

י"ז אלול תש"פ
06 ספטמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0238 תאריך: 27/08/2020 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 פרדי בן צור	
	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	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	גרופית הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בעמ	לסל 14	0291-014	20-0985	1
9	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אבינאר סמיר	מדרש פנחס 4	3236-004	20-1077	2

רשות רישוי

	15/07/2020	תאריך הגשה	20-0985	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	לסל 14	כתובת
0291-014	תיק בניין	78/6902	גוש/חלקה
432	שטח המגרש	ע1, 9077, 58, 3616א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב דרך בר יהודה 147, נשר 3688306	בונה טל מהנדסים בע"מ	מבקש
רחוב שד נים 2, ראשון לציון 7546302	גרופית - הנדסה אזרחית ועבודות ציבוריות בע"מ	מבקש
רחוב לסל 14, תל אביב - יפו 6340917	בלהה גורן	בעל זכות בנכס
רחוב לסל 14, תל אביב - יפו 6340917	אברוך ג'ורג'ט	בעל זכות בנכס
רחוב לסל 14, תל אביב - יפו 6340917	טאוב סיגל	בעל זכות בנכס
רחוב לסל 14, תל אביב - יפו 6340917	בן חנוך רות	בעל זכות בנכס
רחוב לסל 14, תל אביב - יפו 6340917	גולצק זוטא	בעל זכות בנכס
רחוב לסל 14, תל אביב - יפו 6340917	מוסקוביץ זאב	בעל זכות בנכס
רחוב חפץ חיים 8, תל אביב - יפו 6744122	וסרמן אוהד	עורך ראשי
רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404	גוטמן יעקב	מתכנן שלד
רחוב תמר 75א, קרית טבעון 3653404	טל אריה	מורשה חתימה מטעם המבקש
רחוב שד נים 2, ראשון לציון 7546302	רחלבסקי עמיר	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות המכיל 6 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 11 יח"ד הכוללים:</p> <p>- <u>בקומת המרתף התחתונה</u>: מקומות חנייה במתקן חניה אוטומטי בעומק של 9.97 מ' עם כניסה לחניה המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת בחזית קדמית צפונית בתחום מעטפת הבניין.</p> <p>- <u>במרתף עליון</u>: חדר עגלות, 11 מחסנים דירתיים, שטחים נלווים עם ממ"ד וחצר אנגלית ל-2 יחידות הדיור בקומת הקרקע עם גישה באמצעות מדרגות עלייה פנימיות.</p> <p>- <u>בקומת הקרקע</u>: לובי כניסה, 2 יחידת דיור עם חצרות צמודות בעורף ובצדי הבניין, תא קבלה למתקן חנייה תת קרקעי, חדר אשפה ונישה לבלוני גז.</p> <p>- <u>בקומות 1-4</u>: בכל קומה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסת גזוזטרה. בקומה 54 מרפסות הגזוזטרה מקורות עם פרגולה.</p> <p>- <u>בקומת הגג החלקית</u>: יחידת דיור עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזית ובעורף הבניין ופרגולות מעל מרפסות הגג.</p> <p>- <u>על הגג העליון</u>: גנרטור, מערכות סולאריות, מיזוג אוויר עם גישה משותפת באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>- <u>בחצר</u>: פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, פילר חשמל ונישה למערכת מים בצמוד לגדר צדדית מערבית.</p>

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות עבור סה"כ 6 יח"ד – מבוקש להריסה.

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתרים רלוונטיים	תיאור
1929	214	הקמת בניין בן קומה 1 עבור 2 יח"ד.
1945	437	הוספת קומת גג חלקית עבור יחידת דיור אחת. סה"כ 3 יחידות דיור
1967	968	השלמת קומה ב' ותספת קומה ג' עבור 3 יחידות דיור. סה"כ 6 יחידות דיור

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו, הנכס רשום כבית משותף של 6 בעלי זכויות. מפרט הבקשה חתום ע"י מורשה חתימה מטעם מבקש הבקשה וכן ע"י מיופה כוחם של כל בעלי הזכויות בנכס.

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

- ההיתר המקורי משנת 1967.

