

ב' אייר תשפ"א
14 אפריל 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0027 תאריך: 13/04/2021 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
	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	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	רוזן קורפ בע"מ	שלמה המלך 94	0191-094	21-0195	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	21-0195	תאריך הגשה	08/02/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	שלמה המלך 94	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	426/6215	תיק בניין	0191-094
מס' תב"ע	2710, 58, 9077, ע1, א'3616	שטח המגרש	567

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רודן קורפ בע"מ	רחוב מדינת היהודים 89, הרצליה 4676672
בעל זכות בנכס	דירות פרטיות רחוב המלך שלמה 94 בע"מ	רחוב שלמה המלך 94, תל אביב - יפו 6451229
עורך ראשי	אתגר ארי	רחוב קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 6473407
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
מיופה כח מטעם המבקש	רודניצקי ערן	רחוב מדינת היהודים 89, הרצליה 4676672
מורשה חתימה מטעם המבקש	רודניצקי ערן	רחוב מדינת היהודים 89, הרצליה 4676672

מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה

חיזוק מפני רעידות אדמה שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית ומרתף עבור 14 יח"ד הכוללים:

- בקומת המרתף: הוספת מחסן עם גישה דרך המקלט הקיים, חדר משאבות, מאגר מים ובור למכפיל חניה והרחבת שטח משרד המוצג כקיים שלא אושר במסגרת היתרים קודמים.
- בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות, סגירת קומת העמודים הכוללת הרחבת שטח הלובי הקיים, הוספת חדר אשפה, נישא לגז, ארון מוני חשמל, הרחבת יחידות דיור קדמית דרומית ועורפית קיימות וסגירת מרפסות קיימות בחזיתות הצד בויטרינה ומרפסת עורפית בסגירה קשיחה והוספת מרפסת הצמודה לה, פתוחה ומקורה.
- בקומות הטיפוסיות הקיימות (3-1): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, סגירת מרפסות קדמיות בסגירה קלה בקו המרפסת, סגירת מרפסות צד בסגירה קלה ומרפסות עורפיות בסגירה קשיחה. הרחבת יח"ד עורפית לרבות הוספת ממ"ד לדירה ותוספת מרפסות עורפיות הצמודות למרפסת המבוקשת לסגירה בחזית זו.
- על הגג הקיים (קומה 4): השלמת הבנייה על הגג לרבות הוספת 1 יח"ד חדשה עם ממ"ד בעורף הבניין ומרפסת סגורה בסגירה קשיחה בהתאם לקונטור המרפסות שמתחתיה ומרפסת פתוחה ומקורה בצמוד לה. סגירת מרפסות בחזיתות הצד ע"י ויטרינה בהתאם לסגירה המוצעת בקומות שמתחת.
- קומת גג חלקית חדשה המכילה: 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה בעורף ובחזית הקדמית המקורה ע"י פרגולה מבטון ואלומיניום ומרפסת גג צמודה בחזית בעורף הבניין.
- על הגג העליון: מרפסת גג צמודה לדירה קדמית בקומת הגג החלקית הכוללת בריכה ומטבח עם גישה באמצעות מדרגות פנימי מהדירה בקומת הגג החלקית, גג טכני פתוח עבור מערכות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: תוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.
- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות הוספת מדרגות פיתוח והקמת גדרות בגבולות המגרש, גדרות הפרדה פנימיות, תיבות דואר במרווח הקדמי, נישא למערכות מים בגבול מגרש צדדי דרומי, חניות 6 אופניים, 1 חניית אופנוע ומתקן מכפיל חניה במרווח הצד הצפוני.

סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 17 יח"ד (14 קיימות + 3 יח"ד חדשות).

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 14 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים/ החלטות ועדה
בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, הבנוי במפלסים מפוצלים ומכיל 12 יח"ד.	03/09/1951	431
בניית 2 יח"ד על הגג וחדר כביסה. סה"כ בבניין 14 יח"ד.	19/09/1951	418
החלטת ועדה לאישור חדר הסקה בצמוד למקלט הקיים.	20/05/1952	

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום בבעלות חברת "דירות פרטיות רחוב שלמה המלך 94 בע"מ" ובחכירה של 15 חוכרים.
מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "רודן קורפ בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (ערן רודניצקי) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום, וכן מיופה כוחם של 12 מהחוכרים.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי משנת 03/09/1951.

