

כ"ו אב תשפ"א
04 אוגוסט 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0197 תאריך: 04/08/2021 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	גלזר ליאור	ניסן כהן 5	0918-005	21-0754	1
7	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	קורן-אלוש נופר	הירקון 276	0027-276	18-1345	2

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0754	תאריך הגשה	06/06/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	ניסן כהן 5	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	79/6638	תיק בניין	0918-005
מס' תב"ע	תמא/1, ע1, ג1, 347, 3407, 2421, 2691	שטח המגרש	1099 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	כהן איתמר	ת.ד. 65604, תל אביב - יפו
מבקש	גלזר ליאור	ת.ד. 14, תל אביב - יפו 6100001
בעל זכות בנכס	כהן איתמר	ת.ד. 65604, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	גלזר ליאור	ת.ד. 14, תל אביב - יפו 6100001
עורך ראשי	אגוזי כלו רויטל	ת.ד. 6252, הוד השרון 45241
מתכנן שלד	אלכס ז'יבגורסקי	רחוב לה גוארדיה 21, תל אביב - יפו 6761129

מהות הבקשה: (אדר' גלי סרייסקי)

מהות עבודות בניה
<p>הרחבה חד-צדדית של דירה קיימת בקומה א' בלבד באגף הקיצוני-מערבי לכיוון צפון מעל יח"ד מורחבת בקומת הקרקע, הכוללת:</p> <p>בקומה א': הוספת ממ"ד ושטח נוסף, שינויים פנימיים, שינויים בחזיתות ובפתחים.</p> <p>על הגג: הריסת מחסן הקיים על הגג ובניית חדר יציאה לגג מעל הדירה עם גישה דרך מדרגות פנימיות מתוך הדירה, הסדרת מצב קיים בפועל (ללא היתר) של גישה נוספת לגג מחדר המדרגות הראשי באמצעות המשך חדר המדרגות בכניסה המדונה עד לקומת הגג וקירוי מהלך אחד מבטון. גמלון היקפי ברוחב 0.40 מ' בגובה תקרת קומת הגג, הגבהת מעקה הגג ל-1.30 מ'.</p> <p>על הגג העליון: מערכת סולרית ומעבי מיזוג, מעקה גג נוסף פנימי מבטון.</p> <p>בחצר: הסדרת פילרים עבור מוני מים, אשפה ובלוני גז בשביל הגישה הראשי לכניסה המערבית הנדונה.</p>

מצב קיים:

בניין טורי קיים עם גג שטוח בן 2 קומות מעל מרתף חלקי עם 2 כניסות, 8 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך (מס' בקשה)	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
12-2183	הרחבת הדירה שמתחת לזו המבוקשת בבקשה הנדונה: הרחבה חד צדדית, כולל הקמת ממ"ד ושינויים פנימיים בדירה הקיימת בקומת הקרקע באגף הקיצוני מערבי, בבניין מגורים קיים בן 2 קומות, 8 יח"ד, הכוללים: - אטימת הכניסה מהמדרגות המשותפות והסדרת כניסה נפרדת לדירה מהחזית הקדמית; - הקמת מרתף מתחת לדירה עם מדרגות פנימיות והסדרת כניסה נוספת למרתף מהחצר הצפונית; בחצר: 2 מ"ח לא מקורים, גדרות בגבולות המגרש, גדר הפרדה פנימית ופרגולה מעץ.	2013	13-1298
11-1906	הרחבת דירה פינתית צפון מזרחית בקומה א' (כולל תוספת ממ"ד) מעל הרחבה קיימת בקומת קרקע. בניית חדר יציאה לגג מעל הדירה	2012	12-1063