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

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
5 קומות + קומת גג חלקית	5 קומות + קומת גג חלקית	5 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: <u>קדמי צפוני לרח' לסל:</u>	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	3.00 מ' (לאחר הפקעת 1.00 מ')	
<u>צדדי מזרחי:</u>	2.50 מ'	2.50 מ'	
<u>צדדי דרומי:</u>	2.50 מ'	2.50 מ'	
<u>אחורי:</u>	4.50 מ'	4.50 מ'	
זכויות בנייה: קומה טיפוסית:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי הבניין לפי התכנית ובמסגרת מספר הקומות המותר.	בהתאם להוראות התכנית.	
שטחי שירות:	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	27% מהשטחים המתוכננים.	
צפיפות:	15 יח"ד לפי 1199.85 מ"ר (שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין ב-5 קומות וקומה עליונה חלקית) לפי מקדם 80.	11 יח"ד	
רצועה מפולשת:	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתשמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	בהתאם להוראות התכנית.	
שימושים בקומת הקרקע:	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר אשפה, נישת גז, מדרגות, 2 יחידות דיור.	
גובה קומה בין רצפות:	עד 3.30 מ'	3.30 מ'	
קומת גג חלקית: <u>נסיגות ממעקה הגג:</u> <u>לחזית קדמית:</u>	נסיגה מחזית קדמית של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר.	3.27 מ'	
<u>לאחור:</u>	נסיגה מחזית אחורית של 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר.	2.79 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	4.40 מ' 65% משטח קומה טיפוסית.	עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון. תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין.	<u>גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים:</u> <u>תכסית:</u>
	1.60 מ' 1.60 מ' עד 11.77 מ"ר למרפסת. במוצע של 6.37 מ"ר ליח"ד	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 (204 מ"ר)	<u>מרפסות:</u> <u>קו בניין קדמי:</u> <u>קו בניין אחורי:</u> <u>שטח:</u> <u>ממוצע שטח:</u>
	בהתאם להוראות התכנית.	ניתן להתקין במקומות הבאים : -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. -על הגג העליון	<u>מזגנים:</u>
	בהתאם להוראות התכנית.	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית קדמית.	<u>מסתורי כביסה:</u>
0.10 מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.	בהתאם להוראות התכנית. חזית קדמית 1.40 מ' חזית אחורית 1.44 מ' 3.10 מ'	המפלס העליון של המצללה לא יעלה על מפלס הרצפה של הקומה שמעליו, למעט במקרים שבהם המצללה נבנית בקומת גג חלקית. לא יפחת מ- 1.20 מ' גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' גובה כולל גובה הקורות העליונות.	<u>מצללות:</u> <u>קומה עליונה (קומה 4):</u> (עפ"י הנחיות מרחביות) <u>על הגג:</u> נסיגות בגג: גובה:

התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לבניה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4 :			
בחריגה מהוראות הבינוי באזור ההכרזה. לא ניתן לאשר. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.	בהתאם להנחיות העיצוב.	בחזית הפונה לרחוב תישמר רצועה מפולשת.	קומת הקרקע:
	בהתאם להנחיות העיצוב.	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי-מסה.	גוף הבניין: חלוקת המסה הבנויה:
	מוצע חלון ויטרינה בשטח השליש הבנוי בחזית הבניין.	החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית.	מישור הבנוי בחזית:
	בהתאם להנחיות העיצוב.	גובה הקומות יהיה זהה.	גובה קומות :
	בהתאם להנחיות העיצוב.	הדגשות עיצוביות יהיו אופקיות.	עיצוב :
	בהתאם להנחיות העיצוב.	הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.	קומת גג: מישור הבנוי בגגות:
	בהתאם להנחיות העיצוב.	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	בינוי מעקות הגג :
	בהתאם להנחיות העיצוב.	הפתחים יהיו אורטוגונליים.	פתחים:
	מוצעות מרפסות באורך 2/3 מאורך החזית לרחוב.	המרפסות בחזית לרחוב לא יעלו על 2/3 מאורך החזית.	מרפסות:
	בהתאם להנחיות העיצוב.	המרפסות הפונות לחזית ימוקמו אחת מעל השנייה.	
מוצעים מעקות מסגרות.	לא יותרו מעקות זכוכית במעקות מרפסות.		
בהתאם להנחיות העיצוב.	המישור הבנוי בחזית הפונה לרחוב יהיה בגמר טיח בגוון בהיר אחיד.	חומרי גמר:	

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1, 3616 א'):

