחום סגירת קומת העמודים בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר.	מבוקשת רצועה מפולשת ברוחב של 3.20 מ' מקו חזית הבניין בהתאם למותר. מבוקשת בינוי בתחום הרצועה המפולשת עבור ממ"ד ועמודים בגודל של כ- 0.67/0.67 המהווים בנייה בתחום הרצועה המפולשת. מבוקשת הקמת מסתור אשפה ונישה לגז בצמוד לגבול המגרש הצדדי צפוני ולא בתחום סגירת קומת העמודים.	תותר סגירת עמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב של 3.00 מ' לפחות מקו חזית הבניין. יותר בינוי בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית הקדמית. הבינוי יהיה בהתאמה עיצובית לעמודים הקיימים והרצועה תהיה רציפה. בתחום קומת העמודים המיועדת לסגירה יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדר גז למעט בשטח הרצועה המפולשת.	<u>סגירת קומת עמודים:</u>
מבוקשים מסתורי כביסה בצורה שאינה אחידה בכל הקומות ובבליטה של כ- 1.00 מ' מקו הבניין בניגוד להוראות תכנית 3616א' ותקנות התכנון והבניה.	מבוקשים מסתורי כביסה בצורה שאינה אחידה בכל הקומות ובבליטה של כ- 1.00 מ' מקו הבניין.	-כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. -בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת למעט חזית קדמית, בכפוף לפתרון אחיד ורציף לאורך כל הבניין.	<u>מסתורי כביסה:</u> בקומות התוספת ובקומות הקיימות כולל בקומת הקרקע:
0.60 מ"ר המהווה סטייה ניכרת לתכנית 3616א'.	מבוקשת בנייה על הגג בשטח של כ- 174.80 מ"ר 5.00 מ' 4.50 מ'	עד 65% משטח הגג (174.20 מ"ר) למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין. 3.00 מ' (לא כולל מרפסות ובליטות). 4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון.	<u>בנייה על הגג:</u> שטח: נסיגה לחזית: גובה בנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים:
בניגוד להנחיות העיצוב	אי שמירה על הפרופורציות	שמירה על מאפייניה	התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4: <u>בקומת הקרקע:</u>

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
באזור ההכרזה.	המקוריות בחזית הקדמית לאור הקמת קירות חיזוק התחום הרצועה המפולשת.	האדריכליים של רצועת העמודים בחזית הבניין.	קומת גג חלקית חדשה:
בניגוד להנחיות העיצוב באזור ההכרזה.	מבוקש מעקה מפרזול ללא חלק בנוי.	גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 90 ס"מ ממפלס הרצפה.	
בניגוד להנחיות העיצוב באזור ההכרזה.	מעקה הגג התחתון מבוקש מעל מצללה בנויה ובנוסף מבוקש מעקה גג עליון הבולט ממישור החזית.	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית.	

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

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
	1 קומת מרתף ובור חניה הכולל 3 מפלסים.	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	קומות:
	2.50 מ'	4.00 מ' נטו.	גובה קומה:
	הוספת מרחב מוגן לסטודיו לציור קיים (מתוקף החלטת ועדה), מחסנים דירתיים ומתקן חניה אוטומטי.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש:
	מבוקש מרתף בשטח של כ- 320 מ"ר בהתאם למותר.	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 476 מ"ר	תכסית

התאמות:

הערות	לא	כן	
מבוקשים חדרי שירותים המוצעים ללא פתרון אוורור כנדרש בתקנות התכנון והבניה.	+		אוורור:
		+	חיפוי מעטפת הבניין:
מבוקשים ממ"דים לחזית הקדמית מעבר לקווי הבניין המותרים ובתחום הרצועה המפולשת בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		ממ"דים:
מותר: 0.80 מ' רוחב / 1.20 מ' אורך. מוצע: 0.80 מ' רוחב / 1.00 מ' אורך. מותר: עד 1.00 מ'. מוצע: 0.92 מ'.	+		התקנת מעלית בבניין מגורים קיים: מידות פנימיות של תא המעלית: רוחב פרוזדור:
מבוקשת מרפסת עורפית בגובה של 1.28 מ' ומרפסת בחזית הצד הצפונית בגובה 1.28 מ' בניגוד לתקנות התכנון והבניה.	+		מרפסות:
מבוקש פילר חשמל בגבול המגרש הקדמי. מבוקשים מתקנים בגבולות המגרש הצדדיים ללא נסיגה מינימלית של 1.00 מ' מקו המגרש הקדמי.			מתקני תשתיות ומסתורים:
מבוקשת גדר קדמית בגובה העולה על 0.70 מ' המותרים בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		גובה גדרות:

הערות	לא	כן	
מבוקשות גדרות העולות על 1.50 מ' מהמפלס הנמוך. כשיש הפרש מפלסים בין שכנים יש לתכנן את הגדר בגובה מינימלי נדרש מהמפלס הגבוה.			
לא הוצג פתרון עבור כל יח"ד בבניין.	+		דודי אגירה:
לא הוצג פתרון עבור כל יח"ד בבניין.	+		מזגנים:
מבוקשים 12 מתקנים סולאריים עבור 11 יח"ד בהתאם למותר.		+	מתקנים סולאריים:
מבוקשים מסתורי כביסה בקומת הקרקע בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		מסתורי כביסה:
מבוקשת הנמכת פיתוח השטח בחלקו העורפי ובמרווחי הצד של המגרש בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		פיתוח שטח:
מבוקשים שטחי חלחול בשטח של כ- 16%, אך ללא חלחול בקדמת המגרש נוכח עצים לשימור הקיימים במגרשים השכנים. ניתן לאשר.		+	שטחי חלחול:
מבוקשת רצועה גננית קטנה מהנדרש. רוב הרצועה מבוקשת כשטח מרוצף בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		רצועה גננית:
מבוקשים בתי גידול בעומק 1.50 מ'.		+	בתי גידול:
מבוקשות 3 כניסות שונות למגרש ללא הצדקה תכנונית.	+		כניסות למגרש:
בהתאם למפרט המדידה שצורף לא מבוקשת הגבהת מפלס הכניסה הקובעת.		+	מפלס הכניסה הקובעת:

הערות נוספות:

1. במרווח המגרש העורפי מוצג מחסן כקיים שלא אושר במסגרת היתר. הנ"ל מהווה בנייה מעבר לקווי הבניין שלא ניתן לאשר.
2. במסגרת הבקשה מוצג סטודיו לציור הקיים בקומת המרתף.
לא נמצא היתר בתיק הבניין המעיד על אישורו, על כן מדובר על אישור בדיעבד לשימוש חורג מהיתר.
נמצאה החלטת ועדה מ- 13/04/1969 לאישור השימוש אך לא נמצא מסמך המאשר תשלום אגרות עבור הסטודיו.
הנ"ל לא צוין בבקשה למידע, ולכן לא התקבלה התייחסות לנושא בתיק המידע. אישור שימוש חורג מותנה בפרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה.
3. בהתאם להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ב(11) א' תותר חריגה מקו בניין צידי בתנאי שהמרחב המוגן המבוקש יהיה במרחק של לפחות 3.00 מ' מקו החזית הקדמית. בנוסף מדיניות/הנחיות מרחביות אינן מאפשרות בניית מרחבים מוגנים מעבר לקווי הבניין המותרים ובתחום הרצועה המפולשת. במפרט הבקשה מבוקש ממ"ד לדירות קדמיות מעבר לקו הבניין הקדמי והצידי דרומי ובתחום הרצועה המפולשת בניגוד למותר שלא ניתן לאשר.
4. מפרט הבקשה מוצגת כקיימת מרפסת עורפית בגובה של 1.28 מ' ממפלס הקרקע ומרפסת צפונית בגובה 1.28 מ' ממפלס הקרקע. הנ"ל בניגוד למאושר בהיתר 473 בה אושרו המרפסות במפלס הקרקע ובניגוד לתקנות התכנון והבנייה המגדירות גובה מינימלי למרפסת 2.50 מ' ממפלס הקרקע.
5. במפרט הבקשה מוצגת מרפסת פתוחה ומקורה כקיימת בחזית צדדית צפונית עבור דירות עורפיות כאשר הנ"ל לא אושר במסגרת היתרים קודמים. בנוסף, בהתאם למוצג בחזית קדמית, הנ"ל מבוקש לסגירה ומהווה הוספת שטחים עיקריים לדירות חלקם מעבר לקווי הבניין המותרים שלא קיבלו ביטוי במסגרת חישוב השטחים ולא ניתנים לאישור שכן הנ"ל בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
6. מבוקש מחסן המוצג כקיים בגבול מגרש דרומי מערבי שלא אושר בהיתרים קודמים ומהווה בנייה מעבר לקווי הבניין המותרים שלא ניתן לאשר.
7. למפרט הבקשה צורף מסמך מטעם מהנדס השלד המאשר כי לא יעשה שימוש בעוגנים זמניים.
8. מפרט הבקשה כפי שהוגש מוצג בצורה לקויה שכן:
 - חישובי השטחים נערכו בצורה שגויה לאור בנייה מוצעת המוצגת כקיימת.
 - לא ברור האם המרפסות הקיימות בעורף הבניין מבוקשות לסגירה ולא ברור מהמוצג היכן מתבצעת הסגירה בתחום המרפסות השקועות בחזית הקדמית ובחזית העורפית.
 - מבוקשים קירות במרפסות המוצגות כקיימות שאינן מבוקשות לסגירה ובאופן שאינו אחיד לאורך כל הקומות הקיימות.
 - תכנית הפיתוח הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידות, המפלסים, השיפועים והניקוזים הנדרשים לבדיקתה.
 - קיים חוסר התאמה בין המוצג במפרט הבקשה לבין המאושר בהיתרים קודמים.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 10/06/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברורמן 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 - 4.11.19