	עם גישה דרך מדרגות פנימיות מתוך הדירה. על הגג העליון מערכת סולרית. גישה לגג העליון דרך פתח בתקרת חדר המדרגות הכללי.		
11-1481	הרחבת דיור, הכוללת: תוספת בניה בקומת הקרקע, בנית גדרות הפרדה ודק עץ בחצר, הוספת ממ"ד ועריכת שינויים פנימיים, בדירה הפינתית (צפון-מזרחית) בקומת הקרקע, בבניין טורי קיים, צמוד קרקע, בן שתי קומות ושתי כניסות. סה"כ 8 יח"ד.	2012	12-0357
	* ההיתר המקורי של הבניין לא נמצא במערכת תיקי הבניין.		
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 61-2-2020-0290 מספר תביעה: 1 נסגרה התביעה	07/09/2020	תביעות משפטיות
	בקשת כניסה למקרקעין מספר תיק: 61-2-2020-0290 מספר תביעה: 2 נסגרה התביעה	25/10/2020	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בבעלות פרטית, הבקשה חתומה ע"י 50% מהבעלים כולל המבקשים בעלי תת חלקה מס' 8. לכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2421 [הופקדה 26/11/1989], 2691, 3407 | רמת החייל, טיפוס ד')

סטייה	מוצע	מותר	
חישוב השטחים נעשה באופן לא מדויק (הנ"ל ניתן כתנאי טכני)	<u>לפי עורד הבקשה</u> <u>לאחר ההרחבה</u> כ-79.35 מ"ר	<u>לפני ההרחבה</u> 70.40 מ"ר <u>לאחר ההרחבה</u> 84.08 מ"ר	שטחים עיקריים קומה א' (ללא שטח מחצית חדר מדרגות הראשי)
1.60 מ"ר מעבר ל-9 מ"ר נטו מהווה שטח עיקרי. הוצג כשטח עבור קירות ממ"ד (הנ"ל ניתן כתנאי טכני)	<u>לפי מדידה גרפית</u> מוצע ממ"ד בשטח נטו כ-10.60 מ"ר + שטח קירות	9 מ"ר נטו + שטח קירות	שטחי שרות ממ"ד
קווי ההרחבה לא הוצגו באופן מלא (הנ"ל ניתן כתנאי טכני). 0.30 מ', ההרחבה מבוקשת בהתאם למידת ההרחבה הבנויה בפועל בקומת הקרקע לפי היתר ובחריגה מקווי ההרחבה ולכן ניתן להמליץ.	3.90 מ'	3.60 מ'	קווי הרחבה אחורי צפוני
	קיר משותף	קיר משותף	בצד המזרחי
לפי היתר מס' 1063-12, שניתן עבור יח"ד הקיצונית המזרחית בבניין הנדון (בקומה א' ובקומת הגג), אושר גג שטוח בלבד ולכן ניתן להמליץ בהתאם	הבניין הקיים עם גג שטוח ההרחבה צפונית אחורית מוצעת עם גג שטוח בלבד	הבניין הקיים עם גג שטוח ההרחבה צפונית אחורית בלבד עם גג רעפים משופע	הוראות בניין גג

	<p>הבנייה מוצעת ברצף</p> <p>בקומה א' בלבד מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע בהתאם</p>	<p>בנייה ברצף מלמטה כלפי מעלה</p> <p>הרחבת הדירה בקומה א' בקונטור הבניין הקיים</p>	<p>התאמה לתכנית 2691</p>
--	---	--	---------------------------------