מותר	מוצע	סטייה	
2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	2 קומות עליונות.		קומות:
עד 4.00 מ' נטו.	קומה 1- : 2.40 מ' קומה 2- : 7.35 מ' עבור מתקן חניה אוטומטי.	ניתן לאשר לצורך תפקוד הבניין.	גובה הקומות:
חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים טכניים, משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	קומה 1- : חנייה קומה 2- : חדר עגלות, 11 מחסנים דירתיים, שטחים נלווים ליחיד עם ממ"ד וחצר אנגלית.		שימוש:
במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדירור בבניין (11) ובשטח של עד 12 מ"ר	11 מחסנים, עד 9 מ"ר למחסן.		מחסנים דירתיים:
לא גדול משטח הדירה בקומת הקרקע.	בהתאם להוראות התכנית.		שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע:
יותר חיבור פנימי בלבד למגורים.	בהתאם להוראות התכנית.		גישה לשטח נלווה:
80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית			תכסית:

סטייה	מוצע	מותר	
	כ-82% משטח המגרש.	ע"פ 1. לפי הוראות תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל-15% שטחים חדירי מים.	

התאמות:

הערות	לא	כן	
		+	אזור
		+	מסתורים:
		+	מזגנים:
מוצעים מתקנים סולאריים על הגג העליון ל-10 מ-11 יח"ד בבניין. יש להראות עבור כל יחידות הדיור בבניין או לחלופין יש להגיש חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכי כל יחידות הדיור בבניין. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.	+		מתקנים סולאריים:
מוצעים דודי אגירה עבור 10 מ-11 יח"ד בבניין. יש להראות מיקום דודי האגירה עבור כל יחידות הדיור בבניין. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.			דודי אגירה:
		+	חלחול:
		+	גדרות:
ראה הערה מס' 1.	+		פיתוח השטח
		+	מצללה על הגג: - שטח המצללה: - פרט וחומר:
		+	חצרות אנגליות:
		+	מפלס כניסה קובעת:

הערות נוספות:

1. פיתוח השטח המוצע אינו תואם את הוראות ההנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה. לפיהן:
 - א. מספר הפתחים בגדר יצומצם באמצעות איחוד שבילים וכניסות. פתח גישה להולכי רגל ופתח גישה לכניסת כלי רכב ישמשו גם עבור גישה למתקנים ותשתיות. – מוצעות 3 כניסות למגרש בחזית לרחוב ושטח גינון מינימלי. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.
 - ב. גומחת מתקני תשתית (מד מים, מתקני חברת חשמל) תמוקם במרחק מינימלי של מטר אחד מהגדר הקדמית – מוצעים מתקני התשתית לגדר הצד המזרחית אינם מרוחקים מקו המגרש לרחוב. כ"כ הנ"ל נדרש לתקן כתנאי טכני

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 12/08/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 5 קומות ובהן 11 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר. דרישת התקן:

- 11 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לרכב נכים
- 2 מקומות חניה לאופנועים
- 11 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 11 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי.
 - 1 מקום חניה לרכב נכים במתקן חניה אוטומטי באישורו של מורשה נגישות ערין טבעוני נאטור.
 - 1 מקום חניה לאופנועים בקומת קרקע ברצועת צד מזרחי.
 - 11 מקומות חניה לאופניים במחסנים דירתיים במרתף 1-.
- מתכנן תנועה עדל בשארה.

חסרים :
1 מקום חניה לאופנועים.

- חוות דעת :
- יש לתקן בטבלת מאזן חניה דרישת התקן עבור יחידות דיור ששטחם עד 120 מ"ר ותקן לאופנועים (5: 1 ולא 10: 1).
 - יש לתכנן מקומות חניה לאופנועים בהתאם לדרישה ובניצב לקו הבניין הקדמי.
 - ניתן לתכנן חניה לאופניים במחסנים דירתיים, כאשר שטח של כ"א ממוחסנים לפחות 6.0 מ"ר, לכן יש לציין שטח של כל מחסן דירתי ורק במחסן ששטחו לפחות 6 מ"ר יש לסמן מקום חניה לאופניים.
 - נספח תנועה ותכנית ראשית יהיו זהים.
- המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים בהתאם לחוות דעת.

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 מכלים ועגלות.
תיקונים נדרשים : סימון מפרט חדר האשפה, הצגת רוחב גישה מתאים לפתח הכניסה ופינוי כלי האצירה, הצגת צינורות הגנה.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : סימון ארובת גנרטור, אקוסטיקה.
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/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 7013.00 ₪.
יש לנטוע במגרש 3 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 4913.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.
המלצה : לאשר את הבקשה.