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

סטייה	קיים + מוצע	מותר	מספר הקומות:
	4 קומות וקומת גג חלקית + השלמת קומה וקומת גג חלקית.	5 קומות + קומת גג חלקית	קווי בניין: קדמי לרחוב שלמה המלך:
1.36 מ' חריגה לאור בניית קונטור הקומות החדשות מעבר למותר, בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר.	2.64 מ'	4.00 מ'	צדדי צפוני:
0.32 מ' חריגה לאור הקשחת קירות קיימים, בהתאם למותר.	2.68 מ'	3.00 מ'	צדדי דרומי:
0.23 מ' חריגה לאור הקשחת קירות קיימים, בהתאם למותר.	2.77 מ'	3.00 מ'	אחורי:
0.91 מ' חריגה לאור בניית הקומות החדשות מעבר לקו הבניין המותר, בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר.	4.09 מ'	5.00 מ'	קווי בניין לממ"דים: צדדי דרומי:
	2.00 מ'	2.00 מ'	אחורי:
	3.05 מ'	3.00 מ'	

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
	מבוקשת תוספת שטח ליח"ד קיימות בשטח שאינו עולה על 13 מ"ר. בקונטור הקומה המורחבת לא כולל מרפסות ובליטות	עד 13 מ"ר ליח"ד (לא כולל ממ"ד) בקונטור הקומה המורחבת לא כולל מרפסות ובליטות	זכויות בנייה: בקומות הקיימות: בקומת התוספת:
	1 יח"ד 2 יח"ד 3 יח"ד	תוספת 1 יחידות דיור (בהתאם לקומה טיפוסית שאושרה בהיתר- סה"כ 3 יח"ד בקומה) 3 יחידות דיור (חלוקת סך שטח הגג ב 70 ולא יעלה על מס' יח"ד בקומה הטיפוסית $230/70=3.2$) 3 יחידות דיור	מספר יחידות דיור: השלמת קומה (קומה '4): בקומת הגג: סה"כ:
מבוקש בינוי בתחום הרצועה המפולשת העולה על 1/3 מאורך החזית לאור הקמת קיר בחלקה הצפוני של הרצועה המייצר סגירתה מעבר למותר, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.	מבוקש בינוי בתחום הרצועה המפולשת העולה על 1/3 מאורך החזית לאור הקמת קיר בחלקה הצפוני של הרצועה המייצר סגירתה. מבוקשת הרחבת יח"ד קיימות, הרחבת הלובי, הקמת חדר אשפה ופתרון לגז בתחום הבינוי.	תותר סגירת קומת עמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.00 מ'. יותר בינוי בתחום הרצועה ברוחב של 1/3 לכל היותר. בתחום קומת העמודים המיועדת לסגירה יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וגז למעט בשטח הרצועה המפולשת.	סגירת קומת עמודים/רצועה מפולשת:
0.20 מ' ו 0.15 מ' בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.	מבוקש גובה הקומה העליונה 3.40 מ' וקומת הגג החלקית 3.35 מ'	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' (קיים בהיתר 3.20 מ')	גובה קומה (בין רצפות):
	1.57 מ' מבוקשות מרפסות ששטחן ליח"ד אינו עולה על 14 מ"ר וממוצע המרפסות אינו עולה על 12 מ"ר (בהתאם למדידה גרפית כ- 143 מ"ר עבור מרפסות סגורות ופתוחות).	עד 1.60 מ' מקו הבניין שטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר ליח"ד וממוצע המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר (204 מ"ר)	מרפסות: בקומות הקיימות: תוספת מרפסות בקומות הקיימות בעורף הבניין: שטח:
מבוקשת סגירת מרפסות עורפיות בסגירה קשיחה בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.	מבוקשת סגירת מרפסות הצד ע"י ויטרינה. מבוקשת סגירת מרפסת עורפית בסגירה קשיחה.	סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף.	סגירת מרפסות גזוטר:

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
<p>לא ניתן לאשר. מבוקשת סגירת מרפסות שקועות למחצה בקו המרפסות הקיימות ולא בקו החזית בניגוד להוראות תכנית 3616א' והנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.</p> <p>מבוקשת הוספת מרפסות סגורות בעורף הבניין בעיצוב שאינו אחיד לכל אגף המרפסות בחזית זו. בניגוד להוראות תכנית 3616א' והנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.</p>	<p>מבוקשת סגירת מרפסות שקועות למחצה בקו המרפסות הקיימות ולא בקו החזית. מבוקשת מרפסת פתוחה בקונטור המרפסות בקומות שמתחתיה. מבוקשת הוספת מרפסות סגורות בעורף הבניין בעיצוב שאינו אחיד לכל אגף המרפסות בחזית זו.</p>	<p>סגירת המרפסת תבוצע במישור קיר הבניין וחלק המרפסת הזיזי יישאר פתוח. יותר מרפסות פתוחות בלבד כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. באם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, ניתן יהיה להקים מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זו.</p>	<p><u>סגירת מרפסות שקועות למחצה בתחום אזור ההכרזה:</u> <u>בקומות החדשות:</u> <u>תוספת מרפסות בחזית הקדמית:</u> <u>בשאר החזיתות:</u></p>
<p>מבוקשת יח"ד בקומת הגג החלקית ללא מסתור כביסה בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר.</p>	<p>מבוקשת יח"ד בקומת הגג החלקית ללא מסתור כביסה.</p>	<p>-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.</p>	<p><u>מסתורי כביסה:</u> בקומות התוספת ובקומות הקיימות כולל בקומת הקרקע:</p>
<p>מבוקש קונטור הגג מעל מרפסות ומעבר לקונטור המותר, בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר. מבוקשת קומת גג חלקית בשטח של כ- 203 מ"ר מעבר לתכנית המותרת על הגג (65%) בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר.</p>	<p>מבוקש קונטור הגג מעל מרפסת קדמית ועורפית ומעבר ליותר. מבוקשת קומת גג חלקית בשטח של כ- 203 מ"ר מעבר לתכנית המותרת על הגג (65%) 4.54 מ' 4.50 מ' 1.48 מ' (מקו המעקה המותרת) 3.00 מ'</p>	<p>שטח הגג יחושב עם הכללת אגפי ההרחבות ויהיה כשטח קומה טיפוסית של המבנה המורחב. עד 65% משטח הגג (199 מ"ר) למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין. 3.00 מ' (לא כולל מרפסות ובלטות). 4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון. לא יפחת מ 1.20 מ'. לא יעלה על 3.00 מ' כולל</p>	<p><u>בנייה על הגג:</u> שטח: נסיגה לחזית: גובה בנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים: <u>מצללות על הגג:</u> <u>נסיגות ממעקה הגג:</u> <u>גובה:</u></p>

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
		גובה הקורות העליונות.	
	מבוקשת בריכה בתחום גג פרטי המוצמד לדירה קדמית בקומת הגג החלקית	בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות טכניות.	בריכה על הגג נסיגות ממעקה הגג.
	1.00 מ'	1.0 מ'.	
	בהתאם למותר בהנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.	שמירה על מאפייניה האדריכליים של רצועת העמודים בחזית הבניין. עיבוי העמודים יהיה מינימלי תוך שמירה ככל הניתן על הפרופורציה.	התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4: קומת הקרקע:
בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה	מבוקשת סגירת קומת העמודים בשני צדדיה	סגירה חלקית בתחום רצועת העמודים מפולשת תתוכנן בהתאמה למקצב העמודים הקיים ותאושר בחלקה הצידי של החזית בלבד.	בקומות הקיימות:
בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה	פתחים המוצגים בקומת הקרקע ובחזיתות הצד אינם תואמים את אופן עיצוב הפתחים בקומות שמעל וכן מבוקש ביטול הניתוק הקיים בין קומת הקרקע לקומות שמעל ע"י יצירת בינוי היוצר זוויות ע"ג החזית הקדמית וחזיתות הצד שאינן תואם את הפרופורציות הקיימות בבניין.	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים, בליטות וכד'	בקומות החדשות:
בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה	עיצוב החזית אינו תואם את הפרופורציות הקיימות לאור הקמת מעקות הגג מעבר למישור חזית הבניין, הפניית ממ"ד לחזית קדמית בקומת הגג החלקית ופתחים שאינם תואמים את פרופורציית הפתחים הקיימים.	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות, פתחים, כרכובים, בליטות וכד'	מרפסות:
	מבוקש מעקה מפרזול בהתאם למותר. לא צויין גוון המעקה.	מעקות המרפסות בקומות הקיימות יחודשו לפי דוגמת המעקה המקורי.	בקומת הגג החלקית החדשה:
	מבוקש מעקה גג מעל מרפסת גזוזטרה	מעקה הגג ייבנה ברצף עם מישור קיר החזית	

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
לא ניתן לבדיקה שכן לא צויין גוון הטיח המבוקש.	מבוקש מעקה בנוי בגובה של 0.90 מ' ומעליו מעקה פרזול. מבוקש טיח בגוון בהיר ללא ציון הגוון המבוקש.	גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 90 ס"מ ממפלס הרצפה. חומר הגמר העיקרי והגוונים של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים ניתן לשלב חיפויים בקומה המלאה האחרונה בהיקף מצומצם	חומרי גמר:

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

סטייה	קיים+מוצע	מותר	
	1 קומה קיימת (מבוקשת להרחבה)	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	קומות:
	2.44 מ'	4.00 מ' נטו.	גובה קומות בשתי הקומות עליונות:
	מקלט קיים, מחסן, חדר משאבות, מאגר מים ומכפיל חניה ומשרד.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש:
מבוקשת הרחבת משרד המוצג כקיים שלא אושר במסגרת ההיתר המקורי של הבניין. לא הוצגה הוכחת קיומו טרם כניסת תכנית ע' לתוקף וכן לא בוצע פרסום בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה. בניגוד להוראות תכנית ע'1. ר' הערה 3	מבוקשת הרחבת משרד המוצג כקיים שלא אושר במסגרת ההיתר המקורי של הבניין. לא הוצגה הוכחת קיומו טרם כניסת תכנית ע' לתוקף וכן לא בוצע פרסום בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה.	ניתן לאשר משרד קיים בפועל שלא אושר בהיתר בתנאי הוכחה כי הנ"ל קיים לפני כניסת תכנית ע' לתוקף (28.11.1985) ובהליך עפ"י סעיף 149 לחוק.	הרחבת משרד:
	התאם לחישוב השטחים שטח המרתף הקיים + המבוקש הינו כ- 90 מ"ר. בהתאם למותר.	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 481.95 מ"ר	תכסית

התאמות:

הערות	לא	כן	
קיימים חללים בקומות הקיימות ללא אוורור וללא ציון ייעוד – הנ"ל אינו מאפשר בדיקה והתאמה לתקנות התכנון והבניה. מבוקשים חדרי שירותים בקומת הגג החלקית ללא פתרון אוורור כנדרש בתקנות התכנון והבניה.	+		אוורור:
מותר: 0.80 מ' רוחב / 1.20 מ' אורך מוצע: לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצג תא המעלית המבוקש במפרט הבקשה. מותר: עד 1.00 מ'	+		התקנת מעלית בבניין מגורים קיים: מידות פנימיות של תא המעלית: רוחב פרזודור:

הערות	לא	כן	
מוצע: 1.00 מ'		+	
מוצע תריס גלילה שאיננו בולט ממישור החזית		+	הצללות לפתחים:
מבוקשת סגירת מרפסות בעורף הבניין ותוספת מרפסות פתוחות בצמוד אל המרפסות הסגורות, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		מרפסות:
מבוקשת הקמת ממ"ד ופתח הממ"ד אל החזית הקדמית לרחוב שלמה המלך בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		ממ"דים:
מבוקשת נישא למים בגבול מגרש צדדי צפוני ובמרחק של 0.97 מ' (יש לייצר מרחק של לפחות 1.00 מ')	+		מתקני תשתיות ומסתורים:
לא הוצג פתרון לכביסה לדירה עורפית בקומת הקרקע.	+		מסתורי כביסה:
מבוקשת גדר קדמית בגובה העולה על 0.70 מ' המותר (על גבול מגרש צדדי צפוני מבוקשת גדר קלה בגובה 1.71 נמ').	+		גובה גדרות:
בגבול מגרש צדדי צפוני מבוקשת גדר בגובה העולה על 1.50 מ' ומייצרת גדר בגובה של כ- 2.90 מ' כלפי השכן. כשקיימים הפרשי גבהים בין מפלסים יש לייצר גדר בגובה מינימלי נדרש מהמפלס הגבוה.	+		
מבוקשת גדר עורפית מזרחית בגובה העולה על 1.50 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		
יש להציג גוון הטיח המבוקש ע"ג הגדרות לרבות גוון המעקה הקל.		+	חומרי גמר גדרות:
מבוקשים תאי דואר תחום המרווח הקדמי בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		פיתוח שטח במרווח הקדמי:
לא הוצג גינון ברוב רצועת הגינון כנדרש. בחלקה הצפוני מבוקש ריצוף כולל בטון ללא הצדקה תכנונית. יש להקטין את שטחי הריצוף ולייצר גינון כנדרש וכן לייצר פתרון לחלחול בשטחים המרוצפים.	+		
מבוקשים מעקות בגובה של כ- 0.60 מ' ממפלס המדרכה והגבהת הגינון במרווח הקדמי בכ- 0.50 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		
מבוקשת מצללה מעל מרפסת גג קדמית בשטח של כ- 29 מ"ר.		+	מצללה על הגג:
הוצג פרט בו הוצגו כ- 40% שטחי אוורור.		+	שטח:
הוצג פתרון לדירה עורפית בקומת הגג החלקית ע"ג הגג העליון בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		פרט וחומר:
לא הוצג פתרון למעבי מזגנים עבור דירה עורפית בקומת הקרקע וכן מבוקש מעבה מזגן בתחום מרפסת גג עורפית בניגוד להוראות תכנית 3616 א' (ניתן על גג עליון).			דודי אגירה:
מבוקשים 14 מתקנים סולאריים על הגג העליון עבור 17 יח"ד.	+		מזגנים:
לא מוצגים שטחי חלחול מספקים במרווח הקדמי ללא הצדקה תכנונית. בהמשך לסעיף פיתוח השטח, יש להרחיב את שטחי הגינון במרווח הקדמי ולהציג פתרון חלחול עבור שטחים מרוצפים.	+		מתקנים סולאריים:
גובה מפלס הכניסה הקובעת המבוקש הינו 8.20 כאשר בהתאם למפת המדידה הגובה הקיים הינו 8.19. בהתאם למותר.		+	ניהול מי נגר:
			מפלס הכניסה הקובעת:

הערות נוספות:

1. טרם קליטת הבקשה, נערכה פגישת תיאום מוקדם בה הוצגו הנושאים הנדרשים לתיקון לצורך התאמת מפרט הבקשה להוראות התכניות וההנחיות החלות במגרש. מרבית התיקונים הללו לא בוצעו במסגרת הבקשה שהוגשה.
2. בהתאם לתכנית המדידה ומפרט הבקשה נראה כי הבניין נבנה בתצורה מעט שונה מההיתר שאושר בחזיתות הצד של הבניין.
3. בקומת המרתף מוצג משרד כקיים שלא אושר במסגרת היתרים קודמים. בהתאם לתכנית ע'1 סעיף 10 ב', עבור מרתפים שנבנו ללא היתר לפני תחילת תכנית ע' (28.11.1985) רשאית הועדה לאשר שימוש חורג למשרדים למקצועות חופשיים שאינם מהווים מטרד למגורים. הנ"ל יינתן בהליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה.
- במפרט הבקשה, מוצג משרד כקיים שלא אושר במסגרת היתר בנייה. הוצגה החלטת ועדה מיום 20/05/1952 לאישור חדר הסקה בצמוד למקלט. לא הוצגו אישורי תשלום אגרות/היתר בנייה עבור חדר ההסקה ולא בוצע פרסום בהתאם לסעיף 149 לחוק, כנדרש בהוראות תכנית ע'1. בנוסף לא תותר הרחבת שטח המשרד הנ"ל שכן הנ"ל בניגוד להוראות תכנית ע'1.
4. לא הוצגה התייחסות לנושא עוגנים (תצהיר מהנדס שלד שימוש/אי שימוש) ולא בוצע פרסום לפי סעיף 149 כנדרש בהוראות תכנית ע'1.
5. מבוקש מחסן משותף עם גישה דרך מקלט קיים. ככל הנראה הפתרון המוצג אינו ניתן לאישור שכן אינו תואם את הנחיות פיקוד העורף מאחר ולא ניתן לאשר שימוש של אחסנה במקלט.
6. מבוקש מטבח על הגג העליון הכולל כיור וגז. לא ניתן לאשר את מטבח חיצוני המבוקש על הגג העליון.
7. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר באופן שמקשה על בדיקתה, שכן:
 - 7.1 חישוב השטחים מוצג בצורה שאינה נכונה לאור הצגת שטחים כקיימים שלא אושרו במסגרת היתרים קודמים.
 - 7.2 לא הוצגה חלקות הפנים של יח"ד הקיימות.
 - 7.3 תכנית ההעמדה שצורפה אינה קריאה.
 - 7.4 מופיעים קווים מיותרים ע"ג חזיתות הבניין.
 - 7.5 לא הוצג תא המעלית הפנימי לצורך בדיקה והתאמה לתקנות התכנון והבניה.
 - 7.6 לא הוצגו כל חומרי הגמר לרבות גווניהם ע"ג החזיתות ופריסות הגדרות.

התנגדויות:

שם	כתובת	הערות
1. נחום יגאל	רחוב נחל הירמוך 14, מודיעין-מכבים-רעות 7170355	המתנגד הינו חוכר בנכס.

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות מס' 1:

1. קיים אי שוויון בפיצוי המתקבל בין הדירות בבניין. קיימת פגיעה קניינית מובהקת.
2. דירתי הינה בקומה הראשונה וכל כניסה ויציאה מהחניה תגרום למטרד.

התייחסות להתנגדויות:

התנגדות מס' 1:

1. הועדה המקומית אינה דנה בשיקולים קנייניים אלא בשיקולים תכנוניים בלבד. לצורך דיון בנושאים קנייניים יש לפנות לערכאות המתאימות לכך.
2. בהתאם לחו"ד בוחנת רישוי תנועה וחניה מטעם מכון הרישוי, מתקן החניה שהוצע לא אושר. ניתן אישור לפתרון חלופי ע"י תשלום קרן חניה.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות ולדחות את ההתנגדות שהוגשה.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 02/03/2021

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

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת 3 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר. דרישת התקן:

- 3 מקומות חניה לרכב פרטי,
- 3 מקומות חניה לאופניים.