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכוח ג'1

סטייה	מוצע	מותר	
<p>חישוב השטחים נעשה באופן לא מדויק (הני"ל ניתן כתנאי טכני)</p>	<p><u>לפי עורך הבקשה</u> 39.35 מ"ר</p> <p><u>בפועל</u> 40 מ"ר</p>	<p>40 מ"ר לחדר יציאה לגג לפי תכנית ג'1 או 65% משטח הגג היחסי במקרה הנדון ניתן לאשר עד 40 מ"ר בלבד</p>	<p>שטח/ תכנית</p>
	<p>5.00 מ' / 2.70 מ'</p>	<p>5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)</p> <p>לפי גובה קומה כגובה קומה טיפוסית (2.70 מ')</p>	<p>גובה ברוטו</p> <p>נטו</p>
<p>קיימת הצדקה תכנונית וניתן להמליץ לפי פרוטוקול שטחי שירות לתכנית 2421 (הני"ל לא הופיע בקובץ חישוב השטחים וניתן כתנאי טכני)</p>	<p>מוצעים מעבי מיזוג, דוודים וקולטי שמש מוקף במסתור המוצע בנסיגה על הגג העליון המשותף:</p> <p>1.20 מ' / בהתאם</p> <p>- מסתור המערכות מוצע בנסיגה של 1.20 מ'</p> <p>- מוצע אישור בדיעבד של המשך חדר המדרגות הראשי וקירווי מבטון, ללא נסיגה מהחזית הראשית הדרומית וללא חריגה מגובה מעקה הגג בשטח כ-4 מ"ר</p>	<p>ציון מיקום המערכות הסולריות במסגרת הגג המשותף</p> <p>גובה קולטי השמש עד 2 מ'</p> <p>גובה המתקנים על הגג לא יבלוט מעל מעקה הגג</p> <p>נסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר</p>	<p>מסתור מערכות ומתקנים, בנייה על קומת גג חלקית</p>
	<p>2.20 מ' / 1.40 מ' / 2.99 מ' – 1.20 מ'</p>	<p>2 מ' לפחות מקו החזית הקדמית דרומית לרחוב ניסן כהן</p> <p>1.20 מ' לפחות מקו החזית הצדדית מערבית</p> <p>1.20 מ' לפחות מקו החזית האחורית צפונית</p>	<p>נסיגות בבנייה בשלבים ובהתאם לתכנית עתידית המאושרת בהיתר מס' 12-1063</p>
	<p>- מוצע סולם עליה לגג העליון ממפלס הגג.</p> <p>התכנון מציג התאמה לגג הקיים בהיתר</p>	<p>- גישה לשטח משותף</p> <p>- התאמה לגגות הקיימים</p>	<p>בינוי</p>

	<p>וכן לתכניות הגגות העתידיים לבניין שאושרו במסגרת היתר מס' 12-1063</p> <p>חומרי הגמר מוצעים בחזיתות בהתאם לקיים.</p> <p>- הפתחים מוצעים בהתאמה לפתחים הקיימים בבניין לפי ההיתרים הקודמים והמאושרים ולפי התכניות העתידיות בהיתרים מס' 12-1063 (שניתן עבור הרחבת יחה"ד המזרחית ביותר בבניין בקומה א') ומס' 13-1298 (שניתן עבור הרחבת יחה"ד שבקומת הקרקע באגף הנדון).</p> <p>- מבוקשת החלפת תריסים במרפסת בחזית הדרומית. בחלוקה וחומרי גמר כדוגמת הקיים.</p>	<p>- התאמה לתכנית עתידית לבניין שאושרה במסגרת היתר מס' 12-1063</p> <p>- חזיתות</p> <p>- פתחים</p>	
--	--	---	--

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
במרווח הקדמי מבוקשת הסדרת פילרים עבור מוני מים, אשפה ובלוני גז בשביל הגישה הראשי לכניסה המערבית הנדונה משולב בגדר ועד גובה 1.50 מ'. הנ"ל אושר ע"י מכון הרישוי.		+	בנייה במרווחים

הערות נוספות:

הדראפט נכתב בתחילה עם חו"ד שלילית בשל חריגות מהותיות מתכנית ג'1 לעניין התכסית המותרת, נסיגות הבנייה והפרגולה, גישה לגג המשותף, אי התאמה לתכנית 2691 לעניין בנייה ברצף ולעניין התאמה לתכניות עתידיות שאושרו בהיתרים הקודמים ועוד. לפיכך, ניתנו הזדמנויות לתיקונים ע"י בוחנת הרישוי והוגשו 2 תכניות מתוקנות. הדראפט הנדון מתייחס לתכנית המתוקנת השנייה שהועלתה למערכת ביום 29/7/2021.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 21/07/2021

להלן חוות דעת מעודכנת של תחנות המכון מתייחסת לתכנית ראשית מיום 18/07/2021 ומתואמת בידי נלקין מרינה:

אצירת אשפה

הוצג מסתור אשפה בניצב לגדר המגרש עם כלי אצירה כנדרש:

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 מסתור אשפה לא מקורה 1.5 מטר ופתח בגדר ברוחב 1.10 מטר במפלס המדרכה עונים לדרישה.