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

נושאים מרכזיים בחוות הדעת : איחוד כניסות למגרש, רצועת גינון קדמית.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

נגישות - טיפול בפטורים

הוגשה בקשה לפטור מנגישות. יש להגיש מסמכים אחרי ועדה.
(לפרט נושאים מרכזיים בחוות הדעת)
המלצה : לאשר את הבקשה / לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים / לדחות את הבקשה

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.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ושינגטוניה חוטית	5.0	30.0	3.0	כריתה	3,150
4	פלפלון דמוי אלה	11.0	28.0	8.0	כריתה	2,800
5	פלפלון דמוי אלה	9.0	23.0	6.0	כריתה	755
6	פיקוס כינורי	3.0	12.0	2.0	כריתה	308
7	קליסטמון	10.0	20.0	3.0	שימור	2,110
8	זית אירופאי	6.0	15.0	2.0	העתקה	1,335
10	פיקוס מעוקם	10.0	25.0	8.0	שימור	2,060

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 30/06/2020
חלקה 78 בגוש 6902 בבעלות פרטית .

- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.
יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות."

- לא מתוכנן חדר טרפו.
- סומנו ההפקעה

תנאי לאיכלוס:

- להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
-הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

הסדר קרקע - ליטל אגאני 17/12/2019

הוגשו ואושרו מפות לצרכי רישום ע"י יו"ר הוועדה המקומית, אין מניעה להוצאת היתר בניה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבנר רוני)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות המכיל 6 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 11 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר

השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

תנאים להתחלת עבודות

לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה וייגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לאיכלוס

הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

תנאים לתעודת גמר

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, הדירות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

התחייבויות להוצאת היתר

יש להראות מיקום המזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון קלונסאות ללא עוגנים זמניים בהתאם למסומן במסמכי הבקשה להיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0238 מתאריך 27/08/2020

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות המכיל 6 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 11 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר

השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

תנאים להתחלת עבודות

לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה וייגרם והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים לאיכלוס

הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

תנאים לתעודת גמר

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, הדירות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

התחייבויות להוצאת היתר

יש להראות מיקום המזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין.

הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון קלונסאות ללא עוגנים זמניים בהתאם למסומן במסמכי הבקשה להיתר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1077	תאריך הגשה	03/08/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	מדרש פנחס 4	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	17/7047	תיק בניין	3236-004
מס' תב"ע	ע1, 9016, 2710, 2563	שטח המגרש	901

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אבינאר סמיר	רחוב מדרש פנחס 4, תל אביב - יפו 6808824
מבקש	אבינאר אעתמאד	רחוב מדרש פנחס 4, תל אביב - יפו 6808824
בעל זכות בנכס	אבינאר סמיר	רחוב מדרש פנחס 4, תל אביב - יפו 6808824
בעל זכות בנכס	אבינאר אעתמאד	רחוב מדרש פנחס 4, תל אביב - יפו 6808824
עורך ראשי	אינגבר אייל	רחוב השקד 10, גבעת שמואל 5405200
מתכנן שלד	בלס יוסף	רחוב ויצמן 24, כפר סבא 4424705

מהות הבקשה: (סרגיי חנוכיב)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספת שטח בניין קיים, בן קומה אחת, תוספת שלוש קומות מעליו, הכוללים: - ארגון מחדש של השטח בקומת הקרקע עבור 2 דירות קיימות לרבות אישור הדירה הקדמית (מס' 1 במפרט) שסומה בהיתר הקודם כ"לא שייכת להיתר" עם שינויים תוספת שטח וממ"ד בדירה וחפירת מרתף חלקי מתחתיה, שינויים ותוספת שטח כלפי המאושר עבור הדירה הפנימית (מס' 2 במפרט) באותה הקומה. - השלמת הבניה בקומה השנייה לשם הוספת דירה חדשה בחזית ושינויים בדירה החדשה (הפנימית) שהוספה ביתר. - הוספת 2 קומות (חלקיות) חדשות עם 2 דירות בהמשך לקונטור הדירה הקדמית בשאר הקומות.</p> <p>*לאחר התוספת, בבניין הנדון- 6 יח"ד, כאשר ביניהן: 3 דירות חדשות. *לא סומנה צפיפות בבניין השכן באותו המגרש שהוצג כ"לא שייך להיתר".</p>

