

כ"ט תמוז תש"פ
21 יולי 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0178 תאריך: 14/07/2020 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	ע"י מ"מ עו"ד ליאור שפירא
עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
אדרי' מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ"מ מהנדס העיר
עו"ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר	
עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס' דף
1	20-0317	1117-002	רמז דוד 36	אשדר - חב' לבנין בע"מ אשדר	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	1
2	20-0437	0221-003	הושע 3	וינברג רוני	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	11
3	20-0467	0025-049	בן יהודה 49	החברה לחיזוק בן יהודה תל-אביב בע"מ	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	14

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0317	תאריך הגשה	26/02/2020	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בנייה חדשה תמ"א 38 הריסה	

כתובת	רמז דוד 36 רחוב כהנשטם 2	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	696/6213	תיק בניין	1117-002
מס' תב"ע	1, 3729 א, 203	שטח המגרש	784

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אשדר חברה לבנייה בע"מ	רחוב אלון יגאל 57, תל אביב - יפו 6789116
בעל זכות בנכס	ברנר יחזקאל	רחוב רמז דוד 36, תל אביב - יפו 6219219
בעל זכות בנכס	רויזמן נחמה	ת.ד. 67021, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	עזריה אסתר	ת.ד. 67021, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	אללוף רחל	ת.ד. 67021, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	כץ טלי	ת.ד. 67021, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	ורד רבקה	ת.ד. 67021, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	כץ שירלי	ת.ד. 67021, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	בראון ירון	ת.ד. 67021, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	שניר מאיה	ת.ד. 67021, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	מאירצק משה	ת.ד. 67021, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	שטיינברג אירית	ת.ד. 67021, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	מאירצק ארי	ת.ד. 67021, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	בן ענת דפנה	ת.ד. 67021, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	בר-און ליבנה שרי	ת.ד. 67021, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	שטיינברג דורון יחזקאל	ת.ד. 67021, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	ברנר שמעון	ת.ד. 67021, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	זילברמן דרור	ת.ד. 67021, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	כץ ז'נט	ת.ד. 67021, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	עזריה יהודה	ת.ד. 67021, תל אביב - יפו
עורך ראשי	מילבואר אייל אורית	רחוב שוקן זלמן 27, תל אביב - יפו 6653210
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב הירקון 67, בני ברק 5120613
מורשה חתימה מטעם המבקש	גוגנהיים עומר	רחוב אלון יגאל 53, תל אביב - יפו 6706206

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה

- הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
- הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 21 יח"ד, הכולל:

- ב-2 קומות המרתף: 22 מקומות חניה, 1 חנית נכים, 21 חניות לאופניים ו-3 לאופנועים, 15 מחסנים דירתיים, חדרי טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
- בקומת הקרקע- לובי כניסה, חדר אשפה, חדר עגלות ואופניים, מעלית, גרעין מדרגות משותף, 2 דירות גן עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר פרטית, 1 דירת גן עם ממ"ד וחצר פרטי.
- בקומות א'-ה': 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה ו-1 יח"ד פינתית עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה, לרבות מצללות מעל כלל הגזוזטרות.
- בקומת ו' (ק' גג חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג לרבות מצללות.
- בקומת ז' (ק' גג חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, 2 מסתורי כביסה ומרפסת גג לרבות מצללות.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפון-מזרחי, מתקני תשתית, צובר גז, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

במגרש פינתי, בין הרחובות רמז וכהנשטם, קיים בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף חלקי ובו מקלט. סה"כ: 8 יח"ד בבניין.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר לבניית בניין בית בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף עבור מקלט, כולל חדר כביסה על הגג. סה"כ בבניין 12 יח"ד.	1956	526

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 12 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " אשר חברה לבנייה בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (גוגנהיים עומר). וכן, בשם חלק מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד אדם שפרוך. נשלחו הודעות ליתרת בעלי הזכות בנכס בהתאם לתקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה, מגרש פינתי גדול.

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1956
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

סטייה	מוצע	מותר	
	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	מספר קומות:
	6.00 מ' בקרקע 6.00 מ' בקומות הטיפוסיות- בהתאם.	6.00 מ'	קווי בניין: קדמי לרחוב רמז
	~6.32 בהתאם	6.00 מ'	קדמי לרחוב כהנשטם
	3.00 מ'	3.00 מ'	צדדי
	3.00 מ'	3.00 מ'	צדדי
	בהתאם.	תתאפשר בניה מעבר לקו בניין בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% (~13.2 מ') מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה, בתנאי	

		שתשמרנה הנסיגות בגג ובקרקע ובמגרש פינתי יידרש אישור מהנדס העיר.	
	מתוכננת תכנית בניה של כ-342 מ"ר, בהתאם למותר	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) $784 \text{ מ"ר} = 0.5 \times 392 \text{ מ"ר}$	זכויות בנייה: (תכנית נפחית)
	564 מ"ר ~ בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (~497 מ"ר)	שטחי שירות:
	21 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 $\sim 2484/90 \text{ מ"ר} = 28 \text{ יח"ד}$	צפיפות:
	3.30 מ' בהתאם.	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	~2.40 מ' לא בהתאם. אורך רצועה מפולשת-21.3 מ' בהתאם. קרן פינת הרחובות נשמרה בהתאם. בהתאם. בהתאם. מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3.00 מ' מקו בניין קדמי. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה רצף ותכלול פינת פינת הבניין הפונה לקן הרחובות. $20.62 = (13.01 + 28.23) / 2$ - יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי -תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:
	3.00 מ' 2.00 מ' 4.40 מ' 4.40 מ'	3.00 מ' - מקו אחת החזיתות הקדמיות 2.00 מ' - מקו החזית הנותרת. ב-2 קומות הגג החלקיות כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג גובה הבניה על הגג גובה המתקנים הטכניים
	1.60 מ'	1.60 מ'	מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי

	<p>בהתאם. ממוצע לא עולה על 12 מ"ר (213 מ"ר).</p> <p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p>	<p>14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 252 מ"ר שטח המרפסות העולה על הנאמר לעיל ייחשב במניין השטחים העיקריים.</p> <p>לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p>שטח</p> <p>עיצוב המרפסות</p>
	<p>בהתאם.</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	<p>מזגנים:</p>
<p>מדובר בדירות בחזית קדמית אשר לא ניתן להסדיר בהם מסתור באופן הנדרש. נדרש להסדיר פתרון למסתור כביסה בתוך המרפסות הכולל מעקה אטום בדירות הרלוונטיות.</p>	<p>בהתאם, למעט בדירות הקדמיות לרח' רמז ועל פינת קרן הרחובות.</p> <p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p>	<p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות - עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ'</p> <p>חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר</p>	<p>מסתורי כביסה:</p> <p>עיצוב המסתורים</p>
	<p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p> <p>בהתאם.</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה - 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר</p> <p>לא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג</p> <p>1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות</p> <p>לפי הנחיות מרחביות - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה</p> <p>פירוט חומרי ופרטי המצללה.</p>	<p>מצללות שטח</p> <p>בינוי ומיקום</p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה</p> <p>מרווחי קורות המצללה</p>
	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצפון- מזרחי בצמוד לגבול המגרש.</p>	<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש.</p>	<p>חניה:</p>

	<p>- הוגש אישור מקדמי -בהתאם לנדרש -לא הוגש, יידרש לשלב בדיקה סופית</p>	<p>-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	<p>הוראות נוספות למתן היתר:</p>
--	---	---	--

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות:
בעקבות רמפה מבוקשת, נדרש גובה גדול מ-4.00 מ', ניתן לאשר.	4.71 מ'	2 קומות עליונות- הגובה לא יהיה גדול מ- 4.00 מ' נטו	גובה קומות:
	חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	מתוכננים 15 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יחיד בבניין	מחסנים:
	מוצע כ- 117.6 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15% משטח המגרש. שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי מערבי בתוואי עצים לשימור אשר נמצאים בתחום שטח המגרש. בהתאם.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית א3729 = 666.4 מ"ר (15% שטח מחלחל = 117.6 מ"ר)	תכסית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
מתוכננים בצדי הבניין קורות דקורטיביות המתחברות למרפסות בכל הקומות כל אלו מהווים בניה קשיחה מחוץ לקווי הבניין הקדמיים - הדבר אינו הוצג בצורה ברורה בתכנית, אלא רק בהדמיות. יש לוודא התאמה לפרק בנייה במרווחים בתקנות התכנון והבניה ולהציג בהתאם באופן ברור ולציין האם מדובר בכרכוב/בריסול וכד'		+	בנייה במרווחים
		+	מפלס הכניסה הקובעת 1. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית. 2. על אף האמור בסעיף 1 לעיל, במגרשים שבהם הפרש הגובה בין שתי פינות מגרש הפונות לרחוב עולה על 1 מ', יאושר מפלס כניסה של עד 0.2 מ' ממפלס הפינה הגבוהה.
למעט בחלק נקודתי בגדר קדמית לרמז			גדרות ושערים

המסתיר צובר גז, אשר מיקומו אושר.		+	גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
למעט לרחוב כהנשטם בחלקים.		+	פיתוח שטח -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותיר שטח גינון זה עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
לא נצפו בתי גידול במרווח הקדמי לרחוב כהנשטם ובמרווח צדי דרומי.	+	+	
		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
		+	מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
מתוכננים דוודים בתחום הקומות במסתורי כביסה.		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
ניתן לאשר במסגרת הנחיות מרחביות במגרשים פינתיים, באופן שהוצג בחזית לרחוב כהנשטם. יש להדגיש פתרון עיצובי ואתסטי עבור דלת חדר האשפה אשר ישתלב בחזית לכהנשטם.		+	אשפה דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה

הערות נוספות:

1. תכנית הבקשה הוגשה עם ליקויים בניגוד להוראות תב"ע 3729 א', יחד עם זאת, עורכת הבקשה קיבלה זמן לתיקון החריגות ולאחריה הבקשה הוגשה לבדיקה נוספת.
2. הבקשה הוגשה באופן המקשה על בדיקתה:
 - נדרשת התאמה מלאה בין תכניות להדמיות ולחתכים וחזיתות.
 - ישנו ריבוי של קווים בכלל התכניות אשר קשה על הבדיקה.
 - יש לוודא את מספור הממ"דים ממספרים באופן שגוי.

חו"ד מכון רישוי**נדב פרסקו 23/03/2020**

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".

תנועה וחניה

דרישת התקן :
21.3 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים
3 מקומות חניה לאופנועים
21 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

22 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה
1 מקום חניה לרכב נכים במרתף
3 מקומות חניה לאופנועים במרתף

21 מקומות חניה לאופניים

1. חסר סימון ומספור כל המקומות חניה לאופניים. יש להשלים ולהציג לאחר הועדה.
2. תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

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

איכות הסביבה

התווסף תנאי לקבלת היתר בנושא אוורור מרתפים
התווספו תנאים בהיתר ולגמר לנושאים : קרינה, צובר גז ואקוסטיקה.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 22770.80 ₪.
יש לנטוע במגרש 8 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 17170.8 ₪ יגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבניה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.
עצים 5 ו-8 במגרשי שכנים נדרשים לכריתה משום שעל פי דרישת מנהל בת"ש בתיק המידע כניסת כלי רכב לחניון תהיה בפינה הצפון-מזרחית של המגרש. על המבקש להסדיר את כריתת עץ זה (הבקשה תוגש מטעם נציגי הבניין השכן כנדרש בטופס 'בקשה והחלטה לגבי כריתת/העתקת אילן/ות מוגן/ים' של פקיד היערות), נוסף תנאי לתחילת עבודות.
עץ מספר 2 במדרכה מיועד לכריתה משום שמתוכננת שם רחבת כיבוי אש, על פי דרישת אגף התנועה. הוטען אישורו של חיים גבריאל מאגף שפי"ע לכריתת העץ.

ניתן תנאי בהיתר לדילול נוף וחיתוך שורשים.