פתרון מאושר.

המלצה: לאשר את הבקשה.

גנים ונוף

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

המלצה: לאשר את הבקשה.

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה.

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 14/02/2021

תוכנית (אחרי תיקון לפי דרישתינו) תואמת את המצב בשטח.
המבוקש טרם נהרס (מחסן שקיים בשטח הגג), טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (אדר' גלי סרייסקי)

לאשר את הבקשה להרחבה חד-צדדית של דירה קיימת בקומה א' בלבד באגף הקיצוני-מערבי לכיוון צפון מעל יח"ד מורחבת בקומת הקרקע.

בחצר: הסדרת פילרים עבור מוני מים, אשפה ובלוני גז בשביל הגישה הראשי לכניסה המערבית הנדונה.

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

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. מילוי התחייבות בעל ההיתר מיום 16/11/2020 לביצוע שיפוצים להנחת דעת מה"ע מי מטעמו עד לגמר עבודות הבניה באגף כולו.

תנאים להתחלת עבודות

הריסת המחסן הקיים ללא היתר בקומת הגג.

תנאים לאיכלוס

1. הצגת רישום תקנה 27 לעניין:
- אי חלוקה של דירת הדופלקס בקומות א + קומת הגג.
תהווה תנאי למתן תעודת גמר.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות

ההיתר הנו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת שנעשתה ללא היתר בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0197-21-1 מתאריך 04/08/2021

לאשר את הבקשה להרחבה חד-צדדית של דירה קיימת בקומה א' בלבד באגף הקיצוני-מערבי לכיוון צפון מעל יח"ד מורחבת בקומת הקרקע.

בחצר: הסדרת פילרים עבור מוני מים, אשפה ובלוני גז בשביל הגישה הראשי לכניסה המערבית הנדונה.

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

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. מילוי התחייבות בעל ההיתר מיום 16/11/2020 לביצוע שיפוצים להנחת דעת מה"ע מי מטעמו עד לגמר עבודות הבניה באגף כולו.

תנאים להתחלת עבודות
הריסת המחסן הקיים ללא היתר בקומת הגג.

תנאים לאיכלוס
1. הצגת רישום תקנה 27 לעניין :
- אי חלוקה של דירת הדופלקס בקומות א + קומת הגג.
תהווה תנאי למתן תעודת גמר.

תנאים לתעודת גמר
1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר
וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערות
ההיתר הנו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת שנעשתה ללא היתר בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי (דיון נוסף)

	27/08/2018	תאריך הגשה	18-1345	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תמ"א 38 תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	תוספות בניה תוספות בניה שינויים	תוספות ושינויים תוספות ושינויים תוספות ושינויים	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	הירקון 276	כתובת
0027-276	תיק בניין	23/6961	גוש/חלקה
235	שטח המגרש	ע1, 998, 58, א3616	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קורן-אלוש נופר	רחוב מבקיעים 6, תל אביב - יפו 6687869
בעל זכות בנכס	קורן-אלוש נופר	רחוב מבקיעים 6, תל אביב - יפו 6687869
עורך ראשי	כהן אדם	רחוב בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310
מתכנן שלד	שילר ערן	חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 69512