מצב קיים:

<p>על המגרש - בנין מקורי, בן קומה אחת עם 4 יחידות דיור צמודות זו לזו - כל דירה עם כניסה נפרדת מהחצר. בתיק הבניין לא נמצא היתר מקורי להקמת הבניין הנדון. בעורף הבניין בקיר משותף- מבנה שכן שהוצג כ"לא שייך לבקשה".</p>

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
09-0062	2009	<p>היתר תוספת קומה שניה חלקית בחלק האחורי של בניין קיים למגורים בן קומה אחת, עבור יחידת דיור חדשה עם ממ"ד והמשך קירותיו בקומת הקרקע, עם 3 מקומות חניה במרווח הצדדי דרומי. במסגרת ההיתר, סומנו להריסה בליטה ברוחב כ- 2.0 מ' לכיוון הרחוב ומחסן בחצר בחלקו החורג מחוץ לקו הבניין הצדדי המותר עד גבול המגרש. ההיתר ניתן בהתחייבות המבקש לשפץ הבניין (ללא מימוש מלוא הזכויות המותרות) *הבניה הנ"ל בשעתו נבנתה בפועל ובגינה הוצא צו הריסה מינהלי.</p>

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות משותפת של 4 בעלים פרטים. הבקשה חתומה ע"י המבקשים שהם 2 בעלי הזכות בנכס ולשאר נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 2563, אזור מגורים ב'

סטייה	מוצע	מותר	
לא הוצגה כל הבניה הקיימת על המגרש, חלק מהבניה במגרש לא חושבה במניין השטחים כפי הנדרש בתקנות. כמו כן, לא הוצגו פרטי השיפוץ, בניגוד להוראות התכנית ומדיניות עיצוב יפן. לכן, לא ניתן לבחון מרחבית לעניין התאמתה לסך הזכויות המותרות.	630 מ"ר הבקשה הוגשה ללא הצגת שטח כל הבניין, כולל שטחי השכן באותו המגרש (כ-331 מ"ר ברוטו).	100% משטח המגרש המהווים כ- 901 מ"ר 25% מהשטח העיקרי המותר המהווים כ-225 מ"ר + ממ"דים מכוח התקנות. הועדה רשאית להוסיף זכויות נוספות בסך של 10% משטח המגרש (כ-91 מ"ר) במבנים קיימים תמורת שיפוצם.	שטחים עיקרי שירות
חריגה של 2.4 מ' מעבר לקווי הבניין המותרים, בגדר סטייה נכרת. חריגה של 2.3 מ' מעבר למותר ללא התייחסות לכך	0 מ' 2.4 מ' 0 מ' 1.7 מ'	קדמי לרח' מדרש פנחס 0 מ' צדדי צפוני 2.4 מ' צדדי דרומי 2.4 מ' אחורי 4 מ'	קווי בניין
הועדה המקומית רשאית לאשר חריגה קיימת מקווי הבניין במבנים קיימים עפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר ובמסגרת אחוזי הבניה המותרים אם שוכנעה כי החריגה מתחייבת מהצורך לשמר ולשקם מבנה קיים, בהליך של הקלה ופרסום כחוק.	הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכלל המגרש, ללא הצגת צפיפות דיור בחלק של השכן באותו המגרש ולא ניתן לבחון התאמתה לצפיפות המותרת.	מספר יחידות הדיור למגרש לא יעלה על המספר השלם המתקבל מחלוקת השטח המותר לבניה במגרש בשטח ממוצע לדירה ומהווה 10 יחידות דיור כאשר שטח הדירות לא יקטן מ-90 מ"ר בממוצע.	צפיפות
והבניה בקומה העליונה לא מתאימה למגבלות בניה חלקית על הגג.	13.11 מ'	10.5 מ' + 3 מ' שהועדה רשאית להתיר עבור בניה חלקית על הגג לפי מגבלות התכנית .	גובה

הערות לבקשות:

1. במסגרת ההיתר משנת 2009 בבניין הנדון בקומת הקרקע סומנו 2 יחידות דיור, כאשר הדירה הקדמית (מס' 1 במפרט) סומנה כ"לא שייכת להיתר". ההיתר הנ"ל ניתן לשינויים ותוספת שטח (כולל ממ"ד) עבור הדירה הפנימית (מס' 2 במפרט) והוספת קומה שנייה (חלקית) מעליה עם יחידת דיור אחד חדשה (עם ממ"ד). במסגרת ההיתר אושר 3 מקומות חניה במרווח הצדדי והמחסן הקיים (ללא היתר) בתחום המעבר לכניסת כלי רכב סומן להריסה לטובת מעבר לחניה ומבנה שכן בעורף הבניין הנדון סומן בקונטור בלבד כלא שייך להיתר. אולם המחסן הנ"ל לא פורק בפועל ובמסגרת הבקשה מבוקש הפיכת תקרת בטון במקום לתקרה קלה מעל מעבר לכניסת כלי רכב מחוץ לקו הבניין המותר עד גבול המגרש בגדר סטייה ניכרת.
2. הבקשה הנדונה כוללת ארגון מחדש של השטח בקומת הקרקע ולמעשה מהווה אישור מצב קיים עבור הדירה הקדמית בקומת הקרקע שסומנה בהיתר הקודם כ"לא שייכת", שינויים ותוספת שטח (כוללת ממ"ד) עבורה. כמו כן מוצעים גם שינויים ותוספת שטח (כולל שינוי מקום הממ"ד) כלפי המאושר בהיתר עבור הדירה הפנימית הסמוכה לה באותה הקומה. הבקשה כוללת שינויים רבים שונים כלפי המאושר בהיתר שלא סומנו בצורה ברורה ולא הוצגו בתנוחות הקומות של המצב המתוכנן מול המאושר.
3. הבקשה כוללת השלמת הבניה בחלק הקדמי של הבניין לכיוון החלק של השכן באותו המגרש עם קיר משותף ביניהם, אך חלקו של השכן בבניין הוצג בקונטור בלבד ללא הצגת החלונות והצפיפות שלא מאפשר בחינה מרחבית לרבות התאמה לצפיפות המותרת למגרש כולו ואי-אטימת החלונות (אם ישנם).
4. על הנכס חלה תכנית 2563 לפיה המגרש כלול באזור מגורים ב' עם זכויות הבניה המותרים לשטחים העיקריים בסך של 100% (901 מ"ר) ושטחי שירות של 25% (כ-225 מ"ר + הפרשי ממ"דים), כאשר הועדה רשאית להוסיף זכויות נוספות בסך של 10% משטח המגרש (כ-91 מ"ר) במבנים קיימים תמורת שיפוצם. במסגרת היתר משנת 2009 לא מומשו כל השטחים המותרים, אלא השטחים העיקריים בסך של 515.64 ושטחי השרות בסך של 27 מ"ר והוא ניתן בהתחייבות המבקש לשיפוץ הבניין. על פי המסומן בבקשה היא כוללת השלמת הזכויות עד 630 מ"ר ו-151 מ"ר עבור שטח שירות, כאשר הבקשה הוגשה ללא הצגת שטח כל הבניין, כולל השטחים של השכן באותו המגרש (כ-331 מ"ר ברוטו).. הבקשה כוללת מימוש הזכויות הנוספות של 10% שהועדה רשאית להתיר תמורת שיפוץ הבניין, אך נערכה ללא הצגת פרטי השיפוץ בניגוד להוראות התכנית ומדיניות עיצוב יפו.
5. הבניין, לאחר התוספת מוצע בגובה המרבי של 13.11 מ', לעומת 10.5 מ' + 3 מ' שהועדה רשאית להתיר עבור בניה חלקית על הגג לפי מגבלות התכנית. הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך והבניה בקומה העליונה לא מתאימה למגבלות בניה חלקית על הגג.
6. לפי הוראות התכנית מספר יחידות הדיור למגרש לא יעלה על המספר השלם המתקבל מחלוקת השטח המותר לבניה במגרש בשטח ממוצע לדירה ומהווה 10 יחידות דיור כאשר שטח הדירות לא יקטן מ-90 מ"ר בממוצע. הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך, ללא הצגת צפיפות דיור בבניין השכן באותו המגרש ולא ניתן לבחון התאמתה לצפיפות המותרת.
7. הבקשה מהווה אישור עבור כל הדירות הקיימות בבניין עם גגות שונים תוך שילוב גגות משופעים עם גגות שטוחים בניגוד לעקרונות התכנית ומדיניות עיצוב יפו.
8. בקשה דומה סורבה בשנת 2019 שכן:
 - מהווה הגדלת הצפיפות מעבר למבוקש במפרט תוך פיצול דירה אחת בקומת הקרקע ל-2 יחידות נפרדות והדבר לא מצא ביטוי במפורט בתכנית ובתיק המידע.
 - הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית, ללא התאמת מהותה למבוקש בתיק המידע.
 - הוגשה ללא פתרון למיגון עבור כל הדירות (כולל הדירה המפוצלת) ללא הצדקה לכך.
 - נוגדת מדיניות עיצוב יפו לעניין שילוב סוגים שונים של גגות (רעפים וגג שטוח) וללא הצגת פתרון עתידי למימוש מלוא הזכויות בנכס וללא הצגת פרטי שיפוץ של הבניין הקיים בגין הוספת זכויות נוספות תמורת שיפוצו.
 - סורבה ע"י מכון הרישוי בתחנת גנים ונוף.
 מרבית הליקויים הנ"ל לא תוקנו במסגרת הבקשה הנדונה.
9. לגבי המשך הבניין של השכן בעורף המגרש (בצמוד לנדון), אציין כי סומן כלא שייך לבקשה בדומה למסומן בהיתר האחרון בנוי בחלקו בחריגה מקווי הבניין הצדדי והאחורי המותרים שלפי תקנות התכנית, ולפי המפרט משנת 1946 הבניה במסגרת קווי הבניין המותרים. בכל אופן לפי הוראות התכנית הועדה המקומית רשאית לאשר חריגה קיימת מקווי הבניין במבנים קיימים עפ"י חוות דעתו של מהנדס העיר ובמסגרת אחוזי הבניה המותרים אם שוכנעה כי החריגה מתחייבת מהצורך לשמר ולשקם מבנה קיים, בהליך של הקלה ופרסום כחוק.