הבקשה כוללת: תוספת 2 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

2 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

12 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל עבור 10 דירות הקיימות) במתקן חניה אוטומטי

14 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים ובחזית הבניין בקומת קרקע

2 מקומות חניה לאופנועים בחזית הבניין בקומת קרקע

חוות דעת:

לא ניתן לתכנן חניה לאופנועים בקומת קרקע בתחום רצועת הגינון, יש לתקן.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

כיבוי אש

נספח בטיחות האש של בקשה זו ייבדק ישירות בתחנת כיבוי תל אביב.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה מכלים ועגלה

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים בהיתר לנושאים: אקוסטיקה

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

לייעוד כריתה במגרש המבקש כריתה של עצים מספר 1,2,3,4 (4 יח') מסוג פלומריה, דרצנה, פיקוס ותמר מאושרים

תמורת פיצוי נופי של 7,348 ש"ח.

לייעוד שימור במגרשי שכנים עצים מספר 5,6,7,8,9,10 (6 יח') מסוג שסק, קתרוסית, פלפלון ואבוקדו מאושרים.

יש להציג פרט גדר ללא ביסוס עבור עצים 5,6,8,9,10 (5 יח') מסוג שסק, פלפלון ואבוקדו מוצגת בניית גדר ברדיוס מגן

לשורשים.

עץ קתרוסית מספר 7 לשימור בתנאים בשל חפירת קירות ממ"ד יורדים בחלק מתחום רדיוס מגן לשורשים ובניה

מבוקשת באזור נוף העץ.

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

מתקנים ותשתיות בתחום רצועת הגינון והגדר הקדמית.

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן

להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.

המלצה: לאשר את הבקשה 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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלומריה ריחנית	4.0	23.0	5.0	כריתה	1,728
2	דרצנה בי קולור	4.0	27.0	3.0	כריתה	2,198
3	פיקוס הגומי	6.0	33.0	4.0	כריתה	2,667
4	תמר מצוי	1.5	50.0	5.0	כריתה	756
5	שסק יפני	6.0	15.0	3.0	שימור	1,060
6	שסק יפני	6.0	15.0	3.0	שימור	1,060
7	קתרוסית מרובעת	17.0	100.0	20.0	שימור	51,810
8	פלפלון דמוי אלה	4.0	13.0	4.0	שימור	255
9	אבוקדו אמריקני	4.0	8.0	2.0	שימור	199
10	אבוקדו אמריקני	15.0	15.0	4.0	שימור	699

חו"ד מחלקת פיקוח:

דוד נימני 02/09/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 8 יח"ד, שכן:

- מוצג סטודיו לציור במרתף כקיים כאשר לא נמצא בתיק הבניין היתר המעיד על אישורו ולא בוצע פרסום בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה לצורך אישורו בדיעבד.
- מבוקשת בנייה מעבר לקו הבניין הצדדי דרומי בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
- מוצג מחסן במרווח האחורי בפינה דרומית מערבית כקיים שלא אושר במסגרת היתרים קודמים ולא ניתן לאשרו שכן מהווה חריגה מקווי הבנייה המותרים.
- מבוקשת הוספת שטחים עיקריים מעבר לקו הבניין האחורי בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
- מבוקשת חריגה בתכנית הבניה על הגג המהווה סטייה ניכרת לתכנית 3616 א'.
- מבוקשת הקמת ממ"ד מעבר לקוי הבניין המותרים, בתחום הרצועה המפולשת ובקומות החדשות בחזית הקדמית לרחוב בן עזרא, בניגוד להוראות תכנית 3616 א' ומדיניות/הנחיות מרחביות.
- מבוקשת קומה חדשה בקונטור העולה על קונטור הקומה הטיפוסית המורחבת בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
- מבוקש גובה קומה חדשה העולה על גובה הקומה הטיפוסית המאושרת בהיתר בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
- מבוקשת הוספת מרפסת בקומה 1 כך ששטח המרפסות הבולטות מקווי הבניין ביח"ד עולה על 14 מ"ר בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
- מבוקשת הוספת מרפסת בקומה 1 בבליטה העולה על 1.60 מ' מקו הבניין האחורי המותר בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
- מבוקשת סגירת מרפסות בקומות בעורף הבניין ובחזיתות הצד בסגירה שאינה אחידה לאורך כל החזית.
- מבוקשת סגירת מרפסות בחזיתות הצד בסגירה קשיחה בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
- מבוקש בינוי בתחום הרצועה המפולשת עבור ממ"ד וקירות קונסט' ללא שמירה על הפרופורציות המקוריות של הבניין בחזית הקדמית בניגוד להוראות תכנית 3616 א' והנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
- מבוקשת הקמת מסתורי אשפה וגז בגבול המגרש הצדדי צפוני בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
- מבוקש מעקה גג תחתון ללא חלק בנוי מינימלי של 0.90 מ' בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.

16. מבוקשים מסתורי כביסה בצורה שאינה אחידה ובבליטה של כ- 1.00 מ' מקו הבניין בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
17. מבוקשת מרפסת עורפית המוצגת כקיימת בגובה הנמוך מ- 2.50 מ' מינימלי נדרש ממפלס הקרקע בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
18. מבוקשת הנמכת מפלס הקרקע בעורף ובמרווחי הצד של המגרש בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
19. הוצגה רצועה גננית קטנה כאשר רוב הרצועה מוצע כשטח מרוצף בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
20. מבוקשים מתקני תשתיות בגבול מגרש קדמי לכיוון הרחוב בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
21. מבוקשים מתקני תשתיות בגבול מגרש צדדי ללא מרחק מינימלי של לפחות 1.00 מ' מגבול המגרש הקדמי.
22. מבוקשת גדר קדמית בגובה העולה על 0.70 מ' המותרים, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
23. לא הוצג פתרון עבור דודי אגירה לכל יח"ד בבניין.
24. לא הוצג פתרון למעבי מזגנים עבור כל יח"ד בבניין.
25. מבוקשות כניסות מרובות למגרש ללא הצדקה תכנונית בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
26. מבוקש מסתור בקומת הקרקע בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
27. מפרט הבקשה כפי שהוגש מוצג בצורה לקויה שכן:
 - חישובי השטחים נערכו בצורה שגויה לאור בנייה מוצעת המוצגת כקיימת.
 - לא ברור האם המרפסות הקיימות בעורף הבניין מבוקשות לסגירה ולא ברור מהמוצג היכן מתבצעת הסגירה בתחום המרפסות השקועות בחזית הקדמית ובחזית העורפית.
 - מבוקשים קירות במרפסות המוצגות כקיימות שאינן מבוקשות לסגירה ובאופן שאינו אחיד לאורך כל הקומות הקיימות.
 - תכנית הפיתוח הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידות, המפלסים, השיפועים והניקוזים הנדרשים לבדיקתה.
28. טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0149-20-1 מתאריך 01/07/2020

- לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 8 יח"ד, שכן:
1. מוצג סטודיו לציון במרתף כקיים כאשר לא נמצא בתיק הבניין היתר המעיד על אישורו ולא בוצע פרסום בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה לצורך אישורו בדיעבד.
 2. מבוקשת בנייה מעבר לקו הבניין הצדדי דרומי בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
 3. מוצג מחסן במרווח האחורי בפינה דרומית מערבית כקיים שלא אושר במסגר היתרים קודמים ולא ניתן לאשרו שכן מהווה חריגה מקווי הבנייה המותרים.
 4. מבוקשת הוספת שטחים עיקריים מעבר לקו הבניין האחורי בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
 5. מבוקשת חריגה בתכנית הבניה על הגג המהווה סטייה ניכרת לתכנית 3616 א'.
 6. מבוקשת הקמת ממ"ד מעבר לקו הבניין המותרים, בתחום הרצועה המפולשת ובקומות החדשות בחזית הקדמית לרחוב בן עזרא, בניגוד להוראות תכנית 3616 א' ומדיניות/הנחיות מרחביות.
 7. מבוקשת קומה חדשה בקונטור העולה על קונטור הקומה הטיפוסית המורחבת בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
 8. מבוקש גובה קומה חדשה העולה על גובה הקומה הטיפוסית המאושרת בהיתר בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
 9. מבוקשת הוספת מרפסת בקומה 1 כך ששטח המרפסות הבולטות מקווי הבניין ביח"ד עולה על 14 מ"ר בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
 10. מבוקשת הוספת מרפסת בקומה 1 בבליטה העולה על 1.60 מ' מקו הבניין האחורי המותר בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
 11. מבוקשת סגירת מרפסות בקומות הקיימות בעורף הבניין ובחזיתות הצד בסגירה שאינה אחידה לאורך כל החזית.
 12. מבוקשת סגירת מרפסות בחזיתות הצד בסגירה קשיחה בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
 13. מבוקש בינוי בתחום הרצועה המפולשת עבור ממ"ד וקירות קונסט' ללא שמירה על הפרופורציות המקוריות של הבניין בחזית הקדמית בניגוד להוראות תכנית 3616 א' והנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
 14. מבוקשת הקמת מסתורי אשפה וגז בגבול המגרש הצדדי צפוני בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
 15. מבוקש מעקה גג תחתון ללא חלק בנוי מינימלי של 0.90 מ' בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
 16. מבוקשים מסתורי כביסה בצורה שאינה אחידה ובבליטה של כ- 1.00 מ' מקו הבניין בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
 17. מבוקשת מרפסת עורפית המוצגת כקיימת בגובה הנמוך מ- 2.50 מ' מינימלי נדרש ממפלס הקרקע בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
 18. מבוקשת הנמכת מפלס הקרקע בעורף ובמרווחי הצד של המגרש בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 19. הוצגה רצועה גננית קטנה כאשר רוב הרצועה מוצע כשטח מרוצף בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 20. מבוקשים מתקני תשתיות בגבול מגרש קדמי לכיוון הרחוב בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 21. מבוקשים מתקני תשתיות בגבול מגרש צדדי ללא מרחק מינימלי של לפחות 1.00 מ' מגבול המגרש הקדמי.

- .22 מבוקשת גדר קדמית בגובה העולה על 0.70 מ' המותרים, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
- .23 לא הוצג פתרון עבור דודי אגירה לכל יח"ד בבניין.
- .24 לא הוצג פתרון למעבי מזגנים עבור כל יח"ד בבניין.
- .25 מבוקשות כניסות מרובות למגרש ללא הצדקה תכנונית בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
- .26 מבוקש מסתור בקומת הקרקע בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
- .27 מפרט הבקשה כפי שהוגש מוצג בצורה לקויה שכן:
- חישובי השטחים נערכו בצורה שגויה לאור בנייה מוצעת המוצגת כקיימת.
- לא ברור האם המרפסות הקיימות בעורף הבניין מבוקשות לסגירה ולא ברור מהמוצג היכן מתבצעת הסגירה בתחום המרפסות השקועות בחזית הקדמית ובחזית העורפית.
- מבוקשים קירות במרפסות המוצגות כקיימות שאינן מבוקשות לסגירה ובאופן שאינו אחיד לאורך כל הקומות הקיימות.
- תכנית הפיתוח הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידות, המפלסים, השיפועים והניקוזים הנדרשים לבדיקתה.
- .28 טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נשלחה לעורך הבקשה.

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
475,542 / 6133	14	1130 מ"ר	רחוב לוחמי גליפולי מס' 22, 24

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' לב פוטשניקוב)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 07.06.2020 החתום ע"י הנד' עליזה שיראל להיתרי בניה מס' 701 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 30.12.1970 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
14	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור היחידה בצורתה, גודלה ויעודה

החלטת רשות רישוי מספר מתאריך 01/07/2020

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 07.06.2020 החתום ע"י הנד' עליזה שיראל להיתרי בניה מס' 701 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 30.12.1970 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
14	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור היחידה בצורתה, גודלה ויעודה