מתוכנן :

3 מקומות חניה לרכב פרטי(מהם 2 מקומות על גבי מתקן חניה טמון) ברצועת צד צפון,
6 מקומות חניה לאופניים בקומה מפולשת.

חוות דעת :

1. פתרון המוצע לאופניים עונה לדרישות- מאושר.
2. פתרון חניה לרכב פרטי לא מאושר משום ש-
2.90 מטר רוחב ברוטו לתא חניה במתקן ו-2.50 מטר רוחב לחניה עלית לא עונים להנחיות תכנון חניה של משרד התחבורה.
3. במגרש בנוי אין אפשרות לתכנן חניה תקנית, לכן פתרון יהיה חלופי ע"י השתתפות בקרן חניה.
המלצה :

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 16 - ככר רבין ועוד יותר מעשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).
המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות
המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
עץ מס' 124 אושר לכריתה עבור חניה, מאחר ולא אושרו חניות ויש לבטלם, יש לשנות את ייעוד העץ לשימור בתכנית ובטבלה המקוונת.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה יעודכן לאחר התיקון.
כמו כן יש להציג פרט גדר בקרבת העצים לשימור שאינו חודר לקרקע.
מפלס הגינון בחזית לרחוב תהיה במפלס המדרכה, ולא מוגבהת כפי שסומנה, יש לתקן.
מדובר בתיקונים שאינם מהותיים ולא נותר זמן לעורך לתקן לפני הדיון בוועדה, לכן יש לתקן לאחר ועדה.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה : נדרש תיאום לפני היתר

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה : לאשר 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 : נדרש תיאום לפני היתר

סיכום מכון הרישוי

המלצה : נדרש תיאום לפני היתר

מדובר בתיקונים שאינם מהותיים ולא נותר זמן לעורך לתקן לפני הדיון בוועדה, לכן יש לתקן לאחר ועדה.
בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.
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	פיקוס בנימינה	2.5	18.0	1.0	שימור	1,953
2	פיקוס בנימינה	2.5	23.0	1.0	שימור	3,189
3	דורנטה גיישה	6.0	26.0	5.	כריתה	573
4	ברכיכטון צפצפתי	4.0	5.0	1.0	שימור	220
5	הרדוף הנחלים	5.0	12.0	3.0	שימור	610
6	הרדוף הנחלים	5.0	16.0	3.0	שימור	1,085
7	פלפלון דמוי אלה	7.0	24.0	8.0	שימור	434

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
120	ברכיכטון אדרי	16.0	24.0	4.0	שימור	2,984
124	ברכיכטון אדרי	16.0	23.0	8.0	כריתה	4,663
126	ברכיכטון אדרי	16.0	23.0	4.0	שימור	2,741
164	פלפלון דמוי אלה	8.0	21.0	6.0	כריתה	332

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמורו 29/11/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 21/10/2020