**חו"ד מכון רישוי
עדיין אין חו"ד מכון**

חו"ד מחלקת פיקוח:

עידן ענב 14/06/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י סרגיי חנוכיב)

לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים במבנה קיים למגורים, שכן:

1. כוללת תוספת שטח תוך השלמת הזכויות המותרות ומימוש הזכויות הנוספות שהועדה רשאית להתיר בבניינים קיימים תמורת שיפוצם, אך הוגשה ללא חישוב כל הבניה הקיימת על המגרש וללא הצגת פרטי שיפוץ שלא מאפשר בחינה מרחבית לעניין התאמתה לסך הזכויות המותרות.
2. מהווה בנייה מעבר לקווי הבניין המותרים, בגדר סטייה נכרת.
3. מהווה הגבהת הבניין מעבר לגובה המותר והוגשה ללא התייחסות לכך, כאשר הבניה בקומה העליונה לא תואמת המגבלות התכנית עבור בניה חלקית על הגג שהועדה רשאית להתיר מעבר לגובה המותר.
4. מהווה הגדלת הצפיפות אך הוגשה ללא הצגת צפיפות דיוור בבניין השכן באותו המגרש ולא ניתן לבחון התאמתה לצפיפות המותרת.
5. נוגדת מדיניות עיצוב יפו לעניין שילוב סוגים שונים של גגות (רעפים וגג שטוח) ותיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0238 מתאריך 27/08/2020

לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים במבנה קיים למגורים, שכן:

6. כוללת תוספת שטח תוך השלמת הזכויות המותרות ומימוש הזכויות הנוספות שהועדה רשאית להתיר בבניינים קיימים תמורת שיפוצם, אך הוגשה ללא חישוב כל הבניה הקיימת על המגרש וללא הצגת פרטי שיפוץ שלא מאפשר בחינה מרחבית לעניין התאמתה לסך הזכויות המותרות.
7. מהווה בנייה מעבר לקווי הבניין המותרים, בגדר סטייה נכרת.
8. מהווה הגבהת הבניין מעבר לגובה המותר והוגשה ללא התייחסות לכך, כאשר הבניה בקומה העליונה לא תואמת המגבלות התכנית עבור בניה חלקית על הגג שהועדה רשאית להתיר מעבר לגובה המותר.
9. מהווה הגדלת הצפיפות אך הוגשה ללא הצגת צפיפות דיוור בבניין השכן באותו המגרש ולא ניתן לבחון התאמתה לצפיפות המותרת.
10. נוגדת מדיניות עיצוב יפו לעניין שילוב סוגים שונים של גגות (רעפים וגג שטוח) ותיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.