מהות הבקשה: (הילה חדאד)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 0894-17 מ- 20/12/2017, בבניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון (חלקה מס' 20), הכוללים:</p> <p>-בקומת המרתף התחתונה: שינויים במפלסים, בסידור מקומות החניה, הוספת 3 מקומות חנייה, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית והוספת שטח ע"י עיבוי קיר חיצוני.</p> <p>-בקומת המרתף העליונה: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית והוספת שטחים לשטח הנלווה של הדירה בקומת הקרקע ועיבוי קיר חיצוני.</p> <p>- בקומה 1: הגדלת שטח הקומה, העתקת מסתור כביסה של הדירה העורפית אל החזית הצדדית דרומית והגדלת המרפסות לכל אורך החזית הקדמית ועורפית של הבניין.</p> <p>-בקומות הטיפוסיות(5-2): הגדלת שטח הקומה, הוספת 1 יח"ד וממ"ד בכל קומה, העתקת מסתור כביסה של הדירה העורפית אל החזית הצדדית דרומית והגדלת המרפסות לכל אורך החזית הקדמית והעורפית של הבניין.</p> <p>-בקומת הגג החלקית: התאמת קונטור הקומה בהתאם לקומה עליונה מורחבת, הגדלת שטח הקומה והגדלת הפרגולה מעל מרפסת הגג העורפית.</p> <p>-בגג העליון: הגדלת שטח הגג העליון, שינוי מיקומם של המתקנים הסולאריים וגנטור החירום על הגג והוספת מעבי מזגנים לכל יחידות הדוור.</p> <p>-בכל הקומות: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות.</p> <p>סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף המכיל 11 יח"ד ו-12 מקומות חנייה.</p>

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות הכולל יציאה לגג עבור 6 יח"ד, אשר טרם נהרס בהתאם לחו"ד מח' פיקוח מתאריך 13/06/2019.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
------------------	-----	-------

הקמת בניין בן קומה אחת עבור 2 יח"ד.	12/11/1933	2304
תוספת קומה ב' הכוללת 2 כיתות ומחסן	1934	1837
תוספת קומה ג' הכוללת תוספת 2 יח"ד ויציאה לגג.	20/09/1936	1138
שינויים בחלוקת השטחים הפנימית והפיכת החללים הקיימים ל-2 יח"ד חדשות סה"כ התקבל בניין בן 3 קומות הכולל יציאה לגג עבור 6 יח"ד.	13/11/1938	439
הריסת הבניין הקיים והקמת בניין מגורים בן 6 קומות עם קומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון (חלקה מס' 20), סה"כ 7 יח"ד.	20/12/2017	17-0894

בעלויות:

לפי רישום בנסח הטאבו הנכס שום בבעלות פרטית של 6 בעלים. מפרט הבקשה חתום ע"י בעלת זכויות בנכס שהינה מיופת כוחם של כל בעלי הזכויות בנכס. לא בוצע פרסום ולא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי משנת 2017.

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי לרחוב הירקון:	בקומת הקרקע: 4.00 מ' לאחר הפקעה בקומות הטיפוסיות: 1.00 מ'	בקומת הקרקע: 4.00 מ' לאחר הפקעה בקומות הטיפוסיות: 1.00 מ'	אושר כהקלה במסגרת ההיתר המקורי ובהתאם להמלצת מהנדס העיר והיועמ"ש לפי סעיף 7 בהוראות תכנית 998: בסמכות הועדה לאשר בנייה בחזית קדמית עד גבול המגרש לאחר ההפקעה. ר' הערה מס' 1.
צדדי צפוני:	0.00 מ' בניה בקיר משותף	0.00 מ' בניה בקיר משותף	
צדדי דרומי:	2.50 מ'	2.50 מ'	
אחורי:	4.50 מ'	4.50 מ'	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומת גג חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי הבניין לפי התכנית ובמסגרת מספר הקומות המותר.	בהתאם למותר בהוראות תכנית 998-הרחבת רחוב הירקון, 3616 א'- רובע 3 מחוץ לתחום אזור ההכרזה ובהתאם להחלטה מס' 1-2011 (ר' הערה מס' 1)	
צפיפות:	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג: (884 מ"ר) = 11 יח"ד.	11 יח"ד	
שימושים בקומת הקרקע:	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	בהתאם להוראות התכנית.	
גובה קומה (בין רצפות):	עד 3.30 מ'	עד 3.30 מ' ללא שינוי מהיתר 17-0894 ובהתאם למותר.	
מרפסות: הבלטה: (חזית קדמית לרחוב הירקון)	בהתאם להחלטה 1-2011 ר' הערה מס' 1- בחפיפה עם בנייה קיימת בחלקה	ללא שינוי מהמאשר בהיתר 17-0894 שבו אושרה מרפסת עד גבול המגרש לאחר	