חלקה 426 בגוש 6215 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

- א. לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית ומרתף עבור 14 יח"ד, שכן:
- מבוקשת הרחבת משרד במרתף המוצג כקיים שלא אושר במסגרת היתרים קודמים, ללא פרסום בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה ובניגוד להוראות תכנית ע'1.
 - מבוקשת חריגה מקו בניין קדמי לאור הקמת הקומות החדשות מעבר לקו הבניין המותר, בניגוד להוראות תכנית 3616'א'.
 - מבוקשת חריגה מקו בניין אחורי לאור הקמת הקומות החדשות מעבר לקו הבניין המותר, בניגוד להוראות תכנית 3616'א'.
 - מבוקש בינוי בתחום הרצועה המפולשת העולה על 1/3 מאורך החזית המותר ובשני צדדי הרצועה המפולשת, בניגוד להוראות תכנית 3616'א' סעיף 4.1.3 ח' והנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה סעיף 1.2.
 - מבוקש גובה קומות התוספת העולה על גובה קומה טיפוסית מאושרת בהיתר, בניגוד להוראות תכנית 3616'א' סעיף 4.1.3 ב' (7).
 - מבוקשת סגירת מרפסות עורפיות קיימות בסגירה קשיחה והקמת מרפסות סגורות בקומות התוספת בעיצוב שאינו אחיד לכל אורך החזית, בניגוד להוראות תכנית 3616'א' סעיף 4.1.3 ט' וסעיף 4.1.3 י'.
 - מבוקשת סגירת מרפסות שקועות למחצה בקו המרפסות ולא בקו חזית הבניין, בניגוד להוראות תכנית 3616'א' סעיף 4.1.3 י' והנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה סעיף 7.7 (סעיף חובה).
 - תכסית הבנייה המבוקשת על הגג עולה על 65% מקונטור הגג המותר, בניגוד להוראות תכנית 3616'א' סעיף 4.1.3 ב' (9).
 - קונטור הגג מבוקש מעל מרפסות בניגוד להוראות תכנית 3616'א' סעיף 4.1.3 ב' והנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה סעיף 5.2 (סעיף חובה).
 - מבוקשת יצירת פתחים חדשים בקומות הקיימות ופתחים בקומות החדשות שאינם תואמים את הפרופורציות הקיימות. בנוסף מבוקש ביטול הניתוק הקיים בין קומת הקרקע לקומות שמעל ע"י יצירת בינוי היוצר זוויות ע"ג החזית הקדמית וחזיתות הצד שאינם תואם את הפרופורציות הקיימות בבניין, בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
 - מבוקשת הפניית ממ"ד אל החזית הקדמית בקומת הגג החלקית כאשר פתחיו מופנים אל החזית הקדמית ואינם תואמים את הפרופורציות והמרכיבים האדריכליים הקיימים בבניין, בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה ומדיניות/הנחיות מרחביות.
 - מבוקשת יח"ד על הגג ללא מסתור כביסה בניגוד להוראות תכנית 3616'א' סעיף 6.1.
 - מבוקשים חדרי שירותים וחללים ללא ציון ייעוד ללא פתרון אוורור בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
 - מבוקשת הוספת מרפסות פתוחות בצמוד למרפסות המבוקשות לסגירה בעורף הבניין, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות סעיף 3.36 ג'.
 - מבוקשת גדר קדמית בגובה העולה על 0.70 מ' וגדרות בגבולות המגרש הצדדיים והעורפי שגובהם עולה על 1.50 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 - בתחום המרווח הקדמי מוצג ריצוף בחלק נרחב מהרצועה ללא הצדקה תכנונית וכן מבוקשת בניית תאי דואר בתחום הרצועה בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 - מבוקשת הגבהת הקרקע במרווח הקדמי בכ- 0.50 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 - מבוקש דוד אגירה על הגג העליון בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 - לא הוצג פתרון למעבי מזגנים עבור דירה עורפית בקומת הקרקע והוצג פתרון למעבה בתחום מרפסת הגג העורפית, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.

20. מבוקשים 14 מתקנים סולאריים על הגג העליון עבור 17 יח"ד בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
21. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר באופן שמקשה על בדיקתה, שכן:
- 21.1 חישוב השטחים מוצג בצורה שאינה נכונה לאור הצגת שטחים כקיימים שלא אושרו במסגרת היתרים קודמים.
 - 21.2 לא הוצגה חלוקת הפנים של יח"ד הקיימות.
 - 21.3 תכנית ההעמדה שצורפה אינה קריאה.
 - 21.4 מופיעים קווים מיותרים ע"ג חזיתות הבניין.
 - 21.5 לא הוצג תא המעלית הפנימי לצורך בדיקה והתאמה לתקנות התכנון והבניה.
 - 21.6 לא הוצגו כל חומרי הגמר לרבות גווניהם ע"ג החזיתות ופריסות הגדרות.
22. טרם הגשת הבקשה נערכה פגישת ייעוץ מוקדם בה הובהרו לעורך הבקשה הליקויים הקיימים בתכנית. רוב הליקויים לא תוקנו והבקשה הוגשה בניגוד לסיכום הפגישה הנ"ל.
- ב. לדחות את ההתנגדות שכן מתקן החנייה המבוקש לא אושר ע"י בוחנת רישוי במכון הרישוי וכן לאור העובדה כי הועדה המקומית אינה דנה בשיקולים קנייניים.
- טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נשלחה אל עורך הבקשה במייל.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-21-0027 מתאריך 13/04/2021