ניתן תנאי לגמר לנטיעות.

ניתן תנאי להתחלת עבודה לכריתות במגרשים שכנים.

המלצה : לאשר את הבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

נדרשים תיקונים ברצועת גינון, פרישות גדרות, צובר גז ופירי אוורור. 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

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

נדב פרסקו 01/01/2020

נדב פרסקו 22/10/2019

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	תמר קנרי - מת - לא עץ	9.0	56.0	6.0	כריתה	
2	תמר מצוי	8.0	38.0	6.0	כריתה	4,032
3	קליסטמון אדום - לא עץ	5.0	10.0	2.0	כריתה	
4	שיח הביסקוס - לא עץ	2.0	10.0	1.0	כריתה	
5	מייש בונגה	9.0	52.0	12.0	כריתה	17,321
6	פלומריה ריחנית - לא עץ	4.0	10.0	3.0	כריתה	
7	פלפלון דמוי אלה	5.0	20.0	8.0	שימור	688
8	פלפלון דמוי אלה	6.0	23.0	7.0	כריתה	1,418
11	מייש בונגה	5.0	20.0	4.0	שימור	2,562
12	קליסטמון אדום - לא עץ	4.0	8.0	3.0	כריתה	
13	שסק יפני - לא עץ	2.0	4.0	1.0	כריתה	
14	מייש בונגה - לא עץ	4.0	7.0	2.0	שימור	
15	מייש בונגה - לא עץ	4.0	6.0	2.0	שימור	
16	פיקוס בינימינה - לא עץ	4.0	14.0	1.0	כריתה	
17	פיקוס בינימינה - לא עץ	4.0	14.0	1.0	כריתה	
18	ברוש גדול פירות - לא עץ	4.0	10.0	2.0	כריתה	
19	ברכיכטון אדרי	4.0	34.0	4.0	שימור	3,775

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
- הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 21 יח"ד, הכולל:
 - ב-2 קומות המרתף: 22 מקומות חניה, 1 חנית נכים, 21 חניות לאופניים ו-3 לאופנועים, 15 מחסנים דירתיים, חדרי טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
 - בקומת הקרקע- לובי כניסה, חדר אשפה, , חדר עגלות ואופניים, מעלית, גרעין מדרגות משותף, 2 דירות גן עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר פרטית, 1 דירת גן עם ממ"ד וחצר פרטי.
 - בקומות א'-ה': 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה ו-1 יח"ד פינתית עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה, לרבות מצללות מעל כלל הגזוזטרות.

- בקומת ו' (ק' גג חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג לרבות מצללות.
- בקומת ז' (ק' גג חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, 2 מסתורי כביסה ומרפסת גג לרבות מצללות.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפון-מזרחי, מתקני תשתית, צובר גז, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

תנאים למתן היתר

1. ביצוע כל דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בנייה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התוכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
4. קבלת אישור מרחבי לתוכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
5. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

תנאים בהיתר

1. 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, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. קירות המרתף יבוצע ע"י דיפון קלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

הערות

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

הערה: הודעה על טיטוט חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. ביצוע כל דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בנייה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התוכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
4. קבלת אישור מרחבי לתוכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
5. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

תנאים בהיתר

1. 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, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. קירות המרתף יבוצע ע"י דיפון קלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

הערות

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

הערה: הודעה על טיטוט חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0178 מתאריך 14/07/2020

3. לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
4. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 21 יח"ד, הכולל:
 - ב-2 קומות המרתף: 22 מקומות חניה, 1 חנית נכים, 21 חניות לאופניים ו-3 לאופנועים, 15 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, חדרי שירות משותפים לרבות לובי מרתף, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
 - בקומת הקרקע- לובי כניסה, חדר אשפה, , חדר עגלות ואופניים, מעלית, גרעין מדרגות משותף, 2 דירות גן עם ממ"ד, מסתור כביסה וחצר פרטית, 1 דירת גן עם ממ"ד וחצר פרטי.
 - בקומות א'-ה': 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה ו-1 יח"ד פינתית עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה, לרבות מצללות מעל כלל הגזוזטרות.
 - בקומת ו' (ק' גג חלקית תחתונה): 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג לרבות מצללות.
 - בקומת ז' (ק' גג חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, 2 מסתורי כביסה ומרפסת גג לרבות מצללות.
 - על הגג העליון: מערכות סולאריות, מעבים מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
 - בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, שבילי רמפה לגישה לבניין, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפון-מזרחי, מתקני תשתית, צובר גז, חניות לאופניים וגדרות בגבולות המגרש.

תנאים למתן היתר

1. ביצוע כל דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בנייה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התוכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
4. קבלת אישור מרחבי לתוכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
5. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

תנאים בהיתר

1. 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, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. קירות המרתף יבוצע ע"י דיפון קלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

הערות

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

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0437	תאריך הגשה	25/03/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	הושע 3 רחוב הושע 7	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	204/6962	תיק בניין	0221-003
מס' תב"ע	מ, 58,623	שטח המגרש	1239 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	וינברג רוני	רחוב הושע 3, תל אביב - יפו 6350603
עורך ראשי	נחמיאס מיטל	ת.ד. 792, אליכין 3890800
מתכנן שלד	חרזאללה איאד	רחוב הפרחים 19, רשפון 4691500

מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
אישור בדיעבד להרחבת מרפסת קיימת בקומה 4 בצידה של דירה דרום-מערבית (חזית אחורית), ע"י יציקת רצפה בתוך הקורות הקיימות והשלמת מעקה כדוגמת מעקה קיים.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף לחניה ואחסון. סה"כ בבניין 29 דירות.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
3-200931	2000	היתר עבור הריסה ובנייה חדשה: הקמת בניין למגורים; בן 7 קומות וחדרי יציאה לגג לדירות העליונות, קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף - סה"כ 29 יחידות דיור.
3-210654	2001	שינויים ללא תוספת שטח; כלפי היתר מס' 3-200931.
3-230642	2003	שינויים ללא תוספת שטח.
13-1634	2014	תוספת 2 מרפסות לדירה בקומה החמישית (צד צפון-מערב).
15-0729	2015	הרחבת מרפסת קיימת בקומה 2 בצידה של הדירה הדרום מערבית, ע"י השלמת מרפסת קיימת בתוך חלל עובר קיים.
15-0730	2015	הרחבת מרפסת קיימת בקומה 2 בצידה של הדירה המערבית, ע"י השלמת מרפסת קיימת בתוך חלל עובר קיים ובניית מרפסת חדשה (לאותה הדירה) בצד השני.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 28 חלקות משנה, בבעלות קרן קיימת לישראל וחוכרים. הבקשה הוגשה בחתימת המבקש, חוכר תת חלקה 17. נשלחו הודעות לפי תקנה 22' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 3616'א' למגרש ברחוב שאינו ראשי ולא מסחרי – מחוץ לתחום אזור ההכרזה

מותר	מוצע	סטייה
מרבסות	מותר	סטייה
קווי בניין למרפסות	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין	התוספת המבוקשת בחזית

סטייה	מוצע	מותר	
	האחורית, בתחום קווי הבניין. לפי בדיקה גרפית כ- 12 מ"ר.	קדמי ואחורי. עד 14 מ"ר ליחיד	שטח הבולטות מקווי בניין
	בהתאם להוראות התכנית.	שטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	

הערות נוספות:

1. בהתאם לתב"ע 3616 א', רובע 3 במקרה של תוספת מרפסות, המרפסות יבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השנייה. במקרה זה לא מדובר בתוספת מרפסת, אלא בהשלמתה בתוך הקורות הקיימות (בתוך קו הבניין המותר), כך שהנ"ל לא נוגד את הוראות התכנית. בנוסף המרפסת המבוקשת לאישור זהה למרפסת שאושרה בקומה ב'.
2. בבקשה מספר 12-1839, שניתן לה היתר מספר 13-1634, על פי החלטת ועדת ערר אושרה הגדלת מרפסת בבניין. כך שהרצף העיצובי כבר נשבר ומדובר כעת בהוספת ריצפה כאשר מסגרת הבניה כבר קיימת. כמו כן, היות והקורות כבר קיימות, אין מדובר בפגיעה בחזית הבניין.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 02/02/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' יניב מיליס)

לאשר את הבקשה להרחבת מרפסת קיימת בדיעבד בקומה 4 בצידה של דירה דרום-מערבית (חזית אחורית), ע"י יציקת רצפה בתוך הקורות הקיימות והשלמת מעקה כדוגמת מעקה קיים, בבניין מגורים בן 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף לחניה ואחסון. סה"כ שטח המרפסת לאחר הרחבתה כ- 12.00 מ"ר .

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים:

הערות

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

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0178 מתאריך 14/07/2020

לאשר את הבקשה להרחבת מרפסת קיימת בדיעבד בקומה 4 בצידה של דירה דרום-מערבית (חזית אחורית), ע"י יציקת רצפה בתוך הקורות הקיימות והשלמת מעקה כדוגמת מעקה קיים, בבניין מגורים בן 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף לחניה ואחסון. סה"כ שטח המרפסת לאחר הרחבתה כ- 12.00 מ"ר .

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים:

הערות

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

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה

עמ' 13

0221-003 20-0437 <ms_meyda>

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0467	תאריך הגשה	30/03/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	בן יהודה 49	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	62/6905	תיק בניין	0025-049
מס' תב"ע	תתל/70א, תמ"א34ב/4, ע1, 9077, 44, 3616א, 2710,	שטח המגרש	671
	219		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	החברה לחיזוק בן יהודה תל-אביב בע"מ	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	דוידוביץ גורגוי מונה	רחוב בן יהודה 49, תל אביב - יפו 6334110
עורך ראשי	חטיבה תמיר	שדרות רוטשילד 31, תל אביב - יפו 66882
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	חסון יוסי	רחוב שכ נווה עובד 34, הרצליה 4660202

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 5 קומות כולל קומת ביניים מעל מקלט ומשרדים במרתף עבור 17 יח"ד, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>בקומת המרתף</u>: קירות חיזוק, תוספת מחסנים, מאגר מים וחדר משאבות, שינויים בגרעין המדרגות לתוספת מעלית. - <u>בקומת הקרקע</u>: קירות חיזוק, אישור בדיעבד לשתי יחידות דיור שאינן בהיתר, תוספת שטח בעורף הקומה. - <u>בקומת הביניים (א')</u>, ב' ו-ג' הקיימות (בכל קומה): קירות חיזוק, שינויים בחזיתות הצד הדרומית והצפונית לתוספת מסתורי כביסה, תוספת ממ"ד ומרפסת פתוחה מקורה ליחידות הדיור העורפיות. - <u>על הגג הקיים (ד')</u>: תוספת שטח והקמת 2 קומות חדשות (ד' - ה') בהיקף קומה טיפוסית מורחבת בתוספת ממ"דים ומרפסות פתוחות ומקורות ליחידות הדיור העורפיות, בכל קומה 4 יח"ד. - <u>קומת גג חלקית חדשה</u> המכילה 3 יח"ד שלהן חדר מחוץ ומרפסת גג צמודה בחזית הקדמית והעורפית. - <u>על הגג העליון</u>: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין. - <u>בכל קומות הבניין</u>: הוספת פיר מעלית פנימי בגרעין המדרגות הכוללת תחנות עצירה בכל קומה. - <u>בחצר</u>: שינויים בפיתוח שטח, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש הצדדיים, נישה למערכת מים ובלוני גז בצמוד לגדר צדדית דרומית ונישה לאשפה בצמוד לגדר צדדית צפונית. <p>סה"כ לאחר תוספת - בנין מגורים בן 6 קומות (כולל ק"ק וקומת ביניים) וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר בקומת הקרקע, המכיל 24 יח"ד (17 יח"ד קיימות + 7 יח"ד חדשות).</p>

מצב קיים:

בניין למגורים עם חזית מסחרית בן 5 קומות כולל קומת ביניים מעל מקלט ומשרדים במרתף עבור 17 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
225	1957	בניין בן 5 קומות כולל קומת ביניים למגורים ומסחר. עבור 16 יח"ד. במרתף: מחסן ומקלט ובקומת קרקע: חנות ו-11 מחסנים.
292	1958	שינויים במרתף ובקומת קרקע. במרתף ממחסן ומקלט ל-4 מחסנים ומקלט ובקומת קרקע מחנות ל-3 חנויות.

