

03/05/2023

י"ב אייר תשפ"ג

סדר יום

ועדת משנה לתכנון ובניה ישיבה: 09:00 27/12/2017 תאריך: 0023-17-2 שעה: 09:00

עמוד	מטפל	מהות הבקשה	שם המבקש	אזור	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
1	נטלי קוגן	בניה חדשה בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	דודו רשף	מרכז	צייטלין 7	0462-007	17-1077	1
13	נעמי מוסקוביץ	שינויים-מהיר הארכת תוקף החלטה	מיה פורת	צפון	ברקאי שמואל 17	0954-017	17-0331	2
19	נעמי מוסקוביץ	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	הגן של ריטה בע"מ	צפון	אליהו מפרארה 4	0837-004	17-0824	3
26	נעמי מוסקוביץ	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	גיל מרטנס	צפון	קהילת קייב 22	0859-022	17-0867	4
30	נעמי מוסקוביץ	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	עמידם בן יעקב	צפון	שטרן אייזק 14	2285-012	17-1279	5
35	אלון טל חנני	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	ליאור קוינטר	צפון	פתחיה מרגנשבורג 47	0829-047	16-1702	6
45	יניב מיליס	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	בלפור 18 בע"מ	מרכז	בלפור 18	0016-018	17-0457	7
48	יניב מיליס	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	גיל לחמנוביץ	מרכז	ויתקין 5	0243-005	17-1068	8
51	נטלי קוגן	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	רונבאו השקעות בע"מ	מרכז	נס ציונה 12	0108-012	17-1340	9
63	שמואל זלצר	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	מאיר כהן	מרכז	בוקי בן יגלי 17	0086-017	17-0657	10
73	שמואל זלצר	שינויים שינוי ללא תוספת שטח/חזית	דליה קשמן	מרכז	דיזנגוף 127	0187-127	17-0856	11
76	אינה פנסו נמירובסקי	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	דפנה כרמון	מרכז	שלומציון המלכה 26	0491-026	17-0546	12
86	אינה פנסו נמירובסקי	תוספות בניה תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	רוסלן וולודרסקי	מרכז	דיזנגוף 255	0187-255	17-0787	13
90	עידו קויפמן	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	א.פ.רובין בע"מ	מרכז	זלטופולסקי 17	0250-017	16-1918	14
99	עידו קויפמן	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	קידר מבנים בע"מ	מרכז	סמטת גן מאיר 2	0078-002	17-1283	15
109	מאיר טטרו	תוספות בניה תוספות בניה שונות (כולל קומת	פנינה תורת	מזרח	שדרות המעפילים 25	0537-025	17-1109	16



עמוד	מטפל	מהות הבקשה	שם המבקש	אזור	כתובת הנכס	תיק בניין	בקשה	#
		קרקע)						
112	מעין חזן	בניה תוספות בניה תוספות שונות (כולל קומת קרקע)	איל דנון	מזרח	חירותנו 35	3672-035	17-0974	17
116	יאנה פיציז'קין	בניה תוספות בניה תוספות שונות (כולל קומת קרקע)	יגאל פרדו	דרום העיר יפו	מהרש"א 4	3577-004	17-1292	18
119	אלון גולדמן	בניה תוספות תוספת בניה לפי תמ"א 38	אורבן קמינסקה גרופ בע"מ	דרום העיר יפו	קמינסקה 24	3658-022	16-0901	19
127	אלון גולדמן	בניה חדשה בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	נדל"ן שפרינגר בע"מ	דרום העיר יפו	העוגן 26	3741-002	17-0713	20
133	ערן אברמוביץ	בניה חדשה בנייה חדשה תמ"א 38	רן אפרת	דרום העיר יפו	הרצל 51	0002-051	17-0431	21
144	ריהאם מסרי	עבודה מצומצמת- מהיר שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	אלי אגף נכסים לוי	צוות רישוי במ.מ דע	הגר"א 3	0384-003	17-1081	22



ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	17-1077	תאריך הגשה	04/07/2017
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')

כתובת	צייטלין 7	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	6111/597	תיק בניין	0462-007
מס' תב"ע	50, 207, אי, ג, ע1, תמ"א 3/38	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	זודו רשף	האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727
מבקש	אקו סיטי אס אל יזמות ובניה בעמ	האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727
בעל זכות בנכס	עמוס פינס	צייטלין 7, תל אביב - יפו 6495611
עורך ראשי	יניב פרדו	בית חורון 117, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	אכברט מהנדסים	שאול המלך 5, הרצליה 4671205

מהות הבקשה: (נטלי קוגן)

מצב קיים:

במגרש בניין מגורים בן 4 קומות ו-13 יח"ד

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד מתוכננת
2	תוספת זכויות בניה של 3.5 קומות
3	תוספת קומות מעל המותר בתכנית מ' בהיקף 3.5 קומות נוספות
4	זכויות בנייה לסגירת קומת עמודים
5	קומת קרקע בגובה קומה טיפוסית
6	קומת גג חלקית
7	בניית 22 יח"ד בבניין החדש
8	בנייה בקו בניין צידי של 3 מ' במקום 3.6 מ' המותרים בתכנית מ', ל
9	בנייה בקו בניין אחורי של 5 מ' במקום 6.2 המותרים בתכנית מ'
10	בניית גזוזטרות הבולטות ב- 1.6 מ' מקו בניין קדמי
11	בניית גזוזטרות הבולטות ב- 1.6 מ' מקו בניין אחורי מתוכנן
12	בניה בתכסית של 49% משטח המגרש, במקום 37% המותרים בתכנית מ'
13	בניית שתי קומות מרתף חנייה
14	הגדלת תכסית מרתף החניה מעל 85% משטח המגרש ובצמוד לגבולות המגרש
15	בניית מצללה מבטון
16	פטור ממרפסות שירות בדירות
17	הגבהת מפלס הכניסה הקובעת מעל פני הרחוב עד ל- 1.2 מ'
18	הגבהת גובה הגדרות בגבולות המגרש עד ל- 1.5 מ'

עמ' 2

מידע: 16-01575 רישוי: 17-1077 ת.בניין: 0462-007

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
	1
	2
	3
	4
	5
	6
	7
	8
	9
	10
	11
	12
	13
	14
	15
	16
	17
	18

תאריך הודעה אחרונה: 24/08/2017 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
---	---------	-------

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
---	----------	----------------

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי:

תנועה וחניה-מכון רישוי - (ע"י מרינה נלקין 11.07.2017)

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 22 יחידות דיור (19 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-3 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן:

23 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

22 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

23 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף תת קרקעי
1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 2-
5 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף תת קרקעי
22 מקומות חניה לאופניים- 9 מקומות בקומת קרקע + 13 מקומות במחסנים דירתיים.

חסר: מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס המאשר פתרון המוצע לחנית נכים.

חוות דעת:

פתרון המוצע עונה לדרישות- מאושר בכפוף להצגת מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס המאשר פתרון המוצע לחנית נכים.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

תנאי בהיתר

#	תנאי
1	פתרון החניה שבמבנה הוא ברמת שירות 2 ורישום זה על גבי ההיתר הנו בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

כיבוי אש-מכון רישוי - (ע"י רן אבן שושן 19.09.2017)

הוטענה הצהרה לגבי רוחב דרך הגישה במגירה 500 (יותר מ' 2.70 נטו)

1. לאחר הועדה יש להגיש נספח תיאור האמצעים לבטיחות אש בהתאם לתקנה 11א' (א) חוק התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) (תיקון מס' 3), התשס"ח-2008. אופן ההגשה, התצורה של הצגת הנתונים והיקף הפרוט של נספח תיאור האמצעים לבטיחות אש יענה על דרישת הוראות מכ"ר: מס' 532 "אופן הגשת נספח תיאור אמצעים לבטיחות אש ומקרא אחיד".

יש להעביר את המסמכים הבאים דרך מערכת רישוי מקוון (מגירה 500):

- החלטת ועדה תקפה.
- נספח בטיחות אש בקובץ DWF + נספח 11א'.
- סכימת מים כחלק מנספח הבטיחות.
- איפיון רשת מים עירונית.
- הצהרת מהנדס אינסטלציה.

דרכים-מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 17.07.2017)

חוות דעת בתיק המידע קבעה שאת תכנון הבנין יש לבסס על המפלסים הקיימים של המדרכה והכביש. ראיתי כי התכנון מבוסס על השארת מפלסי הרחוב (מדרכה וכביש) כפי שהם - ולכן אין הערות בנושא זה. לתשומת לב המתכנן: במידה והנך מבסס את התכנון (הכוונה גם לתכנית הנוכחית וגם לתכנית מתוקנת לאחר ועדה) על שינויים במפלס הכביש והמדרכה - האישור הנוכחי מבוטל יש לשוב אל מכון הרישוי ולקבל אישור

מחודש לפני מתן היתר.

עבודות שעל העירייה לבצע : אין.

אשפה-מכון רישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 17.07.2017)

מוצג חדר אשפה ובו 3 עגלות אשפה ו-2 מיכלי אשפה.
נדרש להציג את הכלים על פי מפתח הצבעים:
2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר
2 מיכלי אשפה כחולים בנפח 360 ליטר כ"א

נדרש להשלים:

יש להציג את כלי האצירה ואת נפחם, את השיפועים לאורך שביל הפינוי (עד 3% לעגלות אשפה)
על חדר האשפה להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות. בפתח חדר האשפה דלת בעלת שתי כנפיים, יש לשנות גודל הכנפיים כך שאחת מהן תהיה מינימום 110 ס"מ.

מסלול הוצאה והכנסה של עגלות בנפח 770/1100 ליטר:

יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי. יש להתקין את ההגנות גם על קירות נמוכים.

יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה.

איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה.

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

איכות הסביבה-מכון רישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 18.07.2017)

יש להגיש תכנון לאורור החניון באמצעות הטענתו למגירת "מסמכי אורור ומיזוג אוויר" (1200) במערכת הרישוי המקוון.

גנים ונוף-מכון רישוי - (ע"י יוני שרוני 18.07.2017)

מבוקשת הריסה ובנייה הכוללת מרתפים .

הוטען סקר ,

והוקלדה טבלת יעוד העצים לבקשה .

מבדיקה עם העורך (מיקי) ,

במגרש ובקרבתו קיימים 19 עצים / שיחים , מתוכם :

=====

מיקום העצים - מס' 3,5,7,10,13,15-17,19 (10 יח') במגרשים השכנים , חלקם גדמים ,

השאר במגרש .

במגרש , עצים מס' 11,14,18 (3 יח') לא מוגנים / גדמים .

לסיכום ,

מס' 1,3-5,7,10,13,15-17,19 (11 יח') מיועדים לשימור , מתוכם מס' 3,5,7 בליווי אגרונום ומס' 7 גם בליווי

מס' 2,6,8,9,12 (5 יח') מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך חליפי של 10,328 ש"ח .
שטח החצר כ 343 מ"ר , חלקה מעל מרתף .

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 17.07.2017)

יש לאשר את תכנון המיגון בפיקוד העורף מחוז דן:
שד' ירושלים 162 חולון, טל' : 03-5598714/7

לאחר האישור יש לטעון במערכת רישוי מקוון:
תכנית בקובץ DWF זהה לזו שאושרה בנייר ובתוכה מוטמעת חתימת פיקוד העורף שניתנה על גבי תכנית הנייר.
מתאמת הרישוי תבחן את האישור לאחר השלמת כל התיאומים בעת טעינת הגירסה לבדיקה סופית.

אדריכל-מכון רישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 18.07.2017)

בקשה לבניין חדש באזור העיר הלבנה.

על פי ההדמיות ותכנית 100 נעשה שימוש נרחב בצבע צהוב בעל גוון לימוני עז.
צבע זה אינו עולה בקנה אחד עם מאפייני הסגנון הבינלאומי המאופיינים בין היתר ב"מערכת גוונים מונוכרומטית
ובהירה הנעה בין חול ללבן צח". יש לצמצם את היקף השימוש בגוון זה.
יש לסמן חומרים וגוונים על גבי החזיתות בתכנית 100.
הדגשות מיוחדות: צבע תחתית המרפסות הקדמיות יהיה לבן. לא יותר שימוש בפס צהוב בולט בחזית המרפסת.

גדרות:

גובה הגדר הקדמית מגיע ל-1 מ', גבוה ממה שמוגדר בהנחיות המרחביות.
סביבת הבניין מאופיינת בגדרות נמוכות מאד המלוות במשוכת שיחים (גדר חיה).
יש לשמור על גובה הגדר הבנויה כיום, כלומר להציג גדר בנויה בגובה של כ-30 ס"מ וללוות אותה במשוכת שיחים.
יש להציג את חומרי הגמר של הגדרות.

יש לצמצם את רוחב הפתחים בגדר ולאחד את מספר הפתחים לטובת רצועת גיבון קדמית ברוחב של 2 מ' (אל
פנים המגרש). לא יותרו יותר משני פתחים, האחד עבור הולכי רגל והשני עבור כלי רכב.

גובה מפלס הכניסה: סביבת הבניין מאופיינת ברצועה מפולשת ובמפלסי כניסה הממשיכים את מפלס הרחוב. אין
למצע את הגבהת מפלס כניסה בבקשה זו, יש לבצע מפלס כניסה המשכי למפלס הרחוב ולבטל את הרמפה
עבור נגישות.

תכנית פיתוח: נדרש לסמן באופן בולט את פתחי איזור המרתפים על גבי קומת הקרקע, יש לדאוג כי פתחים אלו
יהיו בפנים המגרש ולא ימוקמו סמוך לאיזורים ציבוריים/מדרכות.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - (ע"י שלומי שמעוני 22.12.2016)

אישור להריסה ובניה מחדש.
=====

עמ' 6

מידע: 16-01575 רישוי: 17-1077 ת.בניין: 0462-007

נבחנו המסמכים המוגשים ונמצאו מתאימים.
ניתן לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש.
המבנה אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו.

לסיכום:

=====

בהתבסס על המסמכים שהוגשו- המלצת התחנה הינה לתת היתר.

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 19.09.2017)

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי רינת ברקוביץ'
עדכון תחנת כיבוי אש מה-19.9.2017

תנועה

=====

דרישת התקן:

23 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופנועים

22 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

23 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף תת קרקעי

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 2-

5 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף תת קרקעי

22 מקומות חניה לאופניים- 9 מקומות בקומת קרקע + 13 מקומות במחסנים דירתיים.

חסר: מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס המאשר פתרון המוצע לחנית נכים.

חוות דעת:

פתרון המוצע עונה לדרישות- מאושר בכפוף להצגת מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס המאשר פתרון המוצע לחנית נכים.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

=====

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

דרכים

=====

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

=====

לא נדרש דבר.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

אצירת אשפה
=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים ועגלות.
נדרש לסמן את צבעי המיכלים והעגלות, לשנות גודל כנפי דלת החדר, להציג הגנות על תוואי הפינוי ולסמן איסור חניה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

איכות הסביבה
=====

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושא אוורור מרתפים.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

גנים ונוף
=====

במגרש ובקרבתו קיימים 19 עצים / שיחים , מתוכם :
מיקום העצים - מס' 3-5,7,10,13,15-17,19 (10 יח') במגרשים השכנים , חלקם גדמים ,
השאר במגרש .
במגרש , עצים מס' 11,14,18 (3 יח') לא מוגנים / גדמים .
לסיכום ,
מס' 1,3-5,7,10,13,15-17,19 (11 יח') מיועדים לשימור , מתוכם מס' 3,5,7 בליווי אגרונום ומס' 7 גם בליווי קונסטרוקטור .
מס' 2,6,8,9,12 (5 יח') מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך חליפי של 10,328 ש"ח .
שטח החצר כ 343 מ"ר , חלקה מעל מרתף .
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

מקלוט
=====

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

אדריכלות
=====

הבקשה היא לבניין חדש באזור העיר הלבנה.
יש לצמצם את היקף השימוש בצבע צהוב רווי, להנמיך גדר קדמית ולבצע גדר חיה, לצמצם את גודל הפתחים בגדר ולאחד פתחים, להנמיך את מפלס הכניסה כך שיהיה המשכי למפלס הרחוב, להציג בתכנית הפיתוח את פתחי האוורור של מרתף החניה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

קונסטרוקציה
=====

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

עמ' 8

מידע: 16-01575 רישוי: 17-1077 ת.בניין: 0462-007

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :

http://gismn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	קתרוסית מרובעת	9.00	42.00	8.00	שימור	3,988.00
2	תבטיה הרדופית	6.00	21.00	5.00	כריתה	775.00
3	תבטיה הרדופית	6.00	14.00	5.00	שימור	517.00
4	תות לבן	9.00	13.00	13.00	שימור	1,040.00
5	פלפלון דמוי אלה	7.00	40.00	9.00	שימור	5,225.00
6	אזדרכת מצויה	9.00	25.00	6.00	כריתה	550.00
7	קתרוסית מרובעת	15.00	30.00	8.00	שימור	6,104.00
8	פלפלון דמוי אלה	4.00	38.00	5.00	כריתה	1,179.00
9	קתרוסיה מרובעת	14.00	38.00	6.00	כריתה	3,265.00
10	מיש גשר הזיו	13.00	25.00	7.00	שימור	5,299.00
11	פלפלון דמוי אלה	6.00	16.00	3.00	כריתה	418.00
12	מיש גשר הזיו	12.00	22.00	10.00	כריתה	4,559.00
13	תבטיה הרדופית	6.00	25.00	5.00	שימור	3,847.00
14	תמר קנרי				כריתה	
15	קטרוסיה מרובעת				שימור	
16	קטרוסיה מרובעת				שימור	
17	תבטיה הרדופית	1.50	3.00	1.00	שימור	
18	תמר קנרי				כריתה	
19	תמר קנרי				שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטור זמורו 05.07.2017)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נטלי קוגן)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:
1. תוספת 13 מ"ר לכל יח"ד מתוכננת

2. תוספת זכויות בניה של 3.5 קומות
3. תוספת קומות מעל המותר בתכנית מ' בהיקף 3.5 קומות נוספות
4. זכויות בנייה לסגירת קומת עמודים
5. קומת קרקע בגובה קומה טיפוסית
6. קומת גג חלקית
7. בניית 22 יח"ד בבניין החדש
8. בנייה בקו בניין צידי של 3 מ' במקום 3.6 מ' המותרים בתכנית מ', ל
9. בנייה בקו בניין אחורי של 5 מ' במקום 6.2 מ' המותרים בתכנית מ'
10. בניית גזוזטרות הבולטות ב- 1.6 מ' מקו בניין קדמי
11. בניית גזוזטרות הבולטות ב- 1.6 מ' מקו בניין אחורי מתוכנן
12. בניה בתכנית של 49% משטח המגרש, במקום 37% המותרים בתכנית מ'
13. בניית שתי קומות מרתף חנייה
14. הגדלת תכנית מרתף החניה מעל 85% משטח המגרש ובצמוד לגבולות המגרש
15. בניית מצללה מבטון
16. פטור ממרפסות שירות בדירות
17. הגבהת מפלס הכניסה הקובעת מעל פני הרחוב עד ל- 1.2 מ'
18. הגבהת גובה הגדרות בגבולות המגרש עד ל- 1.5 מ'

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	הנמכת גובה גגוני מרפסות הגזוזטרה העליונות לעד 3.00 מ' בהתאם למגבלה שניתנה למצללות.
2	הנמכת הגדר הקדמית לכל אורכה עד 0.70 מ' והגדרות הצדדיים והאחורית עד 1.50 מ' בהתאם לקובץ הנחיות אדריכל העיר לנושא זה. במקומות בהן הוגבהה הקרקע הטבעית יש לתכנן את גובה הגדר עד הגובה המינימלי הנדרש בתקנות הבטיחות להפרשי קרקע בין שני מגרשים ולא יותר מכך.
3	תכנון הגדר האחורית המבוקשת אך ורק בתחום המגרש נושא הבקשה.
4	הצגת אישור אגף נכסי העירייה ותאום הנדסי לעוגנים הזמניים החודרים לתחום המדרכה.
5	הגדלת אחוז חלחול מי הנגר העילי ללפחות 15% לרבות הריצופים בקומת הקרקע בהתאם להוראות תמ"א 34.
6	התאמת התכנון להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה ברובע 4 כפי שפורסמו בנספח לתכנית 3729 א', לרבות: א. הגדלת מישורי הבינוי בחזית עד לפחות 1/3 מאורכה של החזית. ב. הרחבת הדופן המבונה הפונה לרחוב כך שתראה כקיר מבונה. ג. הצגת חומרי הגמר של הבינוי של האלמנטים בו בהתאם לחומרי הגמר המפורטים עבור אזור ההכרזה. ד. התאמת גובה כל הקומות, לרבות קומת הגג אחת לשנייה. ה. הקטנת רוחב הפתחים הפונים לחזית לעד 2/3 מאורך החזית. ו. הצגת הפתחים לחזית הקדמית בחתכים הרלוונטיים בהתאם להנחיית גובה מינימלי של 0.30 מ' מתחתית רצפת הקומה שמעליהם. ז. התאמת המרפסת בקומה הראשונה ביחס לתכנון המרפסות בקומות מעליה. ח. הצגת מעקות בנויים בגובה של לפחות 0.90 מ' מגובה המעקה, הן עבור המרפסות בקומות והן עבור מרפסת הגג והגג העליון. ט. יש להתאים את פלטת הצבעים של הבניין לנדרש לפי הנספח לרבות שימוש בצבעי OFF WHITE.
7	הצגת דו"ח אקוסטי לרמת הרעש המרבית העולה מהגנרטור המוצבעל הגג העליון.
8	הצגת המצללה בכל החזיתות ובחתכים הרלוונטיים עד גובה של 3.00 מ' מגובה רצפת מרפסת הגג/מרפסת בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
9	ביטול קורה המשכית למרפסת בקומה ראשונה ותכנון כל המרפסות בהתאם למרפסת זאת, כך שכולן יהיו אחידות ורציפות. לחילופין ניתן לתכנן את המרפסת בקומה ראשונה בהתאם למרפסות בכל הקומות בתנאי הכללת שטחה העודף במניין השטחים העיקריים תוך הוכחה כי נותרו זכויות בנייה בבניין

עמ' 10

מידע: 16-01575 רישוי: 17-1077 ת.בניין: 0462-007

#	התנאי
	לצורך כך..
10	הנמכת גובה קומת הגג (ברוטו- מרצפה עד קצה מעקה הגג העליון) עד 4.50 מ' בהתאם להוראות תכנית 3729א'. תותר הגבה נקודתית במרכז הגג למתקנים טכניים של עד 5.00 מ'..
11	הנמכת קומת הגג עד 3.30 מ' מרצפה לרצפה בהתאמה לתכנון בכל הקומות הטיפוסיות ולתכנית 3729א'..
12	צמצום תכסית הבנייה על הגג כך שלא תעלה על 65% מתכסית הקומה העליונה בהתאם לדרישות באזור ההכרזה שבתחום תכנית 3729א'..
13	הגדלת המרווח הצדדי מערבי בהתאם לקווי הבניין המותרים עד 3.00 מ' מקו הבמגרש. והצגת סכימת זכויות הבנייה במגרש לפי תכנית 3729א' לבדיקת התאמתה לתכנון המבוקש..
14	הצגת אישור כי הבניין המתוכנן עומד בתקן ישראלי לבנייה ירוקה..
15	תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם..

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	עמידה בתנאי הדו"ח האקוסטי שיצורף להיתר כנספח בלתי נפרד ממנו..
2	קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד..
3	המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא,
4	פתרון החניה שבמבנה הוא ברמת שירות 2 ורישום זה על גבי ההיתר הנו בהתאם להחלטות הועדה המקומית מס' 34 ישיבה מס' 2-3068 מתאריך 18/01/06 ומס' 28 ישיבה מס' 2006-004 מתאריך 15/03/06.

תנאים להתחלת עבודות

#	התנאי
1	אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות חפירה, טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו..
2	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע..

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	הצגת רישום השטחים המשותפים בבניין ואי סגירת המרפסות לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין כתנאי לאכלוס הדירות החדשות ואת המרפסות לאי סגירתן..
2	פרטי הבניין וכל רכיב בחזיתות יותאם בגווניו לגווני OFF WHITE כפי שהוגדרו בנספח הנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה ברובע 4..
3	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ומהנדס קונסטרוקציה ילוו את פעולות, ההכנה לעצים / דיפון/חפירה/קידוח/בניה/פיתוח שיבוצעו בסמוך לעצים לשימור מס' 3,5,7, להבטחת יציבותם ותקינותם. יש להגיש: אישור מהאגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות וממהנדס הקונסטרוקציה אישור על יציבות עץ מס',
4	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה נשתלו 15 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4), בערך של 10,328 ש"ח, מתוכם לפחות 6 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע..
5	יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני..
6	שישה חודשים לפני סיום עבודות הבנייה יש לפנות למחלקת הדרכים לצורך הסדרת רישיון עירוני לצורך

ביצוע שיקום המדרכה (החזרת המצב לקדמותו) וביצוע בפועל של שינויים הנדרשים במדרכה, בכביש, במפרצים החניה, עמודי התאורה וכד'.
7 אישור תמרוך 820 (אסורה חניה בתוך השטח המסומן) ע"י רשות תמרוך באגף התנועה. לצורך כך יש להגיש תכנית קומת קרקע הכוללת הסדרי תנועה למכון הרישוי חצי שנה לפני סיום ביצוע העבודה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:

ההחלטה: החלטה מספר: 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

1. לאשר את הבקשה להריסת בניין למגורים, שחיזוקיו נדרש לרעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 22 דירות.
2. לקבל את ההתנגדות לנושא המתקנים הטכניים על הגג ולהתנות את הבקשה בהצגת הסתרתם על ידי מעקה הגג שגובהו יוגבל עד 4.50 מ' ותוספת נספח חתום על ידי יועץ אקוסטיקה לנושא הרעש העולה מהגרטור שיהווה נספח בלתי נפרד מהיתר שיוצא.
3. לדחות את שאר ההתנגדויות לנושא תוקף תכנית 3729 א', החניה, הבלטת המרפסות, העצים והבקשה לתכנית אתר בזמן בנייה כתנאי להיתר, שכן הבקשה הוגשה בהתאם להוראות תכנית 3729 א' ומתן היתר עבורה מותנה במתן תוקף לתכנית, העצים היחידים לכריתה הינם בתחום המגרש נושא הבקשה ולנושא החניה אין זה בסמכות הוועדה המקומית להתנות את הבנייה במגרש אחד בתכנון עבור מגרש אחר.
4. לדחות את ההתנגדות לנושא העוגנים הזמניים החוזרים שכן החדרת העוגנים לזמן החפירה והדיפון ניתן לפי הוראות תכנית ע'1 המחייבת אישור קונסטרוקטור לנושא ומתנה את הביצוע בהפקדת ביטוח צד ג' לתיקון כל נזק שיגרם למגרשים הגובלים במידה ויגרם.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. הנמכת גובה גגוני מרפסות הגזזטרה העליונות לעד 3.00 מ' בהתאם למגבלה שניתנה למצללות.
2. הנמכת הגדר הקדמית לכל אורכה עד 0.70 מ' והגדרות הצדדיים והאחורית עד 1.50 מ' בהתאם לקובץ הנחיות אדריכל העיר לנושא זה. במקומות בהן הוגבהה הקרקע הטבעית יש לתכנן את גובה הגדר עד הגובה המינימלי הנדרש בתקנות הבטיחות להפרשי קרקע בין שני מגרשים ולא יותר מכך.
3. תכנון הגדר האחורית המבוקשת אך ורק בתחום המגרש נושא הבקשה.
4. הצגת אישור אגף נכסי העירייה ותאום הנדסי לעוגנים הזמניים החוזרים לתחום המדרכה.
5. הגדלת אחוז חלחול מי הנגר העילי ללפחות 15% לרבות הריצופים בקומת הקרקע בהתאם להוראות תמ"א 34.
6. התאמת התכנון להנחיות העיצוביות באזור ההכרזה ברובע 4 כפי שפורסמו בנספח לתכנית 3729 א', לרבות:
 - א. הגדלת מישורי הבינוי בחזית עד לפחות 1/3 מאורכה של החזית.
 - ב. הרחבת הזופן המבונה הפונה לרחוב כך שתראה כקיר מבונה.
 - ג. הצגת חומרי הגמר של הבינוי של האלמנטים בו בהתאם לחומרי הגמר המפורטים עבור אזור ההכרזה.

עמ' 12

מידע: 16-01575 רישוי: 17-1077 ת.בניין: 0462-007

- ד. התאמת גובה כל הקומות, לרבות קומת הגג אחת לשנייה.
- ה. הקטנת רוחב הפתחים הפונים לחזית לעד 2/3 מאורך החזית.
- ו. הצגת הפתחים לחזית הקדמית בחתכים הרלוונטיים בהתאם להנחיית גובה מינימלי של 0.30 מ' מתחתית רצפת הקומה שמעליהם.
- ז. התאמת המרפסת בקומה הראשונה ביחס לתכנון המרפסות בקומות מעליה.
- ח. הצגת מעקות בנויים בגובה של לפחות 0.90 מ' מגובה המעקה עבור מרפסת הגג והגג העליון.
- ט. יש להתאים את פלטת הצבעים של הבניין לנדרש לפי הנספח לרבות שימוש בצבעי OFF WHITE.
7. הצגת דו"ח אקוסטי לרמת הרעש המרבית העולה מהגרטור המוצב על הגג העליון.
8. הצגת המצללה בכל החזיתות ובחתכים הרלוונטיים עד גובה של 3.00 מ' מגובה רצפת מרפסת הגג/ מרפסת בהתאם להוראות תכנית 3729א'.
9. ביטול קורה המשכית למרפסת בקומה ראשונה ותכנון כל המרפסות בהתאם למרפסת זאת, כך שכולן יהיו אחידות ורציפות. לחילופין ניתן לתכנן את המרפסת בקומה ראשונה בהתאם למרפסות בכל הקומות בתנאי הכללת שטחה העודף במניין השטחים העיקריים תוך הוכחה כי נותרו זכויות בנייה בבניין לצורך כך.
10. הנמכת גובה קומת הגג (ברוטו- מרצפה עד קצה מעקה הגג העליון) עד 4.50 מ' בהתאם להוראות תכנית 3729א'. תותר הגבה נקודתית במרכז הגג למתקנים טכניים של עד 5.00 מ'.
11. הנמכת קומת הגג עד 3.30 מ' מרצפה לרצפה בהתאמה לתכנון בכל הקומות הטיפוסיות ולתכנית 3729א'.
12. צמצום תכנית הבנייה על הגג כך שלא תעלה על 65% מתכנית הקומה העליונה בהתאם לדרישות באזור ההכרזה שבתחום תכנית 3729א'.
13. הגדלת המרווח הצדדי מערבי בהתאם לקווי הבניין המותרים עד 3.00 מ' מקו הבמגרש. והצגת סכימת זכויות הבנייה במגרש לפי תכנית 3729א' לבדיקת התאמתה לתכנון המבוקש.
14. הצגת אישור כי הבניין המתוכנן עומד בתקן ישראלי לבנייה ירוקה.
15. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
16. הוצאת היתר תותנה במתן תוקף לתכנית 3729א'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. עמידה בתנאי הדו"ח האקוסטי שיצורף להיתר כנספח בלתי נפרד ממנו.
2. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות חפירה, טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד.
4. רישום השטחים המשותפים בבניין ואי סגירת המרפסות לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין כתנאי לאכלוס הדירות החדשות.
5. פרטי הבניין וכל רכיב בחזיתות יותאם בגווניו לגווני OFF WHITE כפי שהוגדרו בנספח הנחיות עיצוביות לאזור ההכרזה ברובע 4.
6. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	17-0331	תאריך הגשה	21/02/2017
מסלול	הארכת תוקף החלטה	שינויים-מהיר	הארכת תוקף החלטה

כתובת	ברקאי שמואל 17, ברקאי שמואל 19, ברקאי שמואל 21	שכונה	'רמת אביב ג
גוש/חלקה	6628/584, 6628/580	תיק בניין	0954-017
מס' תב"ע	(1680) ל', 1043, 1680, 2424, 2550, 2550 א, 2691, 285, 285', 3/02/5, 3897, 3954, 4053, 413, 736, 736', 9001, 9002, 9007, 9010, 9017, 9021, 9024, ג, ג, 1, ח, ל, ל, ל, 2, מ, ע, צ, תמ"א 10/ד/12, תמ"א 10/ד/10, תמ"א 18, תמ"א 2/38, תמ"א 2/4, תמ"א 23, תמ"א 23/א/4, תמ"א 3/38, תמ"א 4/ב/34, תמ"א 4/18, תמ"א 5	שטח המגרש	1,140.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מיה פורת	ארלוזורוב 52, תל אביב - יפו 6248826
בעל זכות בנכס	מיה פורת	ארלוזורוב 52, תל אביב - יפו 6248826
עורך ראשי	אבנר קובלנץ	הרטגלס 24, תל אביב - יפו 6997127
מתכנן שלד	זויה גרינשפון	ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

מהות הבקשה: (וינשטיין שלומית)

הארכת תוקף החלטת ועדה מ-02/03/2016 לבקשה מס' 15-2438 שכללה, שינויים פנימיים והרחבה דו צדדית של דירה קיימת בקומה ב' (העליונה) באגף הקיצוני מזרחי, הקמת חדר יציאה לגג מחומר קל. ההרחבה מוצעת מעל עמודי תמיכה בחזית עורפית וקירות בחזית קדמית (כולל קיר אטום לחזית קדמית והמשך קירות הממ"ד בקומה א' - הקומה האמצעית), כל זאת מעל דירה מורחבת הקיימת בקומת הקרקע בבניין טורי קיים למגורים בן 3 קומות, סה"כ 18 יח"ד. בתאריך 2.2.2016, עורך הבקשה תיקן את מפרט הבקשה והציג את הבניה המוצעת מעל מעטפת בקומה א' (בקומה האמצעית).

להלן החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0006-16-2 מתאריך 02/03/2016:

- לאשר את הבקשה להרחבת דו צדדית של דירה בקומה ב' (העליונה) באגף הקיצוני מזרחי, מעל מעטפת בדירה קומה א' (אמצעית), בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:
- לקבל את התנגדות בחלקן לעניין בניה על הגג ולאשר חדר יציאה לגג בתנאי הגשת הסכמה של 75% מבעל הבניין, או לחילופין ביטול חדר יציאה לגג.
- לאשר פטור מדרישה בהשתתפות בקרן חנייה מכוח תקנות החנייה, היות וברצועה ברוחב 350 מטר סביב הנכס לא מתוכננים חניונים ציבוריים, כפוף לאישור הועדה המחוזית. בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהחלטה המקורית.

מצב בקשה מס' 15-2438 לפני סגירתה: טרם מולאו כל דרישות הועדה ומהנדס העיר, הבקשה נמצאת במילוי דרישות. אישורים חסרים במערכת: חשבון יציבות, תקנה 27 ותוכנית סניטרית.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף החלטה בה צוין, כי העיכוב בבקשה נבע מהקושי להשיג חתימות של 3 שכנים ששהו בחו"ל. כמו כן היה כשל של מהנדס האינסטלציה הקודם בהגשת התוכנית. הם כרגע נמצאים לפני טעינת התוכניות האחרונות ומבקשים הארכה לצורך סיום טיפול בבקשה.

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אתי איסמאילוב 22/02/2017

התוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0039-17-1 מתאריך 06/03/2017

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת ועדה לשנה נוספת מ-02/03/2017 עד 02/03/2018, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהחלטה המקורית.

מהות הדיון הנוסף:

תיקון היתר מס' 17-0579 שניתן בתאריך 03/09/2017 להרחבה זו-צדדית של דירה קיימת בקומה ב', כולל ממ"ד ובנית חדר יציאה לגג מעל מעטפת מתוכננת בקומה א' ודירה מורחבת בקומת הקרקע, באגף הקיצוני מזרחי, בבניין טורי קיים בן 3 קומות, 18 יח"ד.

נימוקי הדיון הנוסף:

בתאריך 17/02/2015 הוגשה בקשה מס' 15-0396 שהייתה חתומה ע"י 12 מתוך 18 בעלי זכויות בבניין (המהווה 67%). בקשה זו נדחתה ע"י הוועדה המקומית שכן:
המבוקש פוגע בחזות העיצובית של הבניין ובניגוד להוראות התוכניות החלות במקום לעניין בניה שאינה ברצף, לא ניתן לאשר את הבקשה שכן הינה:
- בניגוד להוראות תב"ע 2424 ו-2691 לעניין בניה ברצף.
- חורגת מהקונטור של דירה קיימת מורחבת בקומת הקרקע בחזית המזרחית והצפונית.
- חדרי יציאה לגג בניגוד להוראות ג'1' לעניין גובה נטו (מותר בהתאם לקומה טיפוסית) ונסיגות הנדרשות.
- חדר יציאה לגג מוצע עם גג משופע, הדבר אינו משתלב עם בניה קיימת בבניין ובסביבה.

בתאריך 14/12/2015 הוגשה בקשה חדשה (מתוקנת) מס' 15-2438. לבקשה זו צורפו אותם החתימות, אך 4 בעלים מתוך ה-12 שחתמו חזרו מהסכמתם והגישו התנגדויות.

לאחר דיון בהתנגדויות שהוגשו ע"י בעלי הזכויות בבניין, הוועדה החליטה ביום 02/03/2016 :

1. לאשר את הבקשה להרחבת זו צדדית של דירה בקומה ב' (העליונה) באגף הקיצוני מזרחי, מעל מעטפת בדירה קומה א' (אמצעית), בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:
2. לקבל את התנגדות בחלקן לעניין בניה על הגג ולאשר חדר יציאה לגג בתנאי הגשת הסכמה של 75% מבעל הבניין, או לחילופין ביטול חדר יציאה לגג.
3. לאשר פטור מדרישה בהשתתפות בקרן חנייה מכוח תקנות החנייה, היות וברצועה ברוחב 350 מטר סביב הנכס לא מתוכננים חניונים ציבוריים, כפוף לאישור הוועדה המחוזית.

לצורך הוצאת היתר, עורך הבקשה טען במערכת המקוונת 17 חתימות של בעלי הדירות בבניין (המהווים יותר מ-75% הסכמות הנדרשות), ולפיכך הוצא ההיתר.

עמ' 15

מידע: 13-01738 רישוי: 17-0331 ת.בניין: 0954-017

לאחר תלונות המתנגדים, נעשתה בדיקה נוספת והתקיימה פגישה עם המבקשים ועורך הבקשה והתברר שהחתימות שצורפו לבקשה ע"י עורך הבקשה שייכות לבקשה אחרת שהוגשה במקביל לבניין. עורך הבקשה כתב מכתב/תצהיר לפיו הוא מכיר בטעות וטען שלא היה כל כוונת מרמה אלא טעות בלבד.

לאור העובדה שלא התקבלה הסכמה של 75% מבעלי זכויות בנכס לעניין הבנייה על הגג, ההיתר הוצא בטעות. הבקשה מובאת לתיקון ההיתר.