- א. לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית ומרתף עבור 14 יח"ד, שכן:
1. מבוקשת הרחבת משרד במרתף המוצג כקיים שלא אושר במסגרת היתרים קודמים, ללא פרסום בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה ובניגוד להוראות תכנית ע'1.
 2. מבוקשת חריגה מקו בניין קדמי לאור הקמת הקומות החדשות מעבר לקו הבניין המותר, בניגוד להוראות תכנית 3616'א'.
 3. מבוקשת חריגה מקו בניין אחורי לאור הקמת הקומות החדשות מעבר לקו הבניין המותר, בניגוד להוראות תכנית 3616'א'.
 4. מבוקש בינוי בתחום הרצועה המפולשת העולה על 1/3 מאורך החזית המותר ובשני צדדי הרצועה המפולשת, בניגוד להוראות תכנית 3616'א' סעיף 4.1.3 ח' והנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה סעיף 1.2.
 5. מבוקש גובה קומות התוספת העולה על גובה קומה טיפוסית מאושרת בהיתר, בניגוד להוראות תכנית 3616'א' סעיף 4.1.3 ב' (7).
 6. מבוקשת סגירת מרפסות עורפיות קיימות בסגירה קשיחה והקמת מרפסות סגורות בקומות התוספת בעיצוב שאינו אחיד לכל אורך החזית, בניגוד להוראות תכנית 3616'א' סעיף 4.1.3 ט' וסעיף 4.1.3 י'.
 7. מבוקשת סגירת מרפסות שקועות למחצה בקו המרפסות ולא בקו חזית הבניין, בניגוד להוראות תכנית 3616'א' סעיף 4.1.3 י' והנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה סעיף 7.7 (סעיף חובה).
 8. תכסית הבנייה המבוקשת על הגג עולה על 65% מקונטור הגג המותר, בניגוד להוראות תכנית 3616'א' סעיף 4.1.3 ב' (9).
 9. קונטור הגג מבוקש מעל מרפסות בניגוד להוראות תכנית 3616'א' סעיף 4.1.3 ב' והנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה סעיף 5.2 (סעיף חובה).
 10. מבוקשת יצירת פתחים חדשים בקומות הקיימות ופתחים בקומות החדשות שאינם תואמים את הפרופורציות הקיימות. בנוסף מבוקש ביטול הניתוק הקיים בין קומת הקרקע לקומות שמעל ע"י יצירת בינוי היוצר זוויות ע"ג החזית הקדמית וחזיתות הצד שאינם תואם את הפרופורציות הקיימות בבניין, בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
 11. מבוקשת הפניית ממ"ד אל החזית הקדמית בקומת הגג החלקית כאשר פתחיו מופנים אל החזית הקדמית ואינם תואמים את הפרופורציות והמרכיבים האדריכליים הקיימים בבניין, בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה ומדיניות/הנחיות מרחביות.
 12. מבוקשת יח"ד על הגג ללא מסתור כביסה בניגוד להוראות תכנית 3616'א' סעיף 6.1.
 13. מבוקשים חדרי שירותים וחללים ללא ציון ייעוד ללא פתרון אוורור בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
 14. מבוקשת הוספת מרפסות פתוחות בצמוד למרפסות המבוקשות לסגירה בעורף הבניין, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות סעיף 3.36 ג'.
 15. מבוקשת גדר קדמית בגובה העולה על 0.70 מ' וגדרות בגבולות המגרש הצדדיים והעורפי שגובהם עולה על 1.50 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 16. בתחום המרווח הקדמי מוצג ריצוף בחלק נרחב מהרצועה ללא הצדקה תכנונית וכן מבוקשת בניית תאי דואר בתחום הרצועה בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 17. מבוקשת הגבהת הקרקע במרווח הקדמי בכ- 0.50 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 18. מבוקש דוד אגירה על הגג העליון בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 19. לא הוצג פתרון למעבי מזגנים עבור דירה עורפית בקומת הקרקע והוצג פתרון למעבה בתחום מרפסת הגג העורפית, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.

20. מבוקשים 14 מתקנים סולאריים על הגג העליון עבור 17 יח"ד בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
21. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר באופן שמקשה על בדיקתה, שכן:
- 21.1 חישוב השטחים מוצג בצורה שאינה נכונה לאור הצגת שטחים כקיימים שלא אושרו במסגרת היתרים קודמים.
- 21.2 לא הוצגה חלוקת הפנים של יח"ד הקיימות.
- 21.3 תכנית ההעמדה שצורפה אינה קריאה.
- 21.4 מופיעים קווים מיותרים ע"ג חזיתות הבניין.
- 21.5 לא הוצגת המעלית הפנימי לצורך בדיקה והתאמה לתקנות התכנון והבניה.
- 21.6 לא הוצגו כל חומרי הגמר לרבות גווניהם ע"ג החזיתות ופריסות הגדרות.
22. טרם הגשת הבקשה נערכה פגישת ייעוץ מוקדם בה הובהרו לעורך הבקשה הליקויים הקיימים בתכנית. רוב הליקויים לא תוקנו והבקשה הוגשה בניגוד לסיכום הפגישה הנ"ל.
- ב. לדחות את ההתנגדות שכן מתקן החנייה המבוקש לא אושר ע"י בוחנת רישוי במכון הרישוי וכן לאור העובדה כי הועדה המקומית אינה דנה בשיקולים קנייניים.
- טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נשלחה אל עורך הבקשה במייל.