הגדלת מחסן ושינוי במיקום המקלט במרתף.	1988	54
שימוש חורג לשינוי שימוש במרתף ממחסנים למשרדים לבעלי מקצועות חופשיים.	2012	12-0558
שימוש חורג מ-2 מחסנים בקומת הקרקע ליחידת דיור. סה"כ בבניין 17 יח"ד.	2013	13-0558

תיק טיפול : 62-5-2020-0095. סוג התביעה : בקשת כניסה למקרקעין. סטטוס תביעה : יצא צו.	2020	תביעות משפטיות
---	------	----------------

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות פרטית משותפת ל- 34 תתי חלקות. המפרט חתום ע"י מיופה כוחם של 26 מבעלי הזכויות בנכס. להם בעלות על 62.87% מהרכוש המשותף. נשלחו הודעות לפי סעיף 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

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

- ההיתר המקורי משנת 1957.
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה ע"י חברת נת"ע כמפורט באישורה מ- 23/01/2020.

מספר קומות:	מותר	קיים + מוצע	סטייה
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי מזרחי לרחוב בן יהודה	3.00 מ'	2.42 מ' קיים+חיזוק	0.58 מ' קיים+חיזוק. ניתן לאשר ראה הערה מס' 1
צדדי צפוני	3.00 מ'	2.49 מ' קיים+חיזוק	0.51 מ' קיים+חיזוק. ניתן לאשר. ראה הערה מס' 1
צדדי דרומי	3.00 מ'	2.44 מ' קיים+חיזוק	0.56 מ' קיים+ חיזוק. ניתן לאשר. ראה הערה מס' 1
עורפי מערבי	5.00 מ'	5.39 מ'	
קווי בניין לממ"דים: עורפי מערבי	3.00 מ'	3.00 מ'	
זכויות בנייה: בקומת הקרקע:	מילוי קומת קרקע לפי קונטור הקומות הטיפוסיות המורחבות.	מבוקשת תוספת למילוי קומת הקרקע לפי קונטור הקומות הטיפוסיות עבור תוספת מחסנים וחדרי שירותים.	על פי ביקורת פיקוח שנערכה במקום קיימות בקומת הקרקע ארבע יחידות דיור שאינן נראות בתכנית ללא היתר עליהן לא דווח במפרט הבקשה.
בקומות הטיפוסיות הקיימות:	עד 13 יח"ד קיימת בהיתר (לא כולל ממ"ד)	לא מוצעת תוספת שטח עבור יחידות הדיור בחזית הקדמית. מוצעת תוספת ממ"ד בשטח של כ-10.17 מ"ר ליחידות דיור בחזית העורפית.	
בקומות החדשות	בקונטור הקומה המורחבת	בקונטור הקומה המורחבת.	
צפיפות:	9 יח"ד לפי 570.90 מ"ר שטחים כוללים עבור מגורים בהתאם למפתח 65. שטח דירה מינימלי לא יפחת מ-47 מ"ר כולל ממ"ד	9 יח"ד.	על פי ביקורת פיקוח שנערכה במקום קיימות בקומת הקרקע ארבע יחידות דיור שאינן נראות בתכנית ללא היתר עליהן לא דווח במפרט הבקשה. שטח אחת מיחידות הדיור קטן מ-47 מ"ר בחריגה מהוראות התוכנית
גובה קומה בין רצפות:	כגובה קומה טיפוסית, אך בכל מקרה לא יותר מ- 3.40 מ' (ברוטו)	מבוקשות תוספת קומות בגובה של 3.42 מ' ו-3.61 מ'	מבוקשת חריגה מגובה קומה מרבי על פי הוראות התכנית. ראה הערה מס' 2
קומת הקרקע	תותר סגירת קומת עמודים מפולשת. בשטח שייסגר יותר	מבוקשת תוספת למילוי קומת הקרקע לפי קונטור הקומות	על פי ביקורת פיקוח שנערכה במקום קיימות בקומת

<p>הקרקע ארבע יחידות דיור שאינן נראות בתכנית ללא היתר עליהן לא דווח במפרט הבקשה, על כן מדובר באישור בדיעבד לשימוש חורג מהיתר. הדבר לא צוין בבקשה לתיק מידע ועל כן אין התייחסות לנושא בתיק המידע. אישור שימוש חורג מותנה בפרסום לפי סעיף 149 אשר לא בוצע.</p>	<p>הטיפוסיות. מצוינים 3 מחסנים קיימים שאושרו בהיתר המקור (255 משנת 1957) המשמשים כמספרה ומשרדים.</p>	<p>שימוש לגורים, שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים.</p>	
	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>מרפסת בשטח של עד 4.65 מ"ר ליחיד. ממוצע של 1.53 מ"ר.</p> <p>בחזית האחורית מבוקשות מרפסות חדשות בהבלטה של כ-1.6 מ' מקו הבניין האחורי המותר ובשטח של כ-5 מ"ר, בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>בקומת התוספת יותרו מרפסות בולטות כדוגמת הקומות הקיימות</p> <p>עד 14 מ"ר ליחידת דיור ובלבד ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.</p> <p>בקומות הקיימות, בחזיתות קדמיות לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות ובקומות התוספת יותרו מרפסות כדוגמת המרפסות הקיימות ולא תותר סגירתן.</p>	<p>מרפסות: <u>הבלטה בתחום אזור ההכרזה</u> <u>בחזית קדמיות:</u></p> <p><u>שטח:</u></p> <p><u>תוספת מרפסות בתחום אזור ההכרזה:</u></p>
<p>יש להראות את פתרון הכביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין. יתבקש כתנאי טכני.</p>	<p>מוצעים מסתורי כביסה בחזיתות הצד הצפונית והדרומית עבור יחידות דיור קיימות ויחידות דיור חדשות. בהבלטה מקירות הבניין. לא נראה פתרון הכביסה עבור יחידת הדיור הקיימת בקומת הקרקע ועבור 3 יחידות הדיור החדשות בקומת הגג החלקית.</p>	<p>- כל יחיד חדשה תחויב במסתור כביסה. - בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת בכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין.</p>	<p>מסתורי כביסה: בקומת התוספת:</p>
<p>יש להראות את מיקום המזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין. יתבקש כתנאי טכני.</p>	<p>מוצעים 8 מעבי מזגנים על הגג העליון. לא נראה מיקום המזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין.</p>	<p>ניתן להתקין במקומות הבאים - בפיר ייעודי - במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. - על הגג העליון.</p>	<p>מזגנים:</p>
	<p>מבוקשת בנייה בשטח של 263.18 מ"ר (= 64.76%)</p> <p>4.57 מ'</p> <p>4.50 מ'</p> <p>1.20 מ' נסיגה מהחזית הקדמית ו-1.86 מ' נסיגה מהחזית העורפית.</p> <p>3.00 מ'</p>	<p>עד 65% משטח הגג בקונטור המותר. (= 264.14 מ"ר)</p> <p>3.00 מ'</p> <p>4.50 מ' לרבות מעקה הגג העליון למעט מעקה פנימי להסתרת מערכות טכניות.</p> <p>לא יפחת מ-1.20 מ'</p> <p>גובה מצלה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות</p>	<p>בנייה על הגג: <u>שטח ותכסית</u> <u>נסיגות ממעקה הגג:</u> לחזית בן יהודה: גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים</p> <p>מצלה: <u>נסיגות בגג</u></p> <p><u>גובה</u></p>

		העליונות.	
התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4 :			
	בהתאם להוראות התכנית.	חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד, ולא תותר הבלטת אלמנטי חיזוק.	<u>בקומות הקיימות:</u>
	בהתאם להוראות התכנית.	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות פתחים, כרכובים, בליטות וכד'.	
	בהתאם להוראות התוכנית.	בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן.	<u>בקומות התוספת:</u>
	בהתאם להוראות התוכנית.	הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים. מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית.	<u>קומת גג חלקית חדשה:</u>
	בהתאם להוראות התוכנית.	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית.	
	מוצע מעקה גג בנוי בגובה 1.13 מ' ממפלס הרצפה.	גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	
	בהתאם להוראות התוכנית.	בבניין קיים יישמר מופע הכללי של המרפסות ולא יחול שינויים במאפיינים האדריכליים.	<u>מרפסות:</u>
	בהתאם להוראות התוכנית.	מעקות המרפסות יחודשו לפי דוגמת המעקה המקורי ויותאמו לתקנות ולתקנים.	
	בקומות הקיימות מבוקש אישור בדיעבד לסגירת מרפסות שקועות למחצה בקו מעקה המרפסת ובקומות התוספת מבוקשות מרפסות חדשות חצי שקועות וסגורות בקו המרפסת גם כן.	בקומות התוספת לא תותר סגירת מרפסת שקועה למחצה תבוצע במישור קיר הבניין וחלק המרפסות הזיזי יישאר פתוח.	<u>סגירת מרפסות</u>
בניגוד להנחיות העיצוב. לא ניתן לאשר. ראה הערה מס' 6	בהתאם להוראות התוכנית.	חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	<u>חומרי גמר:</u>

בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית על, 3616 א'):

סטייה	קיים+מוצע	מותר	קומות
	קומה 1	2 קומות	
	2.69 מ'	4.00 מ'	גובה קומה
לא ניתן לאשר הרחבת שטח המשרדים. בניגוד להוראות התכנית. ראה הערה מס' 7	מחסנים, מקלט, משרדים (אושרו בהיתר לשימוש חורג מס' 12-0558 משנת 2012) מוצעת הרחבת שטח המשרדים.	שטח נלווה למסחר בשימוש מחסן, חדרים טכניים, חדר הסקה, מקלט.	שימוש
	קיים מחסן במרתף שטח המחסן קטן משטח 2 יחידות המסחר בקומת הקרקע.	כשטח היחידה המסחרית בקומת הקרקע.	שטח נלווה למסחר בקומת הקרקע:

	למחסן הקיים במרתף קיים חיבור פנימי מגרעין המדרגות הכללי של הבניין וכן גישה חיצונית ממרווח הצד הדרומי (אושר בהיתר מס' 12-0558 משנת 2012)	יותר חיבור פנימי בלבד	גישה לשטח נלווה:
	42.47% משטח המגרש (על פי מדידה גרפית)	80% משטח המגרש- לפי הוראות תכנית ע"1. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש=	תכנית

התאמות:

הערות	לא	כן	
אזור: בתכנית נראים חדרי רחצה ושירותים ללא אזור טבעי ולא נראה אופן האזור עבורם.	+		
		+	בליטות
		+	מצללה על הגג: שטח
		+	פרט וחומר
גדרות: מבוקשות גדרות צד הגבוהות מ-1.50 מ' בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות אדריכל העיר. לא ניתן לאשר.	+		
לא נראה מיקום דודי האגירה עבור יחידות הדיוור החדשות בקומת הגג החלקית ועבור יחידת הדיוור הקיימת בקומת הקרקע.	+		דודי אגירה:
		+	מתקנים סולאריים:
פיתוח שטח: מיקום נישת האשפה המוצעת ונישת גמל המים במרווחי הצד של הבניין חורגים לתוך השטח המוגדר זיקת הנאה על פי הוראות התכנית. הבקשה הועברה לבדיקה עם המלצה שלילית ממכון הרישוי בתחנת אשפה.	+		
		+	מפלס כניסה קובעת:

הערות נוספות:

1. הבניין המקורי נבנה בחריגה מקוויה בניין בחזית הקדמית ובחזיתות הצד.
2. מבוקשת חריגה מגובה קומה מרבי על פי הוראות תכנית 3616 א' בשל תכנון תקרות טרנספורמציה בקומות התוספת שניתן לאשרן עם חו"ד הנדסית לאישור הצורך במבוקש, ואף עם זאת עדיין הקומה העליונה מבוקשת מעל גובה המותר.
3. על פי ביקורת פיקוח שנערכה במקום קיימות בקומת הקרקע ארבע יחידות דיוור שאינן נראות בתכנית ללא היתר עליהן לא דווח במפרט הבקשה, על כן מדובר באישור בדיעבד לשימוש חורג מהיתר. הדבר לא צוין בבקשה לתיק מידע ועל כן אין התייחסות לנושא בתיק המידע. אישור שימוש חורג מותנה בפרסום לפי סעיף 149 אשר לא בוצע.
4. לא מוצע פתרון מיגון עבור הדירות הקיימות בקומת הקרקע ללא היתר.
5. שטח אחת מיחידות הדיוור המבוקשות לאישור בדיעבד בקומת הקרקע קטן מ-47מ"ר. בחריגה מהוראות התוכנית לא ניתן לאשר.
6. המרפסות המבוקשות לאישור בדיעבד לסגירתן אושרו כחצי שקועות בהיתר המקור ולכן ע"פ הנחיות עיצוב ניתן לאשר את סגירתן רק עד לקו הבניין הקדמי. והסגירה המבוקשת בניגוד להנחיות העיצוב ולא ניתן לאשר. לא ניתן לאשר סגירת מרפסות בקומות התוספת. בניגוד להנחיות העיצוב באזור ההכרזה לא ניתן לאשר.
7. מוצעת במרתף הרחבת שטח המשרדים המהווה תוספת שטח עיקרי לקומת המרתף, בניגוד להוראות תכנית ע"1 לא ניתן לאשר.
8. מיקום נישת האשפה המוצעת ונישת גמל המים במרווחי הצד של הבניין חורגים לתוך השטח המוגדר זיקת הנאה על פי הוראות התכנית.
9. הבקשה הועברה לבדיקה עם המלצה שלילית ממכון הרישוי בתחנת אשפה.
10. בתכנית הבקשה לא סומנו כל השינויים כלפי ההיתרים הקודמים המבוקשים לאישור בדיעבד. לא נראות ארבע יחידות דיוור קיימות בקומת הקרקע ועל כן לא ניתנה חוות דעת מכון הרישוי לעניין חניה, מיגון ואשפה בנוגע לדירות אלו.

חו"ד מכון רישוי**אפרת גורן 16/06/2020**

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

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת 7 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר לבניין הקיים

דרישת התקן:

- 7 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לרכב נכים
- 1 מקום חניה לאופנועים
- 7 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 0 מקומות חניה לרכב פרטי מכיוון שבבניין הקיים הנמצא ברחוב בן יהודה עם נתיב לתחבורה ציבורית אין אפשרות לתכנן חניות הנדרשות
- 0 מקום חניה לרכב נכים
- 1 מקום חניה לאופנועים
- 7 מקומות חניה לאופניים במרתף

חסר:

- 7 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לרכב נכים

חוות דעת

1. במגרש הבנוי וממוקם ברחוב בן יהודה עם נתיב לתחבורה ציבורית אין אפשרות לתכנן חניות הנדרשות
2. לא ניתן לאשר חניה לאופנוע שמסומנת בקומת קרקע, דרוש למחוק את הסימון

המלצתנו:

- להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 11 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה אשר בו ובצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון בוגרשוב)
- המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה עם 9 עגלות בנפח 770 ליטר ומכבש קרטונים במרווח הצידי. במסגרת בקשה זו מוסיפים שטחים לבניין, מחזקים ומשפצים אותו, אין הצדקה לדעתנו לאשר פתרון האשפה חיצוני במרווח הצידי בנפח כזה גדול, בעוד שנראה שמבחינה תכנונית ניתן לתכנן חדר אשפה. לכן, יש לתכנן חדר אשפה עם עגלות בנפח 1100 ליטר בהתאם לנפח שתוכנן.
המלצה: לדחות את הבקשה

איכות הסביבה

הוגשה חוות דעת אקוסטית יש למגן את המבנה מרעש רחוב בן יהודה.
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עץ אחד בעל ערך נמוך כמפורט בטבלה זו. שני עצים ותיקים נוספים ממוקמים במדרכה ומרוחקים מהבנייה. ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 923 ₪. יש לנטוע במגרש 5 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלט

עבור הדירות הקיימות:
- מתוכננים ממ"דים עבור הדירות העורפיות בלבד
- קיים מקלט עבור שאר הדירות החנויות והמשרדים, יש לכלול בתכנית ההגשה שיפוץ מלא של המקלט במידה וידרש על ידי פיקוד העורף.
עבור הדירות החדשות:

- מתוכננים ממ"דים חדשים לדירות העורפיות
- מתוכננים חדרים מחוזקים לדירות הקדמיות
יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אדריכלות מכון הרישוי

יש לתכנן גינון במרווח הצידי ולבטל את חניית האופנוע בהתאם לחוות דעת תחנת תנועה.
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: לדחות את הבקשה, יש לתכנן חדר אשפה.
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
3	פיקוס השדרות	14.0	40.0	5.0	שימור	15,072
4	פיקוס השדרות	14.0	38.0	6.0	שימור	13,602
5	פלפלון דמוי אלה	6.0	35.0	8.0	כריתה	923

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמורו 07/01/2020

תוכנית אינה תואמת מצב בשטח קיימת
בניה נוספת שלא סומנה מראה החזית
לא מדויק אי התאמה בין תנוחה לחתך/חזית
צורת המבנה לא מדויקת מידות לא נכונות

בקומת קרקע מצאתי 5 יחידות דיור, חלקם במקום מחסנים !!!

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. הבקשה הועברה לבדיקה עם המלצה שלילית ממכון הרישוי בתחנת אשפה.
2. על פי ביקורת פיקוח שנערכה במקום קיימות בקומת הקרקע ארבע יחידות דיור שאינן נראות בתכנית ללא היתר עליהן לא דווח במפרט הבקשה, על כן מדובר באישור בדיעבד לשימוש חורג מהיתר. הדבר לא צוין בבקשה לתיק מידע ועל כן אין התייחסות לנושא בתיק המידע. אישור שימוש חורג מותנה בפרסום לפי סעיף 149 אשר לא בוצע.
3. לא מוצע פתרון מיגון עבור הדירות הקיימות בקומת הקרקע ללא היתר.
4. שטח אחת מיחידות הדיור המבוקשות לאישור בדיעבד בקומת הקרקע קטן מ-47 מ"ר. בחריגה מהוראות התוכנית לא ניתן לאשר.
5. המרפסות המבוקשות לאישור בדיעבד לסגירתן אושרו כחצי שקועות בהיתר המקור ולכן ע"פ הנחיות עיצוב ניתן לאשר את סגירתן רק עד לקו הבניין הקדמי. והסגירה המבוקשת בניגוד להנחיות העיצוב ולא ניתן לאשר. לא ניתן לאשר סגירת מרפסות בקומות התוספת. בניגוד להנחיות העיצוב באזור ההכרזה לא ניתן לאשר.
6. מבוקשת חריגה מגובה קומה מרבי על פי הוראות תכנית 3616א' בשל תכנון תקרות טרנספורמציה בקומות התוספת שניתן לאשרן עם חו"ד הנדסית לאישור הצורך במבוקש, ואף עם זאת עדיין הקומה העליונה מעל גובה המותר.
7. מוצעת במרתף הרחבת שטח המשרדים המהווה תוספת שטח עיקרי לקומת המרתף, בניגוד להוראות תכנית ע"פ 11 לא ניתן לאשר.
8. לא נראה פתרון הכביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות אדריכל העיר.
9. לא נראה מיקום המזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות אדריכל העיר.
10. לא נראה מיקום דודי השמש עבור כל יחידות הדיור בבניין בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות אדריכל העיר.
11. מבוקשות גדרות צד הגבוהות מ-1.50 מ' בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות אדריכל העיר.

12. מוצעות נישת אשפה ונישת גמל מים במרווחי הצד של הבניין בחריגה לתוך השטח המוגדר זיקת הנאה על פי הוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
 13. לא נראה אופן האוורור לכל חדרי הרחצה והשירותים בבניין בניגוד לתקנות חוק התכנון והבנייה.
 14. בתכנית הבקשה לא סומנו כל השינויים כלפי ההיתרים הקודמים המבוקשים לאישור בדיעבד. לא נראות ארבע יחידות דיור הקיימות בקומת הקרקע ועל כן לא ניתנה חוות דעת מכון הרישוי לעניין חניה, מיגון ואשפה בנוגע לדירות אלו.
- תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות התכנית החלות במקום תגרום לשינויים מהותיים בתכנון המוצע.
- הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-20-0178 מתאריך 14/07/2020

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. הבקשה הועברה לבדיקה עם המלצה שלילית ממכון הרישוי בתחנת אשפה.
 2. על פי ביקורת פיקוח שנערכה במקום קיימות בקומת הקרקע ארבע יחידות דיור שאינן נראות בתכנית ללא היתר עליהן לא דווח במפרט הבקשה, על כן מדובר באישור בדיעבד לשימוש חורג מהיתר. הדבר לא צוין בבקשה לתיק מידע ועל כן אין התייחסות לנושא בתיק המידע. אישור שימוש חורג מותנה בפרסום לפי סעיף 149 אשר לא בוצע.
 3. לא מוצע פתרון מיגון עבור הדירות הקיימות בקומת הקרקע ללא היתר.
 4. שטח אחת מיחידות הדיור המבוקשות לאישור בדיעבד בקומת הקרקע קטן מ-47 מ"ר. בחריגה מהוראות התוכנית לא ניתן לאשר.
 5. המרפסות המבוקשות לאישור בדיעבד לסגירתן אושרו כחצי שקועות בהיתר המקור ולכן ע"פ הנחיות עיצוב ניתן לאשר את סגירתן רק עד לקו הבניין הקדמי. והסגירה המבוקשת בניגוד להנחיות העיצוב ולא ניתן לאשר. לא ניתן לאשר סגירת מרפסות בקומות התוספת. בניגוד להנחיות העיצוב באזור ההכרזה לא ניתן לאשר.
 6. מבוקשת חריגה מגובה קומה מרבי על פי הוראות תכנית 3616א' בשל תכנון תקרות טרנספורמציה בקומות התוספת שניתן לאשרן עם חו"ד הנדסית לאישור הצורך במבוקש, ואף עם זאת עדיין הקומה העליונה מעל גובה המותר.
 7. מוצעת במרתף הרחבת שטח המשרדים המהווה תוספת שטח עיקרי לקומת המרתף, בניגוד להוראות תכנית ע'1 לא ניתן לאשר.
 8. לא נראה פתרון הכביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות אדריכל העיר.
 9. לא נראה מיקום המזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות אדריכל העיר.
 10. לא נראה מיקום דודי השמש עבור כל יחידות הדיור בבניין בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות אדריכל העיר.
 11. מבוקשות גדרות צד הגבוהות מ-1.50 מ' בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות אדריכל העיר.
 12. מוצעות נישת אשפה ונישת גמל מים במרווחי הצד של הבניין בחריגה לתוך השטח המוגדר זיקת הנאה על פי הוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
 13. לא נראה אופן האוורור לכל חדרי הרחצה והשירותים בבניין בניגוד לתקנות חוק התכנון והבנייה.
 14. בתכנית הבקשה לא סומנו כל השינויים כלפי ההיתרים הקודמים המבוקשים לאישור בדיעבד. לא נראות ארבע יחידות דיור הקיימות בקומת הקרקע ועל כן לא ניתנה חוות דעת מכון הרישוי לעניין חניה, מיגון ואשפה בנוגע לדירות אלו.
- תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות התכנית החלות במקום תגרום לשינויים מהותיים בתכנון המוצע.
- הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.