בתאריך 08/11/2017 אישרה הועדה המקומית פרסום לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התו"ב להכנת תכנית להתחדשות במתחם ברקאי (בין אפקה לרמת אביב ג') וקבע תנאים בחלוקות המגורים להגשת היתרים עד לאישור התכנית, כמפורט:

"לא יצא היתר בניה, כולל היתרים מכח תמ"א 38 – הריסה ובניה מחדש ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל

אשר לדעת הועדה המקומית עלול לפגוע במגמות התכנון העתידי למתחם ברקאי. כמו כן רשאית הועדה המקומית

להגביל היתרים ו/או להתנות תנאים להתרתם במגמה להתאימם לתכנון החדש.

- הועדה המקומית רשאית להתיר שיפוצים, תוספת ממ"דים לדירות קיימות ו/או חיזוק ללא תוספת יחידות דיור או

קומות."

לפי חוות דעת צוות תכנון מתאריך 19/11/17 "הריסה, בניה, ע1, ג1, מרפסות, תוספת יח"ד, תוספת קומות – בהתאם להחלטת הועדה 17-0023 ב' מיום 08/11/2017 לפי סעיף 78 תנאים מגבילים להיתרי בניה: לא ממליצים לאשר שכן עלול לפגוע במגמת תכנון ופתוח המתחם כולו כיחידה אחת באופן שיאפשר בין השאר מתן פתרון לשטחים פתוחים משותפים וחניה גם למגרשים הפנימיים שאינם גובלים בדרך."

לאור האמור לעיל, כעת לא ניתן לאשר הרחבות בבניין הנדון.

מכיוון שהיתר להרחבה + בניית מעטפת הוצא לפני ההחלטה הנ"ל, מומלץ לתקן את היתר מס' 17-0579 ולבטל חדר היציאה לגג בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה לדיון הנוסף: (ע"י אלנה דוידזון - מוסקוביץ נעמי)

- 1. מומלץ לתת זכות טיעון למבקשים ולעורך הבקשה.**
- 2. לתקן את היתר מס' 17-0579 מיום 03/09/2017 שכן ניתן בטעות לאחר שהתברר שהחתימות שהוגשו עבור 75% הסכמות לבניה על הגג בלבד, שייכות לבקשה אחרת. לא לאשר הבניה על הגג, בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:**
- 3. להגיש תכנית מתוקנת ללא בנייה על הגג.**

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

תיאור הדיון :

אלנה דוידזון: בספטמבר 2017 הוצא היתר לקומה עליונה מעל מעטפת בקומה א' פלוס חדר יציאה לגג. ההיתר הוצא בהסתמך על 75% מבעלי זכויות הנכס לגבי הבנייה על הגג. לפני חודש קיבלנו מכתב התנגדות שההיתר הוצא שלא כדין כי אין הסכמה של 75%. בדקנו את הנושא והזמנו את עורך הבקשה וגם את המבקשים והתברר כי בשנת 2015 הוגשו במקביל 2 בקשות, אחת להקמת מעלית ואחת לבקשה הנדונה. בעצם מדובר בטעות ולא שמנו לב. במסגרת הבקשה הוגשו בעצם 77% הסכמות, אך 4 מהם חזרו מהסכמתם. וההחלטה הייתה כי אישרנו בניית חדר יציאה לגג. ההיתר יצא בטעות, במהלך הבדיקה עלה כי באזור רחוב ברקאי בכל המתחם פורסמו 77 ו-78,

עמ' 16

מידע: 01738-13 רישוי: 0331-17 ת.בניין: 0954-017

זאת אומרת שהיום אי אפשר לאשר הרחבה. במקרה הזה ניתן לתקן את ההיתר ולבטל את החדר יציאה לגג, צריך לתת למבקשים את זכות טיעון.

ארנון גלעדי: מה שאת אומרת למעשה השתמשו בחתימות במקרה אחד, והעתיקו את זה למקרה אחר. יש כאן הונאה.

הלל הלמן: בתוך כל הבירוקרטיה יש טעויות בתום לב. הם הגישו בקשה אחת אחרי השנייה. כאשר הגישו את הבקשה השנייה, אנחנו הסתמכנו על החתימות לפני כן ולא דרשנו חתימות נוספות. בהחלטת הוועדה הייתה דרישה להציג הסכמה 75%. כיוון שהוועדה דחתה את ההתנגדויות ואישרה את הבקשה הוא לא הבין עדיין צריך 75% חתימות והוא טען את אותם חתימות. בעקבות האירוע הזה הסדרנו זאת, אם יש מתנגדים, נדרוש הסרת התנגדות.

אם רואים שבעל זכות בנכס שחתם גם הגיש התנגדות, צריך לבקש ממנו מכתב הסרת התנגדות. **מלי פולישוק:** הרי יש מצבים שאנשים חותמים בהתחלה ואחר כך שהם מקבלים את ההודעה, הם מתנגדים לפעמים במהלך אותה בקשה אין התאמה בין החתימה הראשונית לבין המתנגדים אחר כך. חייבים לוודא הסרת התנגדות ולא רק ישיגו חתימה על ידי המבקש.

ליאור שפירא: לפי ההסבר שלך אין לזה רלוונטיות לטעמי אם זה היה בתום לב או לא?

הלל הלמן: אני מסכים איתך לגמרי, התקשרתי לברר מה קרה.

זרון ספיר: הבקשה הזאת הגיעה כי תושבים פנו אלי וביקשו ממני לבדוק כי השתמשו בחתימות שלהם שלא כדין. הפנתי את זה ליועצת המשפטית. עורכת הדין של המתנגדים פנתה עוד לפני הוצאת ההיתר וטענה לגבי הבעייה של החתימות. איך יצא היתר למרות שעורכת הדין של המתנגדים אמרה שיש בעייה עם החתימות? הייתם אמורים לדעת שיש בעיה.

אלנה דוידזון: הבקשה הראשונה שהוגשה עם 77% היא בעצם נדחתה על ידינו מסיבות תכנוניות, הם הגישו בקשה חדשה ואנחנו הסתמכנו על החתימות עבור הבקשה הקודמת. ו-4 מבעלי הזכות שחתמו על הבקשה הקודמת, בעצם חזרו מהסכמתם. כאן נפלה טעות.

מלי פולישוק: למה הסתמכתם על הבקשה הקודמת? בטעות? לקחתם בהנחה מי שהסכים אז מסכים גם עכשיו?

אלנה דוידזון: ההיתר הוצא בעצם בגלל 77% הסכמות.

מה שאת מציעה להזמין אותם להשמיע את טענות המבקשים.

הראלה אברהם אוזן: מאחר שהיתה פנייה אל עורך הבקשה והוא הסכים שהוא מודה כי טעה הוא הבין שחדר יציאה לגן אי אפשר לאשר. הבנתי כי הנושא הסתבך בגלל פרסום תנאים מגבילים לפי 77 ו-78, יש לנו כרגע מצב שחדר יציאה על הגג לא ניתן לבנות ואת ההיתר צריך לתקן. שאלה נוספת, זה נוכח העובדה שלפני 3 שבועות בתאריך 8/11/17 התקבלה החלטה לגבי תנאים מגבילים, מה אנחנו עושים עם הנושא הזה לגבי ההרחבה שהתבקשה פה, כי אחרי ההחלטה הזאת לא היה ניתן לאשר זאת.

ארנון גלעדי: מצד אחד יש לו היתר שגוי ביד.

הראלה אברהם אוזן: את ההיתר השגוי צריך לתקן.

ארנון גלעדי: מתקנים את זה בהסכמת המבקש, ומאשררים את ההחלטה הקודמת.

הראלה אברהם אוזן: של ההרחבה בלבד, מכיוון שהייתה החלטה לפני התנאים המגבילים, את ההרחבה לפני התנאים המגבילים נאשר בהיתר. צריך להוציא היתר מתוקן הוא סיים הכל.

מלי פולישוק: אם הוא מגיע והמתנגדים יסכימו, אין כרגע הסכמה של ה-4. כרגע יש הסכמה להוריד את הגג פה. המבקש מסכים להוריד את ההיתר על חדר יציאה לגג?

ארנון גלעדי: אם הוא לא מגיש מכתב תוך 24 שעות, תזמין אותו לשימוע.

מלי פולישוק: לאור מה שאמר ליאור, מעניין לראות את ההשוואה בין שני הבקשות, מעניין שזאת אותה תופעה למרות ששני עורכים שונים. אני רוצה להגיד דבר אחר, מכיוון שאחרי שאישרנו את המדיניות של 38, הוא לא יוכל לקבל לפי המדיניות החדשה, גם אם כולם יסכימו חדר יציאה על הגג?

הראלה אברהם אוזן: ההיתר הזה כבר יצא, הסיבה שאנחנו יכולים לדון, זה כי לא התחילו את העבודה, ההיתר יצא על סמך נתונים לא נכונים. נכון להיום נעשתה בדיקה ועלה כי נעשה טעות. לא יכולנו להוציא היתר על חדר יציאה לגג, מאחר ואין את זה בכתב, אני בעד אמירה, שצריך הודעה בכתב שאכן נעשתה טעות ולא ניתן להוציא את ההיתר הכולל את חדר יציאה לגג. אם הוא לא מבין, שיגיע לכאן לשימוע או לביטול ההחלטה.

זרון ספיר: אז אנחנו מבטלים את ההיתר הקיים?

הראלה אברהם אוזן: ברור שאת ההיתר הקיים צריך לתקן, אבל אולי מבקש ההיתר לא יודע על הטעות הזאת, או להזמין אותו לדיון לתיקון היתר.

עמ' 17

מידע: 13-01738 רישוי: 17-0331 ת.בניין: 0954-017

- דורון ספיר:** 1. הוועדה מחליטה להתלות את ההיתר לאור העובדה שאין די חתימות לאשר חדר יציאה לגג ויש לתקן את ההיתר ולהוציא אחר במקומו.
 2. מבקש הבקשה ועורך הבקשה יגישו לוועדה תוך 7 ימים מכתב ובו הם מבקשים לתקן את הבקשה ולבטל את החדר יציאה על הגג.
 3. אם לא תוגש הודעה כאמור, יוזמנו הצדדים לשימוע בפני הוועדה לביטול ההיתר.
- הלל הלמן:** צריך צו הפסקת עבודה.
- הראלה אברהם אוזן:** אני הבנתי שהם לא התחילו לעבוד.
- דורון ספיר:** צריך להודיע להם מיידית שההיתר שלהם הותלה והם לא יכולים לעבוד. אתה יכול להעביר להם את ההחלטה בעל פה.

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0021 מתאריך 29/11/2017

1. הוועדה מחליטה להתלות את ההיתר לאור העובדה שאין די חתימות לאשר חדר יציאה לגג ויש לתקן את ההיתר ולהוציא אחר במקומו.
2. מבקש הבקשה ועורך הבקשה יגישו לוועדה תוך 7 ימים הודעה בכתב בה הם מבקשים לתקן את הבקשה ולבטל את החדר יציאה על הגג.
3. אם לא תוגש הודעה כאמור, יוזמנו הצדדים לשימוע בפני הוועדה לביטול ההיתר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

נימוקי הדיון הנוסף:

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 1

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

1. לבטל את היתר מספר 17-0759 שכן לא התקבלה הסכמה של 75% מבעלי הדירות לעניין בנייה על הגג המשותף.
2. להגיש תוכניות מתוקנות כך שלא יכללו את חדר היציאה לגג עבור הדירה העליונה ולהוציא היתר חדש בהתאם לתכניות המתוקנות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	17-0824	תאריך הגשה	22/05/2017
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג, תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע), שימוש חורג למסחר/מסעדה/גן ילדים פרטי או בניין עם ערוב שימושים

כתובת	אליהו מפרארה 4	שכונה	נוה דן
גוש/חלקה	6637/446	תיק בניין	0837-004
מס' תב"ע	188, 1821, אר, 2550, 2550, א, 2754, 380, 4053	שטח המגרש	510.00
	ג, ל, ע, 1		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הגן של ריטה בע"מ	גלילי ישראל 5, תל אביב - יפו 6937705
בעל זכות בנכס	אורה לבית קמיני ווליצר	בנימין מטודלה 63, תל אביב - יפו 6954853
עורך ראשי	דני ביברנג	ת.ד. 20313, תל אביב - יפו 61202
מתכנן שלד	דני שפירא	ת.ד. 38828, חולון
מורשה חתימה מטעם המבקש	ריטה סטין	גלילי ישראל 5, תל אביב - יפו 6937705

מהות הבקשה: (מוסקוביץ נעמי)

מהות עבודות בניה

שימוש חורג כלפי ההיתר ממגורים בבניין בן קומה ליח"ד אחת (קוטג') בשטח 103.11 מ"ר וממחסן קיים בשטח 17.84 מ"ר בחצר לגן ילדים עבור 24 ילדים, לתקופה של 10 שנים. הבקשה כולל אישור בדיעבד של תוספת בניה של 13.11 מ"ר (כלפי ההיתר הקודם) שבוצע ללא היתר, הריסת הגדרות הקיימות והקמת גדרות חדשות בגבולות המגרש הקדמי עד גובה 1.50 מ' וגדרות צדדי-מערבי ואחורי עד 2 מ', ביטול 2 שערים קיימים בגדר המערבי וסידור כניסה אחד בלבד, בחזית קדמית.

מצב קיים:

על המגרש בניין מגורים בן קומה, מחסן בחצר האחורי וסככה לחניה במרווח צדדי-מזרחי בחזית לרחוב.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	שימוש חורג-שימוש חורג למגורים לגן ילדים לתקופה של 5 שנים (עד לתאריך 06/04/2016) והגבהת הגדרות הצדדיות ואחורי בלבד, בבניין מגורים קיים בן קומה (קוטג').	12/01/2014	13-1538

עמ' 20

מידע: 16-00761 רישוי: 17-0824 ת.בניין: 0837-004

	הגדרות הנ"ל טרם בוצעו ומבוקשות שוב במסגרת הבקשה הנוכחית.		
712	סככה למכונית במרווח צדדי מזרחי בחזית לרחוב.	01/02/1966	
879	הקמת בניין מגורים בן קומה.	01/12/1954	
227	הקמת מחסן הגבול המגרש האחורי.	09/06/1954	

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום.

התאמה לתב"ע (תכנית 1821 אזור נווה דן)

מותר	מוצע	סטייה	
שטחים עיקריים - קומה טיפוסית - סה"כ	שטח הקיים לפי היתר משנת 2014 הינו 98.70 מ"ר מוצע 10% 22.91 = 3.11 מ"ר	13.11 מ"ר הנ"ל מבוקש כהקלה 2.91% . להעברת שטחים מקומה שניה לקומת הקרקע בשיער שטח זו קיימת ללא היתר וכעת מבוקשת בדיעבד.	
קוי בניין קדמי לרחוב לצד מערבי לצד המזרחי לאחור	קיים בהיתר 5 מ' 3.83 מ' 4 מ' 10 מ'	0.17 מ' קיים לפי היתר.	
מספר קומות	1		2

הערות נוספות:

תב"ע 4053/תא "תכנית למסגרות חינוכיות לגיל הרך" - קיבלה תוקף בתאריך 27/03/2016.
"מטרת התכנית היא לאפשר שימוש ופעילות מסגרות חינוך לגיל הרך ביעודי קרקע שונים, כך שניתן יהיה להפעיל מסגרות אלה בכל העיר"

מוצעת סככה להצללת בחצר הפונה לרחוב עד גבול המגרש (הסככה קיימת גם היתר משנת 2014) וסככה נוספת במרווח צדדי- מערבי עד גבול המגרש.

הסככה לא סומנה להריסה בתום השימוש החורג.

תב"ע 4053 מאשרת סעיף 2.2 "עיקרי הוראות התכנית" סעיף קטן ג': "תוספת בזכויות בניה עבור מצללות בשטח החצר האחורית או הצידי לזכויות התקפות (גם אם מוצעו זכויות התקפות). זכויות אלה יהיה ניתן לממש בין קווי הבניין לקווי המגרש בתחום החצר הצידי או אחורית בלבד לצורך שימוש של מסגרות החינוך לגיל הרך."

לפי סעיף 6.6 בתכנית 4053 "התכנית מאפשרת שינוי במרווח המינימלי הקבוע בתב"ע בכדי לאפשר התקנת מצללות.

סעיף קטן 2. "קו בניין לחזית של היטל המצללה תהיה עפ"י הקבועה בתב"ע תקפה או עפ"י החלטת מה"ע". ולכן ניתן לאשר את הסככות להצללה בחצר ובתנאי הריסתם בעת סיום שימוש החורג.

במגרש לפי היתר משנת 1966 קיימת חניה מקורה ע"י סככה אך על המפרט רשום ש"אינה שייכת לבקשה". כמו כן, לפי היתר משנת 1954 קיים מחסן בגבול המגרש האחורי המשמש לפי דווח מח' פיקוח כתינוקיה, דבר שלא ניתן לאשר.

המחסן בשטח 17.50 מ"ר ובגובה 2.50 מ', אושר בזמנו כשטח שירות, והפיכת שטח שירות לשטח עיקרי מהווה סטייה ניכרת.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש צדדי ואחורי ל- 2.00 מ'
2. העברת אחוזי בניה בין הקומות.
3. שימוש חורג מהיתר ממגורים ומחסן לשימוש של גן ילדים לתקופה של 10 שנים. והתקבלו התנגדויות. 16/08/2017 תאריך הודעה אחרונה:

1. הגבהת הגדרות אושרה כהקלה לפי היתר משנת 2014, אך הגבהת לא בוצע, ולכן פורסמה ההקלה זו שוב.
2. אין מניעה לאשר את הקלה להעברת שטחים מקומה שניה לקומת הקרקע.
3. שימוש חורג לתקופה של 10 שנים, ניתן לאשר לפי הראות תב"ע 4053, אך מומלץ ל-5 שנים בלבד כי מדובר בהשלמת

תוקף ל-5 שנים נוספות.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
יקואל אברהם	רחוב בנימין מטודלה 18, תל אביב - יפו 6954815	
יקואל אייל	רחוב בנימין מטודלה 16, תל אביב - יפו 6954813	
יקואל רייפמן יונה	רחוב בנימין מטודלה 18, תל אביב - יפו 6954815	
יקואל שירה	רחוב בנימין מטודלה 18, תל אביב - יפו 6954815	
פטל שרון	רחוב ויצמן 4, תל אביב - יפו 6423904	
רייפמן תומר	רחוב בנימין מטודלה 16, תל אביב - יפו 6954813	

עיקרי ההתנגדויות:

ההתנגדות הוגשה ע"י עו"ד פטל שרון בשם בעלי זכויות ב-2 המגרשים הגובלים לצד המערבי עם המגרש שבנדון. אישור הבקשה מהווה פגיעה חמורה במתנגדים מטרד רעש והפרעות תנועה שיגרום לירידת ערך דירותיהם. יפגע קשות באיכות החיים של המתנגדים ושל הדיירים הסמוכים, תשנה אופי האזור השקט.

לטענתו, אין דרך לאשר בדיעבד חריגות בניה כמבוקש וטוען שלא התקיים התנאי בהחלטת הועדה בעת אישור הבקשה קודמת, על הריסת המחסן בחצר האחורית, ולאי שימוש במוסך החניה, ומתנגדים בתוקף לאשר שימוש חורג

מחסן שהינו מיועד להריסה.

מתנגדים להגבהת הגדרות, להקמת הסככות היוצרות נוף של שכונת פחונים, ופגיעה שאיכות הסביבה.

התייחסות להתנגדויות:

לפי הוראות תב"ע 4053 ניתן לאשר שימוש חורג לגיל הרך עד 10 שנים, כולל הקמת סככות בחצר. המחסן קיים בהיתר משנת 1954, ולכן לא נדרוש הריסתו. מוסך החניה הינה סככה למכונית במרווח צדדי-מזרחי בחזית לרחוב, מאושרת לפי היתר מס' 712 משנת 1966. על גבי הסככה רשום במפרט ש"אינו שייך לבקשה". לגבי הפרעות תנועה בעת הורדת העלאת הילדים, מצורפת חוות דעת מכון הרישוי- תנועה: "חניה למשך זמן קצר של חלק מההורים לצד מדרכה המסומנת בכחול/לבן או המאפשרת חניה ציבורית חופשית לצורך העלאה/הורדה של הילדים היא סבירה ולא יגרום לעומסים חריגים ברחובות הסמוכים". הגבהת הגדרות אושרה בעבר כהקלה, אך לא בוצע בפועל, ולכן אין מניעה לאשר הקלה להגבהת הגדרות עד 2 מ' בגבולות המגרש צדדיים ואחורי כמבוקש.

אפרת גורן 19/07/2017 חו"ד מכון רישוי ע"י

תנועה

דרישת תקן: 0 מקומות חניה
לא קיים היום במקום וברחובות הסמוכים מפרץ ייחודי להעלאה והורדה של ילדים משום ששני צדדי הרחוב מסומנים כחול-לבן.
עבור גן ילדים פרטי אין העיריה הופכת קטע כחול-לבן למפרץ ייחודי להעלאה והורדה של ילדים (כלומר לא מציבים תמרור אשר אוסר חניה בשעות הבוקר ואחר הצהריים כדי להשאיר מקום פנוי לרכבי ההורים).
הניסיון שלנו מלמד כי בגן מסוג זה צפוי כי לא יותר מרבע מההורים יביא את הילדים ברכב, כלומר צפוי כי בשעות הבוקר ואחה"צ יהיו עד 5 רכבים שידרשו לחניה קצרה במקום. לצורך זה ישמשו חניות הציבוריות (כלומר ה- כחול-לבן) ברחוב עצמו וברחובות הסמוכים.
דעת המכון היא כי חניה למשך זמן קצר של חלק מההורים לצד מדרכה המסומנת בכחול/לבן או המאפשרת חניה ציבורית חופשית לצורך העלאה/הורדה של הילדים היא סבירה ולא יגרום לעומסים חריגים ברחובות הסמוכים.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

המבנה מוגדר כמבנה ברמת סיכון נמוכה, יש לעמוד בכל דרישות רשות הכבאות.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה עם מיכל אחד.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

איכות הסביבה

הבקשה לא כוללת בנייה בתת הקרקע ולכן אין צורך לבדוק את נושא גזי הקרקע.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

מקלוט

לא הוצג פתרון מיגון, ניתן לאשר פטור בכפוף להתחייבות לא להפעיל את הגן בשעת חירום.
יש לאשר זאת בהליך של פטור בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י ילנה יוסים 27/06/2017

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

לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

אם הועדה תדחה את התנגדויות:

1. לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממגורים בשטח לגן ילדים בשטח של 103.11 מ"ר עבור 24 ילדים לתקופה של 5 שנים מיום 06/04/2016 עד 06/04/2021 .
2. לאשר תוספת בניה בקומת הקרקע עבור הבניין חד קומתי כהקלה:
 - העברת שטחים המותרים מקומה שניה לקומת הקרקע (עד 3%),
 - הגבהת גדרות בגבול המגרש צדדי-מערבי ואחורי עד 2 מ'.בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך ;
3. לא לאשר שימוש חורג ממחסן לגן ילדים, שכן הדבר מהווה סטיה ניכרת (הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי).

תנאים אחרי ועדה

1. מתן כתב שיפוי לעריית לת-אביב ע"י בעל היתר. כתב השיפוי יהיה עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי, אישור הג"א, איכות הסביבה, משרד הבריאות, כבוי אש, וחוות דעת יועץ בטיחות (בהתאם להוראות תב"ע 4053)
3. פינוי המחסן משימוש של גן ילדים לפני הוצאת היתר באישור מחלקת פיקוח על כך.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. לא תהיה פעילות חוץ בחצר הגן בין שעות 14.00-16.00.
2. הפעלת הגן בכפוף לקבלת האישורים ולעמידה בכל תנאים של כל הגורמים הרלוונטיים.
3. בתום מועד השימוש החורג יש להרוס את הסככות ההצללה בחצר.

הערות ישיבת הכנה מיום 21/10/2017:

לדיון בצוות התנגדויות.

תיאור הדיון בצוות התנגדויות:

בתאריך 26.11.17 התקיים דיון בהשתתפות חברי הוועדה: אהרון מדואל, ליאור שפירא, עו"ד רותם רותם ברנד יעקבצ'אק, לימור קנדיל ורחל קריספל

צוות מקצועי: אלנה דוידזון, נעמי מוסקוביץ

נעמי מוסקוביץ: שימוש חורג לגן ילדים לתקופה של 10 שנים, המלצנו ל-5 שנים, התברר בביקור של הפיקוח כי בחצר יש מחסן של 17 מ"ר המשמש כתינוקיה, לא המלצנו את השימוש במחסן.

נוכחים מטעם המתנגדים: עו"ד טלי פריד, יקואל אברהם בעלי הקרקע, יונה יקואל, רייפמן תומר

עו"ד טלי פריד: מדובר על בקשה לשימוש חורג להיתר שניתן לראשונה ב-2010. בחישוב פשוט, מדובר בהיתר שיינתן לתקופה של 17 שנים לפחות, זאת תקופה ארוכה מאוד. אני כן רוצה לציין, נקודות רלוונטיות לגבי הצורה

שבה המבקשים מתנהלים בנכס הזה. נעשה בנכס שימוש חורג, פג תוקפו של ההיתר באפריל 2016, שניתן ל-5 שנים, הגן ממשיך להתקיים ולהתנהל למרות שפג תוקפו. המחסן שהשכירו בשנת 2011, נקבע כתנאי להיתר שהמחסן ייהרס, אך המחסן עדיין קיים, מדובר במחסן זמני שהיה אמור להיהרס. הדבר המהותי לגבי ההתנהלות, מה שנעשה בפועל כי העלאת והורדת הילדים נעשית במגרש בבעלות המתנגדים ולא ברחוב אליהו מפרארה. החנייה מתנהלת במגרש בבעלות פרטית. אנחנו טוענים כי אין שום אפשרות להוריד ולהעלות ילדים שלא יכולים לרדת לבד ברחוב הראשי, מדובר ברחוב צר מאוד, הרכב חוסם את הרחוב. גם אם היינו רוצים להתעלם מהחנייה, המתנגדים הגישו בקשה להיתר בנייה במגרש שלא תינתן אפשרות להורים להחנות שם את רכבם. קיים מטרד רעש. מדובר במפגע נופי, מן שכונת פחונים. אין צורך לגן נוסף באזור כי קיימים גנים נוספים. שימוש חורג אמור להינתן לתקופה קצרה. המבקשים רוצים לקיים גן כשהתכנית לא מאשרת זאת. הנושא המהותי הוא נושא התנועה, מצוקת חנייה בגלל השימוש במגרש של המתנגדים, ברגע שתתחיל הבנייה, הדבר יבוא לידי ביטוי ברחוב הראשי, אליהו מפרארה.

נוכחים מטעם המבקשים: דני ביברינג, ריטה סטין, עו"ד אתי כהנא

עו"ד אתי כהנא: יש צורך בגני ילדים. הגן קיים הרבה מאוד שנים, עומד בחוק התכנון והבנייה. למעט המתנגדים שלא התנגדו קודם. מדובר בפעוטון, הפעילות היא בתוך הגן בלבד. מדובר ב-24 פעוטות. לעניין בעיית החנייה, ההורים מורידים את ילדיהם ונוסעים מהמקום. תכנית המתאר מאשרת ניהול פעוטון במקום. בעלי הנכס הגישו בקשה לבניית בריכה ולכן הם מגישים כאן התנגדות.

דני ביברינג: יש במקום תמרור להורדת ולהעלאת ילדים עבור הגן, כך שאין 70% מההורים מגיעים עם עגלות. בעיית חנייה. מנהל הרובע נתן לנו את האישור להורדת ולהעלאת ילדים במגרש האמור במשך כשעה.

ריטה סטין: ההצללה תוחלף, אני מוכנה להתחייב להעמדת איש צוות שיעמוד במגרש בזמן הורדת והעלאת הילדים.

1 המלצת הצוות : החלטה מספר 1

צוות התנגדויות מספר 17-0012-30 מתאריך 26/11/2017

מאוכלוסיית הגן, מתגוררים במרחק הליכה מהגן. בנוסף, ניצב תמרור המאפשר העלאה והורדת ילדים צוות 70% מהגן בשעות מסוימות, עניין זה נותן מענה לבעיות התנועה שפורטו במכתב ההתנגדות. ההתנגדויות מחליט לקבל את התנגדויות בחלקן וקובע שלא יותר שימוש חורג במחסן לצורך הפעלת תינוקיה. התרשמנו כי לא קיימת הפרעה מהותית לדיירי הסביבה לקיום הגן, נהפוך הוא על פי הצהרת המבקשים שלא נסתר ע"י המתנגדים, למעלה מ-

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:

ההחלטה: החלטה מספר: 3

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0023-2 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 2

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 17-0023-2 מתאריך 27/12/2017

עמ' 25

מידע: 16-00761 רישוי: 17-0824 ת.בניין: 0837-004

1. **לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממגורים בשטח לגן ילדים בשטח של כ-103 מ"ר עבור 24 ילדים לתקופה של 10 שנים מיום 06/04/2016 עד 06/04/2026.**
2. **לאשר תוספת בניה בקומת הקרקע עבור הבניין חד קומתי כהקלה:**
 - העברת שטחים המותרים מקומה שניה לקומת הקרקע (עד 3%),
 - הגבהת גדרות בגבול המגרש צדדי-מערבי ואחורי עד 2 מ'.**בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך.**
3. **לא לאשר שימוש חורג ממחסן לגן ילדים, שכן הדבר מהווה סטייה ניכרת (הפיכת שטח שירות לשטח עיקרי).**
4. **לדחות את ההתנגדויות שכן לא קיימת הפרעה מהותית לדיירי הסביבה לקיום הגן, נהפוך הוא על פי הצהרת המבקשים שלא נסתרה ע"י המתנגדים, למעלה מ-70% מאוכלוסיית הגן, מתגוררים במרחק הליכה מהגן. בנוסף, ניצב תמרור המאפשר העלאה והורדת ילדים מהגן בשעות מסוימות, עניין זה נותן מענה לבעיות התנועה שפורטו במכתב ההתנגדות.**

תנאים אחרי ועדה

1. מתן כתב שיפוי לעיריית לתל-אביב ע"י בעל היתר. כתב השיפוי יהיה עבור תביעות לפי סעיף 197 לחוק.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי, אישור הג"א, איכות הסביבה, משרד הבריאות, כבוי אש, וחוות דעת יועץ בטיחות (בהתאם להוראות תב"ע 4053)
3. פינוי המחסן משימוש של גן ילדים לפני הוצאת היתר באישור מחלקת פיקוח על כך.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. לא תהיה פעילות חוץ בחצר הגן בין שעות 14.00-16.00.
2. הפעלת הגן בכפוף לקבלת האישורים ולעמידה בכל תנאים של כל הגורמים הרלוונטיים.
3. בתום מועד השימוש החורג יש להרוס את הסככות ההצללה בחצר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

	29/05/2017	תאריך הגשה	17-0867	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק), חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	בניה על הגג- מהיר, תוספות בניה	מסלול מהיר, תוספות ושינויים	מסלול

נאות אפקה א	שכונה	קהילת קייב 22	כתובת
0859-022	תיק בניין	6625/493	גוש/חלקה
933.00	שטח המגרש	1, מ, מ, ל, ג, 375, 291, 2710, 1740, 1291	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
קהילת קייב 22, תל אביב - יפו 6941017	גיל מרטנס	מבקש
קהילת קייב 22, תל אביב - יפו 6941017	גיל מרטנס	בעל זכות בנכס
קהילת קייב 22, תל אביב - יפו 6941017	גור בן אריה	בעל זכות בנכס
הרצל 16, תל אביב - יפו 6688402	יעל בן יהודה	עורך ראשי
ת.ד. 38828, חולון	דני שפירא	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מצב קיים:

בנין למגורים ובו 2 קומות+ מרתף+ חדרי יציאה לגג בית משוף ל 4-דירות +7 מקומות חניה בקומת קרקע

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
הקלה בקו בנין אחורי 10%	1

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
	1

תאריך הודעה אחרונה: 06/08/2017 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

תנועה וחניה-מכון רישוי - (ע"י מרינה נלקין 28.06.2017)

עמ' 27

מידע: 16-01155 רישוי: 17-0867 ת.בניין: 0859-022

בהתאם לתקן החדש אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידת דיור- מאושר פטור.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש-מכון רישוי - (ע"י רן אבן שושן 28.06.2017)

מבוקשת תוספת למבנה אשר מוגדר על ידי רשות הכבאות כמבנה ברמת סיכון נמוכה. על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים מסוג זה המפורטות בשני מסמכים:
1. תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות
2. תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - יישום בעיריית תל אביב את המסמכים ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור - <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות הנ"ל ולהגיש במערכת רישוי מקוון במוצג 500:

1. תכנית בטיחות אש בפורמט DWF
2. סריקה צבעונית של הצהרת עורך הבקשה, חתומה על ידי עורך הבקשה (נספח מספר 2), בקובץ בפורמט PDF.

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - (ע"י שירלי בר 28.06.2017)

תוספת שטח לדירה קיימת, מוצג מקלט קיים

- יש לאשר את הבקשה בהליך של פטור בפיקוד העורף, לפי השלבים הבאים:
1. יש לשפץ את המרחב המוגן הקיים בהתאם למפורט בטופס התקינות המפורסם באתר העירוני.
 2. יש לטעון במערכת רישוי מקוון במגירת 'נספח מיגון' את המסמכים הבאים: תמונות לאחר השיפוץ, טופס תקינות המקלט חתום ומלא וטופס המלצה לפטור חתום ומלא בחלקו העליון. (את הטפסים ניתן להוריד באתר עיריית תל אביב-יפו < להיות תושב < אגף רישוי ופיקוח על הבנייה < טפסים וחומרי עזר < מפרטים והנחיות של מכון הרישוי העירוני)
 3. עורך הבקשה ישלח פנייה לתחנת מיקלוט לאחר החלטת הוועדה כדי שמכון הרישוי יבדוק את החומר המוגש, ימלא את המלצתו על גבי טופס הבקשה לפטור (את החלק שבאחריות העירייה) וישלח אותו במייל לעורך הבקשה.
 4. עורך הבקשה יגיש את טופס הפטור החתום בצירוף 2 תכניות בנייר, תמונות וטופס תקינות לפיקוד העורף.
 5. פיקוד העורף יבחן ויאשר (או לא יאשר) מתן פטור.
 6. עורך הבקשה יקבל מפיקוד העורף את התייחסותו לפטור (שכאמור יכולה להיות אישור של הפטור או סירוב לפטור) ויטען במערכת רישוי מקוון תכנית זהה לזו שאושרה בנייר בקובץ DWF ובתוכה מוטמעת חתימת פיקוד העורף שניתנה על גבי תכנית הנייר וסריקה של טופס הפטור המאושר.
 7. בעת טעינת גירסה לבדיקה סופית, מכון הרישוי יבדוק את האישור ויסגור את תיאום המיקלוט.

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 29.06.2017)

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי שירלי בר

תנועה

=====

בהתאם לתקן החדש אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידת דיור
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

=====

מבוקשת תוספת למבנה אשר מוגדר על ידי רשות הכבאות כמבנה ברמת סיכון נמוכה.
על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים מסוג זה

עמ' 28

מידע: 16-01155 רישוי: 17-0867 ת.בניין: 0859-022

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אצירת אשפה

=====

אין צפי לגידול בנפח האשפה בעקבות תוספת זו.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

=====

תוספת שטח לדירה קיימת, מוצג מקלט קיים
יש לאשר את הבקשה בהליך של פטור בפיקוד העורף על פי ההנחיות
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אדריכלות

=====

מאושר מבחינת עיצוב אדריכלי
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :
http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

ח"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 04.06.2017)

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה בקו בנין אחורי 10%

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:

עמ' 29

מידע: 16-01155 רישוי: 17-0867 ת.בניין: 0859-022

ההחלטה: החלטה מספר: 4
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 3
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

לא לאשר את הבקשה שכן:

- תוספת הבניה ע"י קירוי וסגירת חלק ממרפסת קיימות פתוחות מוצעת מעבר לקו הבניין המותר ומעבר להקלה של 10% שפורסמה.
- לא הוצג חתך דרך התוספת המבוקשת, ובחתכים במפרט לא הוצג קירוי המרפסות המבוקש.
- במסגרת הבקשה לא הוצג הבניין כולו, אלא הדירה הנדונה בלבד וגם חישוב השטחים נערך עבור יח"ד הנדונה בלבד. לא ניתן לבדוק את השטחים הקיימים ואם נותרו זכויות בניה בלתי מנוצלים.
- שטח חדר היציאה מעבר ל- 40 מ"ר המותרים ומהווה סטייה ניכרת.

נמסרה הודעה לעורכת הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	17-1279	תאריך הגשה	03/08/2017
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים, תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק), שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	שטרן איזק 14	שכונה	'תכנית ל
גוש/חלקה	6885/8	תיק בניין	2285-012
מס' תב"ע	1111א1, 3344, ע1, תעא/1111א1(14), תעא/1111א1(22)	שטח המגרש	2,332.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עמירם בן יעקב	תובל 40, רמת גן 5252247
בעל זכות בנכס	עמירם בן יעקב	תובל 40, רמת גן 5252247
עורך ראשי	סלומון בנמו בן-עמי	הרצל 63, ראשון לציון 7526724
מתכנן שלד	חיים מונשרי	מבצע קדש 23, ראשון לציון 7522139

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

שינויים להיתר קיים מספר 20151645 מס בקשה 110082 עדכון למצב הקיים ללא תוספת שטחים. מרתף 2- שינויים בחלוקת השטחים בחללים הטכניים לתפקוד הבניין ללא תוספת שטח. מרתף 1- שינוי במיקום החניה, הקמת חדר גנרטור, שינויים במיקום מדרגות פנימיות המחברות בין קומת המרתף לבין הדירה הדרום מערבית בקומת הקרקע. קומת קרקע- שינויים פנימיים בחלוקת השטחים בדירה הדרום מערבית עורפית והמרת שטחים עיקריים לשטחי שירות וההיפך ללא שינוי במניין השטחים(שטח מגורים לשטח שירות-מחסן לכלי גינה). בחצר- פיתוח שטח לרבות הקמת בריכת שחיה, ג'קוזי פרטית בחצר האחורית עבור הדירה הדרום מערבית כולל התקנת חדר מכוונות הצמוד אליה(רובו תת קרקעי). התקנת דק וגדר מסביב למבוקש. כריתת 3 עצים בשל הקמת הבריכה המוצעת והעברתם למקום אחר בגבולות המגרש. שינויים כלליים בקומות העליונות ללא תוספת שטח. הקלה - הקמת בריכה פרטית בקומת הקרקע בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בינין בהיתר בניה מס'20151645 הכולל 2 קומת מרתפים קומת קרקע 10 קומות מגורים וגג עליון

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח צדדי/קדמי/אחורי במרחק ___1.18_ מ' מגבול המגרש במקום ___
2	הגבהת מעקה בנוי בקומה 10 מגובה של 1.10 ל2.10

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	
2	

חו"ד מכון הרישוי:

תנועה וחניה-מכון רישוי - (ע"י מרינה נלקין 12.09.2017)

בהתאם לתקן החדש אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידת דיור- מאושר פטור.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש-מכון רישוי - (ע"י רן אבן שושן 30.08.2017)

לאחר הועדה יש להגיש נספח תיאור האמצעים לבטיחות אש בהתאם לתקנה 11א' (א) חוק התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) (תיקון מס' 3), התשס"ח-2008. אופן ההגשה, התצורה של הצגת הנתונים והיקף הפרוט של נספח תאור האמצעים לבטיחות אש יענה על דרישת הוראות מכ"ר: מס' 532 "אופן הגשת נספח תאור אמצעים לבטיחות אש ומקרא אחיד".