סטייה	מוצע	מותר	
0.02 מ' 0.15 מ"ר עבור 5 מרפסות עורפיות- 0.75 מ"ר	ההפקעה 1.62 מ' שטח המרפסות העורפיות הינו 14.15 מ"ר כ"א. 113.15 מ"ר בהתאם למותר.	הסמוכה עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר ליח"ד ובלבד שסך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין (132 מ"ר).	<u>חזית אחורית:</u> <u>שטח:</u>
לא הוצע פתרון לכביסה ליח"ד בקומת הקרקע.	הוצעו מסתורי כביסה בחזית הצדדית דרומית ליח"ד בקומות הטיפוסיות בתוך קירות מעטפת הבניין. לא הוצע פתרון ליח"ד בקומת הקרקע.	כל יח"ד חדשה תחוייב במסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית קדמית.	<u>מסתורי כביסה:</u>
	בהתאם למותר. 3.00 מ' מקו החזית. 4.50 מ'. 1.20 מ' 3.40 מ' בהתאם למאושר בהיתר המקורי 17-0894.	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין. 3.00 מ' (לא כולל מרפסות ובליטות). 4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון. לא יפחת מ 1.20 מ'. לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	<u>בנייה על הגג:</u> שטח: נסיגה לחזית קדמית: גובה בנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים: <u>מצללות על הגג:</u> <u>נסיגות ממעקה הגג:</u> בחזית הקדמית <u>גובה:</u>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות ובור חניה בעומק 9.35 מ' עבור מתקן חניה אוטומטי.	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	<u>קומות:</u>
	קומה עליונה: 2.65 מ' קומה תחתונה: 5.00 מ' עבור מתקן חניה- ניתן לאשר.	עד 4.00 מ' נטו.	<u>גובה הקומות:</u>
	במרתף עליון: חלקי מרתף בשימוש חדר משחקים וחדר שירות עבור בעלי הדירה בקומת הקרקע, חדרים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	<u>שימוש:</u>
	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	<u>שטח נלווה לדירה</u> <u>בקומת הקרקע:</u>
	לפי מדידה גרפית כ-73.40% משטח המגרש	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1.	<u>תכסית:</u>

סטייה	מוצע	מותר	
	172.40 מ"ר) בהתאם למותר וכמעט ללא שינוי מההיתר המקורי.	לפי הוראות תכנית 3616א' ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 434 מ"ר	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצעים חדרי שירותים ללא פתרון אוורור.	+		אוורור
מוצעים חללים ללא ציון ייעוד בכל תנוחות הקומות.	+		ייעודי חללים
לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצגו כל החומרים והשינויים המוצעים על גבי החזיתות.	+		עיצוב החזית - החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת מ 1/3 מאורך החזית.
מוצעת מצללה בחזית קדמית: 10.10 מ"ר. לא הוצגו פרטי מצללה לצורך בדיקה והתאמה להוראות תקנות התכנון והבניה.	+	+	מצללה בחצר/על הגג: - שטח המצללה - פרט וחומר:
מבוקש כרכוב מעל מרפסת עליונה בבליטה העולה על המותר ובמפלס העולה על מפלס התקרה בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		כרכוב
מבוקשת מרפסת הצמודה לבניה בקיר משותף ללא מרווח של לפחות 1.50 מ' מקו המגרש הצדדי וללא הצגת הסכמת השכנים לנושא.	+		מרפסות
לא מוצע פתרון עבור דודי אגירה לכל יח"ד.	+		דודי אגירה
מוצעים 7 קולטים עבור 11 יח"ד	+		מתקנים סולאריים
ללא שינוי מהיתר מאושר מספר 17-0894.		+	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