יש להעביר את המסמכים הבאים דרך פנייה מקוונת www5.tel-aviv.gov.il/machon-rishuy:

1. נספח בטיחות חתום על ידי רשות הכבאות לבקשה המקורית להיתר.
2. לתכנית שינויים יש להגיש מכתב מהאדריכל המפרט את השינויים מהתכנית המאושרת וסימונם בענן על גבי התכנית.
3. במכתב זה יש לפרט את שטח השינויים לצורך הוצאת אגרת כיבוי אש עדכנית לחוות הדעת.

אשפה-מכון רישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 29.08.2017)

עבור שינויים פנימיים אין צפי לשינוי בנפח האשפה.
מאושר פטור.

איכות הסביבה-מכון רישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 29.08.2017)

הבקשה נמצאת באזור רגיש להחדרת מי נגר עילי למי התהום
=====

במידה והבקשה להיתר כוללת פתרון החדרה: על עורך הבקשה לפנות לרשות המים, להציג בפניהם את תכנית הבקשה להיתר ואת תכנון פתרון ההחדרה ולפעול מולם עד קבלת אישור רשות המים למתן היתר. את האישור יש להגיש אל מכון הרישוי לפני מתן היתר באמצעות הטענתו למגירת "מסמכי זיהום מים" (5310) במערכת הרישוי המקוון.

במידה ובקשה אינה כוללת פתרון החדרה: על עורך הבקשה להכין מכתב מטעמו המודיע לעירייה כי לא מבוקש ולא מתוכנן פתרון להחדרת מי נגר עילי. את המכתב יש להגיש אל מכון הרישוי לפני מתן היתר באמצעות הטענתו למגירת "מסמכי זיהום מים" (5310) במערכת הרישוי המקוון.

אין להגיש אל מכון הרישוי את תכנון ההחדרה או את תכנון פתרון החלחול שכן נושא זה מטופל על ידי מחלקת רישוי בניה, וזאת במסגרת הבדיקות שמבצעת מחלקת רישוי לצורך הוכחת עמידה בדרישות החלחול שבתמ"א 34.

עבור הגנרטור:

=====

ארובת גנרטור חירום תסומן בהגשה בחתך ובתכנית כך שהיא מובילה מהגנרטור דרך המבנה ועד לגובה של 2

מטר מעל גג הבניין.

אקוסטיקה

=====

יש להגיש למכון הרישוי חוות דעת אקוסטית סביבתית באמצעות הטענתה למגירת "מסמכי אקוסטיקה" (5330) במערכת הרישוי המקוון.

גנים ונוף-מכון רישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 29.08.2017)

אין עצים בחלקה ו-4 מ' מסביבה.

מאושר פטור.

אדריכל-מכון רישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 29.08.2017)

מאושר מבחינת עיצוב אדריכלי.

מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 12.09.2017)

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי רינת ברקוביץ'

תנועה

=====

בהתאם לתקן החדש אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידת דיור- מאושר פטור. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

=====

דרישה להציג נספח אחרי ועדה. המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

אצירת אשפה

=====

עבור שינויים פנימיים מאושר פטור.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

איכות הסביבה

=====

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: החדרת ממי נגר עילי, גנרטור ואקוסטיקה. המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

גנים ונוף

=====

אין עצים במגרש ובקרבתו, מאושר פטור.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

אדריכלות

=====

מאושר מבחינת עיצוב אדריכלי.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :
http://gisn.tel-aviv.gov.il/rihui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 08.08.2017)

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו (בניין בנוי במלואו - מוכן לאכלוס).

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה ל שינויים להיתר קיים מספר 20151645 מס בקשה 110082 עדכון למצב הקיים ללא תוספת שטחים. מרתף 2- שינויים בחלוקת השטחים בחללים הטכניים לתפקוד הבניין ללא תוספת שטח. מרתף 1- שינוי במיקום החניה, הקמת חדר גנרטור, שינויים במיקום מדרגות פנימיות המחברות בין קומת המרתף לבין הדירה הדרום מערבית בקומת הקרקע. קומת קרקע- שינויים פנימיים ושינויים בחלוקת השטחים בדירה הדרום מערבית עורפית והמרת שטחים עיקריים לשטחי שירות וההיפך ללא שינוי במניין השטחים(שטח מגורים לשטח שירות-מחסן לכלי גינה). בחצר- פיתוח שטח לרבות הקמת בריכת שחיה, ג'קוזי פרטית בחצר האחורית עבור הדירה הדרום מערבית כולל התקנת חדר מכונות הצמוד אליה(רובו תת קרקעי). התקנת דק וגדר מסביב למבוקש. כריתת 3 עצים בשל הקמת הבריכה המוצעת והעברתם למקום אחר בגבולות המגרש. שינויים כלליים בקומות העליונות ללא תוספת שטח. הקלה - הקמת בריכה פרטית בקומת הקרקע בגבולות המגרש .

כולל ההקלות הבאות:

1. הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח צדדי/קדמי/אחורי במרחק ___1.18_ מ' מגבול המגרש במקום ___ מ' הקבוע בתכנית
2. הגבהת מעקה בנוי בקומה 10 מגובה של 1.10 ל 2.10

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תיקון והתאמת חישובי שטחים להיתר האחרון ולשינויים שהוצגו,
2	הצגת השינויים שנעשו בתוכניות בחזיתות וחתכים,,
3	הקטנת גובה מעקה הגג ל 1.05 מ' המותרים עפ"י תקנות,,
4	הצגת הוכחה שתכסית בנייה על הגג, הינה עד 65% משטח הגג,,
5	הצגת חישוב שטח הברכה בטבלת השטחים גובה מפלס דריכה ומעקה,,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:

ההחלטה: החלטה מספר: 5
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

1. לא לאשר הקמת ג'קוזי בחצר פרטית , שכן המבוקש לא פורסם כחוק, או לבצע השלמת פרסומים עבור ג'קוזי.
 2. לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים בבניין מגורים קיים בן 2 קומות מרתף, 10 קומות מגורים (כולל קומת הקרקע) וחדר יציאה לגג מעל הדירה העליונה ל- 17 יח"ד, כולל ההקלה הבאה:
- הקמת בריכת שחיה פרטית בחצר האחורית המוצמדת לדירה בקומת הקרקע;
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

תנאים אחרי ועדה

1. תיקון והתאמת חישובי שטחים להיתר האחרון ולשינויים שהוצגו.
2. הצגת השינויים שנעשו בתוכניות בחזיתות וחתכים.
3. הקטנת גובה מעקה הגג ל 1.05 מ' המותרים עפ"י תקנות.
4. הצגת הוכחה שתכסית בנייה על הגג, הינה עד 65% משטח הגג.
5. הצגת חישוב שטח הברכה בטבלת השטחים גובה מפלס דריכה ומעקה.
6. ביטול ג'קוזי בחצר פרטית.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	16-1702	תאריך הגשה	30/10/2016
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	פתחיה מרגנשבורג 47	שכונה	רביבים
גוש/חלקה	6623/436	תיק בניין	0829-047
מס' תב"ע	188, 1821, 1740 אר, 380, ג, 1, ל, ע, 1, תמ"א 34/ב4	שטח המגרש	531.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ליאור קוינטר	פתחיה מרגנשבורג 47, תל אביב - יפו 6954943
בעל זכות בנכס	אורית קוינטר	פתחיה מרגנשבורג 47, תל אביב - יפו 6954943
בעל זכות בנכס	ליאור קוינטר	פתחיה מרגנשבורג 47, תל אביב - יפו 6954943
עורך ראשי	רועי פישר לבנטון	נחמה 10, תל אביב - יפו 68115
מתכנן שלד	ערן שילר	רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (ארגש נרית)

מהות עבודות בניה

הריסת כל הבנייה הקיימת במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור חדר יציאה לגג, מכח תמ"א 38, מעל קומת מרתף הכוללת חניון ומרתף מוצמד לדירה שמעליו בקומת הקרקע. סה"כ 6 יח"ד.

מצב קיים:

מבנה קיים למגורים, בן קומה אחת מעל קומת עמודים חלקית (עבור מקלט בלבד ושטח פתוח בין עמודים) המיועד להריסה, יח"ד אחת.
 (לפי היתר המלולי בן 2 קומות).

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית משותפת והבקשה חתומה ע"י בעלי הנכס הרשומים.

התאמה לתב"ע (תכניות מ+1821+380+1740 אזור רביבים) + תמ"א 3/38

- ההיתר המקורי להקמת הבניין משנת 1972
 - החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ קונסרוטקציה במכון הרישוי וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

סטייה	מוצע	מותר	קווי בניין
0.4 מ' הנ"ל מבוקש כהקלה של 10%	ק. קרקע 6.2 מ' שאר הקומות 5 מ'	5 מ'	קדמי דרומי לרחוב פתחיה מרגנשבורג
	3.6 מ'	4 מ'	צדדיים

<p>0.5 מ' הנ"ל מבוקש כהקלה של 10%</p>	<p>ק.קרקע 5 מ' שאר הקומות 4.5 מ'</p>	<p>5 מ'</p>	<p>אחורי צפוני</p>
<p>52.28 מ"ר פורסמה הקלה של 6% המהווים 31.86 מ"ר שטחי המדרגות עד 12 מ"ר לא נכללו בחישובי השטחים העיקריים בניגוד לתב"ע</p>	<p>במידה גרפית: 567.7 מ"ר</p> <p>12 מ"ר</p> <p>19.6 מ"ר מדרגות במידה גרפית, מתוכם 12 מ"ר מדרגות</p>	<p>27% משטח מגרש של 531 מ"ר = 143.37 מ"ר כולל ח. מדרגות עד 12 מ"ר</p> <p>2 קומות x 143.37 מ"ר = <u>286.74 מ"ר</u></p> <p>תוספת 13 מ"ר ללא ממ"ד עבור יח"ד קיימת <u>299.74 מ"ר</u></p> <p>שטח קומה קיימת 130.79 מ"ר + 13 מ"ר ליח"ד קיימת = 143.79 מ"ר x 1.5 = 215.68 מ"ר</p> <p>215.68 + 299.74 = 515.42 מ"ר</p> <p>+9 עובי קירות</p> <p>שטח של חדר המדרגות מעל 12 מ"ר ייחשב כשטח עיקרי</p>	<p>שטחים עיקריים קומה טיפוסית -לפי תב"ע</p> <p>לבניין בן 2 קומות</p> <p>-לפי תב"ע</p> <p>-לפי תמ"א</p> <p>סה"כ</p> <p>מס' קומות מותרות עפ"י התמ"א לצורך זכויות בלבד</p> <p>סה"כ לפי תב"ע + תמ"א 38:</p> <p>שטח שירות - ממ"ד</p> <p>שטחי שירות לקומה טיפוסית</p>
		<p>2 קומות מעל קומת עמודים</p>	<p>מס' קומות לפי תב"ע</p>

	4 קומות+ קומת גג חלקית	סגירת קומת עמודים+ קומה נוספת 4 קומות+ קומת גג	לפי תמ"א 38 סה"כ
2 יח"ד מתוכן ניתן לאשר יח"ד אחת לאור זאת שפורסמה הקלה לתוספת יח"ד מכח שב"ס (1 יח"ד)	6 יח"ד	2 יח"ד על מגרש של 500 מ"ר+ 1 יח"ד מכח תמ"א 38+ 1 יח"ד בקומת הקרקע 4 יח"ד	צפיפות ביח"ד - לפי תב"ע - לפי תמ"א סה"כ לבניין
0.85 מ' פורסמה הקלה להגבהת קומת הקרקע 0.5 מ' , גובה הבניין נמדד מה0.00 ולא ממפלס הרחוב	3.15 מ', קומת עמודים מבוקשת בגובה קומה טיפוסית 2.8 מ' 17.00 מ'	2.30 מ' 16.5 מ' ממפלס המדרכה הגובל בחלקה	גובה קומת קרקע לפי 1740 גובה בניין מותר עפ"י מדיניות קומת קרקע
<p>- <u>חוות דעת מתוקנת ע"י מרינה נלקין מתייחסת לנספח תנועה מתוקן יום 17/01/2017:</u> הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 4 קומות ובהן 6 יחידות דיור (3 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר + 3 יח"ד מעל 120 מ"ר). מתוכנן: 10 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 4 מתקני דו חניון, במרתף תת קרקעי. 1 מקומות חניה לרכב נכים במרתף בהתאם לאישור מורשה נגישות. 2 מקומות חניה לאופנועים במרתף. 6 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים בקומת קרקע. חוות דעת: פתרון המוצע עונה לדרישות- מאושר. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.</p>			התאמה לנספח תנועה/חניה

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2	2	קומות

שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ חדר משחקים	חניות, וחלק מקומת מרתף הצמודה לדירה בקומת הקרקע	- לא הוצג חישוב שטח מרתף הצמוד לדירה ביחס לשטח מעל הקרקע.
גובה	מרתף עליון עד 4.0 מ' נטו ובתנאים מסוימים ניתן מעל 4 מ'	בחלקה 2.80 מ' בחלקה 4.65 מ' בחלקה 5.85 מ'	0.65 מ', עבור מתקני דו חניון וניתן להמליץ על כך
תכסית	85% משטח המגרש המהווים 451 מ"ר	401 מ"ר המהווים 75%	- לא הוצג חישוב פתרון חלחול של 15%

בנייה על הגג – חדרי יציאה לגג מכח ג/1 בבנייה בו זמנית

שטח/ תכסית	מותר	מוצע	סטייה
שטח/ תכסית	65% מתכסית קומה עליונה המהווים 103.70 מ"ר	במידה גרפית: 81% המהווים 129 מ"ר עבור חדר יציאה לגג אחד	25.3 מ"ר
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח) גובה קומה כגובה קומה טיפוסית 2.8 מ' ועד 3.0 מ' נטו	3.92 מ'	0.25 מ' בניגוד להוראות תכנית ג/1 והנ"ל לא מבוקש כהקלה
נסיגות בבניה בו זמנית	2 מ' לחזית קדמית 1.2 מ' משאר החזיתות או 0 בתנאים מסוימים	5.80 מ' 0 מ' מחזיתות צדדיות 0 מ' מחזית אחורית	1.2 מ', פורסמה הקלה לביטול הנסיגות הנדרשות ללא כל הצדקה לכך
מערכות	הסתרת דודי מים ומערכות סולריות במסגרת הגג	המערכות הסולריות לא הוצגו בחתכים ולא ניתן לראות את הסתרתם ע"י מעקה הגג	
בינוי	גישה לשטח משותף	גישה ממגדל מדרגות לגג עליון	
פרגולה	1/3 משטח מרפסת גג או 10 מ"ר, לפי הגדול מביניהם	החישוב שהוצג אינו מדויק	- לא הוצג חישוב שטח הפרגולות והתאמתן לגודל המותר.

עמ' 39

מידע: 15-01441 רישוי: 16-1702 ת.בניין: 0829-047

לא הוצג פרט פרגולה	4 מ' ממעקה הגג	שמירת נסיגה 1.2 מ' ממעקה הגג
--------------------	----------------	---------------------------------

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	בנייה במרווחים/בליטות מרפסות מסתור כביסה
מבוקשות מרפסות בשטח של עד 12 מ"ר בחזית הקדמית והאחורית. המרפסות חורגות עד 40% מקווי הבניין הקדמי והאחורי, הנ"ל מבוקש כהקלה. מוצע מסתור כביסה באורך 10 מ' בחזית המזרחית בתוך קווי הבניין.	*	*	
מפלסי הגדרות ומפלסי הקרקע לא סומנו בצורה ברורה, ולא ניתן לבדוק את התאמתם לתקנות החוק.	*		פיתוח שטח /גדרות

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. תוספת קומה מכח תמ"א 38.
2. גובה קומת עמודים כגובה קומה טיפוסית.
3. הבלטת מרפסות עד 40% מקו בנין קדמי ואחורי.
4. מילוי קומת עמודים מכח תמ"א 38.
5. קורות פרגולה מבטון בקומת הגג.
6. תוספת יח"ד מכח חוק שב"ס.
7. תוספת 25 מ"ר מכח תמ"א 38.
8. 10% קו בנין צידי ואחורי.
9. 6% הקלה לשיפור דיור.
10. ביטול נסיגה ממעקה גג בקו בנין צדדי בבניה חדשה.

הודעה אחרונה התקבלה בתאריך: 04/12/2016 ולא התקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלות:

- ההקלות שפורסמו בסעיף 1,4,7 אינן הקלות אלא פרסום נדרש עפ"י הוראות תמ"א 38.
- הקלה מס 3 בחלקה לא רלוונטית שכן מרפסות בחזית הקדמית בולטות עד 0.8 מ' מקו הבניין הקדמי של 5 מ' וניתן לאשר חריגה של עד 1.20 מ' מקו הבניין הקדמי ללא הקלה.
- ההקלה שפורסמה בסעיף 5 אינה רלוונטית שכן פרגולה מבטון מותרת עפ"י תכנית ג/1
- לא ניתן לאשר את ההקלה בסעיף 9 לתוספת של 6% שכן הנ"ל נוגד את מדיניות האיזור היות שבבניינים בהם תותר תוספת קומה מתוקף תמ"א 38 / 3 עד 4 קומות וקומה חלקית כולל קומת קרקע לא יותרו הקלות נוספות לתוספת זכויות בניה.
- לא ניתן לאשר את ההקלה בסעיף 10 לביטול הנסיגות הנדרשות בחזיתות הצדדיות מכח תכנית ג/1 שכן אין כל הצדקה תכנונית לכך וניתן לתכנן חדר יציאה לגג בנסיגות הנדרשות שכן שטח הגג גדול מאוד ומאפשר זאת

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי שלומי שמעוני 21/02/2017

תנועה:

דרישת התקן:

- 10 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לרכב נכים
- 2 מקומות חניה לאופנועים
- 6 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 10 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 4 מתקני דו חניון, במרתף תת קרקעי.
 - 1 מקומות חניה לרכב נכים במרתף בהתאם לאישור מורשה נגישות.
 - 2 מקומות חניה לאופנועים במרתף.
 - 6 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים בקומת קרקע.
- המלצה : להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

תנאי לאכלוס המבנה יהיה הגשת אישור רשות הכבאות.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

דרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים
לא נדרש דבר.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

הבקשה נכללת באזור בו חלה חובת מיגון מבנים נגד חדירת גזי קרקע.
התווסף תנאי לקבלת היתר בנושא זיהום קרקע.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

הוטענה תכנית מרתפים מתוקנת (ב - 20/02/17) ובה נשמר מרחק של כ 3 מטר מעצי הברוש לשימור במגרש ,
לא ניתן להתרחק בדיון מעצי השכנים מס' 13-15 והם מיועדים לכריתה בהסכמת השכנים .
מבדיקת הבקשה, במגרש ובקרבתו קיימים 15 עצים / שיחים, מתוכם :
מיקום העצים - מס' 1-11 (11 יח') במגרש ,
מס' 12-15 (4 יח') במגרשים השכנים במיפסל נמוך במטר מהמגרש .
במגרש , עצים מס' 2,7 (2 יח') לא מוגנים .
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

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

אדריכלות

נדרשים תיקונים בפיתוח.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	יעוד	פיצוי נופי
1	זית אירופי	12.0	העתקה	
2	מייש	0.	כריתה	
3	ברוש מצוי	15.0	כריתה	6,565
4	ברוש מצוי	15.0	כריתה	5,158
5	ברוש מצוי	15.0	שימור	
6	ברוש מצוי	12.0	שימור	
7	ברוש מצוי	0.	כריתה	
8	ברוש מצוי	15.0	שימור	
9	ברוש מצוי	12.0	כריתה	972
10	ברוש מצוי	15.0	שימור	
11	ברוש מצוי	15.0	שימור	
12	אראוקריה רמה	15.0	שימור	
13	ברוש מצוי	11.5	שימור	1,367
14	ברוש מצוי	9.0	שימור	1,962
15	ברוש מצוי	15.0	שימור	1,695

חוו"ד מחלקת פיקוח ע"י דימטרי שטיינברג 11/02/2016

תכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ארגש נרית)

מבלי להתייחס להתנגדויות, לא לאשר את הבקשה, שכן:

1. מוצעות 6 יח"ד לעומת 5 יח"ד המותרות (עפ"י התב"ע + תמ"א + שב"ס)
2. סך שטחי הבנייה מעבר לשטחים שניתן לאשר לבניין כולו ובגדר סטייה ניכרת.
3. חישוב השטחים נעשה בצורה לא מדויקת. כל השטחים בקומות העליונות המיועדים למבואות, גרעין חדר המדרגות וכד' הינם שטחים עיקריים. כתוצאה מכך מדובר בתוספת שטח עיקרי שלא חושב כלל.
4. הבנייה על הגג מנוגדת להוראות תכנית ג/1 לעניין הגובה נטו והנסיגות הנדרשות
5. הבנייה על הגג נוגדת את הוראות תכנית ג/1 לעניין התכסית המותרת (עד 65%) שמהווה סטייה ניכרת.
6. גובה הבניין חורג מ' 16.5 מ' המותרים על פי המדיניות באזור
7. לא הוצג פתרון לקולטי שמש

ההחלטה : החלטה מספר 4

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 12-17-0013 מתאריך 12/07/2017

לשוב ולדון לבקשת הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

נימוקי הדין הנוסף:

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

תנאים למתן היתר

- | # | התנאי |
|----|---|
| 1 | ביטול יח"ד אחת והתאמת מס' יח"ד לצפיפות המותרת של 5 יח"ד (עפ"י התב"ע + תמ"א + שב"ס), |
| 2 | תיקון חישוב השטחים וטבלאות המפרט ובלבד שסך השטחים יהיה בהתאם למותר עפ"י התב"ע + תמ"א 38 תיקון 3, כולל כל השטחים בהתאם ליעודם עיקרי או שירות, |
| 3 | התאמת הבניה להוראות תכנית ג/1 לעניין הגובה נטו והנסיגות הנדרשות; |
| 4 | התאמת הבניה על הגג להוראות תכנית ג/1 לעניין התכסית המותרת (עד 65%); |
| 5 | התאמת גובה הבניין כולו לגובה המותר עפ"י מדיניות האיזור (16.5 מ'); |
| 6 | נקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו. |
| 7 | יש להשלים את סקר / מיפוי, העצים במלואו באמצעות האגרונום / עורך, לעצים במגרש וסביבו (בהיקף עד 4 מטר) כולל חישוב מאזן עצים .. |
| 8 | יש להרחיק את החפירה / דיפון לפחות 3 מטר מהברושים המיועדים לשימור במגרש .. |
| 9 | יש להגיש את התכנית הסופית מתוקנת, כפי שהוטענה למגירה 5000 (ב - 20/02/17) ובה קיימת שמירת מרחק בנייה / חפירה של לפחות כ 3 מטר מעצי הברוש לשימור במגרש . |
| 10 | יש לקבל את אישור מחלקת הרישוי כי התקבלה הסכמת בעלי הנכס הסמוך, לכריתת העצים מס' 13,14,15 שבתחומם .. |
| 11 | לא תיבנה גדר חדשה ולא תבוצע כל חפירה בקרבת העצים לשימור .. |
| 12 | יש להשלים את סימון יעוד העצים הקיימים, בהגשה הסופית בתכנית קומת הקרקע, כמפורט בחוות הדעת / טבלת העצים .. |
| 13 | בשתילה מעל מרתפים: יש לבנות לכל עץ בית גידול בנפח של לפחות 8 מ"ק, עומקו 1 מטר לפחות ושטח הפנים העליון - ריבועי ככל האפשר. בית הגידול לא יבלוט משטח פני הקרקע .. |

תנאים בהיתר

- | # | התנאי |
|---|--|
| 1 | ביטול יח"ד אחת והתאמת מס' יח"ד לצפיפות המותרת של 5 יח"ד (עפ"י התב"ע + תמ"א + שב"ס), |
| 2 | העץ המיועד להעתקה יועתק למיקום אחר במגרש, בליווי אגרונום בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתו |
| 3 | דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, |

התנאי

בהתאם להנחיות האגרונום המלווה. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע..

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה במגרש השכנים, נשתלו במגרשם 7 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4) בערך של 5,024 ש"ח. עצים שלא ניתן לשתול במגרש השכנים ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע..
2	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה, 18 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4) בערך של 12,695 ש"ח, מתוכם לפחות 7 יח' במגרש. עצים שלא ניתן לשתול במגרש ישתלו בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע.
3	אגרונום מורשה על ידי משרד החקלאות ילווה את פעולות ההכנה לעצים/דיפון/חפירה/קידוח/בניה /פיתוח שיבוצעו באזור העצים לשימור להבטחת יציבותם ותקינותם. במקרים של חשש ליציבות עצים, באחריות האגרונום להפעיל קונסטרוקטור כדי לייצבם. יש להגיש את אישורו של האגרונום המלווה לכך שהעצים לא נפגעו בעקבות העבודות. אישור זה הינו תנאי לקבלת טופס 4 / אישור איכלוס / תעודת גמר.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:****ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 6****ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:****ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 6****ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017**

א. לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית עבור חדר יציאה לגג, (סה"כ 4.65 קומות), מכח תמ"א 38/3, מעל קומת מרתף הכוללת חניון ומרתף מוצמד לדירה שמעליו בקומת הקרקע, סה"כ 5 יח"ד. כהקלה ל:

- חריגה של 10% מקו הבניין הצדדיים המותרים של 4 מ' (0.4 מ');
- חריגה של 10% מקו הבניין האחורי המותר של 5 מ' (0.5 מ');
- הגבהת גובה קומת העמודים עד 3.15 מ' לעומת 2.3 מ' המותרים;
- הבלטת מרפסות מקו בניין אחורי עד 40% מקו הבניין האחורי של 5 מ' (2 מ');
- הגדלת הצפיפות המותרת מ-2 יח"ד ל-3 יח"ד;

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

ב. לא לאשר את ההקלה לתוספת של 6% שכן הנ"ל נוגד את מדיניות האיזור היות שבבניינים בהם תותר תוספת קומה מתוקף תמ"א 38 / 3 עד 4 קומות וקומה חלקית כולל קומת קרקע לא יותרו הקלות נוספות לתוספת זכויות בניה.

ג. לא לאשר את ההקלה לביטול הנסיגות הנדרשות בחזיתות הצדדיות מכח תכנית ג/1 שכן אין כל הצדקה תכנונית לכך וניתן לתכנן חדר יציאה לגג בנסיגות הנדרשות שכן שטח הגג גדול מאוד ומאפשר זאת

תנאים אחרי ועדה

1. ביטול יח"ד אחת והתאמת מס' יח"ד לצפיפות המותרת של 5 יח"ד (עפ"י התב"ע + תמ"א + שב"ס)
2. תיקון חישוב השטחים וטבלאות המפרט ובלבד שסך השטחים יהיה בהתאם למותר עפ"י התב"ע + תמ"א 38 תיקון 3, כולל כל השטחים בהתאם ליעודם עיקרי או שירות
3. התאמת הבניה להוראות תכנית ג/1 לעניין הגובה נטו והנסיגות הנדרשות;
4. התאמת הבניה על הגג להוראות תכנית ג/1 לעניין התכסית המותרת (עד 65%);
5. התאמת גובה הבניין כולו לגובה המותר עפ"י מדיניות האיזור (16.5 מ');;
6. ינקטו כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות של המבנים והנכסים הגובלים. בעל היתר הבניה יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי מח' פקוח על הבניה פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

ביטול יח"ד אחת והתאמת מס' יח"ד לצפיפות המותרת של 5 יח"ד (עפ"י התב"ע + תמ"א + שב"ס)

ההחלטה התקבלה פה אחד.

עמ' 45

מידע: 16-01610 רישוי: 17-0457 ת.בניין: 0016-018

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	17-0457	תאריך הגשה	09/03/2017
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	בלפור 18, עין ורד 5	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7431/28	תיק בניין	0016-018
מס' תב"ע	,281 ,2720 ,2665 ,2385 ,2267 ,219 ,1680 ,1186 ,636 ,541 ,44 ,44 ,4320 ,4053 ,3954 ,3458 ,287 ,9007 ,9005 ,9002 ,9001 ,755 ,75 ,74 ,680 ,9072 ,9062 ,9024 ,9021 ,9017 ,9010 ,9009 ,10ד/10א, ח, מ, נ, ע, צ, תמ"א10/ד12, תמ"א10/ז10, תמ"א23, תמ"א18, תמ"א2/38, תמ"א2/4, תמ"א3/38, תמ"א4/23, תמ"א4/36, תמ"א4/18, תמ"א5		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בלפור 18 בע"מ	בלפור 18, תל אביב - יפו 6521132
בעל זכות בנכס	רחל מורגנשטרן	שמעון בן עזאי 6, תל אביב - יפו 6802334
בעל זכות בנכס	שלום שיינר	רד"ק 14, בני ברק 5134820
עורך ראשי	אירמה כראל	לוי משה 11, ראשון לציון 75658
מתכנן שלד	לאוניד גוזביץ	החי"ל 24, חיפה 3501433
מורשה חתימה מטעם המבקש	אברהם בן גיאט	בית אל 12א, תל אביב - יפו 6927913

מהות הבקשה: (יניב מיליס)

מצב קיים:

בניין לשימור קיים בן 3 קומות מבקשים ארובה למסעדה קיימת ברישיון על פי דרישות איכות הסביבה

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
---	------

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
---	----------

תאריך הודעה אחרונה: 24/08/2017 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

עמ' 46

מידע: 16-01610 רישוי: 17-0457 ת.בניין: 0016-018

איכות הסביבה-מכון רישוי - (ע"י אפרת גורן 29.11.2017)

מתוכננת ארובה בקוטר 40 ס"מ עבור מסעדה בשטח של עד 100 מ"ר.
הארובה עולה לגובה של 2 מפני הגג.

מכון הרישוי - (ע"י אפרת גורן 29.11.2017)

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

איכות הסביבה

=====

מתוכננת ארובה בקוטר 40 ס"מ עבור מסעדה בשטח של עד 100 מ"ר.
הארובה עולה לגובה של 2 מפני הגג.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :
http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י פינחס קינדה 13.03.2017)

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי חלקית.

הערה : הארובה בנויה פרט להשלמת גובה ל 2 מ' בחלק העליון מרצפת הגג.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י יניב מיליס)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

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

תנאים בהיתר

התנאי

1 התקנת הארובה תעשה בתאום מלא עם מחלקת שימור.

הערות

עמ' 47

מידע: 16-01610 רישוי: 17-0457 ת.בניין: 0016-018

#	התנאי
1	ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואין בו כל אישור אחר לשינויים אחרים שנעשו בבניין אשר אינם כלולים בו וגם אין בו אישור לעסקים בבניין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 7
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 7
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

לאשר את הבקשה להתקנת ארובה עבור מסעדה הנמצאת בקומת הקרקע, בחלקו המערבי (בחזית צדדית אחורית) של בניין מגורים לשימור, בחריגה של 1.00 מ' באורך הבליטה מעבר לקו בנין צדי.

כולל ההקלות הבאות:

הקמת ארובה ומתקן סינון בחריגה מקו הבניין הצדדי מעבר למותר בתקנות התכנון והבניה.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

התקנת הארובה תעשה בתאום מלא עם מחלקת שימור.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואין בו כל אישור אחר לשינויים אחרים שנעשו בבניין אשר אינם כלולים בו וגם אין בו אישור לעסקים בבניין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	17-1068	תאריך הגשה	02/07/2017
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	5 ויתקין	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6960/25	תיק בניין	0243-005
מס' תב"ע	887	שטח המגרש	400.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גיל לחמנוביץ	אופיר 36א, תל אביב - יפו 6901434
בעל זכות בנכס	שחף טייכמן	חובבי ציון 5, תל אביב - יפו 6314805
עורך ראשי	זורון פנחס	מיזאן 23א, תל אביב - יפו 6901885
מתכנן שלד	מאיר בהריר	ת.ד. 62260, תל אביב - יפו 6162102

מהות הבקשה: (יניב מיליס)

תוספת בניה בגג עד לשטח של 65% משטח קומה טיפוסית, סה"כ תוספת של 15% תוספת מרפסת עורפית לדירה בקומה ד' תוספת של 5 מ"ר בקומה א' עפ"י הוראות תכנית רובע 3

מצב קיים:

בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית ומעל 2 קומות מרתף

חו"ד מכון הרישוי:

תנועה וחניה-מכון רישוי - (ע"י מרינה נלקין 11.07.2017)

בהתאם לתקן החדש אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידת דיור- מאושר פטור.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש-מכון רישוי - (ע"י אפרת שמש 16.07.2017)

התכנית הועברה לאישור רשות הכבאות

מכון הרישוי - (ע"י שרה לסקה 23.07.2017)

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי שרה בובליל אדר'

תנועה

=====

בהתאם לתקן החדש אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידת דיור- מאושר פטור.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

=====

התכנית הועברה לאישור רשות הכבאות
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אצירת אשפה

=====

אין צפי לגידול בנפחי האשפה.
ממליצים לפטור.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות

=====

אין הערות בתחום אדריכלות, התכנית מאושרת.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :
http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אתי יסמאילוב 03.07.2017)

התוכנית תואמת את המצב בשטח. הבניין בשלבי גמר שלד והבוקש בנוי בחלקו.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י יניב מיליס)

לאשר את הבקשה ל
תוספת בניה בגג עד לשטח של 65% משטח קומה טיפוסית, סה"כ תוספת של 15% תוספת מרפסת עורפית
לדירה בקומה ד' תוספת של 5 מ"ר בקומה א' עפ"י הוראות תכנית רובע 3

כולל ההקלות הבאות:

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

ההחלטה: החלטה מספר: 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 8

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפיי היתר 12-0133 שניתן בתאריך 09/05/2012 לבניין מגורים בן 5 קומות עם קומת גג חלקית מעל מרתף בן 2 קומות, הבנוי בחלקו ונמצא בשלבי גמר שלד. הבקשה כפי שהוגשה ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן :

1. לא הוצגו כל השינויים ביחס למאושר בהיתר המקורי ולא קיימת כל התייחסות לשטחים שנוספו בניגוד להיתר המקורי.
2. לא הוצגו כל המידות, המפלסים, הפרטים והחתכים הרלוונטיים.
3. קיימת חוסר התאמה בין התכניות לחתכים וקיימת אי התאמה בין כותרות המרתף למוצג.
4. הבקשה ברובה כוללת סימון שבו מצוין לא שייך לבקשה, חוץ מקומה א', קומת הגג והגג העליון.
5. לא הוצגו פרטי הבריכה והיא הוצמדה לקווי הבניין וקורתה חלקית, בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.
6. לא הוצגו פרטי המצללות בקנ"מ 1:20.
7. חישוב השטחים שהוגש מתייחס רק לקומת הגג החלקית ואין בו כל התייחסות לשאר השינויים שנעשו בבניין, לרבות הגדלת שטח המרתף העליון, שינויים בחלוקת השטחים, ביטול חלק מהממ"דים כתוצאה מאיחוד דירות וכו'.
8. הצהרת המהנדס והחישוב הסטטי שהוגשו מתייחסים לכתובת אלנבי 103.
9. תצהיר מתכנן השלד הוגש על פי היתר מספר 8245 שאינו קיים בתיק הבניין של ויתקין 5.

הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	17-1340	תאריך הגשה	14/08/2017
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	נס ציונה 12, אידלסון 7	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	6909/41	תיק בניין	0108-012
מס' תב"ע	44, 9005, ג, מ, ע, 1, תמ"א 3/38, תמ"א 3/38, א,	שטח המגרש	
	תמ"א 4/ב34		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רונבאו השקעות בע"מ	אבן גבירול 2, תל אביב - יפו 6407702
בעל זכות בנכס	רונבאו השקעות בע"מ	אבן גבירול 2, תל אביב - יפו 6407702
עורך ראשי	יניב פרדו	בית חורון 117, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	חיים שטיינברג	נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822
מורשה חתימה מטעם המבקש	יונתן באור	הארבעה 30, תל אביב - יפו 6473926

מהות הבקשה: (נטלי קוגן)

הריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38 על תיקוניה של בנין מגורים בן 6.65 קומות. קו בנין קדמי לרחוב אידלסון 4.00 מ', קו בנין קדמי לרחוב נס ציונה 4.00 מ', קווי בנין צידיים 2.70 מ' הקלות : 6% תוספת לאחוזי בנייה לשיפור איכות הדיור. הקלה בקווי בניין צידיים של 10%. ניצול זכויות מכוח תמ"א 38 בשילוב הקיימות. ביטול קומת ביניים ובניית 4 קומות מלאות. ניוז שטחים מותרים בין הקומות. הקמת מתקן חניה אוטומטי מחוץ לקוי הבניין המותרים לפי תקן חניה. הבלטת מרפסות בקו בנין קדמי עד 40% מהמרווח לניצול שטחי המרפסות המותרים. בניית פרגולה מבטון בקומת הגג והגבהת המפלס שלה, בנייה בתכסית גדולה מ-50% המותרים ופטור ממרפסות שירות לעיצוב אדריכלי. בניית ג'אקוזי בגג עליון משויך לדירת הגג לתכנון אופטימלי.

מצב קיים:

מספר קומות (מעל קרקע) : 2 סוג קומת קרקע : מלאה מספר יחידות דיור : 7 צורת רישום בעלות : בית משותף קיים מרתף

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	6 אחוז תוספת לאחוזי הבניה
2	הקמת מתקן חניה אוטומטי מחוץ לקווי הבניין המותרים
3	הבלטת המרפסות בקו בניין קדמי עד 40 אחוז מהמרווח
4	10 אחוז בקווי בניין צידיים
5	פרגולה מבטון
6	הרחבת דיור מכח תמ"א 38
7	תוספת קומה מכח תמ"א 38
8	תוספת קומה בהקלה
9	קומת גג 65 אחוז מכח תמ"א 38
10	עצירת המעלית בקומת הגג

עמ' 52

מידע: 17-00174 רישוי: 17-1340 ת.בניין: 0108-012

הקלה	#
פטור ממרפסות שירות	11
ביטול קומת ביניים ובניית 4 קומות מלאות	12
חלוקה שווה של השטחים המותרים בין הקומות	13
בניית מתקנים טכניים בגבול מגרש הנישה הגבוהה מ1.5 מטר מפני הקרקע הגבוהים ביותר	14
בנייה בתכנסית גדולה מ50% המותרים	15
בניית פרגולה מבטון בקומת הגג	16
הגבהת מפלס הפרגולה בקומת הגג	17
הקלה עבור ג'קוזי בגג עליון, משויך לדירת הגג	18

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
	1
	2
	3
	4
	5
	6
	7
	8
	9
	10
	11
	12
	13
	14
	15
	16
	17
	18

תאריך הודעה אחרונה: 12/09/2017 ולא התקבלו התנגדויות

חוו"ד מכון הרישוי:

תנועה וחניה-מכון רישוי - (ע"י מרינה נלקין 19.09.2017)

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 6 קומות ובהן 22 יחידות דיור (21 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר + 451 יח"ד מעל 120 מ"ר) ו-92 מ"ר שטח מסחרי.

דרישת התקן:

- 25 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לרכב נכים
- 5 מקומות חניה לאופנועים
- 23 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 25 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי.
 - 1 מקומות חניה לרכב נכים במתקן חניה אוטומטי
 - 4 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע
 - 23 מקומות חניה לאופניים (16 מקומות בקומת קרקע + 7 מקומות בחדר אופניים במרתף).
- מתכנן תנועה ל.ללצ'וק.

חסרים:

- 1 מקום חניה לאופנועים,
- מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס ובו קביעה של מספר המקומות הנדרשים ואישור לפתרון המוצע במתקן חניה.

חוות דעת:

1. בטבלת מאזן חניה יש לתקן דרישת התקן בהתאם לשטחים המבוקשים בתכנית אדריכלית.
2. פתרון ל- 8 מקומות חניה לאופניים ברצועת צד לא מאושר משום שלא קיימת גישה נוחה אליהם. נדרש למצוא פתרון נגיש.
3. להציג פתרון לרכב דו גלגלי בהתאם לדרישת התקן.
4. יש להגיש מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס ובו קביעה של מספר המקומות הנדרשים ואישור לפתרון המוצע במתקן חניה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים בהתאם לחוות דעת.

כיבוי אש-מכון רישוי - (ע"י אפרת שמש 03.09.2017)

1. לאחר הועדה יש להגיש נספח תיאור האמצעים לבטיחות אש בהתאם לתקנה 11א' (א) חוק התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) (תיקון מס' 3), התשס"ח-2008. אופן ההגשה, התצורה של הצגת הנתונים והיקף הפרוט של נספח תיאור האמצעים לבטיחות אש יענה על דרישת הוראות מכ"ר: מס' 532 "אופן הגשת נספח תיאור אמצעים לבטיחות אש ומקרא אחיד".

יש להעביר את המסמכים הבאים דרך מערכת רישוי מקוון (מגירה 500):

- א. החלטת ועדה תקפה.
- ב. נספח בטיחות אש בקובץ DWF + נספח 11א'.
- ג. סכימת מים כחלק מנספח הבטיחות.
- ד. איפיון רשת מים עירונית.
- ה. הצהרת מהנדס אינסטלציה.

2. יש לתכנן במתקני החניה (כולל בקירות ובמבנה המקיפים אותם) את כל הדרוש בהתאם להנחיות כיבוי אש להתקנת אמצעים בטיחות במתקני חניה מכאניים. את ההנחיות כיבוי אש ניתן למצוא באתר העירוני בקישור:

www.tel-aviv.gov.il/FireSafety

דרכים-מכון הרישוי - (ע"י אסף יצחק קורמנס 24.09.2017)

מוצג בחתך 1-1 גובה הרחוב 4.40 מ'. נתון זה אינו נכון.
יש לדייק ותקן את גובה הרחוב בחתך.

אשפה-מכון רישוי - (ע"י אסף יצחק קורמנס 24.09.2017)

מוצג חדר אשפה ובו 4 עגלות 1100 ל' ושלושה מיכלים 360 ל'.
דלת חדר האשפה פונה לחזית הרחוב בניגוד להנחיות מרחביות.

לאחר ועדה יש להציג חדר ע"פ המפרט הבא:

בבית משותף, ובו 23 דירות ומסחר:

כלי אצירה נדרשים:

1 עגלת אשפה ירוקה בנפח 1100 ליטר

3 עגלות אשפה כתומות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כחולה בנפח 1100 ליטר

יש להסיט את דלת החדר לחזית הצד בסמוך לכניסת הרכבים לחניה, יש להגדיל את החדר על חשבון מבואת הכניסה שתבוטל(כניסה לחדר עגלות תהיה מלובי הבניין).

יש להציג את כלי האצירה ואת נפחם, את השיפועים לאורך שביל הפינוי(עד 3% לעגלות אשפה)
על ביתן האשפה להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות.

יותקן צינור הגנה סביב קירות מבנה ריכוז כלי האצירה, למניעת היפגעות חיפויים על ידי כלי האצירה.

מידות מבנה לאחסון אצירת אשפה יאפשרו הצבה ותפעול של כלי האשפה, על פי גודלם וכמותם, תוך מתן אפשרות גישה והשלכת פסולת אליהם ואפשרות להוצאתם ממבנה האחסון בלא צורך בהזזת כלים סמוכים. מסלול הוצאה והכנסה של עגלות בנפח 770/1100 ליטר:

יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה. יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי.

איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה.

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות פרק 12 אצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

גנים ונוף-מכון רישוי - (ע"י אסף יצחק קורמנס 24.09.2017)

מבוקשת הריסה ובנייה הכוללת מרתף.

לא הוגש סקר עצים.

מבדיקת הבקשה תצ"א ועם העורכת (יעל), אין עצים במגרש ובקרבתו.

שטח החצר כ 300 מ"ר בחלקה מעל מרתף, ישתלו 6 עצים חדשים.

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - (ע"י אסף יצחק קורמנס 24.09.2017)

מוצעים ממ"דים.

יש לאשר את תכנון המיגון בפיקוד העורף מחוז דן:

שד' ירושלים 162 חולון, טל': 03-5598714/7

לאחר האישור יש לטעון תכנית חתומה במערכת רישוי מקוון.

אדריכל-מכון רישוי - (ע"י אסף יצחק קורמנס 24.09.2017)

הבניין ממוקם באזור החיץ של איזור ההכרזה אך מציע וריאציה ואינטרפרטציה של הקוביה הלבנה ולכן המלצתנו בנושא העיצוב תהיה לאשר את התכנון המוצע למרות מספר אי התאמות להנחיות לעיצוב ולמדיניות:

1. לנושא העמודים בקומת הקרקע: אנו ממליצים באופן חריג לאשר את העמודים כפי שהם כדי לשמור על השלמות העיצובית
2. לנושא הבלטת המרפסת הקומה העליונה, בראש פינת הבניין על צומת הרחובות: אני ממליצים לאשר את ההבלטה כדי לשמור על שלמות הקוביה והמשכיות מישורי החזיתות.
3. לנושא הפתחים בקליפה הלבנה: אנו ממליצים לאשר את הפתחים כפי שהם, למרות שאינם בדיוק "אחד מעל השני", וזאת משום שהם מדגישים את הקו האופקי (דבר שהמדיניות דורשת) וכן על מנת לשמור על הרעיון העיצובי והשפה האדריכלית של המבנה כולו.

לאחר ועדה יש להשלים:

1. יש להעביר פרט תריסי עץ ופירוט הגוון הנבחר.
2. יש להגיש למכון הרישוי חוות דעת אקוסטית סביבתית לנושא ג'קוזי בגג המבנה.
3. יש להציג פיר מינדוף לטובת המסחר בקומת הקרקע.
4. יש להציג פתרון לייבוש כביסה.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - (ע"י שלומי שמעוני 06.04.2017)

עורך הבקשה הגיש בעבר מסמכי בקרה הנדסית שלב א' בבקשה 15-1589 כדי לקבל אישור הנדסי להגשת בקשה להיתר לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38.
הבקשה אושרה בעבר ע"י יוגב יצהרי בתאריך 15/05/16 (מתוייק במוצגים של בקשה זו)

לכן אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.
המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו.

מכון הרישוי - (ע"י אסף יצחק קורמנס 24.09.2017)

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי אסף יצחק קורמנס

תנועה:

=====

בקשה למבנה החדש בן 6 קומות ובהן 22 יחידות דיור (21 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר + 451 יח"ד מעל 120 מ"ר) ו-92 מ"ר שטח מסחרי.

דרישת התקן:

- 25 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לרכב נכים
- 5 מקומות חניה לאופנועים
- 23 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 25 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי.
- 1 מקומות חניה לרכב נכים במתקן חניה אוטומטי
- 4 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע
- 23 מקומות חניה לאופניים (16 מקומות בקומת קרקע + 7 מקומות בחדר אופניים במרתף).

חסרים:

1 מקום חניה לאופנועים,
מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס ובו קביעה של מספר המקומות הנדרשים ואישור לפתרון המוצע
במתקן חניה.

חוות דעת:

1. בטבלת מאזן חניה יש לתקן דרישת התקן בהתאם לשטחים המבוקשים בתכנית אדריכלית.
2. פתרון ל- 8 מקומות חניה לאופניים ברצועת צד לא מאושר משום שלא קיימת גישה נוחה אליהם. נדרש למצוא פתרון נגיש.
3. להציג פתרון לרכב דו גלגלי בהתאם לדרישת התקן.
4. יש להגיש מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס ובו קביעה של מספר המקומות הנדרשים ואישור לפתרון המוצע במתקן חניה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

כיבוי אש

=====

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

דרכים

=====

יש לתקן את גובה הרחוב בחתך ע"פ הנחיות שנתנו
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות
דלת חדר האשפה פונה לחזית הרחוב בניגוד להנחיות מרחביות - נדרש תיקון.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

=====

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אקוסטיקה ומינדוף.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

=====

אין עצים במגרש ובקרבתו.
שטח החצר כ 300 מ"ר בחלקה מעל מרתף , ישתלו 6 עצים חדשים.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

=====

מוצעים ממ"דים.
יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות

עמ' 57

מידע: 17-00174 רישוי: 17-1340 ת.בניין: 0108-012

=====

הבניין ממוקם באזור החיץ של איזור ההכרזה אך מציע וריאציה ואינטרפרטציה של הקוביה הלבנה ולכן המלצתנו בנושא העיצוב תהיה לאשר את התכנון המוצע למרות מספר אי התאמות שמפורטות בחוות הדעת. המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

=====

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

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור : http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י פינחס קינדה 15.08.2017)

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

חו"ד נוספות:

הסדר קרקע - (ע"י מריאנה קיטאוקה 08.03.2018)

לא קיימת דרישה בתיק המידע להסדר מגרש !

אין צורך בכך !!!

איכות הסביבה - אחראית ת. ס. - (ע"י מירי אידלסון 02.01.2019)

אקוסטיקה:

1. חו"ד אקוסטית של ד"ר יולי קלר מיום 26.12.18 תהיה נספח להיתר בניה.
2. מתקני מיזוג אויר ומערכות מכאניות: - מפלס רעש מירבי עפ"י הנחיות חו"ד אקוסטית.
3. גנרטור לשעת חרום - על הגג בחופה אקוסטית, עפ"י הנחיות חו"ד.
4. תנאי לקבלת טופס 4/גמר:-תבוצע מדידת רעש כולל דו"ח אקוסטי ע"י היועץ האקוסטי שיאשר כי כל האמצעים להפחתת הרעש ננקטו כנדרש ואין חריגה ממפלסי הרעש המותרים לדיירי המבנה עצמו ולמבנים הסמוכים על מנת לאמת את תנאי ההיתר, הנחות, מסקנות והנחיות של חו"ד האקוסטית. היתר רעלים:- ג'קוזי תנאי לאיכלוס: הגשת היתר רעלים מאושר/פטור מהיתר רעלים לאחראי חומרים מסוכנים ברשות לאיכות הסביבה.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י נטלי קוגן)

לאשר את הבקשה ל

הריסה ובניה מחדש מכוח תמ"א 38 על תיקוניה של בנין מגורים בן 6.65 קומות. קו בנין קדמי לרחוב אידלסון 4.00 מ', קו בנין קדמי לרחוב נס ציונה 4.00 מ', קווי בנין צידיים 2.70 מ' הקלות : 6% תוספת לאחוזי בנייה לשיפור איכות הדיור. הקלה בקווי בניין צידיים של 10%. ניצול זכויות מכוח תמ"א 38 בשילוב הקיימות. ביטול קומת ביניים ובניית 4 קומות מלאות. ניוז שטחים מותרים בין הקומות. הקמת מתקן חניה אוטומטי מחוץ לקוי הבניין המותרים לפי תקן חניה. הבלטת מרפסות בקו בניין קדמי עד 40% מהמרווח לניצול שטחי המרפסות המותרים. בניית פרגולה מבטון בקומת הגג והגבהת המפלס שלה, בנייה בתכסית גדולה מ-50% המותרים ופטור ממרפסות שירות לעיצוב אדריכלי. בניית ג'קוזי בגג עליון משויך לדירת הגג לתכנון אופטימלי.

כולל ההקלות הבאות:

1. 6 אחוז תוספת לאחוזי הבניה
2. הקמת מתקן חניה אוטומטי מחוץ לקווי הבניין המותרים
3. הבלטת המרפסות בקו בניין קדמי עד 40 אחוז מהמרווח
4. 10 אחוז בקווי בניין צידיים
5. פרגולה מבטון
6. הרחבת דיור מכח תמ"א 38
7. תוספת קומה מכח תמ"א 38
8. תוספת קומה בהקלה
9. קומת גג 65 אחוז מכח תמ"א 38
10. עצירת המעלית בקומת הגג
11. פטור ממרפסות שירות
12. ביטול קומת ביניים ובניית 4 קומות מלאות
13. חלוקה שווה של השטחים המותרים בין הקומות
14. בניית מתקנים טכניים בגבול מגרש הנישה הגבוהה מ-1.5 מטר מפני הקרקע הגבוהים ביותר
15. בנייה בתכנסית גדולה מ-50% המותרים
16. בניית פרגולה מבטון בקומת הגג
17. הגבהת מפלס הפרגולה בקומת הגג
18. הקלה עבור ג'קוזי בגג עליון, משויך לדירת הגג

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2	התאמה לתקן הישראלי לבנייה ירוקה.
3	התאמת עיצוב החזית המסחרית לפרק חזיתות מסחריות בתל אביב יפו בהנחיות המרחביות.
4	הפתרון הארובה ליחידות המסחר יתוכנן בהתאם להנחיות מרחביות לנושא איכות הסביבה.
5	הצגת יחס אורך הגזזטראות לאורך החזית ובפרט הקטנת אורך הגזזטראות בחזית הפונה לרחוב אידלסון על מנת שאורכן לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.
6	תאורת הבניין החיצונית תהיה בהתאם לפרק 'תאורה אדריכלית בעיר תל אביב-יפו'
7	שילוט המסחר בבניין יהיה בהתאם לפרק 'שילוט בתל אביב יפו',
8	הקטנת תכסית קומת הגג עד 65% מתכסית הקומה העליונה בהתאם לתנאים המגבילים שפורסמו לפי

#	התנאי
	סעיף 77,78.
9	הקטנת השטח הנלווה בקומת המרתף לדירה בקומת הקרקע כך שלא יעלה על שטח הדירה במפלס הכניסה.
10	הצגת תכנית חלחול מי נגר עילי כך שתהווה לפחות 15% משטח המגרש ושתכלול התייחסות לריצופים הלא מחלחלים בקומת הקרקע- בהתאם להוראות תמ"א 34.
11	התאמת התכנון להנחיות המרחביות שפורסמו: א. תכנון הממ"ד הפונה לרחוב נס ציונה כך שיופנה לחזית הצדדית של הדירה ולא לחזית הקדמית לרחוב בהתאם להנחיות המרחביות שפורסמו. ב. תכנון הכניסה לחדר האשפה מהחזית הצדדית ולא מהחזית הקדמית לרחוב. ג. הצגת תכנית פיתוח הכוללת את הריצופים בהתאם לנדרש ובהתאם למדרכה הסמוכה. ד. הנמכת קומת המרתף מתחת למרווח הקדמי ב-1.20 מ'. ה. הגדלת הפיר לארובה לגודל שהינו לפחות 40X40 והצגת מיקום הניתן לביצוע בעור מפוח על הגג. ו. הצגת יחס הפתחים לחלק הבניין המבונה בחזית הפונה לרחובות. ז. הצגת הסורגים לבניין באופן אחיד וללא הבלטה מהקיר החיצוני. ח. הצגת מסתורי כביסה בנישות בהיקף הבניין המתוכנן (ללא הבלטה), למעט עבור הדירה עם חזיתות קדמיות בלבד. ט. הצגת חומרי גמר מסתורי כביסה בהתאם לנדרש. י. הצגת ניקוז רצפות מסתורי הכביסה כחיבור למערכת הניקוז הנסתרת של הבניין. יא. תכנון מעבי המזגנים במסתור מערכות עם חיבור לא גלוי לכל המערכות הנדרשות. יב. הצגת יחס אורך הגזזטראות לאורך החזית עד 2/3. יג. הצגת דוד האגירה באופן נסתר ולא על משטח הגג העליון. יד. הצגת חומרי גמר הגג. טו. הסגת מתקני התשתית בגבול המגרש הצדדי ב-1.00 מ' מגבול המגרש הקדמי והצגת חומרי הגמר של הגומחה בה הם נמצאים בהתאמה לגדר עליה הם יושבים. טז. צמצום רוחב החצר האנגלית עד 1.50 מ'.
12	הסגת המתקנים הסולאריים ב-1.20 מ' ממעקה הגג.
13	התאמת התכנון לאזור ההכרזה לפי אונס"קו לרבות: - 1/3 מהחזיתות תהיה מבונה לרבות קומת הגג החלקית. - מעקה המרפסות יהיה מבונה לרבות מעקה הגג.
14	ביטול קורות, עמודים וקירות המתוכננים בתחום המרפסות מחוץ לקווי הבניין המותרים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.
15	הצגת המרווח הקדמי בזיקת הנאה לתחום המדרכה.
16	התאמת תכנון הג'קוזי באנלוגיה לדרישות תכנית רובע 3,4 לרבות הסגת הג'קוזי ב-1.00 מ' ממעקה המרפסת והגשת דו"ח אקוסטי לרמת הרעש העולה ממנו.
17	הגשת תכנית מתוקנת בהתאם לחוות דעת של תחנת תנועה וחניה.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	השבת מי התהום שנשאבו במהלך עבודות הבנייה לפי סעיף 27 בתמ"א 34, בכפוף לאישור רשות המים. השבת מי התהום, שנשאבו בנסיבות המפורטות לעיל, לתת הקרקע, תעשה לאחר קבלת אישור משרד הבריאות. הצגת המסמכים הנ"ל תהיה תנאי לתעודת גמר.
2	הצגת רישום הדירה בקומת הקרקע בכל מפלסיה, לרבות המרתף, כיחידת דיור אחת, שלא ניתן לפצלה.
3	אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות חפירה, טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב

#	התנאי
	לקדמותו,
4	המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא,
5	קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד,
6	הצגת רישום השטחים המשותפים ואי סגירת המרפסות לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין כתנאי לאכלוס הדירות,
7	הצגת רישום זיקת הנאה של המרווח הקדמי עבור המדרכה הצמודה,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:

ההחלטה: החלטה מספר: 9

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 10

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

1. **לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים, שחיזוקו נדרש לרעידות אדמה ואשר הקמת בניין חדש למגורים עם חזית מסחרית בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף הכולל בור בן 3 מפלסים לחניה אוטומטית. סה"כ 22 דירות.**
2. **כולל ההקלות הבאות:**
 - א. **הבלטת המרפסות עד 40% מהמרווח הקדמי- הבלטתן עד 1.60 מ' מקו בניין של 4.00 מ'.**
 - ב. **תוספת ג'קוזי בקומת הגג.**
 - ג. **פטור ממרפסות שירות.**
 - ד. **10% מהמרווח הצדדי הנדרש (2.70 מ' במקום 3.00 מ').**
 - ה. **ביטול קומת ביניים והקמת 4 קומות מלאות.**
 - ו. **העברת זכויות מותרות בין הקומות.**
- הכל בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור בעבר ובהתאם לתכנון העתידי שיונהג באזור זה.
3. **לרבות תוספות מכוח תמ"א 38:**
 - א. **תוספת זכויות בהיקף של 3 קומות טיפוסיות מורחבות לצורך הגדלת שטח הקומות.**
 - ב. **תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית (עד 65%) עבור 9 דירות.**
 - ג. **תוספת שטחי בנייה בהתאם להוראות תיקון 3א' המוסיף זכויות ביחס לכמות הקומות וכמות הדירות הקיימות בהיתר.**

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. **תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.**
2. **התאמה לתקן הישראלי לבנייה ירוקה.**
3. **התאמת עיצוב החזית המסחרית לפרק חזיתות מסחריות בתל אביב יפו בהנחיות המרחביות.**
4. **הפתרון הארוכה ליחידות המסחר יתוכנן בהתאם להנחיות מרחביות לנושא איכות הסביבה.**

עמ' 61

מידע: 17-00174 רישוי: 17-1340 ת.בניין: 0108-012

5. הצגת יחס אורך הגזוזטראות לאורך החזית ובפרט הקטנת אורך הגזוזטראות בחזית הפונה לרחוב אידלסון על מנת שאורכן לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.

6. תאורת הבניין החיצונית תהיה בהתאם לפרק 'תאורה אדריכלית בעיר תל אביב-יפו'

7. שילוט המסחר בבניין יהיה בהתאם לפרק 'שילוט בתל אביב יפו'

8. הקטנת תכסית קומת הגג עד 65% מתכסית הקומה העליונה בהתאם לתנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיף 77,78.

9. הקטנת השטח הנלווה בקומת המרתף לדירה בקומת הקרקע כך שלא יעלה על שטח הדירה במפלס הכניסה.

10. הצגת תכסית חלחול מי נגר עילי כך שתהווה לפחות 15% משטח המגרש ושתכלול התייחסות לריצופים

הלא מחלחלים בקומת הקרקע- בהתאם להוראות תמ"א 34.

11. התאמת התכנון להנחיות המרחביות שפורסמו:

א. תכנון הממ"ד הפונה לרחוב נס ציונה כך שיפונה לחזית הצדדית של הדירה ולא לחזית הקדמית לרחוב בהתאם להנחיות המרחביות שפורסמו.

ב. תכנון הכניסה לחדר האשפה מהחזית הצדדית ולא מהחזית הקדמית לרחוב.

ג. הצגת תכנית פיתוח הכוללת את הריצופים בהתאם לנדרש ובהתאם למדרכה הסמוכה.

ד. הנמכת קומת המרתף מתחת למרווח הקדמי ב-1.20 מ'.

ה. הגדלת הפיר לארובה לגודל שהינו לפחות 40X40 והצגת מיקום הניתן לביצוע עבור מפוח על הגג.

ו. הצגת יחס הפתחים לחלק הבניין המבונה בחזית הפונה לרחובות.

ז. הצגת הסורגים לבניין באופן אחיד וללא הבלטה מהקיר החיצוני.

ח. הצגת מסתורי כביסה בנישות בהיקף הבניין המתוכנן (ללא הבלטה), למעט עבור הדירה עם חזיתות קדמיות בלבד.

ט. הצגת חומרי גמר מסתורי כביסה בהתאם לנדרש.

י. הצגת ניקוז רצפות מסתורי הכביסה כחיבור למערכת הניקוז הנסתרת של הבניין.

יא. תכנון מעבי המזגנים במסתור מערכות עם חיבור לא גלוי לכל המערכות הנדרשות.

יב. הצגת יחס אורך הגזוזטראות לאורך החזית עד 2/3.

יג. הצגת דוד האגירה באופן נסתר ולא על משטח הגג העליון.

יד. הצגת חומרי גמר הגג.

טו. הסגת מתקני התשתית בגבול המגרש הצדדי ב-1.00 מ' מגבול המגרש הקדמי והצגת חומרי הגמר של

הגומחה בה הם נמצאים בהתאמה לגדר עליה הם יושבים.

טז. צמצום רוחב החצר האנגלית עד 1.50 מ'.

12. הסגת המתקנים הסולאריים ב-1.20 מ' ממעקה הגג.

13. התאמת התכנון לאזור ההכרזה לפי אונס"קו לרבות:

- 1/3 מהחזיתות תהיה מבונה לרבות קומת הגג החלקית.

מעקה הגג והגג העליון יהיו מבונים בגובה של (0.90 מ' לפחות) ממפלס הרצפה.

14. ביטול קורות, עמודים וקירות המתוכננים בתחום המרפסות מחוץ לקווי הבניין המותרים בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.

15. הצגת המרווח הקדמי בזיקת הנאה לתחום המדרכה.

16. התאמת תכנון הג'קוזי באנלוגיה לדרישות תכנית רובע 3,4 לרבות הסגת הג'קוזי ב-1.00 מ' ממעקה המרפסת והגשת דו"ח אקוסטי לרמת הרעש העולה ממנו.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. השבת מי התהום שנשאבו במהלך עבודות הבנייה לפי סעיף 27 בתמ"א 34, בכפוף לאישור רשות המים. השבת מי התהום, שנשאבו בנסיבות המפורטות לעיל, לתת הקרקע, תעשה לאחר קבלת אישור משרד הבריאות. הצגת המסמכים הנ"ל תהיה תנאי לתעודת גמר.
2. הצגת רישום הדירה בקומת הקרקע בכל מפלסיה, לרבות המרתף, כיחידת דיור אחת, שלא ניתן לפצלה.
3. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות חפירה, טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי

עמ' 62

מידע: 17-00174 רישוי: 17-1340 ת.בניין: 0108-012

מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

4. המרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד, בכל צורה שהיא.

5. קירות המרתף ייבנו על ידי דיפון כלונסאות בלבד.

6. הצגת רישום השטחים המשותפים ואי סגירת המרפסות לפי תקנה 27 בחוק המקרקעין כתנאי לאכלוס הדירות.

7. הצגת רישום זיקת הנאה של המרווח הקדמי עבור המדרכה הצמודה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	17-0657	תאריך הגשה	27/04/2017
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	בוקי בן יגלי 17	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	7092/139	תיק בניין	0086-017
מס' תב"ע	44, ג, מ, ע, 1, תמ"א 3/38, תמ"א 4/ב34	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מאיר כהן	בוקי בן יגלי 17, תל אביב - יפו 6329617
מבקש	יגאל ספורטס	בוקי בן יגלי 17, תל אביב - יפו 6329617
מבקש	שני ספורטס	התבור 16א, ראשון לציון 7520016
מבקש	זודי כהן	אלון 35, כרמי יוסף 9979700
מבקש	דניאל ספורטס	הירקון 6א, תל אביב - יפו 6560301
מבקש	יסמין לוי	בוקי בן יגלי 17, תל אביב - יפו 6329617
בעל זכות בנכס	מאיר כהן	בוקי בן יגלי 17, תל אביב - יפו 6329617
בעל זכות בנכס	יגאל ספורטס	בוקי בן יגלי 17, תל אביב - יפו 6329617
בעל זכות בנכס	שני ספורטס	התבור 16א, ראשון לציון 7520016
בעל זכות בנכס	זודי כהן	אלון 35, כרמי יוסף 9979700
בעל זכות בנכס	דניאל ספורטס	הירקון 6א, תל אביב - יפו 6560301
בעל זכות בנכס	יסמין לוי	בוקי בן יגלי 17, תל אביב - יפו 6329617
עורך ראשי	שאול יסקי	אחוזת בית 3, תל אביב - יפו 6514302
מתכנן שלד	נחום ליברמן	החסידה 6, צור משה 4281000

מהות הבקשה: (שמואל זלצר)

הריסה ובנייה במסגרת תמא 38 מגורים

מצב קיים:

בניין קיים במקום. לפני שלבי הריסה.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	התאמת שני קווי בניין קדמיים לבניינים שכנים קיימים ברחוב
2	פטור ממרפסת שירות
3	סגירת קומת עמודים בנסיגה של 3 מ' מחזית הרחוב לבניית 1 יח"ד
4	תוספת קומת גג בנסיגות לבניית 1 יח"ד
5	תוספת קומה טיפוסית לבניית 2 יח"ד
6	בניה בקו בניין צידי 2.5 מ'
7	בניה בקו בניין אחורי 4.5 מ'
8	בניית גזוזטרה מעבר לקווי בניין קדמיים- 1.6 מ'
9	מצללה מבטון

עמ' 64

מידע: 17-00001 רישוי: 17-0657 ת.בניין: 0086-017

הקלה	#
הקלה בנסיגה בחלק מחזית קדמית בקומת הגג	10

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
	1
	2
	3
	4
	5
	6
	7
	8
	9
	10

תאריך הודעה אחרונה: 22/06/2017 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגדים	נימוק	#
---------	-------	---

התייחסות להתנגדויות:

התייחסות	סטטוס ההתנגדות	#
----------	----------------	---

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי:

תנועה וחניה-מכון רישוי - (ע"י מרינה נלקין 05.06.2017)

חוות דעת מתייחסת לנספח תנועה שצורף לבקשה במערכת רישוי מקוון ביום 04/06/2017:
=====
הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 5 קומות ובהן 10 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר.

דרישת התקן:

- 10 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לרכב נכים
- 2 מקומות חניה לאופנועים
- 10 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

10 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף עפ"י רמת שרות 3.

- 1 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 1.-
- 2 מקומות חניה לאופנועים במרתף 1.-
- 10 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובחדר אופניים בקומת כניסה.

חוות דעת:

לא מאשרים חניה ברמת שרות 3.
נדרש לפנות רוחב מעבר מעמודים כדי שתכנון חניה יעמוד לדרישות רמת שרות 2.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים בהתאם לחוות דעת.

כיבוי אש-מכון רישוי - (ע"י רן אבן שושן 05.06.2017)

בתואי דרך הגישה נמצא סימון שגוי של חניות אופנועים.
שוחחנו עם יגאל מאגף תנועה שמסר שחניות אלו יבוטלו.
לאחר הועדה יש להגיש נספח תיאור האמצעים לבטיחות אש בהתאם לתקנה 11א' (א) חוק התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) (תיקון מס' 3), התשס"ח-2008. אופן ההגשה, התצורה של הצגת הנתונים והיקף הפרוט של נספח תאור האמצעים לבטיחות אש יענה על דרישת הוראות מכ"ר: מס' 532 "אופן הגשת נספח תאור אמצעים לבטיחות אש ומקרא אחיד".

יש להעביר את המסמכים הבאים דרך מערכת רישוי מקוון (מגירה 500):

- א. החלטת ועדה תקפה.
- ב. נספח בטיחות אש בקובץ DWF + נספח 11א'.
- ג. סכימת מים כחלק מנספח הבטיחות.
- ד. איפיון רשת מים עירונית.
- ה. הצהרת מהנדס אינסטלציה.

דרכים-מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 07.06.2017)

את תכנון הבניין יש לבסס על המפלסים הקיימים של המדרכה והכביש.
ראיתי כי התכנון מבוסס על השארת מפלסי הרחוב (מדרכה וכביש) כפי שהם - ולכן אין הערות בנושא זה.
לתשומת לב המתכנן: במידה והנך מבסס את התכנון (הכוונה גם לתכנית הנוכחית וגם לתכנית מתוקנת לאחר ועדה) על שינויים במפלס הכביש והמדרכה - האישור הנוכחי מבטל יש לשוב אל מכון הרישוי ולקבל אישור מחודש לפני מתן היתר.

עבודות שעל העירייה לבצע: אין.

אשפה-מכון רישוי - (ע"י שירלי בר 07.06.2017)

מוצג חדר אשפה עם 2 עגלות 1100 ליטר כ"א.
בית משותף, ובו מ 10 עד 13 דירות:
כלי אצירה נדרשים:

- 1 עגלת אשפה ירוקה בנפח 1100 ליטר
- 1 מכל אשפה כתום בנפח 360 ליטר
- 1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר

מיקום החדר מאושר, יש לבחון תוואי פינוי פחות מפותל עד לנקודת הנמכת אבן לרכב במדרכה, ממנה מבוצע הפינוי.

יש להציג את כלי האצירה ואת נפחם, את השיפועים לאורך שביל הפינוי (עד 3% לעגלות אשפה)
על חדר האשפה להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160

ס"מ לפחות.

יותקן צינור הגנה סביב קירות חדר האשפה למניעת היפגעות חיפויים על ידי כלי האצירה. מידות מבנה לאחסון אצירת אשפה יאפשרו הצבה ותפעול של כלי האשפה, על פי גודלם וכמותם, תוך מתן אפשרות גישה והשלכת פסולת אליהם ואפשרות להוצאתם ממבנה האחסון בלא צורך בהזזת כלים סמוכים. נדרש קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז או מרחק 3.0 מטר ביניהם. מסלול הוצאה והכנסה של עגלות בנפח 770/1100 ליטר: שביל הגישה ופתח בגדר יהיו ברוחב נטו של 160 ס"מ לפחות. יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי. יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה. איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה. יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

גנים ונוף-מכון רישוי - (ע"י יוני שרוני 23.07.2017)

בקשה זו הינה בהמשך לבקשה מס' 15-2382 לכתובת זו. מבוקשת הריסה ובנייה כולל מרתפים. הוטען סקר ובו עודכנו ערכי העצים, והוקלדה טבלת יעוד עצים.

מבדיקה עם העורך (וובה),

במגרש ובקרבתו קיימים 17 עצים / שיחים, מתוכם:
 מיקום העצים - מס' 21-24 (4 יח') במגרש השכנים,
 השאר במגרש.

העצים במגרש השכנים ממוקמים בקרבת החפירה המתוכננת ולא ניתנים לשימור על פי התכנית. בבדיקה עם העורך נמסר כי לא ניתן לשנות את תכנית החנייה.

עצים מס' 5,6,8,24 הוגדרו בסקר כעצים מסוכנים ויש לטפל בהם ישירות מול אגף שפ"ע.

עצים מס' 2,9-13 (6 יח'), גדמים / לא מוגנים.

לסיכום:

עץ מס' 23 זית, מיועד להעתקה במגרש השכנים ובהסכמתם. עצים מס' 21,22,24 (3 יח') 3 אזדרכת, מיועדים לכריתה במגרש השכנים ובהסכמתם, ותמורתם ישתלו במגרשם עצים בערך של 7,438 ש"ח.

עצים מס' 1,3-8 (7 יח') מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 20,258 ש"ח.

שטח החצר כ 177 מ"ר, רובה מעל מרתף.

תנאי בהיתר

#	תנאי
1	יש לקבל את אישור מחלקת הרישוי כי התקבלה הסכמת השכנים בעלי הנכס הסמוך, לכריתת / העתקת העצים / עץ מס' 24-21 שבתחומם, הגובלים במגרש לכנייה. עץ מס' 23 יועתק למיקום אחר במגרשם. לאחר קבלת היתר הבנייה, הבקשה לכריתת / העתקת, העץ / עצים, תוגש על ידי בעלי הנכס הסמוך.
2	העץ המיועד להעתקה (מס' 23) יועתק בהסכמת השכנים ועל חשבון המבקש, למיקום אחר במגרש השכנים, בליווי אגרונום בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתו.

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - (ע"י שירלי בר 06.06.2017)

יש לאשר את תכנון המיגון בפיקוד העורף מחוז דן:
שד' ירושלים 162 חולון, טל': 03-5598714/7

לאחר האישור יש לטעון במערכת רישוי מקוון:
תכנית בקובץ DWF זהה לזו שאושרה בנייר ובתוכה מוטמעת חתימת פיקוד העורף שניתנה על גבי תכנית הנייר.
מתאמת הרישוי תבחן את האישור לאחר השלמת כל התיאומים בעת טעינת הגירסה לבדיקה סופית.

אזריכל-מכון רישוי - (ע"י שירלי בר 07.06.2017)

נדרשת נסיגה עם קומות המרתף של 2 מ' מגבול מגרש קדמי בכדי לאפשר רצועת גיבון קדמית ושטח חילחול.
ברצועה הקדמית יש להציג שטח גיבון בכל מקום בו לא נדרש ריצוף. יש לצמצם את הריצוף כמה שניתן. יש להציג מפלסים בתכנית הפיתוח.

יש למקם את ארון בזק בצד המגרש בניצב למדרכה כפי שמוקמה נישת המים.
יש להציג מיקום פילר חשמל.

יש להציג מפלסי גדרות בתכנית הקרקע ובפרישת הגדרות.

יש להוסיף מפלסי קרקע נכונים של מגרשים שכנים ומדרכות בחתכים ובחזיתות.

הגדר המזרחית, חלק מהצפונית וחלק מהדרומית שגובהם עולה על 1.5 מ' ממפלס הקרקע במגרש השכן תהיה במסגרות בחלק שמעל מפלס המגרש.

עבור עצים הנטועים מעל קומת מרתף נדרש בית גידול בעומק של 1 מ' לפחות, יש להציג זאת בחתכים.

יש לסמן חומרי גמר ע"ג כל חלקי החזיתות, חומרי גמר באזור ההכרזה יהיו טיח בגוון לבן לסוגיו, לבני סילקט.
מעקות מרפסות באזור ההכרזה יהיו בנויות או מסגרות.

חזית מזרחית אינה תואמת לתכניות, יש תקן, להשלים קוים ולציין חומרי גמר.

הדמיות אינן תואמות את התכניות והחזיתות, יש להתאים ולהציג חומרים וגוונים נכונים.

יש להציג בקומת הגג את קוי המבט של המרפסות בקומות הנמוכות יותר.

חוות הדעת תושלם רק לאחר קבלת סקר עצים ובחינתו ע"י אגרונום מכון הרישוי.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - (ע"י שלומי שמעוני 19.03.2017)

אישור להריסה ובניה מחדש.

=====

על סמך אישור עבר שניתן ע"י יוגב יצהרי בתאריך (28/08/2015) המתוייק במוצגים.
ניתן לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש.

המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו.

לסיכום:

=====

בהתבסס על המסמכים שהוגשו- המלצת התחנה הינה לתת היתר.

מכון הרישוי - (ע"י שירלי בר 23.07.2017)

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי שירלי בר

תנועה

=====

דרישת התקן:

10 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

10 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

10 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף עפ"י רמת שרות 3.

1 מקומות חניה לרכב נכים במרתף 1.-

2 מקומות חניה לאופנועים במרתף 1.-

10 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובחדר אופניים בקומת כניסה.

חוות דעת:

לא מאשרים חניה ברמת שרות 3.

נדרש לפנות רוחב מעבר מעמודים כדי שתכנון חניה יעמוד לדרישות רמת שרות 2.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

כיבוי אש

=====

בתואי דרך הגישה נמצא סימון שגוי של חניות אופנועים.

שוחחנו עם יגאל מאגף תנועה שמסר שחניות אלו יבוטלו.

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

דרכים

=====

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

=====

לא נדרש דבר.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

תיקונים נדרשים: יש לעדכן כלי אצירה, חדר אשפה ותוואי פינוי ע"פ ההנחיות

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

=====

במגרש ובקרבתו קיימים 17 עצים / שיחים , מתוכם :
 מיקום העצים - מס' 21-24 (4 יח') במגרש השכנים, השאר במגרש .
 העצים במגרש השכנים ממוקמים בקרבת החפירה המתוכננת ולא ניתנים לשימור על פי התכנית .
 בבדיקה עם העורך נמסר כי לא ניתן לשנות את תכנית החנייה.
 עצים מס' 5,6,8,24 הוגדרו בסקר כעצים מסוכנים ויש לטפל בהם ישירות מול אגף שפ"ע .
 עצים מס' 2,9-13 (6 יח') גדמים / לא מוגנים.
 לסיכום :
 עץ מס' 23 זית , מיועד להעתקה במגרש השכנים ובהסכמתם .
 עצים מס' 21,22,24 (3 יח') 3 אזדרכת , מיועדים לכריתה במגרש השכנים ובהסכמתם , ותמורתם ישתלו במגרשם
 עצים בערך של 7,438 ש"ח .
 עצים מס' 1,3-8 (7 יח') מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 20,258 ש"ח .
 ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, העתקות, הסכמת שכנים, נטיעות, פיצוי נופי.
 המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלות

=====

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

אדריכלות

=====

נדרשים תיקונים בתכנית הפיתוח, חזיתות, חומרים גמר, גדרות, מתקנים טכניים ועוד. נדרשת נסיגה של קומות
 המרתף בגבול קדמי.
 המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

=====

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

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים
 יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :
http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אזדרכת מצויה	13.00	40.00	8.00	כריתה	1,319.00
2	גדם - לא עץ				כריתה	
3	ברוש מצוי צריפי	12.00	30.00	6.00	כריתה	2,714.00
4	ברוש מצוי צריפי	9.00	26.00	4.00	כריתה	1,699.00

עמ' 70

מידע: 17-00001 רישוי: 17-0657 ת.בניין: 0086-017

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
5	אזדרכת מצויה	17.00	70.00	13.00	כריתה	4,041.00
6	אזדרכת מצויה	15.00	57.00	11.00	כריתה	2,679.00
7	וושנינגטוניה חסונה	15.00	40.00	5.00	כריתה	6,615.00
8	אזדרכת מצויה	15.00	38.00	10.00	כריתה	1,191.00
9	הדר הלימון - לא עץ	4.00	12.00	2.00	כריתה	
10	אין עץ - לא עץ	3.00	17.00	2.00	כריתה	
11	אין				כריתה	
12	אין				כריתה	
13	אין				כריתה	
21	אזדרכת מצויה	5.00	45.00	1.00	כריתה	1,670.00
22	אזדרכת מצויה	12.00	37.00	10.00	כריתה	1,129.00
23	זית אירופאי	6.00	34.00	8.00	כריתה	5,148.00
24	אזדרכת מצויה	16.00	75.00	20.00	כריתה	4,639.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטור זמורו 08.05.2017)

תוכנית תואמת את המצב בשטח
המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמואל זלצר)

לאשר את הבקשה ל
הריסה ובנייה במסגרת תמא 38 מגורים

כולל ההקלות הבאות:

1. התאמת שני קווי בניין קדמיים לבניינים שכנים קיימים ברחוב
2. פטור ממרפסת שירות
3. סגירת קומת עמודים בנסיגה של 3 מ' מחזית הרחוב לבניית 1 יח"ד
4. תוספת קומת גג בנסיגות לבניית 1 יח"ד
5. תוספת קומה טיפוסית לבניית 2 יח"ד
6. בניה בקו בניין צידי 2.5 מ'
7. בניה בקו בניין אחורי 4.5 מ'
8. בניית גזוזטרה מעבר לקווי בנין קדמיים- 1.6 מ'
9. מצללה מבטון
10. הקלה בנסיגה בחלק מחזית קדמית בקומת הגג

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

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:

ההחלטה: החלטה מספר: 10
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 11

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

1. לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים קיים בן 2 קומות ומחסן בחצר והקמה במקומו:
 - בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית, סה"כ 10 יחידות דיור.
 - 2 קומות מרתף עבור 11 מקומות חנייה בחניון קונבנציונאלי.
2. לא לאשר את ההקלות המבוקשות לחריגה מקו בניין קדמי ונסיגות בקומה טיפוסית וקומת גג בהתאם לחוות הדעת התכנונית, שכן:
 - א. המבוקש חורג בכל הקומות מקו הבניין הקדמי לרח' בוקי בן יגלי ב-1.0 מ' מהמותר לפי תכנית 3616 א', העומדת בפני מתן תוקף.
 - ב. המבוקש חורג בכל הקומות מקו הבניין הקדמי לרח' 1240 ב-1.5 מ' מהמותר לפי תכנית 3616 א', העומדת בפני מתן תוקף.
 - ג. מבוקשת סגירת קומה מפולשת בחריגה מקווי הבניין והשטחים המותרים לפי תכנית 3616 א'.
 - ד. בקומת הגג מבוקשת בנייה בחריגה מקווי הבניין ומהשטחים המותרים לפי תכנית 3616 א'.
 - ה. מוצעת תוספת שטח מעבר למותר כתוצאה מחריגות מקווי הבניין כמפורט לעיל, המהווה סטייה ניכרת לתכנית 3616 א', העומדת בפני מתן תוקף.
 - ו. מבוקשות מרפסות בחריגה של 1.0 מ' מקו בניין קדמי לרח' בוקי בן יגלי.
 - ז. מבוקשות מרפסות בחריגה של 1.5 מ' מקו בניין קדמי לרח' 1240.
 - ח. מבוקשת הצמדת חצר פרטית לדירה במרווח הקדמי הפונה לחזית רח' 1240, בניגוד לתקנון תכנית 3616 א'.
 - ט. מבוקשות שתי יחידות דיור ללא מסתורי כביסה, בניגוד לתקנון תכנית 3616 א'.
 - י. מבוקשת מצללה בגובה שחורג ב-0.3 מ' ובנסיגה ממעקה הגג החורגת ב-0.2 מ' מהמותר בתקנון תכנית 3616 א'.
 - יא. מבוקש מרתף עד גבולות מגרש, שאינו מותר כלל שטח לחלחול, ללא שהוצגו לכך הסימוכין המתאימים לפי תמ"א 34.
 - יב. נוגד את הנחיות העיצוב של רובע 3 באזור ההכרזה בנושאים הבאים:
 - מבוקשות מרפסות בחריגה של 0.5 מ' מאורך המרפסות המותר באזור ההכרזה.
 - מבוקשות מרפסות בצמוד לפינות הבניין, ללא נסיגה של 0.3 מ' כנדרש.
 - מפלס הכניסה הקובעת לבניין חורג ב-0.14 מ' מעל המותר, ביחס לגובה המדרכה הסמוכה.
 - מבוקשות חזיתות לרחוב עם זכוכית כחומר גמר עיקרי, בניגוד למומלץ באזור ההכרזה.
 - אין ציון חומרי גמר וצבעם בשרטוטי החזיתות.
 - הבניין מעוצב כשילוב בין מסות בניויות אטומות למסות שקופות המחופות במלואן בזכוכית, לחריגה מהנחיות העיצוב.
 - מבוקשת בחזית לרח' בוקי בן יגלי מסה בנויה המהווה 25% מאורך החזית והיתר – חלונות, בחריגה מהנחיות העיצוב.
 - הדגשות עיצוביות אנכיות בכל חזיתות הבניין, בניגוד להנחיות העיצוב.
 - חלונות מסך עד גובה התקרה בחזיתות, בניגוד להנחיות העיצוב.
 - מבוקשות גדרות לחזית בגובה 1.5 מ', בחריגה מהגובה המותר בהנחיות.

- חסרה רצועת גיבון במרווח הקדמי, כנדרש בהנחיות.
- פתח כניסה לחדר אשפה בחזית קדמית בניגוד להנחיות.
- ג. יש חוסר התאמה בין תכניות לחתכים וחזיתות, לרבות שרטוט לא נכון של חזיתות, מישורי החזיתות המשורטטים אינם תואמים את ההדמיות וכיוצא באלה אי-דיוקים.
- יד. חוסר התאמה גראפי בין המשורטט בנספח התנועה לתכנית 100.
- טו. בנספח התנועה מצוין מספר לא נכון של יחידות הדיור המותר – 21 יחידות דיור, 11 קיים ועוד 10 מוצע – וזאת בניגוד למה שהוגש בבקשה – 2 יח"ד קיימות בהיתר וסה"כ 10 יח"ד מוצעות בבניין, לאחר ההריסה והבנייה מחדש.
- 3. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין הבנייה המוצעת בחריגה מקווי הבניין הקדמיים.
- 4. לדחות את יתרת טענות המתנגדים שכן:
- הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3616 א' (רובע 3) הנמצאת לפני מתן תוקף ונמצא כי הבנייה המבוקשת תואמת את קווי הבניין הצדדיים ומספר הקומות וגובהן המותרים.
- פתרון חנייה אושר על ידי מכון הרישוי בכפוף לתנאים להוצאת היתר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

עמ' 73

מידע: 16-10386 רישוי: 17-0856 ת.בניין: 0187-127

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	17-0856	תאריך הגשה	28/05/2017
מסלול	תוספות ושינויים	שימוש חורג, שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית, שימוש חורג למגורים

כתובת	דיזנגוף 127	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	7113/55	תיק בניין	0187-127
מס' תב"ע	9005, 58, 219	שטח המגרש	434.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דליה קשמן	מודיליאני 13, תל אביב - יפו 6468713
בעל זכות בנכס	דליה קשמן	מודיליאני 13, תל אביב - יפו 6468713
בעל זכות בנכס	משה רס וילוזנסקי	מודיליאני 13, תל אביב - יפו 6468713
עורך ראשי	נבון אדריכלים	דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	שפירא אברהם דב	ארלזורוב 67, תל אביב - יפו 6264705

מהות הבקשה: (שמואל זלצר)

משימוש קיים: גלריה מסחרית לשימוש מבוקש: מגורים ביטול הצמדת גלריה לחנות נעליים שנמצאת בקומת קרקע וצירוף הגלריה לדירה בת חדר אחד שנמצאת בקומת ביניים.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות (כולל קומת ביניים) מעל קומת קרקע מסחרית

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	ביטול הצמדת גלריה לחנות נעליים שנמצאת בקומת קרקע וצירוף הגלריה לדירה בת חדר אחד שנמצאת בקומת ביניים.

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	

תאריך הודעה אחרונה: 10/07/2017 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

אשפה-מכון רישוי - (ע"י שרה לסקה 14.06.2017)

אין צורך בהתייחסות אצירת אשפה בבקשה זו.

עמ' 74

מידע: 16-10386 רישוי: 17-0856 ת.בניין: 0187-127

מכון הרישוי - (ע"י שרה לסקה 14.06.2017)

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי שרה בובליל

אצירת אשפה

=====

הבקשה אינה דורשת התייחסות לנושא אשפה.

המלצה : פטור

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :

http://gisn.tel-aviv.gov.il/rihui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטור זמורו 28.05.2017)

תוכנית תואמת את המצב בשטח

המבוקש בבניה: הרסו מדרגות וסגרו פתח בתיקרה ,

משפצים הדירה בקומה א'

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י שמואל זלצר)

לאשר את הבקשה ל

משימוש קיים: גלריה מסחרית לשימוש מבוקש: מגורים ביטול הצמדת גלריה לחנות נעליים שנמצאת בקומת

קרקע וצירוף הגלריה לדירה בת חדר אחד שנמצאת בקומת ביניים.

כולל ההקלות הבאות:

1. ביטול הצמדת גלריה לחנות נעליים שנמצאת בקומת קרקע וצירוף הגלריה לדירה בת חדר אחד שנמצאת

בקומת ביניים.

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	ביטול הגדלת המרפסת שהתבקשה בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
2	הצגת מפרטי החזיתות והתאמתן להנחיות העיצוב באזור ההכרזה של תכנית 3616 א'.

הערות

התנאי
1 ההיתר הוא למאושר בלבד ואינו בא לאשר כל בנייה אחרת במגרש או בבניין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה: החלטה מספר: 11
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:**

**ההחלטה : החלטה מספר 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017**

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים בן 2 קומות וקומת ביניים מעל קומת קרקע מסחרית:

- ביטול הצמדת גלריה לחנות הדרומית בקומת הקרקע ע"י ביטול המדרגות הספירליות ואטימת הפתח בתקרת החנות.
- צירוף הגלריה לדירה בת חדר אחד הנמצאת בקומת הביניים.
- הגדלת הדירה הנ"ל ע"י סגירת המרפסת ושינויים בחלוקת השטחים הפנימית.
- ביטול כניסה אחת מתוך 2 מחדר המדרגות לדירה הנ"ל.

כולל ההקלה הבאה:

ביטול הצמדת גלריה לחנות נעליים שנמצאת בקומת קרקע וצירוף הגלריה לדירה בת חדר אחד שנמצאת בקומת ביניים. (שימוש חורג להיתר ממסחר למגורים)

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. החזרת המרפסת שהתבקשה מחוץ לקו בניין צדדי, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה, לקיים בהיתר.
2. הצגת מפרטי החזיתות והתאמתן להנחיות העיצוב באזור ההכרזה של תכנית 3616 א'.

הערות

ההיתר הוא למאושר בלבד ואינו בא לאשר כל בנייה אחרת במגרש או בבניין.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	17-0546	תאריך הגשה	28/03/2017
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	שלומציון המלכה 26, ברנדיס 38	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6212/57	תיק בניין	0491-026
מס' תב"ע	117, 1738, 197, 50, 763, בי, ג, מ, מ, 1, ע, 1, תמ"א/38, תמ"א 2/38, תמ"א 3/38	שטח המגרש	503.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דפנה כרמון	יצחק שדה 17, רמת השרון 4728414
בעל זכות בנכס	קדרון אריה	פנקס דוד צבי 66ג, תל אביב - יפו 6215719
עורך ראשי	פיצו קדם	מזא"ה 39, תל אביב - יפו 65214
מתכנן שלד	בוקי שניר	ניל"י 36, הרצליה 4670736

מהות הבקשה: (אדר' פנסו נמירובסקי אינה)

מהות עבודות בניה

- הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות וקומת גג מעל שתי קומות מרתף עבור 4 יח"ד.
 קומות המרתף כוללות:
 - קומת מרתף 2-: מתקני חניה, מאגר מים, גנרטור ושטחים משותפים ללא ציון ייעודם.
 - קומת מרתף 1- : חדר אופניים ועגלות משותף, חדר מזגנים משותף, מתקן חניה ושטח צמוד לדירת קרקע המשמש לחדר כושר וממ"ד של דירה.
 - בחצר: בריכת שחייה במרווח צדדי-קידמי של המגרש, כניסה למתקן חניה תת קרקעי, גדרות בגבולות החלקה.
 - בקומות קרקע, א' ו-ב' דירה אחת בכל קומה.
 - בקומות ג' ו-ד' דירת דופלקס.
 - על הגג מערכת סולארית.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות (עם קומת קרקע חצי מפולשת) המכיל 4 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניין מגורים בן 3 קומות ומקלט- סה"כ 2 יח"ד.	26/11/1972	624
	שינויים והסדרת יח"ד		2/7

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י מיופה כח של בעל הנכס הרשום.

התאמה לתכנית 3729א' על שינוייה- רובע 4, מגרש ברחוב לא ראשי מחוץ לאזור הכרזה (ראה הערה מס' 1).

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	4 קומות + קומה עליונה חלקית.	4 קומות + קומה עליונה חלקית.	
שטח עיקרי ושרות:	<p>תכנית נפחית – בתוך קווי בניין לפי התכנית, במסגרת מס' הקומות המותר ובהתאם לנסיגות, מתוכם 20% שטחי שרות.</p> <p>3 קומות טיפוסיות: כ- $3 \times 254.27 = 762.81$ מ"ר קומת קרקע בנסיגה: כ- 209 מ"ר קומת עליונה (בנסיגות): כ- 180 מ"ר</p> <p>סה"כ: $1151.8 = 762.81 + 209 + 180$ מ"ר</p> <p>סה"כ טח שירות: $230.36 = 20\% \times 1151.8$ סה"כ שטח עיקרי: 921.44 מ"ר</p>	<p>סה"כ: 920.27 מ"ר סה"כ שטחי שרות: 115.62 מ"ר (12%) סה"כ שטח עיקרי: 807.65 מ"ר</p>	
קווי בניין			
קדמי לרחוב לרח' שלומציון המלכה	4.00 מ'	4.00 מ'	
קדמי לרחוב לרח' ברנדיס	4.00 מ'	4.00 מ'	
לצד צפוני	2.50 מ'	3.00 מ'	
לצד דרומי	2.50 מ'	3.00 מ'	
מס' יחידות מותר	10 יח"ד	4 יח"ד	
קומת קרקע נסיגות:	<p>בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות, ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.</p> <p>13.05 מ' = $(14.60 + 11.50) / 2$</p>	<p>רצועה מפולשת 14.60 מ' פונה לרחוב שלומציון המלכה בלבד.</p>	<p>הרצועה המפולשת לא כוללת את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות – נוגד מהתכנית 3729א' לא ניתן לאשר –</p>

נוגד תכנית 3729 מ'	בחזית מערבית הפונה לחזית רחוב ברנדיס מסומנת ויטרינה המאפשרת יציאה לחצר קדמית והצמדתה לדירת קרקע.	תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי, לא תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי לרבות ברצועה המפולשת.	חצר:
	2.00 מ'	2.00 מ'	נסיגות קומת הגג קדמי לרחוב לרח' שלומציון המלכה
	3.00 מ'	3.00 מ'	קדמי לרחוב לרח' ברנדיס
	0.00 מ'	0.00 מ'	לצד צפוני
	0.00 מ'	0.00 מ'	לצד דרומי
	3.20 מ'	3.30 מ'	גובה קומה במטרים

התאמה להנחיות מרחביות ולתקנות:

מצללה על הגג	מותר	מוצע	סטייה
מזגנים	גובה המצללה לא יעלה על 3 מ' כולל גובה הקורות העליונות. ניתן להתקין במקומות הבאים: בפיר ייעודי/ במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין/ על הגג העליון	מיקום המזגנים מוצע בקומת המרתף בפיר ייעודי	ראה הערה מס' 3.
מסתורי כביסה	לא תותר הבלטת מסתורי מקווי הבניין	לא הוצג פתרון למסתור כביסה	לא הוצג תכנון עבור מסתורי הכביסה. ראה הערה מס' 2.
מפלס כניסה	חפירה ומילוי קרקע- לא יעלה גובה מילוי קרקע על 0.5 מ' מעל מפלס הקרקע במגרשים הגובלים.	0.5 מ'	
גדרות	בתכניות הרובעים יהיה גובה הגדר הגובלת ברחוב עד 0.7 מ' או כגובה הגדר הקדמית שאושרה בהיתר.	1.80 מ'	לא ניתן לאשר
בריכת שחיה	לא תמוקם בריכת שחיה במרווח קדמי, ולא ניתן לאשר	בריכת שחיה במרווח הצדדי קידמי	לא ניתן לאשר

		בריכת שחייה בחצר בית משותף.	
--	--	-----------------------------	--

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
2	2	2	
גובה	4.0 מ' נטו	2.80 מ'	
שטחים נלווים:	שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת השימוש העיקרי	שטח המרתף המוצמד ליח"ד קטן בגודלו לשטח יח"ד לפי מדידה גרפית.	
שימוש	<p>קומת מרתף עליונה: שטחי שרות כללים/ שטח נלווה למגורים דירות צמודות הקרקע/ שטחים נלווים לכל סוגי הבניינים.</p> <p>קומת מרתף תחתונה: שטחי שרות כלליים, מחסנים דירתיים (12 מ"ר לדירה).</p>	<p>קומת מרתף עליונה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - פיר מעבר למתקני חניה. - שטח נלווה מוצמד ליח"ד בקומת הקרקע. - חדר אופניים (שטח משותף). - פיר למערכת מיזוג אוויר. <p>קומת מרתף תחתונה:</p> <ul style="list-style-type: none"> - פיר מתקני חניה. - מאגר מים. - גנרטור. - חדרי טכניים - כרכוש משותף 	
כניסות	ביח"ד צמודות קרקע תותר גישה אחת בלבד למרתף מתוך הדירה	מוצעת כניסה נוספת למרתף הצמוד לדירת הקרקע מחדר המדרגות הכולל של הבניין.	מבוקש כהקלה.
תכסית: לפי תמ"א 34:	80% 85%	80% לפי בדיקה גרפית	

הערות נוספות:

1. התכנון המבוקש בבקשה הנ"ל נוגד תכניות תקפות ולכן הבקשה נבדקה בהתאמה לתכנית 3729'א המאושרת בלבד וניתן לאשרה לאחר שהתכנית תכנס לתוקף.
2. אין זרישה להקמת מרפסת שרות עם זאת לא ניתן לפטור מהסדרת מסתור כביסה לכל דירה מוצעת.
3. פיר עבור המזגנים יחושב כשטח מרתף.
4. הבריכה תופסת את כל המרווח הצדדי ועד לגבול המגרש הקדמי לרחוב ברנדיס. מדובר באזור בנייה צפוף והקמת הבנייה כמבוקש לא מאפשרת שטח מגוון בחלק הצדדי של המגרש דבר שלא מתאים לסביבה.
5. הוגשה חו"ד קונס' לגבי הצורך בחיזוק המבנה הקיים נגד רעידות אדמה.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. הקמת בריכת שחיה בחצר מחוץ לקווי בנין.
2. הקלה בגובה גדרות בגבולות צדדיים עם שכנים מגובה 1.5 מ' לגובה 1.8 מ'.
3. הקלה לחצר אנגלית מונמכת לגובה קומת מרתף, ומורחבת עד קו מגרש.
4. ביטול מרפסות שרות ומסתורי כביסה.
5. מילוי קומת קרקע- זכויות תמ"א 38
6. תוספת קומה וקומת גג חלקית- זכויות תמ"א 38
7. הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש לשטחים נלווים למגורים לדירה בקומת הקרקע
8. הוספת תחנת עצירה למעלית בקומת הגג.
9. הוספת כניסה נוספת לדירת דופלקס על הגג.

תאריך הודעה אחרונה: 16/05/2017 ולא התקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלות:

- הקלה מס' 1: הבריכה תופסת את כל המרווח הצדדי ועד לגבול המגרש הקדמי לרחוב ברנדיס. מדובר באזור בנייה צפוף והקמת הבנייה כמבוקש לא מאפשרת שטח מגוון בחלק הצדדי של המגרש, דבר שלא מתאים לסביבה.
- הקלה מס' 2: לא ניתן לאשר, נוגד הנחיות מרחביות.
- הקלה מס' 3: לא מדובר בחצר אנגלית אלא בחדר מזגנים עבור הבניין כולו שיש לחשב בשטח המרתף.
- הקלה מס' 4: אין דרישה להקמת מרפסת שרות עם זאת לא ניתן לפטור מהסדרת מסתור כביסה לכל דירה מוצעת.
- הקלה מס' 5,6: כל ההקלות מתוקף תמ"א 38 הן לצורך ידוע הציבור ומתייתרת לאחר כניסת תכנית 3729'א לתוקף.
- הקלה מס' 7: ניתן לאשר בכפוף לרישום הערה לפי תקנה 27 על אי פיצול דירות.
- הקלה מס' 8,9: ההקלות הנ"ל מתייתרות עם כניסת תכנית 3729'א לתוקף.

חו"ד מכון רישוי ע"י אסף יצחק קורמנס 13/06/2017

תנועה

בקשה למבנה החדש עם 4 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר דרישת התקן:

5.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לרכב נכים

1 מקומות חניה לאופנועים

4 מקומות חניה לאופנים

מתוכנן:

7 מקומות חניה לרכב פרטי (מהם 1 מקומות חניה לרכב נכים) במתקן חניה אוטומטי בחזית הבניין

1 מקומות חניה לאופנועים

4 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

במפה הטופוגרפית בתיק מידע סומן רדיוס גדר בצומת 8.0 מ'. יש לסמן גדר בקומת קרקע בנספח תנועה ובתכנית אדריכלית בהתאם

למפה הטופוגרפית המאושרת.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

עמ' 81

מידע: 16-00796 רישוי: 17-0546 ת.בניין: 0491-026

כיבוי אש

על המבנה לעמוד בכל דרישות בטיחות האש הקבועות בחוק, בתקנות, בתקנים ובהוראות נציב כבאות והצלה בשלב אכלוס המבנה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

זרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

עבודות עירייה בתחום תנועה וזרכים

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מאושר חדר אשפה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

גנים ונוף

במגרש ובקרבתו קיימים 12 עצים, מתוכם 4 עצים מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 20,584 ש"ח

עץ בודד מיועד להעתקה לשטח ציבורי . 6 עצים מיועדים לשימור . שטח לא מקורה במגרש: 283.00
כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה: 19
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

מוצעים ממ"דים. יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות

1. בריכת שחיה - יש לקצר את אורך הבריכה כך שלא תבלוט מקו הבניין, אישור הבריכה בכפוף להנחיות תב"ע/מהנדס הרישוי.
2. הצמדת גינה פרטית לחזית לרחוב בניגוד להנחיות מרחביות - נדרש תיקון.
3. יש להציג מיקום בלוני גז.
4. נדרש לסמן באופן בולט את פתחי אוורור המרתפים על גבי קומת הקרקע, יש לדאוג כי פתחים אלו יהיו בפנים המגרש ולא ימוקמו סמוך לאזורים ציבוריים/מדרכות.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אהרון מיכאלי 28/03/2017

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' פנסו נמירובסקי אינה)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות מעל קומת קרקע וקומה עליונה חלקית. סה"כ 4 יח"ד.
הכל מעל שתי קומות מרתף, המכילות מתקן חניה אוטומטי עבור 7 מקומות חניה, שטחים נלווים לדירת קרקע ושטחים משותפים.

לאשר הקלות הבאות:

1. הסדרת כניסה נוספת למרתף הצמוד לדירת הקרקע מחדר המדרגות הכללי בתנאי לרישום הערה לפי תקנה 27 על אי פיצול דירות.

לא לאשר הקלות הבאות:

- לא לאשר הקמת בריכת שחייה - הבריכה תופסת את כל המרווח הצדדי ועד לגבול המגרש הקדמי לרחוב ברנדיס. מדובר באזור בנייה צפוף והקמת הבנייה כמבוקש לא מאפשרת שטח מגון בחלק הצדדי של המגרש דבר שלא מתאים לסביבה.
 - לא לאשר גובה גדרות בגבולות צדדיים עם שכנים מגובה 1.5 מ' לגובה 1.8 מ' - נוגד הנחיות מרחביות.
 - לא לאשר מסתורי כביסה - לא ניתן לפטור מהסדרת מסתור כביסה לכל דירה מוצעת.
- אישור הבקשה בתנאי למתן תוקף לתכנית 3729א', התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

- ביטול בריכת שחייה המסומנת בחצר הבית המשותף.
- תכנון מסתורי הכביסה בקונטור הבניין החדש בהתאם להוראות תכנית 3729א'.
- תכנון הרצועה המפולשת בהתאמה לתכנית 3729א'.
- ת"י לבניה ירוקה 5281.
- תאום סופי מול תחנות מכון הרישוי.
- הצגת חישוב פיר מערכות מיזוג אוויר בשטחי המרתף.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- בבנייה חדשה- אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות חפירה, טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
- דירת דופלקס בקומות ג'ד' ודירת קרקע עם מרתף שצמוד לה ירשמו כל אחת כיח"ד אחת שלא לפצלה. יוצג רישום בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין.
- קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
- הצגת רישום הערות בטאבו של שטחים משותפים לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני איכלוס.
- לא תותר סגירת מרפסות בין אם שטחן הינו מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתוך השטחים העיקריים במגרש. להבטחת הוראה זו תירשם הערה לפי תקנה 27 בלשכת המקרקעין ותוצג לפני איכלוס הבניין.
- אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש- הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
- אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, בעל ההיתר ימלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או יאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.

תיאור הדיון :

נתן אלנתן: למה לא לאשר את בריכת השחייה, אדריכל העיר כותב שיש לקצר את גבולות הבריכה באורך?
הלל הלמן: אתם תראו את התכנית שמדברת בפני עצמה.
אודי כרמלי: מדובר בהקלה, צריך לתת נימוקים למה לקבל אותה או לא לקבל אותה.

ההחלטה : החלטה מספר 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0019-17-2 מתאריך 01/11/2017

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 3 קומות מעל קומת קרקע וקומה עליונה חלקית. סה"כ 4 יח"ד.
הכל מעל שתי קומות מרתף, המכילות מתקן חניה אוטומטי עבור 7 מקומות חניה, שטחים נלווים לדירת קרקע ושטחים משותפים.

לאשר הקלות הבאות:

1. הסדרת כניסה נוספת למרתף הצמוד לדירת הקרקע מחדר המדרגות הכללי בתנאי לרישום הערה לפי תקנה 27 על אי פיצול דירות.

לא לאשר הקלות הבאות:

1. לא לאשר הקמת בריכת שחייה - הבריכה תופסת את כל המרווח הצדדי ועד לגבול המגרש הקדמי לרחוב ברנדיס. מדובר באזור בנייה צפוף והקמת הבנייה כמבוקש לא מאפשרת שטח מגוון בחלק הצדדי של המגרש דבר שלא מתאים לסביבה.
 2. לא לאשר גובה גדרות בגבולות צדדיים עם שכנים מגובה 1.5 מ' לגובה 1.8 מ' - נוגד הנחיות מרחביות.
 3. לא לאשר מסתורי כביסה - לא ניתן לפטור מהסדרת מסתור כביסה לכל דירה מוצעת.
- אישור הבקשה בתנאי למתן תוקף לתכנית 3729א', התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. ביטול בריכת שחייה המסומנת בחצר הבית המשותף.
2. תכנון מסתורי הכביסה בקונטור הבניין החדש בהתאם להוראות תכנית 3729א'.
3. תכנון הרצועה המפולשת בהתאמה לתכנית 3729א'.
4. ת"י לבניה ירוקה 5281.
5. תאום סופי מול תחנות מכון הרישוי.
6. הצגת חישוב פיר מערכות מיזוג אוויר בשטחי המרתף.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בבנייה חדשה- אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש בעת ביצוע עבודות חפירה, טרם תחילת העבודות, יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
2. דירת דופלקס בקומות ג'-ד' ודירת קרקע עם מרתף שצמוד לה ירשמו כל אחת כיח"ד אחת שלא לפצלה. יוצג רישום בהתאם לתקנה 27 לתקנות המקרקעין.
3. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
4. הצגת רישום הערות בטאבו של שטחים משותפים לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני איכלוס.
5. לא תותר סגירת מרפסות בין אם שטח הינו מתוך השטחים המיועדים למרפסות ובין אם מתוך השטחים העיקריים במגרש. להבטחת הוראה זו תירשם הערה לפי תקנה 27 בלשכת המקרקעין ותוצג לפני איכלוס הבניין.
6. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת, לרכוש ולנפש- הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת.
7. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, בעל ההיתר ימלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או יאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

מהות הדיון הנוסף:

לבקשת מהנדס העיר, הבקשה מובאת לדיון נוסף לבחינה מחדש של אישור הקלה להקמת בריכת שחייה בחצר במרווח צדדי קדמי.

תיאור הדיון :

זרון ספיר: הבקשה הובאה לדיון נוסף לבקשת מהנדס העיר אך הוא אינו נוכח היום בוועדה ולכן נשוב ונדון בבקשה בנוכחותו.

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0021 מתאריך 29/11/2017

לשוב ולדון בבקשה בנוכחות מהנדס העיר.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

מהות הדיון הנוסף:

בהמשך להחלטת הוועדה מיום 9.11.17 "לשוב ולדון בנוכחות מהנדס העיר", הבקשה מובאת לדיון.

תיאור הדיון :

זרון ספיר: לשוב ולדון בבקשה בנוכחות מהנדס העיר. הבקשה תדון בוועדה הבאה גם לא בנוכחות מהנדס העיר.

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 22
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0022 מתאריך 13/12/2017

לשוב ולדון בבקשה בוועדה הבאה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

נימוקי הדיון הנוסף:

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 12
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

עמ' 85

מידע: 16-00796 רישוי: 17-0546 ת.בניין: 0491-026

החלטת הוועדה מיום 1.11.2017 נשארת בעינה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	17-0787	תאריך הגשה	16/05/2017
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים, תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק), שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	דיזנגוף 255, דיזנגוף 255	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	6961/93	תיק בניין	0187-255
מס' תב"ע	2052, א, 346, 58, ג, מ, מ, 1, ע	שטח המגרש	2,618.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רוסלן וולודרסקי	דיזנגוף 255, תל אביב - יפו 6311709
בעל זכות בנכס	רוסלן וולודרסקי	דיזנגוף 255, תל אביב - יפו 6311709
עורך ראשי	בלה גורליק	העצמאות 67, אשדוד 77452
מתכנן שלד	אלכסנדר אוסטינוב	גרטרוד עליון 5, ראש העין 4841014
מיופה כח מטעם המבקש	גריגורי ארייביץ'	בירון 3, תל אביב - יפו 6341103

מהות הבקשה: (אינה פנסו נמירובסקי)

מצב קיים:

בניין בן 6 קומות מעל קומת קרקע מסחרית וקומת יציאה לגג

חו"ד מכון הרישוי:

תנועה וחניה-מכון רישוי - (ע"י אלכסנדרה גרשטיין 14.06.2017)

הבקשה כוללת: הרחבת דירה קיימת

דרישת התקן: 0 מקומות חניה

כיבוי אש-מכון רישוי - (ע"י רן אבן שושן 11.06.2017)

מבוקשת תוספת למבנה אשר מוגדר על ידי רשות הכבאות כמבנה ברמת סיכון נמוכה. על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים מסוג זה המפורטות בשני מסמכים:

1. תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות
2. תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - יישום בעיריית תל אביב

את המסמכים ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור - <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות הנ"ל ולהגיש במערכת רישוי מקוון במוצג 500:1.1 תכנית בטיחות אש בפורמט DWF

עמ' 87

מידע: 16-01380 רישוי: 17-0787 ת.בניין: 0187-255

2.סריקה צבעונית של הצהרת עורך הבקשה, חתומה על ידי עורך הבקשה (נספח מספר 2), בקובץ בפורמט PDF.

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - (ע"י רן אבן שושן 15.06.2017)

תוספת שטח של 17 מ"ר, לא הוצג פתרון מיגון.
נדרש להציג פתרון מיגון באחת החלופות הבאות:

מקלט / ממ"ד קיים

- יש לאשר את הבקשה בהליך של פטור בפיקוד העורף, לפי השלבים הבאים:
- יש לשפץ את המרחב המוגן הקיים בהתאם למפורט בטופס התקינות המפורסם באתר העירוני.
 - יש לטעון במערכת רישוי מקוון במגירת 'נספח מיגון' את המסמכים הבאים: תמונות לאחר השיפוץ, טופס תקינות המקלט חתום ומלא וטופס המלצה לפטור חתום ומלא בחלקו העליון.
(את הטפסים ניתן להוריד באתר עיריית תל אביב-יפו < להיות תושב < אגף רישוי ופיקוח על הבנייה < טפסים וחומרי עזר < מפרטים והנחיות של מכון הרישוי העירוני)
 - עורך הבקשה ישלח פנייה לתחנת מיקלוט לאחר החלטת הוועדה כדי שמכון הרישוי יבדוק את החומר המוגש, ימלא את המלצתו על גבי טופס הבקשה לפטור (את החלק שבאחריות העירייה) וישלח אותו במייל לעורך הבקשה.
 - עורך הבקשה יגיש את טופס הפטור החתום בצירוף 2 תכניות בנייה, תמונות וטופס תקינות לפיקוד העורף.
 - פיקוד העורף יבחן ויאשר (או לא יאשר) מתן פטור.
 - עורך הבקשה יקבל מפיקוד העורף את התייחסותו לפטור (שכאמור יכולה להיות אישור של הפטור או סירוב לפטור) ויטען במערכת רישוי מקוון תכנית זהה לזו שאושרה בנייר בקובץ DWF ובתוכה מוטמעת חתימת פיקוד העורף שניתנה על גבי תכנית הנייר וסריקה של טופס הפטור המאושר.
 - בעת טעינת גירסה לבדיקה סופית, מכון הרישוי יבדוק את האישור ויסגור את תיאום המיקלוט.

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 15.06.2017)

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי רן אבן-שושן

תנועה

=====

הבקשה כוללת: הרחבת דירה קיימת

דרישת התקן: 0 מקומות חניה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

=====

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

מקלוט

=====

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אדריכלות

=====

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :

http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י ויקטוריה ולודרסקי 21.05.2017)

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אינה פנסו נמירובסקי)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	בכפוף לכניסה לתוקף של תכנית 3616א'.
2	הסדרת הנסיגות בגג בחזית קדמית לרחוב דיזנגוף 3.0 מ' - בהתאם לתכנית 3616א'.
3	התאמת גודל חדר יציאה לגג המבוקש לתכנית 3616א' - 40 מ"ר לחדר יציאה לגג תכסית 65% הקטן מביניהם.
4	ביטול השיפוע במצללה.
5	התאמת התכנית העתידית לתכנית 3616א' - 40 מ"ר לכל חדר יציאה לגג או בתכסית 65% הקטן מביניהם.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר הוא למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 13
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 14
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

לאשר את הבקשה להרחבת חדר יציאה לגג כולל שינויים פנימיים ושינוי מיקום גרם מדרגות פנימי, הכל במתחם של שני בנייני מגורים מעל חזית מסחרית רציפה בבניין הדרומי בדירה דרום- מערבית בקומה ה'. בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. בכפוף לכניסה לתוקף של תכנית א'3616.
2. הסדרת הנסיגות בגג בחזית קדמית לרחוב דיזנגוף 3.0 מ' - בהתאם לתכנית א'3616.
3. התאמת גודל חדר יציאה לגג המבוקש לתכנית א'3616 - 40 מ"ר לחדר יציאה לגג תכסית 65% הקטן מבינהם.
4. ביטול השיפוע במצללה.
5. התאמת התכנית העתידית לתכנית א'3616 - 40 מ"ר לכל חדר יציאה לגג או בתכסית 65% הקטן מבינהם.

הערות

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

	12/12/2016	תאריך הגשה	16-1918
	בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה	בניה חדשה

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	זלטופולסקי 17	כתובת
0250-017	תיק בניין	6901/26	גוש/חלקה
402.00	שטח המגרש	,3954 ,א3616 ,286 ,280 ,219 ,1680 ,1193 ,1187 ,9001 ,887 ,76 ,756 ,678 ,637 ,58 ,543 ,4053 ,9024 ,9021 ,9017 ,9010 ,9007 ,9005 ,9002 ,ח ,מ ,ג ,ס ,ע ,צ ,תמ"א10/ד12 ,תמ"א10/ד10 ,תמ"א18 ,תמ"א2/38 ,תמ"א2/4 ,תמ"א4/23 ,תמ"א4/334 ,תמ"א5/36	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
6350707 ירמיהו 7, תל אביב - יפו	א.פ.רובין בע"מ	מבקש
6347524 זלטופולסקי הלל 17, תל אביב - יפו	פרידלר אריה קלמן	בעל זכות בנכס
6347524 זלטופולסקי הלל 17, תל אביב - יפו	יעקב פרצלן	בעל זכות בנכס
6347524 זלטופולסקי הלל 17, תל אביב - יפו	אורנה שיק נאור	בעל זכות בנכס
6347524 זלטופולסקי הלל 17, תל אביב - יפו	רונית פרצלן	בעל זכות בנכס
6347524 זלטופולסקי הלל 17, תל אביב - יפו	שי ספרים(גורן)	בעל זכות בנכס
6347524 זלטופולסקי הלל 17, תל אביב - יפו	יעל שסג	בעל זכות בנכס
6350707 ירמיהו 7, תל אביב - יפו	נועה רובין	עורך ראשי
7872531 ניסן 26, אשקלון	בוריס פלוטקין	מתכנן שלד
6350707 ירמיהו 7, תל אביב - יפו	אברהם רובין	מורשה חתימה מטעם המבקש

מהות הבקשה: (עידו קויפמן)

מצב קיים:

קיים בנין בן 3 קומות המבוקש להריסה

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 13 כלי רכב, בחריגה מקו בניין צדדי	1
הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין.	2
בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדי. גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל - 3 מ'	3
חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 2.50 מ' במקום 3.00 מ'	4
חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 1.00 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.50 מ' ועומקה 3.50 מ'	5
הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש למשרד לבעלי הדירה בקומת הקרקע	6
הריסת הבניין הקיים והקמת בנין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית (כולל קומת קרקע)	7

עמ' 91

מידע: 15-02069 רישוי: 16-1918 ת.בניין: 0250-017

הקלה	#
תוספת 5 יח"ד מכח תמ"א 38 ל-7 יח"ד המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 12 יח"ד סה"כ	8
חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4.50 מ' במקום 5.00 מ'	9
חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 0.00 מ' במקום 3.00 מ'	10

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
	1
	2
	3
	4
	5
	6
	7
	8
	9
	10

תאריך הודעה אחרונה: 02/02/2017 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

מתנגדים	נימוק	#
---------	-------	---

התייחסות להתנגדויות:

התייחסות	סטטוס ההתנגדות	#
----------	----------------	---

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי:

תנועה וחניה-מכון רישוי - (ע"י אלכסנדרה גרשטיין 29.12.2016)

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 12 יחידות דיור (10 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-2 יחידות בשטח מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן:

12.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכה

3 מקומות חניה לאופנועים

12 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

13 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה
0 מקום חניה לרכב נכה
3 מקומות חניה לאופנועים
12 מקומות חניה לאופניים
הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת

=====

1. יש לתת מענה ל - 1 מקום חניה לרכב נכה
2. מתקן חניה מתוכנן ללא פתרון לסיבוב מכוניות בתוכו לצורך יציאה מהחניה בהילוך הקדמי. פתרון לתמרון מתוכנן ברחבה בחזית המגרש. מידות הרחבה ומיקום לא תקינים ולא מבטיחים שימוש בה. יש לתכנן פתרון לסיבוב המכוניות בתוך המתקן.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים (תכנית מתוקנת תוגש לאישור לאחר הוועדה, שכן השינויים הנדרשים לא ישנו את התכנון בצורה מהותית)

כיבוי אש-מכון רישוי - (ע"י אפרת שמש 25.09.2017)

הוטענה הצהרה לגבי רוחב דרך הגישה במגירה 500 (2.7-3.5 מ' נטו) יש לתכנן מתזים בכל הבניין (בהתאם לתקן ישראלי 1596) + רחבת היערכות + דרך גישה לרכב כיבוי צר.

1. לאחר הוועדה יש להגיש נספח תיאור האמצעים לבטיחות אש בהתאם לתקנה 11א' (א) חוק התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) (תיקון מס' 3), התשס"ח-2008. אופן ההגשה, התצורה של הצגת הנתונים והיקף הפרוט של נספח תאור האמצעים לבטיחות אש יענה על דרישת הוראות מכ"ר: מס' 532 "אופן הגשת נספח תאור אמצעים לבטיחות אש ומקרא אחיד".

יש להעביר את המסמכים הבאים דרך מערכת רישוי מקוון (מגירה 500):

א. החלטת ועדה תקפה.

ב. נספח בטיחות אש בקובץ DWF + נספח 11א'.

ג. סכימת מים כחלק מנספח הבטיחות.

ד. איפיון רשת מים עירונית.

ה. הצהרת מהנדס אינסטלציה.

2. יש לתכנן במתקני החניה (כולל בקירות ובמבנה המקיפים אותם) את כל הדרוש בהתאם להנחיות כיבוי אש להתקנת אמצעים בטיחות במתקני חניה מכאניים. את ההנחיות כיבוי אש ניתן למצוא באתר העירוני בקישור:

www.tel-aviv.gov.il/FireSafety

דרכים-מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 03.01.2017)

חוות דעת בתיק המידע קבעה שאת תכנון הבנין יש לבסס על המפלסים הקיימים של המדרכה והכביש. ראיתי כי התכנון מבוסס על השארת מפלסי הרחוב (מדרכה וכביש) כפי שהם - ולכן אין הערות בנושא זה. לתשומת לב המתכנן: במידה והנך מבסס את התכנון (הכוונה גם לתכנית הנוכחית וגם לתכנית מתוקנת לאחר ועדה) על שינויים במפלס הכביש והמדרכה - האישור הנוכחי מבוטל יש לשוב אל מכון הרישוי ולקבל אישור מחודש לפני מתן היתר.

עבודות שעל העירייה לבצע: אין.

אשפה-מכון רישוי - (ע"י אסף יצחק קורמנס 17.01.2017)

מוצג חדר ובו:

שתי עגלות 1100ל' ומיכל בודד 360ל' - נפח זה עונה על הדרישות.

פתח חדר האשפה פונה למעלית רכב- תצורה זו איננה מאושרת, יש לדאוג כי תאווי פינוי העגלות לא יעבור ע"ג מתקנים טכניים ונקי ממכשולים - נדרש תיקון לאחר ועדה.

גנים ונוף-מכון רישוי - (ע"י יוני שרוני 11.01.2017)

מבוקשת הריסה ובנייה הכוללת מרתפים .
הוטען סקר עצים ,
והוקלדה טבלה עם יעוד העצים לבקשה .

מבדיקה עם העורכת (נועה) ,

במגרש ובקרבתו קיימים 5 עצים / שיחים, מתוכם :

=====

מיקום העצים - מס' 1-3 במגרש בחזית , מס' 4,5 במגרשים השכנים .
יש למספר את העצים בתכנית קומת הקרקע .

מס' 1 צאלון בריא בערך של 30,900 ש"ח סומן לשימור .

מס' 4 אזדרכת , מרוחקת מהבנייה .

מס' 5 פיקוס במצב ירוד צמוד לגבול המגרש .

לסיכום ,

מס' 1,4 מיועדים לשימור , יש לשנות את התכנית כך שהחפירה / דיפון יורחקו לפחות 2.5 מטר מדופן גזע העץ מס' 1 .

מס' 2,3 מיועדים לכריתה , ותמורתם ישתלו עצים בערך של 4225 ש"ח במגרש .

מס' 5 מיועדים לכריתה במגרש השכנים בהסכמתם , ותמורתו ישתלו עצים בערך של 2572 ש"ח בחצרם .

שטח החצר כ 160 מ"ר , חלקה מעל מרתף .

תנאי לקבלת היתר

#	תנאי
1	יש לשנות את התכנית כך שהחפירה / דיפון יורחקו לפחות 2.5 מטר מדופן גזע עץ מס' 1 (צאלון) ..
2	יש למספר את העצים בתכנית קומת הקרקע בהתאם למיספורם בסקר העצים ..
3	יש לקבל את אישור מחלקת הרישוי כי התקבלה הסכמת בעלי הנכס הסמוך , לכריתת העץ מס' 5 שבתחומם ..
4	יש להשלים את סימון יעוד העצים הקיימים , בהגשה הסופית בתכנית קומת הקרקע , כמפורט בחוות הדעת / טבלת העצים ..
5	יש לשלב בהרמוניקה הסופית להיתר , חתך ופרטים של ביסוס הגדר באיזור עץ מס' 1 , כך שלא תהיה פגיעה

#	תנאי
	בעץ ובשורשיו ,.

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - (ע"י אסף יצחק קורמנס 17.01.2017)

מוצעים ממ"דים.

יש לאשר את תכנון המיגון בפיקוד העורף מחוז דן:
שד' ירושלים 162 חולון, טל': 03-5598714/7

לאחר האישור יש לטעון במערכת רישוי מקוון:
תכנית בקובץ DWF זהה לזו שאושרה בנייר ובתוכה מוטמעת חתימת פיקוד העורף שניתנה על גבי תכנית הנייר.
מתאמת הרישוי תבחן את האישור לאחר השלמת כל התיאומים בעת טעינת הגירסה לבדיקה סופית.

אדריכל-מכון רישוי - (ע"י אסף יצחק קורמנס 18.01.2017)

1. פתחים עגולים לחזית דרומית נוגדים הנחיות מרחביות, יש להתאים חזית זו לשאר חזיתות המבנה ולפרטי הפתחים האופייניים לאזור בו ממוקם הבניין.
2. קונטור מרפסת קומה חמישית מאושר עיצובית.
3. חניה לאופניים - מוצג חדר במרתף הבניין ועוד שני מקומות בסמוך למתקן החניה.
מקומות החניה ע"י מעלית החניה אינם אפשריים נדרש תיקון ובנוסף מיקום חדר האופניים במרתף איננו נגיש, יש להרחיב את תא המעלית או לחילופין למקומו בקומת הקרקע.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - (ע"י שלומי שמעוני 20.09.2016)

אישור להריסה ובניה מחדש.

נבחנו המסמכים המוגשים ונמצאו מתאימים.
ניתן לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש.
המבנה אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

מכון הרישוי - (ע"י אסף יצחק קורמנס 01.10.2017)

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי אסף יצחק קורמנס

תנועה:

=====

דרישת התקן:

12.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכה

3 מקומות חניה לאופנועים

12 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

13 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה

0 מקום חניה לרכב נכה

3 מקומות חניה לאופנועים

12 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

1. יש לתת מענה ל - 1 מקום חניה לרכב נכה

2. מתקן חניה מתוכנן ללא פתרון לסיבוב מכוניות בתוכו לצורך יציאה מהחניה בהילוך הקדמי.

עמ' 95

מידע: 15-02069 רישוי: 16-1918 ת.בניין: 0250-017

פתרון לתמרון מתוכנן ברחבה בחזית המגרש.
מידות הרחבה ומיקום לא תקינים ולא מבטיחים שימוש בה.
יש לתכנן פתרון לסיבוב המכוניות בתוך המתקן.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים (תכנית מתוקנת תוגש לאישור לאחר הוועדה, שכן השינויים הנדרשים לא ישנו את התכנון בצורה מהותית)

כיבוי אש

=====

הוטענה הצהרה לגבי רוחב דרך הגישה במגירה 500 (2.7-3.5 מ' נטו)
יש לתכנן מתזים בכל הבניין (בהתאם לתקן ישראלי 1596) + רחבת היערכות + דרך גישה לרכב כיבוי צר.
דרישה להציג נספח אחרי ועדה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

דרכים

=====

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

=====

לא נדרש דבר.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות
תיקונים נדרשים: פתח חדר האשפה פונה למעלית רכב- תצורה זו איננה מאושרת, יש לדאוג כי תאווי פינוי
העגלות לא יעבור ע"ג מתקנים טכניים ונקי ממכשולים
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

=====

במגרש ובקרבתו קיימים 5 עצים, מתוכם:
שני עצים מיועדים לשימור.
שני עצים מיועדים לכריתה, ותמורתם ישתלו עצים בערך של 4225 ש"ח במגרש.
עץ בודד מיועד לכריתה במגרש השכנים ובהסכמתם, ותמורתו ישתלו עצים בערך של 2572 ש"ח בחצרם.
כפיצוי נופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ישתלו 6 עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות (" 4) בערך של 4,225 ש"ח.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

=====

מוצעים ממ"דים.
יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות

=====

עמ' 96

מידע: 15-02069 רישוי: 16-1918 ת.בניין: 0250-017

1. פתחים עגולים לחזית דרומית נוגדים הנחיות מרחביות, יש להתאים חזית זו לשאר חזיתות המבנה ולפרטי הפתחים האופייניים לאזור בו ממוקם הבניין.
2. קונטור מרפסת קומה חמישית מאושר עיצובית.
3. חניה לאופניים - מוצג חדר במרתף הבניין ועוד שני מקומות בסמוך למתקן החניה. מקומות החניה ע"י מעלית החניה אינם אפשריים נדרש תיקון ובנוסף מיקום חדר האופנים במרתף איננו נגיש, יש להרחיב את תא המעלית או לחילופין למקמו בקומת הקרקע. המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

=====

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

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:
http://gism.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	צאלון נאה	10.00	62.00	8.00	שימור	30,900.00
2	פיקוס השזרה	4.00	20.00	2.00	כריתה	1,649.00
3	פיקוס השזרה	4.00	25.00	2.00	כריתה	2,576.00
4	אזדרכת מצויה	12.00	45.00	10.00	שימור	4,673.00
5	פיקוס הגומי	4.00	60.00	4.00	כריתה	2,572.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י פינחס קינדה 19.12.2016)

אם כן, אעביר את התכנית לרישוי בציון הערות על הצבעים.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קיפמן)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור 13 כלי רכב, בחריגה מקו בניין צדדי
2. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית ואחורית בשיעור של 1.60 מ' מעבר לקו הבניין.

עמ' 97

מידע: 15-02069 רישוי: 16-1918 ת.בניין: 0250-017

3. בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדי. גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל - 3 מ'
 4. חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 2.50 מ' במקום 3.00 מ'
 5. חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 1.00 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.50 מ' ועומקה 3.50 מ'
 6. הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש למשרד לבעלי הדירה בקומת הקרקע
 7. הריסת הבניין הקיים והקמת בנין חדש מכח תמ"א 38 בן 7 קומות במקום 4 המותרות על פי תכנית (כולל קומת קרקע)
 8. תוספת 5 יח"ד מכח תמ"א 38 ל-7 יח"ד המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן 12 יח"ד סה"כ
 9. חריגה בקו בניין אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 4.50 מ' במקום 5.00 מ'
 10. חריגה בקו בניין צדדי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של 0.00 מ' במקום 3.00 מ'
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:

ההחלטה: החלטה מספר: 14

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. לא ניתן לאשר בנייה בקו בניין 0.00 מ' בקיר משותף עם המגרש הצפוני היות והבנייה המבוקשת אינה כוללת בנייה
בו זמנית עם המגרש הגובל מצפון כנדרש בהוראות תכנית 3616א' וכתוצאה מכך הגדלת הבנייה בכל הקומות מעבר
למותר בהוראות תכנית 3616א'.
 2. מוצעת בנייה מעבר לקו הבניין הקדמי והאחורי המותרים בניגוד להוראות תכנית 3616א'.
 3. הבנייה על הגג תוכננה בחריגה מעבר להיקף הבנייה המותר כתוצאה מחריגת בנייה מעבר לקו הבניין הצדדי צפוני המותר.
 4. גובה קומות בין רצפות חורג מעבר למותר בהוראות תכנית 3616א'.
 5. מרפסות גזוזטרה:
- בקומה ה', מוצעת מרפסת גזוזטרה קדמית בשטח העולה על 14 מ"ר ומהווה תוספת שטח מעבר למותר בניגוד להוראות תכנית 3616א'.
 - מרפסות בחזית קדמית ועורפית מוצעות בצורה שאינה אחידה בניגוד להוראות תכנית 3616א'.
 - בקומה 5 מוצעת נסיגה בחזית קדמית וכתוצאה מכך נוצרת מרפסת גג ובהמשכה מרפסת גג בניגוד להוראות תכנית 3616א'.
 - בקומה הגג החלקית מוצעת גזוזטרה המשכית למרפסת גג בניגוד להוראות תכנית 3616א'.
6. **מסתורי כביסה:**
- תכנון אגף מסתורי כביסה המוצע בחזית קדמית לרחוב- נוגד את הוראות תכנית 3616א'.
 - הבלטת אגף מסתורי כביסה מעבר לקווי הבניין האחורי והצדדי צפוני המותרים נוגדים את הוראות תכנית 3616א'.

7. תכנון גישה למרתף נלווה לדירה בקומת קרקע משטח מבואת קומת מרתף, הינו נוגד את הוראות תכנית ע'1.
8. שטח מחסן דירתי המוצע במפלס מרתף עליון הינו חורג מ- 12 מ"ר המותרים בהוראות תכנית ע'1.
9. תכנון מדרגות חיצוניות משטח חצר פרטית לכניסה נפרדת למפלס המרתף הכולל גישה למשרד, נוגדת את הוראות תכנית ע'1 וללא כל הצדקה תכנונית לכך שהנ"ל נדרש לתפקוד המגרש.
10. חצר אנגלית המוצעת במרווח צדדי דרומי ברוחב העולה על 1.50 מ' נוגדת את הוראות תקנות התכנון והבניה.
11. גובה גדרות המוצעות בגבולות המגרש הצדדיים עולה על 1.50 מ' המותרים בתקנות התכנון והבניה.
12. מצללות:
- בקומת הגג מוצע קירוי חלקי מעל פרגולה בחזית קדמית הנוגד את הגדרתה לפי תקנות התכנון והבניה המהווה שטח עיקרי לכל דבר ועניין ומעבר לשטחים המותרים.
 - בחזית קדמית מוצעת פרגולה מעל גזוזטרה בקומה ה' הנתמכת בקיר ובקונטור החורג מקונטור הגזוזטרה נוגדים את הוראות תקנות התכנון והבניה.
 - בחזית עורפית מוצעת פרגולה מעל גזוזטרה בקומה ד' בקונטור החורג מקונטור הגזוזטרה בניגוד להוראות תקנות התכנון והבניה.
13. עיצוב מעטפת חזית הבניין הצדדית דרומית מוצעת עם פתחים עגולים ואינה תואמת את מאפייני הרקמה הסביבתית כנדרש בקובץ ההנחיות העירוני.
14. הבקשה כפי שהוגשה ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הדרוש לבדיקתה שכן:
- לא הוצגו כל המידות, המפלסים והחתכים הרלוונטיים.
 - קיימת חוסר התאמה בין המוצג בתנוחות הקומות לחתכים וחזיתות.
 - תכנית פיתוח הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידות, המפלסים והפרטים הנדרשים לצורך בדיקתה, לרבות התייחסות עורכת הבקשה לפתרון חלחול האזורים של משטחים מרוצפים לצורך בדיקה והתאמה להוראות תכנית 3616א'.
15. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לדרישות תכניות תקפות, תכנית הרובעים 3616א' הנמצאת לפני מתן תוקף ותקנות התכנון והבניה תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.
16. לקבל את התנגדויות בחלקן לעניין: בנייה המוצעת בקו בניין 0.00 מ' בקיר משותף, תכנון אגף מסתורי כביסה בחזית קדמית הפונה לרחוב.
17. לדחות את יתרת טענות המתנגדים שכן:
- טענות קנייניות, שכן הוועדה המקומית הינה גוף תכנוני ואינה דנה בנושאים קנייניים ועל הצדדים לפנות לערכאות המתאימות לכך.
 - הבקשה נבדקה בהתאם להוראות תכנית 3616א' (רובע 3) הנמצאת לפני מתן תוקף ונמצא כי הבנייה המבוקשת תואמת את הצפיפות ומספר הקומות המותרים.
 - הבקשה נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי והומלצה לאישור בכפוף לתנאים להוצאת היתר.

הערה: הודעה על נימוקי הדחייה הבקשה נשלחה במייל לעורכת הבקשה.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	17-1283	תאריך הגשה	06/08/2017
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	סמטת גן מאיר 2, רש"י 15	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	7226/56	תיק בניין	0078-002
מס' תב"ע	2720, 2363, ג, ע1, תמ"א 3/38, תמ"א 3/38, א,	שטח המגרש	802.00
	תמ"א 4/34ב		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קידר מבנים בע"מ	החרושת 19, רעננה 4365610
בעל זכות בנכס	יעל מלכה סלע	הגולן 11, גני תקווה 5591311
בעל זכות בנכס	דוד גולדשטיין	חזקיהו המלך 57, ירושלים 9322417
בעל זכות בנכס	יוסף בן יעקב	בן אליעזר 27, ראשון לציון 7522932
בעל זכות בנכס	צבי יהודה בן יעקב	חת"ם סופר 5, בני ברק 5131110
בעל זכות בנכס	שירה מושקין	עלומים 4, מיתר 8502500
בעל זכות בנכס	ברברה גולדשטיין	הגדוד העברי 10, ירושלים 9234505
בעל זכות בנכס	דברה מילר	החשמונאים 100, תל אביב - יפו 6713317
בעל זכות בנכס	ג'ודית שרייבר	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	דניאל גולדשטיין	החשמונאים 100, תל אביב - יפו 6713317
בעל זכות בנכס	מייקל גולדשטיין	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
בעל זכות בנכס	דניאל גולדשטיין	בר כוכבא 23, בני ברק 5126002
עורך ראשי	יניב פרדו	בית חורון 117, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	דניאל אהרון	טשרניחובסקי 24, כפר סבא 4427112
מיופה כח מטעם המבקש	טל קידר	ת.ד. 1, רעננה 4310001

מהות הבקשה: (עידו קויפמן)

הריסה ובניה חדשה מכוח תמ"א 38. הקמת מבנה מגורים ע"פ תכנית לב העיר של 5 קומות מלאות ע"ג קומת קרקע וקומת גג חלקית. ניצול זכויות מכוח תמ"א 38 בשילוב הזכויות הקיימות. מילוי קומת עמודים עבור דירות גן, לובי מגורים וחדרים טכניים והקמת מרתף עבור שטחים נלווים לדירות הגן ומתקני החניה. 10% הקלה בקו בניין צדדי 1+2 והקלה בקו בניין קדמי לפי רב הבניינים הקיימים ברחוב. 10% הקלה בקו בניין צדדי 1+2 והקלה בקו בניין קדמי לפי רב הבניינים הקיימים ברחוב (2.60 מ').

מצב קיים:

מבנה בן 3 קומות

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 3 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב
2	הקמת קומת גג חלקית 65% משטח הגג מכח תמ"א 38

עמ' 100

מידע: 17-10086 רישוי: 17-1283 ת.בניין: 002-0078

הקלה	#
מילוי קומת עמודים מכח תמ"א 38	3
10% בקו בניין צידי צפוני	4
10% בקו בניין צידי מזרחי	5
הגבהת כל קומה עד לגובה של 3.30 מ' לעומת 292 מ' המותרים על פי התכנית המגבילה לגובה של 17.50 מ' עד מפלס קומת הגג.	6

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
	1
	2
	3
	4
	5
	6

תאריך הודעה אחרונה: 13/09/2017 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
---	---------	-------

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
---	----------	----------------

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי:

תנועה וחניה-מכון רישוי - (ע"י אלכסנדרה גרשטיין 05.12.2017)

חוות דעת מעודכנת שנתנה לנספח תנועה

=====

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 28 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר

דרישת התקן:

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

5 מקומות חניה לאופנועים

28 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

29 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) במרתפי חניה

5 מקומות חניה לאופנועים

28 מקומות חניה לאופניים
הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד ללציוק הנדסה

חוות דעת
=====

הסדר חניה בנספח תנועה שונה מהסדר חניה בתכנית אדריכלית.
יש לתאם את התכניות

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

כיבוי אש-מכון רישוי - (ע"י רן אבן שושן 11.09.2017)

לאחר הועדה יש להגיש נספח תיאור האמצעים לבטיחות אש בהתאם לתקנה 11א' (א) חוק התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 3), התשס"ח-2008. אופן ההגשה, התצורה של הצגת הנתונים והיקף הפרוט של נספח תיאור האמצעים לבטיחות אש יענה על דרישת הוראות מכ"ר: מס' 532 "אופן הגשת נספח תיאור אמצעים לבטיחות אש ומקרא אחיד".

יש להעביר את המסמכים הבאים דרך מערכת רישוי מקוון (מגירה 500):
א. החלטת ועדה תקפה.

ב. נספח בטיחות אש בקובץ DWF + נספח 11א'.

ג. סכימת מים כחלק מנספח הבטיחות.

ד. איפיון רשת מים עירונית.

ה. הצהרת מהנדס אינסטלציה.

דרכים-מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 11.09.2017)

ראיתי כי התכנון מבוסס על השארת מפלסי הרחוב (מדרכה וכביש) כפי שהם - ולכן אין הערות בנושא זה. לתשומת לב המתכנן: במידה והנך מבסס את התכנון (הכוונה גם לתכנית הנוכחית וגם לתכנית מתוקנת לאחר ועדה) על שינויים במפלס הכביש והמדרכה - האישור הנוכחי מבוטל יש לשוב אל מכון הרישוי ולקבל אישור מחודש לפני מתן היתר.

עבודות שעל העירייה לבצע: אין.

אשפה-מכון רישוי - (ע"י רן אבן שושן 03.09.2017)

הוגש חדר אשפה עם עגלות.

נדרש:

3 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

1 עגלת אשפה כחולה בנפח 1100 ליטר

יש להציג את כלי האצירה ואת נפחם, את השיפועים לאורך שביל הפינוי (עד 3% לעגלות אשפה) על חדר האשפה להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות.

יותקן צינור הגנה סביב קירות חדר האשפה למניעת היפגעות חיפויים על ידי כלי האצירה.

מידות מבנה לאחסון אצירת אשפה יאפשרו הצבה ותפעול של כלי האשפה, על פי גודלם וכמותם, תוך מתן אפשרות גישה והשלכת פסולת אליהם ואפשרות להוצאתם ממבנה האחסון בלא צורך בהזזת כלים סמוכים.

נדרש קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז או מרחק 3.0 מטר ביניהם.

מסלול הוצאה והכנסה של עגלות בנפח 770/1100 ליטר:

שביל הגישה ופתח בגדר יהיו ברוחב נטו של 160 ס"מ לפחות.
יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי.
יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה.
איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה.
יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

גנים ונוף-מכון רישוי - (ע"י עינב בר-נס 26.07.2017)

חוות דעת על ידי עינב, 28/07/2017

=====

הערה: אני רושם חוות דעת זו משום שאגרונום המכון חולה מזה יומיים.

עורך הבקשה הגיש תכנית 100 מתוקנת ובה הרחיק את קיר המרתף מהעץ במידה מספקת, במסגרת האילוצים הכוללים במקום.
עם זאת אגרונום המכון סבור כי יש סיכון (שאינו זניח) ליציבות העץ משום שבכל זאת תהיה פגיעה (שאינה זניחה) בשורשיו. זאת משום שתכסית הקרקע סביב העץ (אספלט בסמטת גן מאיר הסמוך ואדמה במגרש הנוכחי) מלמדת שרוב השורשים של העץ הם במגרש הנוכחי.

לכן בשלב זה:

תם הליך המידע המפורט וניתן לפתוח בקשה להיתר, בהיבטים של גנים ונוף.
המסמכים הנוספים יושלמו על ידי העורך לכל היותר בתוך חודש, ובכל מקרה לפני העברת המלצה לוועדה.
על עורך הבקשה להגיש מסמכים אל מוצג 5000 ולהגיש פניה אל תחנת גנים ונוף בתוך חודש מהיום (לתשומת לב העורך - אפילו מוצג 100 נעול, שאר המוצגים לא ננעלים במהלך הבדיקה המרחבית לפני ועדה ולכן העורך יוכל להמשיך לטעון מסמכים למוצג גנים ונוף)
על העורך להגיש אישור קונסטרוקטור שהבניה המבוקשת לא פוגעת ביציבות עץ מספר 4 שבסקר העצים או להגיש תכנון קונסטרוקטור לרכיבים בנויים לייצוב העץ.

כמו כן ובלי קשר לכך עדכנתי כאן תנאי קבוע בהיתר ובו הוראות לשלב הבניה וכן תנאי לאכלוס:

תנאי קבוע בהיתר:

לכל אורך הבניה על בעל ההיתר לנטר באופן שוטף ורציף, באמצעות קונסטרוקטור, את יציבות עץ מספר 4 שבסקר העצים. במידה ונפגעת יציבות העץ: על בעל ההיתר לייצב מיידית את העץ כדי למנוע סכנה ועליו להגיש בקשה להיתר כדי לאשר רכיבים בנויים קבועים לייצוב העץ.

תנאי לאכלוס:

תנאי לאכלוס המבנה: הגשת אישור קונסטרוקטור כי עץ מספר 4 שבסקר העצים הוא יציב

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - (ע"י רן אבן שושן 03.09.2017)

הריסה ובניה חדשה, 28 ממד"ם חדשים
יש לאשר את תכנון המיגון בפיקוד העורף מחוז דן:
שד' ירושלים 162 חולון, טל': 03-5598714/7

לאחר האישור יש לטעון במערכת רישוי מקוון:

תכנית בקובץ DWF זהה לזו שאושרה בנייר ובתוכה מוטמעת חתימת פיקוד העורף שניתנה על גבי תכנית הנייר. מתאמת הרישוי תבחן את האישור לאחר השלמת כל התיאומים בעת טעינת הגירסה לבדיקה סופית.

אדריכל-מכון רישוי - (ע"י רן אבן שושן 06.09.2017)

עיצוב המגרש:

1. מפלסה הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית.
2. יש לפתח בחזית המגרש הפונה לרחוב רצועת גינון.
3. לסמן ולתחום בצורה ברורה אזורים מגוננים.
4. ללא ברורה חניית אופניים B-1 עד B-7. ציבורי / פרטי
5. סימון מתקני תשתית (מים, חשמל, ברז כיבוי והסנקות)
6. מיקום איורור ושחרור עשן

עיצוב הבנין:

1. בכל בקשה לקבלת היתר בנייה יהיה מסתור לכביסה ולמערכות דירתיות כדוגמת: מעבים, דוד מים (גם לדירה שיושבת על הפינה)
2. מעקה הגג יהיה בנוי.
3. הדגשות עיצוביות יהיו אופקיות בלבד.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - (ע"י שלומי שמעוני 20.04.2017)

אישור להריסה ובניה מחדש.

=====

נבחנו המסמכים המוגשים ונמצאו מתאימים.
ניתן לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש.
המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי 413 פטר אותם מתחולתו.

לסיכום:

=====

בהתבסס על המסמכים שהוגשו- המלצת התחנה הינה לתת היתר.

מכון הרישוי - (ע"י רן אבן שושן 06.12.2017)

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי רן אבן שושן

תנועה

=====

נספח התנועה שונה מההגשה האדריכלית ויש להתאימו להגשה האדריכלית כך שלא תהיה פגיעה בעצים שהוגדרו לשימור

חוות דעת מעודכנת שנתנה לנספח תנועה

=====

הבקשה כוללת : מבנה החדש עם 28 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר

דרישת התקן:

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

5 מקומות חניה לאופנועים

28 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

29 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) במרתפי חניה
5 מקומות חניה לאופנועים
28 מקומות חניה לאופניים
הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד ללציוק הנדסה

חוות דעת

=====

הסדר חניה בנספח תנועה שונה מהסדר חניה בתכנית אדריכלית.
יש לתאם את התכניות

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

כיבוי אש

=====

יש להגיש נספח לאחר ועדה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

דרכים

=====

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

=====

לא נדרש דבר.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות
תיקונים נדרשים: יש להציג את כלי האצירה ואת נפחם
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

=====

חוות דעת על ידי עינב, 28/07/2017

=====

הערה: אני רושם חוות דעת זו משום שאגרונום המכון חולה מזה יומיים.

עורך הבקשה הגיש תכנית 100 מתוקנת ובה הרחיק את קיר המרתף מהעץ במידה מספקת, במסגרת האילוצים
הכוללים במקום.

עם זאת אגרונום המכון סבור כי יש סיכון (שאינו זניח) ליציבות העץ משום שבכל זאת תהיה פגיעה (שאינה זניחה)
בשורשיו. זאת משום שתכסית הקרקע סביב העץ (אספלט בסמטת גן מאיר הסמוך ואדמה במגרש הנוכחי)
מלמדת שרוב השורשים של העץ הם במגרש הנוכחי.

לכן בשלב זה:

תם הליך המידע המפורט וניתן לפתוח בקשה להיתר, בהיבטים של גנים ונוף.

עמ' 105

מידע: 17-10086 רישוי: 17-1283 ת.בניין: 002-0078

המסמכים הנוספים יושלמו על ידי העורך לכל היותר בתוך חודש, ובכל מקרה לפני העברת המלצה לוועדה.
על עורך הבקשה להגיש מסמכים אל מוצג 5000 ולהגיש פניה אל תחנת גנים ונוף בתוך חודש מהיום (לתשומת לב העורך - אפילו מוצג 100 נעול, שאר המוצגים לא ננעלים במהלך הבדיקה המרחבית לפני ועדה ולכן העורך יוכל להמשיך לטעון מסמכים למוצג גנים ונוף)
על העורך להגיש אישור קונסטרוקטור שהבניה המבוקשת לא פוגעת ביציבות עץ מספר 4 שבסקר העצים או להגיש תכנון קונסטרוקטור לרכיבים בנויים לייצוב העץ.

כמו כן ובלי קשר לכך עדכנתי כאן תנאי קבוע בהיתר ובו הוראות לשלב הבניה וכן תנאי לאכלוס:

תנאי קבוע בהיתר:

לכל אורך הבניה על בעל ההיתר לנטר באופן שוטף ורציף, באמצעות קונסטרוקטור, את יציבות עץ מספר 4 שבסקר העצים. במידה ונפגעת יציבות העץ: על בעל ההיתר לייצב מיידית את העץ כדי למנוע סכנה ועליו להגיש בקשה להיתר כדי לאשר רכיבים בנויים קבועים לייצוב העץ.

תנאי לאכלוס:

תנאי לאכלוס המבנה: הגשת אישור קונסטרוקטור כי עץ מספר 4 שבסקר העצים הוא יציב המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

מקלוט

=====

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור / להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים / להעביר לוועדה לסירוב

אדריכלות

=====

מפלסה הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' ממפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית, מעקה הגג יהיה בנוי.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

=====

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:

http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברוש מצוי	10.00	26.00	3.00	שימור	
2	וושנינגטונה חסונה	12.00	34.00	3.00	כריתה	10,224.00

עמ' 106

מידע: 17-10086 רישוי: 17-1283 ת.בניין: 0078-002

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	ברכיסטון צפצפתי	6.00	20.00	3.00	כריתה	2,894.00
4	ברוש מצוי	20.00	50.00	6.00	שימור	

חוו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י פינחס קינדה 08.08.2017)

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

חוו"ד מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

לאשר את הבקשה ל
הריסה ובניה חדשה מכוח תמ"א 38. הקמת מבנה מגורים ע"פ תכנית לב העיר של 5 קומות מלאות ע"ג קומת
קרקע וקומת גג חלקית. ניצול זכויות מכוח תמ"א 38 בשילוב הזכויות הקיימות. מילוי קומת עמודים עבור דירות גן,
לובי מגורים וחדרים טכניים והקמת מרתף עבור שטחים נלווים לדירות הגן ומתקני החניה. 10% הקלה בקו בניין
צדדי 1+2 והקלה בקו בניין קדמי לפי רב הבניינים הקיימים ברחוב. 10% הקלה בקו בניין צדדי 1+2 והקלה בקו בניין
קדמי לפי רב הבניינים הקיימים ברחוב (2.60 מ').

כולל ההקלות הבאות:

1. הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של 3 מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב
2. הקמת קומת גג חלקית 65% משטח הגג מכח תמ"א 38
3. מילוי קומת עמודים מכח תמ"א 38
4. 10% בקו בניין צידי צפוני
5. 10% בקו בניין צידי מזרחי
6. הגבהת כל קומה עד לגובה של 3.30 מ' לעומת 292 מ' המותרים על פי התכנית המגבילה לגובה של 17.50 מ'
עד מפלס קומת הגג.

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

ההחלטה: החלטה מספר: 15

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. הבקשה הנוגדת את התנאים המגבילים שפורסמו ברובע 5 ו-6, לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה:
- הקטנת קו הבניין הקדמי מ- 5.00 מ' המותרים ל- 3.00 מ' (אשר התבקשה כהקלה) אינה ניתנת לאישור.

- הבנייה בקומת הקרקע מוצעת ללא רצועה מפולשת כנדרש.
- גובה קומת הקרקע (בין רצפות) חורג מעבר למותר.
- מספר יחידות הדיור המבוקש בקומת הקרקע והגג הינו מעבר למותר.
- הבנייה על הגג תוכננה בחריגה מעבר ל- 65% משטח הקומה שמתחת, כתוצאה מחריגת בנייה מעבר לקו הבניין הקדמי.
- נסיגה על הגג, בחזית קדמית דרומית, קטנה מהמותר כתוצאה מחריגת בנייה מעבר לקו הבניין הקדמי דרומי המותר.
- 2. הגדלת מספר יחידות הדיור ב- 5 הקומות המותרות מ- 20 יח"ד ל- 23 יח"ד (אשר התבקשה כהקלה) הינה חורגת ב- 2 יח"ד מעבר לניתן לאישור שכן שטח ממוצע הדירות המתקבל הינו נמוך מהמותר בתקנות התכנון והבניה.
- 3. קומת קרקע חורגת מהיקף הקומות הטיפוסיות (לא כולל הבלטת מרפסות) בניגוד להוראות תמ"א 38.
- 4. לפי המוצג בנספח תנועה וחניה: תכנית הבנייה המוצעת בקומות מרתף חורגת מעבר למותר בהוראות תמ"א 34 ובניגוד להנחיות המרחביות.
- 5. גובה מפלס הכניסה המתוכנן ביחס למפלס פני המדרכה הגובלת באזור הכניסה הראשית הינו חורג מעבר למותר בהנחיות המרחביות.
- 6. מרפסות:
 - שטח המרפסות בכל הקומות הינו מעבר למותר בהוראות תכנית 2363 התקפה.
 - רוחב כל מרפסת הינו עולה על 2/3 מרוחב החדר אליו היא מתחברת בניגוד להוראות תכנית 2363 התקפה.
 - חומרי גמר למרפסות המוצעות מזכוכית בלבד, נוגזות את ההנחיות המרחביות ביחס למאפייני הרקמה הסביבתית הקיימת.
- בקומת הגג (בחזית הקדמית הפונה לרחוב רש"י) מוצעת הבלטת מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה שמתחת בניגוד להנחיות המרחביות.
- 7. גובה קומה במפלס מרתף עליון הינו חורג מעבר למותר בהוראות תכנית ע'1 התקפה.
- 8. חזיתות הבניין מוצעות בחיפוי אבן, עץ וזכוכית ואינן תואמות את מאפייני הרקמה הסביבתית הקיימת כנדרש בהנחיות המרחביות.
- 9. נסיגת המצללות ממעקה גג קדמי דרומי וממעקה גג צדדי צפוני הינן קטנות מהמותר בהנחיות המרחביות.
- 10. הבקשה כפי שהוגשה ערוכה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הנדרש לבדיקתה שכן:
 - לא הוצגו כל המיזות, המפלסים והחתכים הרלוונטיים.
 - הבקשה אינה תואמת כלל את נספח תנועה וחניה שאושר במכון הרישוי.
 - פרסת גדרות צדדיות הוצגה בצורה חסרה ללא ציון מפלסים אבסולוטיים לרבות קו קרקע טבעי של חלקות גובלות לצורך בדיקה והתאמה לתקנות התכנון והבניה.
 - תכנית פיתוח הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת כל המיזות, המפלסים לרבות הפרטים הנדרשים לצורך בדיקתה.
- 11. תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתכניות תקפות, הוראות התנאים המגבילים שפורסמו ברובע 5 ו- 6 לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבניה, תקנות התכנון והבניה לרבות הנחיות מרחביות, תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה ולכן מומלץ לא לאשר את הבקשה.
- 12. לקבל את טענות המתנגדים באשר לחוסר הבהירות בהקלה המבוקשת לבניית מתקנים טכניים בגבול המגרש בנישה הגבוהה מ- 1.5 מ' מפני הקרקע הגבוהים ביותר, שכן פריסת גדרות צדדיות הוצגה בצורה חסרה ללא ציון מפלסים אבסולוטיות וסימון ק.ק.ט של חלקות גובלות המאפשרים את בחינת ההקלה המבוקשת.

13. לדחות את טענת המתנגדים שכן:

- **הבקשה נבדקה בהתאם להוראות התכניות התקפות תוך התאמה להוראות תמ"א 38 במגבלות התכנון שפורסמו באזור לפי סעיפים 77 ו-78 לחוק התכנון והבנייה ונמצא כי הבנייה המבוקשת תואמת את המותר לעניין גובה הקומות, הבלטת מרפסות בחזית המערבית, נסיגות הבנייה בגג לאותה חזית ולא נראה כי קיימת פגיעה ממשית במתנגדים ע"י מתן הקלות של עד (10%) בקו הבניין צדדי צפוני לרבות הגדלת צפיפות עד 20% הניתנות לאישור בהתאם להקלות דומות שאושרו באזור.**
- **הבקשה נבחנה ע"י הגורמים המקצועיים במכון הרישוי בכפוף לתנאים להוצאת היתר.**

הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	17-1109	תאריך הגשה	09/07/2017
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	שדרות המעפילים 25, שדרות המעפילים 25, שדרות המעפילים 25, שדרות המעפילים 25, רייק חביבה 6, רייק חביבה 6, רייק חביבה 6	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	7090/100	תיק בניין	0537-025
מס' תב"ע	תמ"א 4/ב34, 2691, 2325, 3366, 367, 367, 87, ג1, ע1, קיי,	שטח המגרש	270.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פנינה תורתי	שדרות המעפילים 25, תל אביב - יפו 6761811
בעל זכות בנכס	פנינה תורתי	שדרות המעפילים 25, תל אביב - יפו 6761811
עורך ראשי	אברהם זאורוב	השלום 1, אזור 5801620
מתכנן שלד	אברהם זאורוב	השלום 1, אזור 5801620

מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

מצב קיים:

בניין בן קומה אחת

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	6% הקלה משטח המגרש בנייה מצפון בקו אפס עם בניין קיים בנייה קומה 2 בלי נסיגה מהמעקה

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	

תאריך הודעה אחרונה: 17/08/2017 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י לב פוטשניקוב 11.07.2017)

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי חלקית: הגדרות בנויות. הגג של המחסן שמיועד להחלפה עשוי מאסבסט.

ח"ד מהנדס הועדה: (ע"י מאיר טטרו)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. 6% הקלה משטח המגרש בנייה מצפון בקו אפס עם בניין קיים בנייה קומה 2 בלי נסיגה מהמעקה

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	סימון גג המחסן העשוי מאסבסט כנדרש ע"פ דרישות איכות הסביבה .
2	הצגת תכנון עתידי של חדר יציאה לגג ליחידות הגובלות בקיר משותף .
3	הצגת פרישת הגדרות וחומרי הגמר בהתאם להנחיות מרחביות.
4	הצגת תכנית פיתוח שטח עדכנית.
5	תיקון המפרט ע"פ המסומן על גביו .
6	הגשת 2 מפרטי תקנה 27 : - כי יחידת הדיור בשתי הקומות, קרקע ו- א' מהווה יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול. מתן התחייבות לאי סגירת מרפסות לא מקורות.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	תרשם הערה לפי תקנה 27 לאי פיצול יחידת הדיור ואי סגירת המרפסות הפתוחות .
2	פיצול הדירה ליח"ד נפרדות תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 16

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת יחידת דיור קיימת והוספת חדר יציאה לגג ובו חדר שיפור מיגון והחלפת גג אסבסט למחסן קיים .

לאשר את ההקלה להוספת 6% משטח המגרש המהווים עד 16.2 מ"ר.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

עמ' 111

מידע: 16-01498 רישוי: 17-1109 ת.בניין: 0537-025

תנאים אחרי ועדה

1. סימון גג המחסן העשוי מאסבסט כנדרש ע"פ דרישות איכות הסביבה .
2. הצגת תכנון עתידי של חדר יציאה לגג ליחידות הגובלות בקיר משותף .
3. הצגת פרישת הגדרות וחומרי הגמר בהתאם להנחיות מרחביות.
4. הצגת תכנית פיתוח שטח עדכנית.
5. תיקון המפרט ע"פ המסומן על גביו .
6. הגשת 2 מפרטי תקנה 27 : -כי יחידת הדיור בשתי הקומות, קרקע ו- א' מהווה יח"ד אחת שלא ניתנת לפיצול.- מתן התחייבות לאי סגירת מרפסות לא מקורות.

תנאים בהיתר

1. תרשם הערה לפי תקנה 27 לאי פיצול יחידת הדיור ואי סגירת המרפסות הפתוחות .
2. פיצול הדירה ליח"ד נפרדות תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	17-0974	תאריך הגשה	15/06/2017
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	חירותנו 35, גבעולים 1	שכונה	עזרא והארגזים
גוש/חלקה	6136/205	תיק בניין	3672-035
מס' תב"ע	2215, 3328, ג1	שטח המגרש	202.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	איל דנון	חירותנו 35, תל אביב - יפו 6762733
בעל זכות בנכס	איל דנון	חירותנו 35, תל אביב - יפו 6762733
עורך ראשי	ג'ו הוטניק	הזית 13, כפר מל"ל 4592000
מתכנן שלד	דני שפירא	ת.ד. 38828, חולון

מהות הבקשה: (מעין חזן)

הריסת מקטע בקומת הקרקע והוספת מקטע בקומה ראשונה לצורך התאמת המבנה להוראות תכנית גגות - עמידה ב-80% שטח קומה ראשונה משטח קומת קרקע. ללא שינוי בכמות השטחים בהיתר. הוספת קומת גג בשטח של 65% משטח קומה ראשונה. קומה ראשונה וגג: קרקע קיים - כ 108 מ"ר, קרקע מוצעת - כ 101 מ"ר, קומה א קיימת - 76 מ"ר, קומה א מוצעת - כ 82 מ"ר, קומת גג חדשה מוצעת - כ 52 מ"ר. קיים ממ"ד בקומת קרקע בניית חדר על הגג ללא נסיגות בחזית מזרחית ובחזית מערבית

מצב קיים:

מבנה מגורים דו קומתי. קומת קרקע קיימת 107.05. מבוקשת הריסת 7 מ"ר בקומת קרקע. קומה ראשונה קיימת בשטח של 76 מ"ר. מבוקשת הוספת מקטע בנוי בשטח של 7.2 מ"ר.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	בניית חדר על הגג ללא נסיגות בחזית מזרחית ובחזית מערבית

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	

תאריך הודעה אחרונה: 22/06/2017 והתקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
---	---------	-------

עמ' 113

מידע: 16-10306 רישוי: 17-0974 ת.בניין: 3672-035

התייחסות להתנגדויות:

סטטוס ההתנגדות	התייחסות	#
----------------	----------	---

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי:

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - (ע"י שרה לסקה 27.12.2017)

הבקשה היא להרחבה (תוספת שטח) קיים ממ"ד בדירה.

יש לאשר אותו בהליך של פטור בפיקוד העורף
לצורך כך יש לטעון את המסמכים הבאים:

1. תמונות של הממ"ד
 2. טופס תקינות של הממ"ד
 3. טופס בקשה לפטור חתום ומלא (הטפסים מפורסמים באתר העירוני)
- לאחר טעינת החומר יש לשלוח פנייה כדי שאחתום על טופס הפטור.
לאחר חתימתי יש להגיש אותו במשרדי פיקוד העורף לאישורם הסופי.

מכון הרישוי - (ע"י שרה לסקה 27.12.2017)

תיקון חוות דעת המכון לאור הערתו של עינב כי נדרש אישור המיגון בהליך של פטור.

מקלוט

=====

מבוקש תוספת שטח.

קיים ממ"ד בדירה . יש לאשרו בהליך של פטור.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :

http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י לב פוטשניקוב 19.06.2017)

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חו"ד נוספות:

הסדר קרקע - (ע"י מריאנה קיטאוקה 06.02.2018)

אין צורך בהסר מגרש אשר כבר בוצע.

הסדר קרקע - (ע"י מריאנה קיטאוקה 04.07.2018)

הסדר הקרקע הנ"ל הובטח ע"י הבעלים.
אין מניעה להוצאת היתר בניה על המגרש הנ"ל מבחינת הסדרי קרקע.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י מעין חזן)

לאשר את הבקשה ל

הריסת מקטע בקומת הקרקע והוספת מקטע בקומה ראשונה לצורך התאמת המבנה להוראות תכנית גגות -
עמידה ב%80 שטח קומה ראשונה משטח קומת קרקע. ללא שינוי בכמות השטחים בהיתר. הוספת קומת גג
בשטח של 65% משטח קומה ראשונה. קומה ראשונה וגג: קרקע קיים - כ 108 מ"ר, קרקע מוצעת - כ 101 מ"ר,
קומה א קיימת - 76 מ"ר, קומה א מוצעת - כ 82 מ"ר, קומת גג חדשה מוצעת - כ 52 מ"ר. קיים ממ"ד בקומת
קרקע בניית חדר על הגג ללא נסיגות בחזית מזרחית ובחזית מערבית

כולל ההקלות הבאות:

1. בניית חדר על הגג ללא נסיגות בחזית מזרחית ובחזית מערבית

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

תנאים למתן היתר

התנאי

1 הקטנת השטח המבוקש על הגג לפי תכנית ג'1 עד 65% משטחו.

2 הנמכת קומת הגג ל-3 מ' מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.

3 הקטנת שטח מרפסת הגג המבוקשת בחזית דרומית לרחוב גבעולים עד לגבול המגרש.

4 בגדר קדמית דרומית לרחוב גבעולים כיוון דלתות פילר האשפה יפתחו כלפי פנים המגרש בלבד.

5 נדרש אישור אגף הנכסים על המצב הקיים לפני הוצאת ההיתר לעניין השינויים בגבול המגרש בשונה
מההיתר האחרון.

תנאים בהיתר

התנאי

1 חלוקת יח"ד אחת קיימת ליח"ד נפרדות מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא וביטולו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 17
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 18
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

1. **לאשר את הבקשה לשינויים, תוספות בנייה והוספת חדר יציאה לגג בבניין מגורים קיים עם יחידת דיור אחת, כולל הקלה לבניית חדר היציאה לגג בנסיגה חלקית מעקות הגג הקדמיים לפי הוראות תכנית ג1.**
 2. **לדחות את ההתנגדות, שכן:**
 - **אין חריגה באחוזי הבניה המותרים. לפי תכנית 3328 השטחים העיקריים המותרים לבניה הינם 173 מ"ר.**
 - **תכנית 3328 מאפשרת בניה בקו 0 בחזית קדמית, כמו כן המבנה קיים לפי היתר.**
 - **לפי תכנית ג' 1 ניתן להמליץ כהקלה על בניה ללא נסיגה כאשר ממדי הבניין אינם מאפשרים בניה בנסיגה של 2 מ'.**
 - **תכנון חלקי של חדר היציאה לגג עד מעקה הגג אינו פוגע בסביבה ומקובל מבחינה עיצובית.**
- הכל בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

תנאים אחרי ועדה

1. **הקטנת השטח המבוקש על הגג לפי תכנית ג'1 עד 65% משטחו.**
2. **הנמכת קומת הגג ל-3 מ' מדוד מפני הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.**
3. **תכנון מעקה מרפסת הגג המבוקשת בחזית דרומית לרחוב גבעולים עד לגבול המגרש.**
4. **תכנון כיוון דלתות פילר האשפה שלא יפתחו מעבר לגבול המגרש.**
5. **אישור אגף הנכסים על המצב הקיים לפני הוצאת ההיתר לעניין השינויים שנעשו בגבול המגרש בשונה מההיתר האחרון.**

תנאים בהיתר

חלוקת יח"ד אחת קיימת ליח"ד נפרדות מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא וביטולו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	17-1292	תאריך הגשה	07/08/2017
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	מהרש"א 4	שכונה	שפירא
גוש/חלקה	6974/7	תיק בניין	3577-004
מס' תב"ע	1, 2408, 2691, 590, 9026, ג1, ע1	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יגאל פרדו	נורדאו 62, הרצליה 4658222
בעל זכות בנכס	יגאל פרדו	נורדאו 62, הרצליה 4658222
עורך ראשי	אברהם זאורוב	השלום 1, אזור 5801620
מתכנן שלד	אברהם זאורוב	השלום 1, אזור 5801620

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'וז'קין)

סגירת עמודים קיימים בקומת קרקע לפי תכנית ההרחבות. קומה א' בנוייה לפי היתר מס' 15-1015.

מצב קיים:

קיים בניין משותף 2 קומות 4 יח' דיור.

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל___50___% המותרים, לצורך שיפור תכנון
2	חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של ___4.05_ מ' במקום ___4.50_ מ' המותר
3	שינוי בטיפוס של תכנית 2408

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	
2	
3	

תאריך הודעה אחרונה: 25/09/2017 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י לב פוטשניקוב 14.08.2017)

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)

לאשר את הבקשה ל
סגירת עמודים קיימים בקומת קרקע לפי תכנית ההרחבות. קומה א' בנוייה לפי היתר מס' 15-1015.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 50% המותרים, לצורך שיפור תכנון
2. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של 4.05 מ' במקום 4.50 מ' המותר
3. שינוי בטיפוס של תכנית 2408

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

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	הגשת המפרט על בסיס מפת מדידה עדכנית,,
2	הצגת חזית אחידה בתאום עם כוחן הרישוי וסידור כניסה נוספת לדירה לא מכיוון החזית בהתאם לקיים אצל שכן באגף הסמוך.,
3	ביטול גדר בתחום המגרש להצמדת חלקי החצר המשותפת לדירה או לחילופין הגשת הסכמת בעלי הדירות בלכך.,
4	הגשת התחחיבות לשיפוץ הבניין להנחת דעת חב' שמ"מ.,

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	רישום הערה בהיתר בדבר אי פיצול הדירה.,
2	פירוק גדרות רשת בתחום המגרש ומחוץ לגבולות המגרש הצדדי והאחורי בהתאם למסומן במפרט בעת ביצוע עבודות הבניה.,

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 18

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 19

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

1. לאשר את הבקשה לשינויים בדירה המערבית בקומת הקרקע והרחבתה תוך מילוי השטח בין העמודים שנבנו בסמוך לדירה במסגרת היתר להרחבת הדירה בקומה השנייה מעליה, כולל ההקלות הבאות:
 - הקלה 10% מקו בניין למימוש זכויות
 - שינוי בטיפוס של תב"ע בהתאם לבנוי אצל שכן לצורך תכנון אופטימלי.

עמ' 118

מידע: 17-00590 רישוי: 17-1292 ת.בניין: 3577-004

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

2. לא לאשר את ההקלה לתוספת של 6% משטח המגרש שאינה רלוונטית והבקשה תואמת את הזכויות המותרות.

תנאים אחרי ועדה

1. הגשת המפרט על בסיס מפת מדידה עדכנית.
2. הצגת חזית אחידה בתאום עם בוחן הרישוי וסידור כניסה נוספת לדירה לא מכיוון החזית בהתאם לקיים אצל שכן באגף הסמוך.
3. ביטול גדר בתחום המגרש להצמדת חלקי החצר המשותפת לדירה או לחילופין הגשת הסכמת בעלי הדירות לכך.
4. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין להנחת דעת חב' שמ"מ.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום הערה בהיתר בדבר אי פיצול הדירה.
2. פירוק גדרות רשת בתחום המגרש ומחוץ לגבולות המגרש הצדדי והאחורי בהתאם למסומן במפרט בעת ביצוע עבודות הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה - דיון נוסף

מספר בקשה	16-0901	תאריך הגשה	09/05/2016
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	קמינסקה 24	שכונה	קרית שלום
גוש/חלקה	6986/334	תיק בניין	3658-022
מס' תב"ע	,312, 3/06/16, 3/06/16, א2230, 1205, 1025, 9007, 9002, 9001, 778, 4053, 3954, 3578, 9010, 9017, 9021, 9024, ג1, צ, תמ"א/3, תמ"א10ד/12, תמ"א10ד/10, תמ"א18, תמ"א2/38, תמ"א2/4, תמ"א23א/4, תמ"א3/38, תמ"א4/ב34, תמ"א4/18, תמ"א5		
שטח המגרש			

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קמינסקה אורבן גרופ בע"מ	נס ציונה 8, תל אביב - יפו 6390410
בעל זכות בנכס	סבטלנה מושיחוב	קמינסקה 24, תל אביב - יפו 66768
עורך ראשי	ענת בלומנטל	אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364
מתכנן שלד	נחום כץ	הדר 2, הרצליה 4629025
נציג המבקש	שרון ששון	פן אלכסנדר 25, תל אביב - יפו 6964127

מהות הבקשה: (זהבי אלון)

מהות עבודות בניה
4. חיזוק בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, עם 16 יח"ד ע"י הוספת מעטפת חיצונית מבטון סביב הבניין המשמשת כביסוס לקומות החדשות.
5. תוספת בניה מכוח תמ"א 38, הכוללת:
- שינויים והשלמת הבניה בקומת העמודים לשם תוספת 3 דירות חדשות וחדרים טכניים משותפים.
- הרחבה ותוספת ממ"ד עבור דירות שלא הורחבו על פי היתרים בחלק מהאגפים, שינויים, שיפור מיגון ותוספת שטח עבור דירות שהורחבו בעבר.
- שינויים בחדר מדרגות משותף ותוספת מעלית פנימית לכל גובה הבניין.
- תוספת 2 קומות חדשות עם 4 יח"ד בכל קומה עם ממ"דים.
- תוספת קומה חלקית על הגג עם 2 יח"ד חדשות עם מרפסות גג מוצמדות לדירות.
סה"כ תוספת 13 יח"ד חדשות לבניין. לאחר התוספת, בבניין 29 יח"ד ב-7 קומות וקומה חלקית על הגג.

מצב קיים:

מבנה מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם מקלט וסה"כ 16 יח"ד. המגרש גובל ברחוב קמינסקה מצפון ושצ"פ ודרך בן צבי מדרום.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
403	3 בניינים בני 5 קומות (כולל קומה מפולשת), 16 יח"ד בנות 3 חדרים בכל בניין.	29.09.1967	
5200707	שינויים פנימיים ובחזיתות והרחבת דירה צפון מערבית בקומה א'	31/07/2000	
5220231	שינויים פנימיים ובחזיתות והרחבת דירה צפון מערבית בקומה ב'	19/03/2002	
240536	שינויים פנימיים ובחזיתות והרחבת 2 דירות צפון מזרחית בקומות א' ו-ב'	18/08/2004	
5-250756	הרחבת דירה באגף מערבי בקומה ג' מעל בניה קיימת בקומות א'-ב'.	20/11/2005	
10-0395	הרחבת דירה דרום מזרחית בקומה א'. הקמת גדרות בגבול מגרש.	14/10/2010	
3658-022	הרחבת דירה דרום מזרחית בקומה ב'.	9/10/2013	

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים. לבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 2ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2230א' טיפוס F, תמ"א 38 אזור מגורים ד')

- היתר מקורי משנת 1967
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

סטייה	מוצע	מותר	
בוצע פרסום במסגרת תמ"א להרחבת יח"ד קיימות עד 25 מ"ר ליח"ד (כולל ממ"ד)	הרחבת 10 דירות בשטח של 25.26 מ"ר כולל ממ"דים. תוספת שטח של 3.06 מ"ר ושיפור מיגון עבור 3 דירות שהורחבו בעבר. 3 דירות הורחבו בהיתר אחרי 18.5.2005 והתכנון כולל שיפור מיגון וללא תוספת לשטחן. שטח ממ"ד כולל קירות (בדירות המורחבות) כ-15.4 מ"ר וסה"כ יח"ד מורחבת -93 מ"ר.	עד 25 מ"ר עבור הרחבת דירות קיימות (כולל ממ"ד)	שטחי בניה (לפי תמ"א)
התכנון כולל ממ"ד בשטח גדול מ-12 מ"ר אך סה"כ ההרחבה 25.26 מ"ר בהתאם תקנות התמ"א.	סידור 3 יח"ד חדשות ושטחים משותפים עם שמירה על רצועה מפולשת של 3 מ' כלפי החזית לרחוב קמינסקה.	סגירת קומת עמודים בקונטור קומה טיפוסית תוך השארת רצועה מפולשת בחזית בעומק של 3 מ'.	סגירת קומת עמודים

<p>פורסמה במסגרת התמ"א תוספת יח"ד ב- 2.5 קומות בקונטור קומה טיפוסית.</p> <p>ניתן להמליץ על תוספת 2 קומות בקונטור קומה מורחבת ששטחן אינו גדול באופן משמעותי משטח קומה טיפוסית.</p>	<p>התכנון כולל עיבוי קירות קיימים כביסוס ל- 2 הקומות החדשות שמהווה הגדלת שטח בקומות החדשות ביחס לקומה קיימת בניגוד להוראות התמ"א.</p> <p>אציין כי תוספת הקומות תואמת קונטור הבניין המורחב ובהתאם לתקנות התמ"א.</p>	<p>2 קומות בקונטור קומה טיפוסית (עפ"י מדיניות)</p>	<p>תוספת קומות</p>
<p>פורסמה הקלה לביטול נסיגות בקווי בנין צדדי ואחורי בקומות העליונות.</p>	<p>תכנית של- 50% משטח הגג עבור 2 דירות גג חדשות בשטח כ-85 מ"ר (כל אחת).</p> <p>התכנון כולל שמירת נסיגה של 3 מ' לפחות לאורך מרבית החזית הפונה לרחוב ולאחור והצמדת הבניה לדופן הבניין לצורך המשך פיר ממ"דים.</p>	<p>50% משטח הגג לפי תמ"א 38 עם דירות נפרדות או 65% עפ"י תכנית ג1.</p>	<p>בנייה על הגג</p>
<p>פורסמה הקלה לחריגה מקו בנין קדמי לממ"ד 179 ס"מ לכיוון רח' קמינסקה.</p> <p>פורסמה הקלה לחריגה מקו בנין צדדי לממ"ד 243 + 287 ס"מ.</p> <p>פורסמה הקלה לחריגה מקו בנין אחורי לממ"ד 146 ס"מ לכיוון שד' בן צבי.</p>	<p>קדמי- 3.4 מ' מקיר הבניין הקיים בניגוד ל-3 מ' המותרים לפי תכנית הרחבות.</p> <p>צדדי- 0.4 מ' מעבר לדופן הבניין הקיים. החריגה לצורך אלמנט חיזוק הבניין וניתן לראותה במסגרת 10% שניתן להמליץ מכוח תכנית הרחבות.</p> <p>אחורי- 3.30 מ' מדופן הבניין הקיים לעומת 3 מ' לפי תכנית הרחבות ובחריגה של 10% שניתן להמליץ מכוח תכנית הרחבות.</p>	<p>בהתאם לתחום ההרחבה ועד 10% חריגה למרווח צידי ואחורי לצורך מרכיבי חיזוק;</p> <p>קדמי- 3 מ' מקיר הבניין. צדדי- בהתאם לדופן הבניין הקיים.</p> <p>אחורי- 3 מ' מקיר הבניין.</p>	<p>תחום מותר לבניה</p>
	<p>13 יח"ד חדשות לפי החלוקה: 3 יח"ד בקומת עמודים מפולשת 8 יח"ד ב-2 קומות חדשות 2 יח"ד בקומת גג חלקית</p>	<p>בהתאם לקיים בקומה טיפוסית (4 יח"ד בקומה)</p>	<p>צפיפות</p>
<p>פורסמה הקלה להקמת מתקן חניה עם מכפיל מעבר לקו בנין צדדי ועד לגבול המגרש.</p>	<p>מוצעים 11 מתקני חניה טמונים בתת קרקע בחזית המגרש וברצועת צד מערב. פתרון החניה לא אושר ע"י מכון הרישוי.</p>		<p>חניה</p>

הערות	לא	כן	
		+	גודל חדרים
פודסט מול מעלית מוצע ברוחב 1.2 מ' במקום 1.5 מ' כמפורט בתקנות בטבלה 3.2.12.5	+		רוחב פודסט
		+	חדר מדרגות
לא הוצג פתרון אזורי לכל החדרים בניגוד לתקנות.	+		אזורי
התכנון כולל קורות דקורטיביות בקומת הגג החלקית מעבר לתחום מותר לבניה ושאינן נחוצות קונסטרוקטיבית ונוגדות תקנות.	+		בליטות
מרפסות בולטות מעל 1.2 מ' מקו הבניין הקדמי, ובגובה 2.3 מ' מפני קרקע. כמו כן מוצעות מרפסות בולטות מעבר לקו בניין אחורי (לכיוון שצ"פ) והחריגה לא פורסמה	+		מרפסת
לא הוצגת תכנית פיתוח, לא הוצגו גדרות במנח הקומות ובחתיכים.	+		פיתוח שטח / גדרות
		+	מפלס כניסה קובעת
הבקשה כוללת חיזוק הבניין הקיים.		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

- לא הוצגה תכנית הגאות ולא ניתן לבחון האם מוצעים מתקנים סולריים כנדרש לפי תקנות.
- התכנון כולל סידור שיפורי מיגון בדירות קיימות עם עיבוי קירות בהמשך לקירות ממ"ד מהקומות העליונות שניתן לראות כפתרון חלופי לממ"ד בתנאי קבלת אישור הג"א לפי הוראות התמ"א.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. תוספת יח"ד ב- 2.5 קומות בקונטור הקומה הטיפוסית - מתוקף תמ"א 38
2. סגירת ק. עמודים והפיכתה ליח' דיור נוספות - מתוקף תמ"א 38
3. הרחבת יח"ד קיימות עד 25 מ"ר ליח"ד (כולל ממ"ד) - מתוקף תמ"א 38
4. חריגה מקו בנין קדמי לממ"ד 179 ס"מ לכיוון רח' קמינסקה - מתוקף תמ"א 38
5. חריגה מקו בנין אחורי לממ"ד 146 ס"מ לכיוון שד' בן צבי - מתוקף תמ"א 38
6. חריגה מקו בנין צדדי לממ"ד 243 + 287 ס"מ - מתוקף תמ"א 38
7. ביטול נסיגות בקווי בנין צדדי ואחורי בקומות העליונות - מתוקף תמ"א 38
8. הקמת מתקן חניה במכפיל מעבר לקו בנין צדדי

תאריך הודעה אחרונה: 07/07/2016 ולא התקבלו התנגדויות.

חו"ד מכון רישוי ע"י שירלי בר 05/07/2016

תנועה

דרישת תקן: 13 מקומות חניה

עמ' 123

מידע: 15-02490 רישוי: 16-0901 ת.בניין: 3658-022

מוצע: 11 מקומות חניה על גבי 11 מתקנים טמונים בתת קרקע בחזית המגרש וברצועת צד מערב. דרך הגישה ברוחב פחות מ-4 מ' ואינה מאפשרת חניה תקנית, ולא ניתן לאשר חניות בחזית. המלצה להשתתפות בקרן חניה עבור מלוא התקן. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות תיקונים נדרשים: יש להציג אינפורמציה על פי הדרישות. המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: זיהום קרקע, אקוסטיקה המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

אין עצים במגרש. ניתנו תנאים בהיתר לנטיעות.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

מקלט

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

אדריכלות

תיקונים שונים בקומת הקרקע, גדרות, וקומת הגג.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

יש להגיש מסמכים משלימים
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אולג כושצ"ר 18/05/2016

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין 03/07/2016

הבקשה היא: לתוספת 13 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר.
דרישת התקן: 13 מקומות חניה.

מתוכנן: 11 מקומות חניה על גבי 11 מתקנים טמונים בתת קרקע בחזית המגרש וברצועת צד מערב. מתכנן תנועה ק.ר. הנדסה.

חוות דעת:

פתרון לא מאושר מסיבות-

א. מגרש בנוי, דרך הגישה ברוחב פחות מ-4.0 מטר לא מאפשרים לתכנן חניה תקנית

ב. חניה בחזית לא עונה להנחיות לתכנון חניה של משרד התחבורה וגם נוגדת מדיניות מהנדס העיר, לכן בהתאם לאמור לעיל

המלצה: להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 13 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תקנות התכנון והבניה מכיוון שבמרחק אווירי עד 350 מטר ממקום הבקשה מתוכננים חניונים ציבוריים(מס' 92- פנרמה, מס' 93- קרסו) .

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - יוגב יצהרי 17/04/2016

התקבל לבחינה לתוספת וחיזוק הועבר ליועץ חיצוני.

בוצעה בקרה הנדסית בהתאם לדרישות תמ"א 38. מאושר לפתוח בקשה להיתר במסגרת תמ"א 38

לאחר החלטת ועדה המאשרת את הבקשה

יש להגיש למכון הרישוי מסמכים משלימים, כמפורט בסעיף ג' בנספח 2 לתמ"א. חובה לצרף למסמכים עותק עדכני של התכנית האדריכלית (תסריט הבקשה להיתר), כולל תיקונים שלאחר ועדה (במידה והיו כאלה). התכנית תועבר בפורמט DWF. על עורך הבקשה לוודא כי התכנון המוגש לאישור הנדסי זהה לתכנון האדריכלי הסופי שיוגש למתן היתר (תסריט "תיק ירוק"), שאם לא כן אין כל משמעות למסמכים המוגשים לאישור הנדסי.

את המסמכים יש להגיש למכון הרישוי באמצעות טופס פניה מקוון בקישור :

<http://www5.tel-aviv.gov.il/machon-rishuy>

המבנה אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י זהבי אלון)

לאשר את הבקשה לחיזוק בניין מגורים, תוספת שטח לדירות קיימות ותוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38 עבור סה"כ 7.5 קומות ו- 29 יח"ד בבניין.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת יח"ד ב- 2.5 קומות בקונטור הקומה הטיפוסית - מתוקף תמ"א 38
2. סגירת ק. עמודים והפיכתה ליח' דיור נוספות - מתוקף תמ"א 38
3. הרחבת יח"ד קיימות עד 25 מ"ר ליח"ד (כולל ממ"ד) - מתוקף תמ"א 38
4. חריגה מקווי הרחבה לכיוון רח' קמינסקה (קדמי) ב- 0.5 מ' - מתוקף תמ"א 38
5. חריגה מקווי הרחבה לכיוון עורף הבניין ב- 0.5 מ' - מתוקף תמ"א 38
6. חריגה מקווי הרחבה לצדדים ב- 0.4 מ' לצורך חיזוק הבניין - מתוקף תמ"א 38
7. ביטול נסיגות בקווי בנין צדדי ואחורי בקומות העליונות

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת תחום מותר להרחבה בתכניות ובתכנים. הצגת מידות וייעוד כל החדרים בבניין.
2. הצגת תכנית גגות, מתן פיתרון למערכות סולריות לכל הדירות ופתרון עליה לגג עליון מתוך חדר מדרגות משותף.
3. ביטול קורה סביב בניה על הגג בגובה מעקה הגג העליון המוצעת מעבר לקוי הבניין שאינה נדרשת לחיזוק הבניין.
4. הצגת תכנית פיתוח שטח לרבות סימון גדרות, שבילים משותפים ונטיעות.
5. התאמת התכנון למותר לפי תקנות לרבות הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מקו בניין קדמי, ביטול מרפסות בולטות מקו בניין אחורי, מתן פתרון לאוורור כל החללים.

עמ' 125

מידע: 15-02490 רישוי: 16-0901 ת.בניין: 3658-022

6. הגשת שני מפרטים כאשר השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

7. התאמת הבניה על הגג להוראות תכנית ג1 המאפשרת הגדלת התכסית עד 65% משטח הגג כאשר שטח הדירות לא יקטו מ-80 מ"ר וזאת בהתאם לתיקון מדיניות הועדה לכך.

8. קבלת אישור הג"א לסידור שיפורי מיגון בדירות הקיימות עם עיבוי קירות בהמשך לקירות ממ"ד מהקומות העליונות כפתרון חלופי לממ"ד על פי הוראות תמ"א 38.

9. מילוי דרישות מכון הרישוי.

ההחלטה : החלטה מספר 17

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0003-17-2 מתאריך 08/02/2017

לאשר את הבקשה לחיזוק בניין מגורים, תוספת שטח לדירות קיימות ותוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38 עבור סה"כ 7.5 קומות ו- 29 יח"ד בבניין.

כולל ההקלות הבאות:

1. תוספת יח"ד ב- 2.5 קומות בקונטור הקומה הטיפוסית - מתוקף תמ"א 38
2. סגירת ק. עמודים והפיכתה ליח' דיור נוספות - מתוקף תמ"א 38
3. הרחבת יח"ד קיימות עד 25 מ"ר ליח"ד (כולל ממ"ד) - מתוקף תמ"א 38
4. חריגה מקווי הרחבה לכיוון רח' קמינסקה (קדמי) ב- 0.5 מ' - מתוקף תמ"א 38
5. חריגה מקווי הרחבה לכיוון עורף הבניין ב- 0.5 מ' - מתוקף תמ"א 38
6. חריגה מקווי הרחבה לצדדים ב- 0.4 מ' לצורך חיזוק הבניין - מתוקף תמ"א 38
7. ביטול נסיגות בקווי בנין צדדי ואחורי בקומות העליונות

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת תחום מותר להרחבה בתכניות ובחתיכים. הצגת מידות וייעוד כל החדרים בבניין.
2. הצגת תכנית גגות, מתן פיתרון למערכות סולריות לכל הדירות ופתרון עליה לגג עליון מתוך חדר מדרגות משותף.
3. ביטול קורה סביב בניה על הגג בגובה מעקה הגג העליון המוצעת מעבר לקוי הבניין שאינה נדרשת לחיזוק הבניין.
4. הצגת תכנית פיתוח שטח לרבות סימון גדרות, שבילים משותפים ונטיעות.
5. התאמת התכנון למותר לפי תקנות לרבות הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מקו בניין קדמי, ביטול מרפסות בולטות מקו בניין אחורי, מתן פתרון לאוורור כל החללים.
6. הגשת שני מפרטים כאשר השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
7. התאמת הבניה על הגג להוראות תכנית ג1 המאפשרת הגדלת התכסית עד 65% משטח הגג כאשר שטח הדירות לא יקטו מ-80 מ"ר וזאת בהתאם לתיקון מדיניות הועדה לכך.
8. קבלת אישור הג"א לסידור שיפורי מיגון בדירות הקיימות עם עיבוי קירות בהמשך לקירות ממ"ד מהקומות העליונות כפתרון חלופי לממ"ד על פי הוראות תמ"א 38.
9. מילוי דרישות מכון הרישוי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון גולדמן)

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר: 19
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה דיון חוזר: החלטה מספר 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

תיקון תנאי מספר 5 בהחלטת הועדה 2-17-0003 מתאריך 08/02/2017 של : התאמת התכנון למותר לפי תקנות לרבות הבלטת מרפסות עד 1.2 מ' מקו בניין קדמי, ביטול מרפסות בולטות מקו בניין אחורי, מתן פתרון לאוורור כל החללים".

התיקון מתייחס להבלטת המרפסות מקו הבניין האחורי המותר וניתן לאשר את התכנון המוצע כולל הבטחת המרפסות עד 40% מהמרווח האחורי וזאת לאחר השלמת הפרסומים בגין הבלטתן שכן נחוצה מבחינה אדריכלית. החלטת הוועדה, למעט המפורט בסעיף הנ"ל בגן הבלטת המרפסות, נשארת בעינה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	17-0713	תאריך הגשה	07/05/2017
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')

כתובת	העוגן 26, 3741 (רחוב 79) 2	שכונה	עג'מי וגבעת עליה
גוש/חלקה	9011/12	תיק בניין	3741-002
מס' תב"ע	2509, 2236, ע1, תמ"א/13, תעא/4)2509	שטח המגרש	299.00

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	איוויב נדל"ן בע"מ	הרבי מבכרך 16, תל אביב - יפו 6684948
מבקש	שפרינגר נדל"ן בע"מ	פלי"ם כפר אז"ר 2, רמת גן 5590500
בעל זכות בנכס	איוויב נדל"ן בע"מ	הרבי מבכרך 16, תל אביב - יפו 6684948
בעל זכות בנכס	שפרינגר נדל"ן בע"מ	פלי"ם כפר אז"ר 2, רמת גן 5590500
עורך ראשי	ארז שני	ת.ד. 37, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	דורון טואג	מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 6520115
מורשה חתימה מטעם המבקש	רפי גבאי	האתרוג 18, גנות 5029300
מורשה חתימה מטעם המבקש	אורן שוסטר	ת.ד. 46905, גליל ים 4690500
מורשה חתימה מטעם המבקש	צבי שפרינגר	פלי"ם כפר אז"ר 2, רמת גן 5590500
מורשה חתימה מטעם המבקש	גיל עובדיה	גן יאשיה 2, גן יאשיה 3885000
מורשה חתימה מטעם המבקש	אופיר דביר	ת.ד. 46905, גליל ים 4690500

מהות הבקשה: (אלון גולדמן)

מצב קיים:

מגרש ריק

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	הגדלת תכסית הקרקע מ-70% ל-80%
2	הגדלת תכסית קומת הגג מ-50% ל-70%
3	תוספת יח"ד מ-3 ל-4
4	תוספת 20% זכויות בנייה
5	ביטול נסיגת 2.5 מ' בגג לרחוב העוגן
6	הנמכת חצר אנגלית עד גובה מפלס המרתף

עמ' 128

מידע: 16-00817 רישוי: 17-0713 ת.בניין: 3741-002

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
	1
	2
	3
	4
	5
	6

תאריך הודעה אחרונה: 20/06/2017 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון הרישוי:

תנועה וחניה-מכון רישוי - (ע"י אלכסנדרה גרשטיין 03.10.2017)

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 4 יחידות דיור (2 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 2 יח"ד מעל 120 מ"ר)

דרישת התקן:

5 מקומות חניה לרכב פרטי

4 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

5 מקומות במתקן/מחסן חניה אוטומטי

4 מקומות חניה לאופניים

הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד אופק הנדסה

חוות דעת

=====

1. יש לסמן מקומות חניה לאופניים

2. לצורך פינוי מעבר להולכי רגל יש לבטל סימון מקום חניה לאופנוע בקומת קרקע

3. לצורך יציאת רכב בהילוך הקדמי יש להבטיח פתרון אוטומטי לסיבוב מכוניות

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

כיבוי אש-מכון רישוי - (ע"י רן אבן שושן 01.06.2017)

יש להגיש נספח מאוחד יחד אם שאר הדירות להן כניסה מאותו חדר מדרגות.

1. לאחר הועדה יש להגיש נספח תיאור האמצעים לבטיחות אש בהתאם לתקנה 11א' (א) חוק התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות) (תיקון מס' 3), התשס"ח-2008. אופן ההגשה, התצורה של הצגת הנתונים והיקף הפרוט של נספח תיאור האמצעים לבטיחות אש יענה על דרישת הוראות מכ"ר: מס' 532 "אופן הגשת נספח תיאור אמצעים לבטיחות אש ומקרא אחיד".

עמ' 129

מידע: 16-00817 רישוי: 17-0713 ת.בניין: 3741-002

יש להעביר את המסמכים הבאים דרך מערכת רישוי מקוון (מגירה 500):
א. החלטת ועדה תקפה.
ב. נספח בטיחות אש בקובץ DWF + נספח 11 א'.
ג. סכימת מים כחלק מנספח הבטיחות.
ד. איפיון רשת מים עירונית.
ה. הצהרת מהנדס אינסטלציה.

2. יש לתכנן במתקני החניה (כולל בקירות ובמבנה המקיפים אותם) את כל הדרוש בהתאם להנחיות כיבוי אש להתקנת אמצעים בטיחות במתקני חניה מכאניים. את ההנחיות כיבוי אש ניתן למצוא באתר העירוני בקישור: www.tel-aviv.gov.il/FireSafety

דרכים-מכון הרישוי - (ע"י רינת ברקוביץ' 19.10.2017)

בהמשך להנחיית מחלקת התנועה במייל מתאריך 16.10.2017 (רצ"ב בהמשך).
נדרש לבצע תאום מול אגף דרכים. לשם כך יש לפנות ישירות לזוהר אכטנברג סגן לתכנון בטל. 03-7247642.
יש לבצע תאום מול אגף דרכים רק לאחר אישור מחלקת תנועה.
לאחר אישור אגף דרכים ניתן יהיה לאשר את תחנת דרכים.

=====

From: הדר לוי - ממ מתכנתת תנועה אזורי
Sent: Monday, October 16, 2017 3:22 PM
To: רינת ברקוביץ' - בוחנת רישוי בכירה-דרכים וגשרים; זוהר אכטנברג - סגן לתכנון
Cc: טלי לוי - מנהלת מחלקת תכנון; אורטל עדה - מתכנתת תנועה
Subject: RE: 17-0713 העוגן 26

זוהר שלום,

לא מוכר לי נושא תכנון רחוב העוגן.

ולפי מה שאני רואה אין צורך בתכנון תנועת ע"מ לאפשר גישה למגרש זה, אלא רק תיאום מולנו לגבי הסדרת המדרכות בחזית הבניין.

רינת, אודה לך אם תפני אותם אלינו, או לציין בחו"ד שנדרש תיאום מול אגף התנועה.

בברכה,

הדר לוי אליוף
מ"מ מתכנתת תנועה אזורי
מינהל בינוי ותשתית
אגף התנועה
טלפון: 03-7247396

אשפה-מכון רישוי - (ע"י נדב פרסקו 28.08.2017)

עמ' 130

מידע: 16-00817 רישוי: 17-0713 ת.בניין: 3741-002

עדכון חוות דעת לאחר עדכון תכנית הבקשה:

בית משותף ובו 4 דירות. מוצג מסתור אשפה מקורה ובו 3 מכלים של 360 ליטר. מוצגות דלתות הזזה עם רפפות.

כלי אצירה נדרשים:

כלי אצירה נדרשים:

1 מכל אשפה ירוק בנפח של 360 ליטר

1 מכל אשפה כתום בנפח של 360 ליטר

1 מכל אשפה כחול בנפח של 140 ליטר

גובה נטו בתוך מסתור האשפה יהיה לפחות 1.6 מטר.

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

גנים ונוף-מכון רישוי - (ע"י נדב פרסקו 05.06.2017)

אין עצים במגרש.

שטח פנוי מבניה: 61 מ"ר. יש לנטוע 2 עצים בוגרים חדשים.

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - (ע"י נדב פרסקו 01.06.2017)

יש לאשר את תכנון המיגון בפיקוד העורף מחוז דן:

שד' ירושלים 162 חולון, טל': 03-5598714/7

לאחר האישור יש לטעון במערכת רישוי מקוון:

תכנית בקובץ DWF זהה לזו שאושרה בנייר ובתוכה מוטמעת חתימת פיקוד העורף שניתנה על גבי תכנית הנייר. מתאמת הרישוי תבחן את האישור לאחר השלמת כל התיאומים בעת טעינת הגירסה לבדיקה סופית.

אדריכל-מכון רישוי - (ע"י נדב פרסקו 05.06.2017)

יפו והדרום:

חוות דעת אדריכלית תנתן על ידי מחלקת הרישוי

מכון הרישוי - (ע"י נדב פרסקו 19.10.2017)

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי נדב פרסקו

תנועה

=====

דרישת התקן:

5 מקומות חניה לרכב פרטי

4 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

5 מקומות במתקן/מחסן חניה אוטומטי

4 מקומות חניה לאופניים

1. יש לסמן מקומות חניה לאופניים

2. לצורך פינוי מעבר להולכי רגל יש לבטל סימון מקום חניה לאופנוע בקומת קרקע

3. לצורך יציאת רכב בהילוך הקדמי יש להבטיח פתרון אוטומטי לסיבוב מכוניות

עמ' 131

מידע: 16-00817 רישוי: 17-0713 ת.בניין: 3741-002

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

כיבוי אש

=====

דרישה להציג נספח מאוחד לכל הפרוייקט אחרי ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

דרכים

=====

נדרש לבצע תאום מול אגף דרכים לאחר תיאום עם אגף תנועה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

=====

אין עצים במגרש.
שטח פנוי מבניה: 61 מ"ר. יש לנטוע 2 עצים בוגרים חדשים.
ניתן תנאי בהיתר לנטיעות.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

=====

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

אדריכלות

=====

יפו והדרום: חוות דעת אדריכלית תנתן על ידי מחלקת הרישוי
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :
http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד נוספות:

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י אלון גולדמן)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1. הגדלת תכסית הקרקע מ-70% ל-80%
2. הגדלת תכסית קומת הגג מ-50% ל-70%
3. תוספת יח"ד מ-3 ל-4
4. תוספת 20% זכויות בנייה
5. ביטול נסיגת 2.5 מ' בגג לרחוב העוגן
6. הנמכת חצר אנגלית עד גובה מפלס המרתף

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

ההחלטה: החלטה מספר: 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 21
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

- לא לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בהקלה לתוספת זכויות במסגרת 20% מכוח הוראת שעה, שכן:
1. על-פי חוות-דעת מחלקת תכנון עיר, תוספת זכויות מכוח הוראת השעה אינה עולה בקנה אחד עם כוונת התב"ע לשמירה על המרקם הקיים, אופי הבינוי באזור ועידוד תוספות למבנים קיימים תמורת שיפוצם. לא ניתן ליישם תקנות הוראת השעה שכן מדובר במרקם קיים, מתוך מטרה לשמור על אופיו ולרבות עידוד שמירה ושיפוץ בניינים קיימים על פני הריסתם והקמת בניינים חדשים.
 2. מהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר שלא כל שטחי הבנייה חושבו בהתאם לתקנות.
 3. נוגדת תקנות התב"ע לעניין תכסית הבנייה העל קרקעית, הגדלת תכסית הבנייה על הגג, גובה ונסיגות בקומת הגג החלקית שלא ניתן להמליץ על ההקלות שהבקשה מהווה הגדלת הזכויות מעבר למותר. בנוסף, ההקלות כפי שפורסמו אינן משקפות את התכנון המוצע.
 4. נוגדת תכנית בינוי ופיתוח (4)2509 וכולל מעברים מפולשים בקומת הקרקע ומהווה הגדלת נפח הבנייה.
 5. נוגדת מדיניות עיצוב יפו והנחיות מרחביות לעניין גודל ופרופורציות פתחים, סידור חלונות ממ"ד בחזית לרחוב ומיקום פתחים לחדרים טכניים בחזית לרחוב.

חוות-הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

מספר בקשה	17-0431	תאריך הגשה	07/03/2017
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בנייה חדשה תמ"א 38

כתובת	הרצל 51, מטלון 24	שכונה	פלורנטין
גוש/חלקה	8987/1	תיק בניין	0002-051
מס' תב"ע	,9004,9002,9001,755,75,4545,4053,3954,9005,9007,9010,9017,9021,9024,9028,9062,9072, צ, תמ"א 10/ד/12, תמ"א 10/ד/10, תמ"א 3/38, תמ"א 2/4, תמ"א 23, תמ"א 3/38, תמ"א 4/36, תמ"א 4/36		
שטח המגרש			

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רן אפרת	קרן היסוד 23, רמת השרון 4724897
בעל זכות בנכס	מורשת מטלון אדמה בע"מ	אחד העם 48, תל אביב - יפו 6520213
עורך ראשי	יניב פרדו	בית חורון 117, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	גרשון פיטרמן	יוחנן הסנדלר 4, כפר סבא 4442604

מהות הבקשה: (ערן אברמוביץ)

מצב קיים:

הרצל 51/מטלון 24 - מבנה קיים בן 3 קומות לשימור מרקמי מטלון 26 - מבנה קיים בן 3 קומות

הקלות מבוקשות:

#	הקלה
1	פטור ממרפסות שרות
2	מצללה מבטון
3	העברת זכויות בין קומות
4	ביטול קומת ביניים, הפיכתה לקומה רגילה והגבתה גובה הבניין.
5	תוספת 13 מ"ר ליח"ד מתוכננת עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.
6	תוספת 2 קומות מלאות וקומה חלקית בתכסית של עד 56 אחוז לפי תמ"א 38 על תיקוניה
7	בניית 2 בניינים צמודים וחופפים על 2 מגרשים גובלים בהסכמת הבעלים.
8	הגדלת תכסית קומת הקרקע בחלקה 11 מעבר ל-50% המותרים עד 73% ובקומה טיפוסית מעבר ל-50% המותרים עד 73%.
9	בנייה בקיר משותף בהמשך ומעבר לבנוי במגרש השכן
10	הקלה לבניית גזוזטרא וקורות דקורטיביות הבולטות ב-2 מטרים או ב-40 אחוז מקו בניין הקדמי והאחורי הקטן מבין השניים.
11	ניוד זכויות בין המגרשים

התייחסות להקלות מבוקשות:

#	התייחסות
1	

עמ' 134

מידע: רישוי: 17-0431 ת.בניין: 0002-051

התייחסות	#
	2
	3
	4
	5
	6
	7
	8
	9
	10
	11

תאריך הודעה אחרונה: 24/04/2017 ולא התקבלו התנגדויות

התנגדויות

עיקרי ההתנגדויות:

#	מתנגדים	נימוק
---	---------	-------

התייחסות להתנגדויות:

#	התייחסות	סטטוס ההתנגדות
---	----------	----------------

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון הרישוי:

תנועה וחניה-מכון רישוי - (ע"י אלכסנדרה גרשטיין 24.07.2017)

הבקשה כוללת: שינויים ב- 3 הקומות של הבניין הקיים (מסחר בשטח 325 מ"ר ו- 8 יחידות, מהם 6 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו- 2 יחידות בשטח מעל 120 מ"ר) למסחר בשטח 434 מ"ר ו- 16 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר תוך שימור הקירות החיצוניות ותוספת עוד 3 קומות עם 24 יחידות דיור בשטח קטן מ- 120 מ"ר בהתאם להצגת השטחים והשימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה והסבר של עורך הבקשה דרישת התקן:

32.52 מקומות חניה לרכב פרטי (בהשוות דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש)

2 מקומות חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

40 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן: 0 מקומות חניה מכיוון שבבניין הקיים לשימור שבנוי בקו משותף עם הבניינים הסמוכים אין אפשרות לתכנן חניות הנדרשות

חסר:

32.52 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

חוות דעת: בבניין הקיים לשימור שבנוי בקוו משותף עם בניינים הסמוכים אין אפשרות לתכנן חניות הנדרשות, לכן

המלצתנו:

=====

1. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 32.52 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים (חניון כיכר עליה בי - תכנית בינוי)
2. להעביר לוועדה לאישור בכפוף להגשת אישור נציב לפטור מנגישות בנוגע למקום החניה לנכים.
3. להעביר לוועדה לאישור פטור מהסדר חניה לרכב דו גלגלי.

כיבוי אש-מכון רישוי - (ע"י רן אבן שושן 30.03.2017)

1. לאחר הועדה יש להגיש נספח תיאור האמצעים לבטיחות אש בהתאם לתקנה 11א' (א) חוק התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות) (תיקון מס' 3), התשס"ח-2008. אופן ההגשה, התצורה של הצגת הנתונים והיקף הפרוט של נספח תאור האמצעים לבטיחות אש יענה על דרישת הוראות מכ"ר: מס' 532 "אופן הגשת נספח תאור אמצעים לבטיחות אש ומקרא אחיד".

יש להעביר את המסמכים הבאים דרך מערכת רישוי מקוון (מגירה 500):

- א. החלטת ועדה תקפה.
- ב. נספח בטיחות אש בקובץ DWF + נספח 11א'.
- ג. סכימת מים כחלק מנספח הבטיחות.
- ד. איפיון רשת מים עירונית.
- ה. הצהרת מהנדס אינסטלציה.

דרכים-מכון הרישוי - (ע"י אפרת שמש 23.04.2017)

חוות דעת בתיק המידע קבעה שאת תכנון הבניין יש לבסס על המפלסים הקיימים של המדרכה והכביש. ראיתי כי התכנון מבוסס על השארת מפלסי הרחוב (מדרכה וכביש) כפי שהם - ולכן אין הערות בנושא זה. לתשומת לב המתכנן: במידה והנך מבסס את התכנון (הכוונה גם לתכנית הנוכחית וגם לתכנית מתוקנת לאחר ועדה) על שינויים במפלס הכביש והמדרכה - האישור הנוכחי מבוטל יש לשוב אל מכון הרישוי ולקבל אישור מחודש לפני מתן היתר.

עבודות שעל העירייה לבצע: אין.

אשפה-מכון רישוי - (ע"י אפרת שמש 05.04.2017)

מבוקש: מבנה מגורים (31 יח"ד) + מסחר בקומת הקרקע (סה"כ 3 חנויות בשטח של כ-400 מ"ר). קיים שימור מרקמי - שמירת חזית המבנה בלבד.

מוצע: 5 עגלות בנפח 1100 ליטר כל אחת. הוצג נתיב פינוי ברוחב 1.3 מ' שאינו מאפשר את פינוי העגלות המוצעות.

נדרש:

1. יש לתכנן חדר אשפה עבור כלי האצירה.
2. יש לתכנן נתיב פינוי ברוחב 1.6 מ' נטו.
3. כלי אצירה נדרשים (מתוכלל למסחר+מגורים):
 - א. 3 עגלות ירוקות בנפח 1100 ליטר כל אחת
 - ב. 1 עגלה כחולה בנפח 1100 ליטר
 - ג. 2 עגלות כתומות בנפח 1100 ליטר כל אחת.
4. נספח אצירת אשפה ובו מפורטים: יש להציג את כלי האצירה ואת נפחם, את השיפועים לאורך שביל הפינוי(עד 3% לעגלות אשפה)

על ביתן האשפה להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות.

יותקן צינור הגנה סביב קירות מבנה ריכוז כלי האצירה, למניעת היפגעות חיפויים על ידי כלי האצירה. מידות מבנה לאחסון אצירת אשפה יאפשרו הצבה ותפעול של כלי האשפה, על פי גודלם וכמותם, תוך מתן אפשרות גישה והשלכת פסולת אליהם ואפשרות להוצאתם ממבנה האחסון בלא צורך בהזזת כלים סמוכים. מסלול הוצאה והכנסה של עגלות בנפח 770/1100 ליטר: יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה. יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי. איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה.

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות פרק 4 אצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

איכות הסביבה-מכון רישוי - (ע"י אפרת שמש 05.04.2017)

- א. הבקשה נכללת באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וביצוע בדיקות גז קרקע.
 1. יש לפנות בנושא זה למר עמיר אשד, סגן מנהל מחוז תל אביב במשרד להגנת הסביבה טל' 03-7634406.
 2. בהתאם לממצאים יינתנו הנחיות המשרד להגנת הסביבה להכנת תכנית לביצוע דיגומי קרקע ו/או דיגומי גז קרקע.
 3. לאחר אישור התכנית על ידי המשרד להגנת הסביבה יבצע המבקש בפועל את תכנית הדיגום ואנליזות במעבדה.
 4. לאחר המצאת התוצאות למשרד להגנת הסביבה יתקבל אישורם לגבי המשך הטיפול בקרקע מזוהמת, כולל החלטה לגבי שימוש עיקרי בתת הקרקע ו/או חובת מיגון נגד גזי קרקע.
 5. מי שנמצא חייב במיגון נגד גזי קרקע שוכר את שירותיו של יועץ מיגון מוסמך. תכנית המיגון תומצא לאישורו של אהרון שטרול אחראי קרקע ומים ברשות לאיכות הסביבה באמצעות פניה מקוונת אל לבוחן רישוי איכות הסביבה במכון הרישוי העירוני.
- ב. הבקשה נמצאת באזור רגיש להחדרת מי נגר עילי למי התהום.

במידה והבקשה להיתר כוללת פתרון החדרה: על עורך הבקשה לפנות לרשות המים, להציג בפניהם את תכנית הבקשה להיתר ואת תכנון פתרון החדרה ולפעול מולם עד קבלת אישור רשות המים למתן היתר. את האישור יש להגיש אל מכון הרישוי לפני מתן היתר.

במידה ובקשה אינה כוללת פתרון החדרה: על עורך הבקשה להכין מכתב מטעמו המודיע לעירייה כי לא מבוקש ולא מתוכנן פתרון להחדרת מי נגר עילי. את המכתב יש להגיש אל מכון הרישוי לפני מתן היתר.

אין להגיש אל מכון הרישוי את תכנון החדרה או את תכנון פתרון החלחול שכן נושא זה מטופל על ידי מחלקת רישוי בניה, וזאת במסגרת הבדיקות שמבצעת מחלקת רישוי לצורך הוכחת עמידה בדרישות החלחול שבתמ"א 34.
- ג. מבוקשות שתי יחידות מסחר בחזית המבנה. יש לסמן בתכנית ובחתכים פיר מינדוף.

ד. יש להתקין למיגון דירתי להפחתת רעש תחבורה /מטוסים כך שמפלס הרעש בתוך חדרי המגורים עם חלונות סגורים לא יעלה מעל 40 דציבל בשעת השיא של התנועה. נוסף תנאי בהיתר.

ה. מפלס הרעש שמקורו בפעילויות שיערכו במבנה וממתקנים ומכשירים שיופעלו בו יהיה בהתאם למותר בתקנות למניעת מפגעים [רעש בלתי סביר] התש"ן - 1990, [מניעת רעש] התשנ"ג - 1992 וחוק העזר העירוני. נוסף תנאי בהיתר.

גנים ונוף-מכון רישוי - (ע"י יוני שרוני 19.04.2017)

מבוקשת בניה בקונטור מבנה קיים לשימור (בניין פינתי) ,
פיתוח חצר ובניית גדר ומבנה למיכלי האשפה .

הוטען סקר עצים מתוקן לבקשה .
מבדיקה עם העורכת (נעה) ,

במגרש ובקרבתו קיימים 4 עצים / שיחים , מתוכם :

=====

מיקום העצים - מס' 1,2 צעירים במדרכה הציבורית , מס' 11,12 במגרש השכן בקרבת גבול המגרש .

לסיכום ,

עצים מס' 1,2 (2 יח') 2 מילה בגבהים של 4 מטר , מיועדים לשימור .
עצים מס' 11,12 (2 יח') אילנתה ופיקוס בגבהים של 7 מטר , מיועדים לכריתה בהסכמת השכנים , ותמורתם ישתל עץ בערך של 557 ש"ח .

שטח החצר הלא מקורה כ 150 מ"ר , ישתלו 3 עצים חדשים .

תנאי בהיתר

#	תנאי
1	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות . בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע .

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - (ע"י אפרת שמש 23.04.2017)

יש לאשר את תכנון המיגון בפיקוד העורף מחוז דן:
שד' ירושלים 162 חולון, טל': 03-5598714/7

לאחר האישור יש לטעון במערכת רישוי מקוון:
תכנית בקובץ DWF זהה לזו שאושרה בנייר ובתוכה מוטמעת חתימת פיקוד העורף שניתנה על גבי תכנית הנייר.
מתאמת הרישוי תבחן את האישור לאחר השלמת כל התיאומים בעת טעינת הגירסה לבדיקה סופית.

אדריכל-מכון רישוי - (ע"י אפרת שמש 05.04.2017)

- א. הערות אדריכלות (לפי פרק 4):
1. לציין חומרי גמר על גבי החזיתות.
2. הצגת פתרון למיקום מעבי המזגנים.
3. הצגת פתרון לייבוש כביסה טבעי.
4. במקרים של בניה בקיר משותף עם בניין שכן, יש להראות תכניות וחזיתות מפורטות של הבניין השכן.
5. שילוט וחזיתות מסחריות - ראה הנחיות עת"א.

המשך טיפול בנושא חזיתות המבנה - יפו והדרום: חוות דעת אדריכלית תנתן על ידי מחלקת הרישוי

ב. הערות בנושא פיתוח המגרש (לפי פרק 3):

1. תכנית פיתוח: יש להציג מתקני עזר קיימים ומתוכננים כגון מדי מים, בלוני גז/ צובר, חיבור המגרש למים וחשמל.
2. יש להציג בתכנית הקרקע סימון רחבת כיבוי אש. ולסמן מכשולים קיימים הנדרשים להסרה במידה וקיימים.

ג. שילוט וחזיתות מסחריות - ראה הנחיות עת"א.

קונסטרוקציה ותמ"א 38-מכון רישוי - (ע"י שלומי שמעוני 17.01.2017)

התקבלה המלצת דוד מהנדסים בתאריך 16/02/16 (חוות הדעת נמצאת בתחנת "בקרה הנדסית יועץ חיצוני ב.מיזע 15-00797) לאשר את פתיחת הבקשה.

לכן אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.

לאחר החלטת ועדה המאשרת את הבקשה יש לעבור הליך אישור נוסף של בקרה הנדסית שלב ב'. לצורך כך יש להגיש למכון הרישוי מסמכים משלימים, כמפורט בסעיף ג' בנספח 2 לתמ"א. חובה לצרף למסמכים עותק עדכני של התכנית האדריכלית (תסריט הבקשה להיתר), כולל תיקונים שלאחר ועדה (במידה והיו כאלה). התכנית תועבר בפורמט DWF. על עורך הבקשה לוודא כי התכנון המוגש לאישור הנדסי זהה לתכנון האדריכלי הסופי שיוגש למתן היתר (תסריט "תיק ירוק"), שאם לא כן אין כל משמעות למסמכים המוגשים לאישור הנדסי. את המסמכים יש לטעון אל מגירת קונסטרוקציה/ תמ"א 38 במכון הרישוי וכן לפתוח פניה אל התחנה ברישוי המקוון.

מכון הרישוי - (ע"י אפרת שמש 25.07.2017)

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי אפרת שמש

תנועה:

=====

הבקשה כוללת: שינויים ב - 3 הקומות של הבניין הקיים (מסחר בשטח 325 מ"ר ו - 8 יחידות, מהם 6 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות בשטח מעל 120 מ"ר) למסחר בשטח 434 מ"ר ו - 16 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר תוך שימור הקירות החיצוניות ותוספת עוד 3 קומות עם 24 יחידות דיור בשטח קטן מ - 120 מ"ר בהתאם להצגת השטחים והשימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה והסבר של עורך הבקשה דרישת התקן: 32.52 מקומות חניה לרכב פרטי (בהשוות דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש)

2 מקומות חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

40 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן: 0 מקומות חניה מכיוון שבבניין הקיים לשימור שבנוי בקו משותף עם הבניינים הסמוכים אין אפשרות לתכנן חניות הנדרשות

חסר: 32.52 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

40 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת: בבניין הקיים לשימור שבנוי בקו משותף עם בניינים הסמוכים אין אפשרות לתכנן חניות הנדרשות, לכן המלצה:

=====

1. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 32.52 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו

מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים (חניון כיכר עליה
בי - תכנית בינוי).

2. להעביר לוועדה לאישור בכפוף להגשת אישור נציב לפטור מנגישות בנוגע למקום החניה לנכים.
3. להעביר לוועדה לאישור פטור מהסדר חניה לרכב דו גלגלי.

כיבוי אש

=====

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

דרכים

=====

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

=====

מבוקש: מבנה מגורים (31 יח"ד) + מסחר בקומת הקרקע (סה"כ חנויות בשטח של כ-400 מ"ר)
מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: 5 עגלות בנפח 1100 ליטר כל אחת.
הוצג נתיב פינוי ברוחב 1.3 מ' שאינו מאפשר את פינוי העגלות המוצעות.
נדרש:

- א. חדר אשפה ובו: 3 עגלות ירוקות בנפח 1100 ליטר כל אחת, 1 עגלה כחולה בנפח 1100 ליטר, 2 עגלות כתומות בנפח 1100 ליטר כל אחת.
- ב. יש לתכנן נתיב פינוי ברוחב 1.6 מ' נטו. הנתיב הקיים וכן חדר אכסון העגלות אינם מאפשרים פעילות.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

=====

מבוקשת בניה בקונטור מבנה קיים לשימור (בניין פינתי), פיתוח חצר ובניית גדר ומבנה למיכלי האשפה.
2 עצים מומלצים לשימור. 2 עצים מיועדים לכריתה בהסכמת השכנים (עבור פיצוי נופי). פרטי העצים מצורפים בטבלה מפורטת.
שטח החצר הלא מקורה כ 150 מ"ר, ישתלו 3 עצים חדשים.
נוספו תנאים לקבלת היתר ולאכלוס.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

=====

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: זיהום קרקע, נגר, מנדפים.
התווספו תנאים בהיתר לנושאים: אקוסטיקה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלות

=====

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

אדריכלות

=====

עמ' 140

מידע: רישוי: 17-0431 ת.בניין: 0002-051

יש להציג מתקני עזר קיימים ומתוכננים כגון מדי מים, בלוני גז, חיבור המגרש למים וחשמל.
המשך טיפול בנושא חזיתות המבנה - מול צוות רישוי דרום
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

=====

המלצה: להעביר לוועדה לאישור (על סמך אישור עבר)

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:
http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מילה ירוקת עד	4.00	8.00	0.10	שימור	
2	מילה ירוקת עד	4.00	5.00	0.10	שימור	
11	אילנתה בלוטית	7.00	14.00	0.10	כריתה	129.00
12	פיקוס קדוש	7.00	18.00	0.10	כריתה	428.00

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י אולג כושצ'ר 14.03.2017)

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י ערן אברמוביץ)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:
1. פטור ממרפסות שרות

2. מצללה מבטון
 3. העברת זכויות בין קומות
 4. ביטול קומת ביניים, הפיכתה לקומה רגילה והגבהת גובה הבניין.
 5. תוספת 13 מ"ר ליח"ד מתוכננת עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה.
 6. תוספת 2 קומות מלאות וקומה חלקית בתכנית של עד 56 אחוז לפי תמ"א 38 על תיקוניה
 7. בניית 2 בניינים צמודים וחופפים על 2 מגרשים גובלים בהסכמת הבעלים.
 8. הגדלת תכנית קומת הקרקע בחלקה 11 מעבר ל-50% המותרים עד 73% ובקומה טיפוסית מעבר ל-50% המותרים עד 73%.
 9. בנייה בקיר משותף בהמשך ומעבר לבנוי במגרש השכן
 10. הקלה לבניית גזוזטרא וקורות דקורטיביות הבולטות ב-2 מטרים או ב-40 אחוז מקו בניין הקדמי והאחורי הקטן מבין השניים.
 11. ניווד זכויות בין המגרשים
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

#	התנאי
1	תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
2	מתן פתרון לסידור מערכת סולרית עבור כל הדירות בבניין.
3	מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון המפרט בהתאם.
4	ביטול הבלטת המרפסות החדשות מעבר ל- 1/3 מרוחב המדרכה בהתאם לנקבע בתקנות.
5	קבלת אישור מאגף הנכסים להבלטת המרפסות החדשות לתחום הדרך (במסגרת 1/3 מרוחב המדרכה) או ביטולם.
6	הצגת פרישת הגדרות בגבולות המגרש הצדדיים, פרטי הגדרות ומפלסי המגרשים הגובלים והוכחה להתאמתם למותר בתקנות.
7	השלמת תיאום התכנון מול מחלקת השימור לפני הוצאת היתר.
8	השלמת תכנית פיתוח שטח המגרש, נטיעת עצים חדשים לפי קובץ ההנחיות, מפלסי הקרקע הגובלים, חומרי הגמר, פתרון למעבי המזגנים ופרטיהן, והבלטת פיר איוורור מהשטח המסחרי - בתאום עם בוחן הרישוי.

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מחלקת השימור וחברת שמ"מ המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
2	יש לרשום תקנה 27 בדבר רישום בית משותף אחד על שני המגרשים.
3	דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לאיכלוס

#	התנאי
1	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש 3 עצים חדשים בגודל 10 (" 4) לפחות .
2	יוגש לאיכות הבנייה במכון הרישוי אישור רכז עצים באגף שפ"ע כי נשתלו במגרש השכן 1 עץ חדש בגודל 9 (" 3) לפחות , בערך של 557 ש"ח , תמורת העצים המיועד לכריתה .

תנאים לתעודת גמר

#	התנאי
1	מתן ערבות בנקאית אוטונומית על ידי בעל ההיתר להבטחת קיום תנאי ההיתר לשיפוץ המבנה, בגובה של פי 10 משיעור האגרה, וזאת לפי תקנות התכנון והבניה שנכנסו לתוקף ב- 13.9.2002.
2	תירשם הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לגבי השטחים המשותפים לשימוש כל דיירי הבניין. הצגת הרישום לפני חיבור חשמל.
3	עמידה בתנאי תקנות התכנון והבניה (הסדרת מקומות חניה) באמצעות תשלום לקרן חניה.

התחייבויות להוצאת היתר

#	התנאי
1	הצגת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנחות הקומות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר: 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

- בהסתמך על חוות הדעת המשפטית לאשר את הבקשה להריסת הבניינים הקיימים, למעט קירות חזית והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים ב-2 חלקות נפרדות ללא איחודם עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, סה"כ 40 יח"ד, כולל הפרסומים הבאים:
 - תוספת 2.5 קומות חדשות מכח תמ"א 38 עבור חיזוק המבנה בהתאם לתמריצי תמ"א 38.
 - הרחבת דירות קיימות עד 13 מ"ר עבור חיזוק המבנה בהתאם לתמריצי תמ"א 38.
 כולל ההקלות הבאות:
 - ניוד זכויות בין הקומות לצורך תכנון אופטימאלי.
 - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית עבור תכנון אופטימאלי.
 - הגדלת תכסית קומת הקרקע בחלקה 11 מעבר ל- 50% המותרים עד 73%
 - לאשר פתרון חלופי ל-32.34 מקומות חנייה החסרים לפי התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי ובכפוף למילוי כל התנאים של תחנת תנועה וחנייה.
 - לדחות את ההתנגדויות מכיוון שמדובר בטענות קנייניות והוועדה המקומית מוסמכת לדון בנושאים טכנוניים בלבד.
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
2. מתן פתרון לסידור מערכת סולרית עבור כל הדירות בבניין.
3. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון המפרט בהתאם.
4. ביטול הבלטת המרפסות החדשות מעבר ל- 1/3 מרוחב המדרכה בהתאם לנקבע בתקנות.

עמ' 143

מידע: רישוי: 17-0431 ת.בניין: 0002-051

5. קבלת אישור מאגף הנכסים להבלטת המרפסות החדשות לתחום הדרך (במסגרת 1/3 מרוחב המדרכה) או ביטולם.

6. הצגת פרישת הגדרות בגבולות המגרש הצדדיים, פרטי הגדרות ומפלסי המגרשים הגובלים והוכחה להתאמתם למותר בתקנות.

7. השלמת תיאום התכנון מול מחלקת השימור לפני הוצאת היתר.

8. השלמת תכנית פיתוח שטח המגרש, נטיעת עצים חדשים לפי קובץ ההנחיות, מפלסי הקרקע הגובלים, חומרי הגמר, פתרון למעבי המזגנים ופרטיהן, והבלטת פיר איוורור מהשטח המסחרי - בתאום עם בוחן הרישוי.

התחייבויות להוצאת היתר

הצגת התחייבות לרישום כל השטחים המשותפים בבניין ולרבות חדר המדרגות הכללי, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין בשני המגרשים, רישום הנ"ל בתנוחות הקומות.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מחלקת השימור וחברת שמ"מ המהווים חלק בלתי נפרד מההיתר וסיומן עד גמר עבודות הבניה.

2. יש לרשום תקנה 27 בדבר רישום בית משותף אחד על שני המגרשים

ההחלטה התקבלה פה אחד.

ועדת משנה לתכנון ובניה

	04/07/2017	תאריך הגשה	17-1081
	שניים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	עבודה מצומצמת- מהיר	מסלול מהיר

נוה שאנן 0384-003	שכונה תיק בניין	הגר"א 3 6894/18	כתובת גוש/חלקה
	שטח המגרש	,219 ,1900 ,1900 ,1511 ,1189 ,1186 ,1043 ,541 ,44 ,4378 ,4053 ,3954 ,3820 ,287 ,281 ,9004 ,9002 ,9001 ,878 ,75 ,74 ,680 ,661 ,636 ,9062 ,9024 ,9021 ,9017 ,9010 ,9007 ,9005 ,9072 ,אף, ג, ח, נ, ס, ע, צ, תמ"א 10/ד/12, תמ"א 10/ד/10, תמ"א 18, תמ"א 2/38, תמ"א 2/4, תמ"א 23, תמ"א 4/23, תמ"א 3/38, תמ"א 3/38, תמ"א 4/ב/34, תמ"א 4/36, תמ"א 4/18, תמ"א 5	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201	אלי אגף נכסים לוי	מבקש
מרחביה 2, תל אביב - יפו 6610602	קבוצת סרבי נדל"ן בע"מ	בעל זכות בנכס
שטנד 6, תל אביב - יפו 6437408	ידין תדמור	עורך ראשי
דרך בגין מנחם 44, תל אביב - יפו 6618360	נחמן אידלס	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

מצב קיים:

מבנה בן 3 קומות מלאות, גלריה בקומת הכניסה, וקומת גג חלקית.

הקלות מבוקשות:

הקלה	#
1. הקמת מדרגות מילוט עד קו בניין צדדי 0 ובגובה של כ-14 מ'.	1
2. הצבת מיכל מים עבור מערכת מתזים בקווי בנין אחורי וצדדי 0	
3. בניית גומחות מים וחשמל בקו מגרש צדדי 0 ובגובה מעל 1.5 מ' המותרים.	

התייחסות להקלות מבוקשות:

התייחסות	#
	1

תאריך הודעה אחרונה: 15/11/2017 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מחלקת פיקוח:

(ע"י לב פוטשניקוב 06.07.2017)

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד מהנדס הועדה: (ע"י ריהאם מסרי)

לאשר את הבקשה ל

כולל ההקלות הבאות:

1.1. הקמת מדרגות מילוט עד קו בניין צדדי 0 ובגובה של כ-14 מ'. 2. הצבת מיכל מים עבור מערכת מתזים בקווי בנין אחורי וצדדי 0 3. בניית גומחות מים וחשמל בקו מגרש צדדי 0 ובגובה מעל 1.5 מ' המותרים.

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

תנאים בהיתר

#	התנאי
1	יש להרטיב את חלקי המבנה המיועדים להריסה לפני ובמהלך ההריסה על מנת למנוע מטרדי אבק לסביבה. המשאיות תפננה את פסולת הבניין לאתר מוסדר ומאושר וקבלות על כמויות הפסולת שפונתה יומצאו למח' פיקוח על הבנייה.

הערות

#	התנאי
1	ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין שאינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תיאור דיון ועדת משנה לתכנון ובניה 27/12/2017:

ההחלטה: החלטה מספר: 22

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

ההחלטה : החלטה מספר 23

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017

לאשר את הבקשה לתוספת בניה ושינויים בבניין קיים, הכוללים:
- הריסת מהלך מדרגות חיצוני הקיים במרווח הצדדי (הדרום - מזרחי) של המגרש והקמת מהלך מדרגות חדש מחומר קל במרווח הנ"ל;

עמ' 146

מידע: רישוי: 17-1081 ת.בניין: 0384-003

- שינויים בחזיתות הכוללים: הגבהת מעקה גג בנוי במעקה מחומר קל ושינויים במיקומם וממדיהם של פתחי הבניין;
- שינויים בפתוח שטח המגרש הכוללים: הקמת שער כניסה בחזית המגרש לרחוב, גומחת מים ומסתור אשפה במרווח הקדמי הצדדי והצבת מיכל מים בחזית העורפית האחורית של המגרש.

כולל ההקלות הבאות:

- א. הקמת גומחות מים וחשמל בגבול המגרש הצדדי, בגובה של 2 מטר במקום 1.50 מטר המותרים.
- ב. הקמת מדרגות חירום במרווח הצדדי, הדרום-מזרחי של המגרש בצמוד לבניין הקיים בגובה של כ- 14 מטר.
- ג. הצבת מיכל מים במרווח האחורי צדדי, עד לגבולות המגרש.

בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

יש להרטיב את חלקי המבנה המיועדים להריסה לפני ובמהלך ההריסה על מנת למנוע מטרדי אבק לסביבה. המשאיות תפננה את פסולת הבניין לאתר מוסדר ומאושר וקבלות על כמויות הפסולת שפונתה יומצאו למח' פיקוח על הבנייה.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין שאינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.