קו בניין קדמי - בוועדה אדריכלית מספר 1-2011 שנערכה בתאריך 18.01.2011 התקבלה המלצתו של מהנדס העיר (אדר' חזי ברקוביץ) לאשר שינוי קו הבניין הקדמי כך, שהמרפסות לא יבלטו מעבר לקו המרפסות בבניין הסמוך. בתאריך 11.01.2015 העבירה היועצת המשפטית חוות דעת לבקשה זו ולפיה "במקרה המדובר של הירקון 276, ההמלצה התכנונית היא כי בהתאם לסעיף זה קו הבניין יקבע לפי המלצת הוועדה האדריכלית בנושא, כלומר באופן בו קו הבניין וקו המרפסות יותאמו למבנים הסמוכים. המלצה זו תובא בפני הוועדה המקומית לאישור קו הבניין הקדמי בהתאם לסמכות המסורה לה בסעיף 7 בתכנית 998". היועצת המשפטית קובעת כי על סמך סעיף זה ניתן לאשר בנייה לצורך מימוש זכויות עד לקו 0 מ'.

חוות דעת מכון רישוי על ידי שירלי בר 11/11/2018

תנועה

הבקשה כוללת: תוספת 4 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר לעומת היתר מס' 17-094. דרישת התקן:
4 מקומות חניה לרכב פרטי בנוסף ל-9 מקומות חניה שאושרו ההיתר 17-094, סה"כ 13 מקומות חניה.
1 מקומות חניה לאופנועים
4 מקומות חניה לאופניים
מתוכנן:
13 מקומות חניה בחניון אוטומטי תת קרקעי.
0 מקומות חניה לאופנועים
3 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע.
חסרים:
1 מקומות חניה לאופנועים
1 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת:

1. פתרון המוצע ל-13 מקומות חניה בחניון אוטומטי עונה לדרישות- מאושר.
2. יש לתכנן חניה לרכב דו גלגלי עפ"י דרישת התקן ללא חוסר מקומות.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

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 לעדכן כלי אצירה, חדר ותוואי פיננסי על פי ההנחיות
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

מקלוט

מוצגים ממ"דים שונים ממה שאושר בבקשה קודמת.
יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י ויקטוריה ולודרסקי 29/08/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (בניין הקיים), טרם בנוי.

ויקטוריה ולודרסקי 13/06/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. לפי בדיקת תצ"א טרם החלו להרוס (בניין קיים) ולבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדאד)

- לאשר את הבקשה ל שינויים כלפי היתר מס' 17-0894 מ-20/12/2017, בבניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון (חלקה מס' 20) המכיל 7 יח"ד, כמפורט:
- שינויים בקונטור ותוספות שטחים.
 - שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות הבניין.
 - שינויים במפלס קומת המרתף התחתון והוספת 3 מקומות חניה.
 - הוספת 4 יח"ד (אחת בכל קומה) בקומות 5-2 הכוללות ממ"ד כל אחת.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף המכיל 11 יח"ד ו-12 מקומות חנייה.

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

תנאים להיתר

1. הוצאת היתר לשינויים בזמן תוקף היתר 17-0894.
2. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
3. התאמת בליטתו ומפלסו של הכרכוב המבוקש מעל מרפסת עליונה בהתאם להוראות המדיניות/הנחיות מרביות.
4. התאמת המרווח בין המרפסות המוצעות בחזית הקדמית לבין הבניין הבנוי בקיר משותף בחלקה 20 למדיניות/הנחיות מרביות כך שיורחקו לפחות ב- 1.50 מ'.
5. התאמת בליטתו מקו הבניין של מרפסות הגזזטרא המבוקשות בהתאם למותר בהוראות תכנית 3616 א' וכן התאמת שטחן למותר בהתאם להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3.4.ט(2).
6. הצגת פתרון עבור דודי אגירה לכל יח"ד בבניין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הצגת מפרטים לרישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין,

המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירות בקומת הקרקע ובקומה העליונה כל אחת על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערות

1. ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מס' 17-0894 ואינו מהווה הארכת תוקפו.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0195 מתאריך 15/07/2019

לאשר את הבקשה ל שינויים כלפי היתר מס' 17-0894 מ-20/12/2017, בבניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון (חלקה מס' 20) המכיל 7 יח"ד, כמפורט:
- שינויים בקונטור ותוספות שטחים.
- שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות הבניין.
- שינויים במפלס קומת המרתף התחתון והוספת 3 מקומות חניה.
- הוספת 4 יח"ד (אחת בכל קומה) בקומות 2-5 הכוללות ממ"ד כל אחת.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף המכיל 11 יח"ד ו- 12 מקומות חנייה.

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

תנאים להיתר

1. הוצאת היתר לשינויים בזמן תוקף היתר 17-0894.
2. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
3. התאמת בליטתו ומפלסו של הכרכוב המבוקש מעל מרפסת עליונה בהתאם להוראות המדיניות/הנחיות מרביות.
4. התאמת המרווח בין המרפסות המוצעות בחזית הקדמית לבין הבניין הבנוי בקיר משותף בחלקה 20 למדיניות/הנחיות מרביות כך שיורחקו לפחות ב- 1.50 מ'.
5. התאמת בליטתן מקו הבניין של מרפסות הגוזזטרא המבוקשות בהתאם למותר בהוראות תכנית 3616א' וכן התאמת שטחן למותר בהתאם להוראות תכנית 3616א' סעיף 1.3.4.ט(2).
6. הצגת פתרון עבור דודי אגירה לכל יח"ד בבניין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הצגת מפרטים לרישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירות בקומת הקרקע ובקומה העליונה כל אחת על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערות

1. ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מס' 17-0894 ואינו מהווה הארכת תוקפו.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש.

מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך עדכון טעות סופר בהחלטת רשות הרישוי מספר 1-19-0195 מיום 15/07/2019 בעניין מספר מקומות החנייה המבוקשים לתוספת.

נימוקי הדיון הנוסף:

בהחלטת רשות הרישוי אושרה תוספת של 3 מקומות חנייה חדשים, כאשר התבקשה תוספת של 4 מקומות חנייה בהתאם לתקן החנייה הנדרש.
בהתאם לחו"ד מכון הרישוי מיום 11/11/2018: "פתרון המוצע ל-13 מקומות חניה בחניון אוטומטי עונה לדרישות- מאושר".

יש לתקן את החלטת רשות הרישוי בהתאם לכך ולאשר:

- שינויים במפלס קומת המרתף התחתון והוספת 4 מקומות חנייה.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף המכיל 11 יח"ד ו- 13 מקומות חנייה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

לתקן בהחלטת רשות הרישוי את מס' תוספת מקומות חנייה ולאשר:
-שינויים במפלס קומת המרתף התחתון והוספת 4 מקומות חנייה.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף המכיל 11 יח"ד ו- 13 מקומות חנייה.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 0197-21-1 מתאריך 04/08/2021

לתקן בהחלטת רשות הרישוי את מס' תוספת מקומות חנייה ולאשר:
-שינויים במפלס קומת המרתף התחתון והוספת 4 מקומות חנייה.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין מגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף המכיל 11 יח"ד ו- 13 מקומות חנייה.

תנאים להיתר

1. הוצאת היתר לשינויים בזמן תוקף היתר 17-0894.
2. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
3. התאמת בליטתו ומפלסו של הכרכוב המבוקש מעל מרפסת עליונה בהתאם להוראות המדיניות/הנחיות מרביות.
4. התאמת המרווח בין המרפסות המוצעות בחזית הקדמית לבין הבניין הבנוי בקיר משותף בחלקה 20 למדיניות/הנחיות מרביות כך שיורחקו לפחות ב- 1.50 מ'.
5. התאמת בליטתן מקו הבניין של מרפסות הגזוזטרא המבוקשות בהתאם למותר בהוראות תכנית 3616 א' וכן התאמת שטחן למותר בהתאם להוראות תכנית 3616 א' סעיף 1.3.4.1.3.2.
6. הצגת פתרון עבור דודי אגירה לכל יח"ד בבניין.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הצגת מפרטים לרישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירות בקומת הקרקע ובקומה העליונה כל אחת על כל מפלסיה יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערות

1. ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מס' 17-0894 ואינו מהווה הארכת תוקפו.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש.