כ״א סיון תשע״ט
24 יוני 2019

פרוטוקול

רשות רישוי

ישיבה : 1-19-0165 תאריך : 23/06/2019 שעה : 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח׳ אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

	דורון ספיר, עו״ד	מ״מ ראש העירייה ויו״ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	ע״י מ״מ יו״ר וועדת המשנה לתכנון ומשנה, אופירה יוחנן וולק
	אדר׳ הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	מ״מ מהנדס העיר
	עו״ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו״ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס׳ החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס׳ דף
1	19-0519	0903-007	ק״ם 7א	בוסתן ארז	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג׳	1
2	19-0720	2199-022	ויינשל 21	אנדר יעקב ילצין	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק״ק)	5
3	18-1180	0216-007	עובדיה הנביא 7	מסלם לינדה	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק״ק)	7
4	18-1573	0287-014	רנ״ק 14	רנ״ק 14 בע״מ	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ׳)	11

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0519		**תאריך הגשה**	16/04/2019
מסלול	**בניה חדשה**	**בניה חדשה**	**בניין דירה/קוטג'**	

כתובת	**ק"ם 7א רחוב ק"ם 7**	**שכונה**	רמת החייל
גוש/חלקה	499/6336, 591/6336	**תיק בניין**	0903-007
מס' תב"ע	ע1, ג1, 347, 3450, 2550א, 2550, 2082	**שטח המגרש**	333.50 מ"ר מתוך 667 מ"ר

בעל עניין	**שם**	**כתובת**
מבקש	בוסתן ארז	רחוב ק"ם 7, תל אביב - יפו 6927507
בעל זכות בנכס	בוסתן אברהם	רחוב ק"ם 7, תל אביב - יפו 6927507
עורך ראשי	פרטוש עודד	רחוב הרב מוהליבר שמואל 11, פתח תקווה 4959032
מתכנן שלד	פרטוש עודד	רחוב הרב מוהליבר שמואל 11, פתח תקווה 4959032

פירוט שטחים

תיאור	**סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים**			**סך שטחי שירות**		
	מבוקש (מ"ר)	**%**	**מותר (מ"ר)**	**מבוקש (מ"ר)**	**%**	**מותר (מ"ר)**
מעל	310.39	46.54				
מתחת	136.28	20.43				
סה"כ	446.67	66.97				

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
הריסת כל הבנייה הקיימת במחצית הצפונית של המגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות מעל מרתף וגג שטוח עבור יח"ד אחת (קוטג') בקיר משותף עם היח"ד הקיימת במחצית הדרומית של המגרש. **הבקשה כוללת פתוח שטח, הסדרת מוסך חנייה מקורה עבור 2 מקומות חנייה (זה ליד זה) בחזית קדמית לרחוב ק"ם וגדרות בגבולות המגרש.**

מצב קיים:

המגרש נמצא בין 2 רחובות הצד המערבי פונה לרחוב משמר הירדן וצד המזרחי לרחוב ק"ם.
על המגרש קיים בניין חד קומתי עבור 2 יח"ד בקיר משותף. יח"ד הדיור הנמצא במחצית הצפונית מיועדת כעת להריסה ובניה מחדש.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
809	23/01/1972	תוספת בניה והקמת מחסן ביח"ד הצפונית (הנדונה)	
1-181	04/02/1085	הוספת מקלט וחדר הסקה במרתף ביח"ד הצפונית (הנדונה)	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 2 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקה 1. נשלחה הודעה לפי תקנה 36 ב' לבעלי מחצית הדרומית של החלקה ולא התקבלו התנגדויות.

יש לציין שעל בנסח טאבו רשום למבקשי הבקשה "צו מניעה של בית משפט לענייני משפחה, מתאריך 18/10/2017".
לפניית מח' רישוי למבקשי הבקשה להציג את הצו שבנדן, לא התקבלה מענה.

התאמה לתב"ע (תכנית 2802,347, 3450 אזור מגורים ג' – רמת החייל)

	מותר	מוצע	סטייה
שטחים עיקריים **משטח מחצית המגרש** **333.50 מ"ר** - קומת הקרקע 25% - קומה שניה 18.75% - שטח מבנה עזר לפי תב"ע 347 ותב"ע 3450 המאפשרת המרתו לשטח עיקרי	83.37 מ"ר 62.53 מ"ר 12.50 מ"ר **סה"כ: 158.40 מ"ר**	103.44 מ"ר (31.01%) 59.41 מ"ר (14.25%) **סה"כ 162.85 מ"ר**	**20.07 מ"ר מעבר למותר**, לא מבוקשת הקלה להעברת שטחים בין הקומות. **4.45 מ"ר מעבר למותר (1.33%)** הנ"ל לא מבוקש כהקלה של 6%
חלל עובר		מוצע חלל עובר בין המפלסים בשטח של 33.33 מ"ר + פטיו בכל גובה הבניין (ממפלס המרתף) בשטח של 10.39 מ"ר – סה"כ 43.72 מ"ר	מעבר לשטחים המותרים נפח הבניין הוגדל בצורה משמעותית ע"י החללים המתוכננים בין הקומות.
שטחי שרות: ממ"ד	9 מ"ר נטו + עובי קירות	12.12 מ"ר בקומת הקרקע	
קווי בניין קדמי לרחוב ק"ם קדמי לרח' משמר הירדן צדי צפוני צדי דרומי	6 מ' 5 מ' 2 מ' קיר משותף	6 מ' 4.70 מ' 2 מ' קיר משותף	**0.30 מ' הבלטת קורות בטון, בניגוד להוראות תב"ע.**
מס' יחידות מותר	2 יח"ד במגרש/ במחצית הנדונה 1 יח"ד	2 יח"ד במגרש/ במחצית הנדונה 1 יח"ד	
התאמה לתב"ע 2550א' מוסך חניה לשני מקומות חניה שטח גובה נטו גובה ברוטו	33 מ"ר 2.20 מ' 2.60 מ"ר	33.59 מ"ר 2.20 מ' 2.60 מ'	**0.59 מ"ר מעבר למותר**

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

	מותר	מוצע	סטייה
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	רוב שטח המרתף ללא יעוד פרט לחדר כביסה.	במרתף לא נרשם יעוד התואם להוראות תב"ע ע1.
תכסית	לפי תכסית המותרת		

	מותר	מוצע	סטייה
	בקומת הקרקע (25%=83.37 מ"ר)+ 12.50 מ"ר מבנה עזר +שטח ממ"ד 12.12 מ"ר **סה"כ 107.99 מ"ר**	**129.44 מ"ר**	**21.45 מ"ר מעבר למותר.** **בנוסף הוצג שטח מילוי אדמה של כ-44 מ"ר בתוך קירות בטון דבר שמהווה שטח נוסף ושלא ניתן לאשר.**

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
בנייה במרווחים/בליטות	+		מוצעת שטח פתוח בקומת הקרקע (שטח מפולש) מקורה ע"י קומה שניה במסגרת קווי הבניין המותרים.
חצר אנגלית		+	מוצעות 2 חצרות ברוחב ברוטו של 1.30 מ', לא הוצגו חתכים דרכם ולא ברור עם הינן עד מפלס המרתף.
מרפסת	+		מוצעת מרפסת בחזית לרח' ק"ם במסגרת קו הבניין הקדמי המותר מקורה חלקית ע"י קורה הקיפית מבטון.
פרגולה		+	מוצעות קורות הקיפיות מבטון, ללא פירוט אם מדובר בפרגולות. הקורה הכיפית שבקומת הקרקע בחזית לרח' משמר הירדן בבליטה של כ-0.30 מ' מחוץ לקו הבניין ובשטח של כ-36 מ"ר, ומעליה קורה זהה בקומה שניה , דבר שלא ניתן לאשר,
גדרות		+	בחזית לרח' משמר הירדם קיים גדר מעבר לגבול המגרש שלא סומן להריסה, לא הוצג גדר בגבול המגרש, אלה קיר תומך בתוך המגרש. לא נרשמו מידות גובה גדרות לא הוצג פרישת הגדרות.
פתוח שטח		+	לא הוצג קו קרקע הקיימת בתוך המגרש. כלפי מפלס הקרקע הרשום במפה הטופוגרפית (37.09+) בחצר הפונה לרח' משמר הירדן מוצע מילוי קרקע של כ-1.50 מ' מחוץ לקו הבניין המותר, עד למפלס 0.0+ המוצע (38.74+), דבר שלא ניתן לאשר.
מפלס כניסה קובעת		+	מלפה הכניסה הקיים הינו 39.58+. הכניסה למגרש מרח' ק"ם – מפלס המדרכה הינו 38.45+ , מפלס 0.00+ מוצע 38.74+,

הערות נוספות:

המבנה הקיים במחצית הדרומית של המגרש הינו בן קומה עם גג רעפים.

חו"ד מכון רישוי

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מנגו	5.0	40.0	5.0	כריתה	800
2	הדר	2.0	15.0	2.0	שימור	904
3	הדר	3.0	20.0	2.5	שימור	1,846

חו"ד מחלקת פיקוח:

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דווידזון/ נעמי מוסקוביץ)

לא לאשר את הבקשה שכן:
- **שטח קומת הקרקע מעבר למותר ב-20.07 מ"ר ולא התבקשה הקלה להעברת שטחים בין הקומות;**
- **סה"כ שטח בבניין מעבר למותר ב-4.45 מ"ר, הנ"ל לא מבוקש כהקלה;**
- **בנוסף בבניין תוכננו חלל עבור בין הקומות ופטיו בכל גובה הבניין בשטח סה"כ של כ-44 מ"ר המגדיל את נפח הבניין בצורה משמעותית;**
- **המרתף הוצג ללא ייעוד;**
- **שטח המרתף מעבר למותר ב-21.50 מ"ר, ובנוסף צמוד למרתף מוצעת שטח של כ-44 מ"ר מילוי אדמה מוקף קירות בטון;**
- **שטח מוסך חנייה מעבר ל-33 מ"ר מותרים לפי התב"ע ב-0.59 מ"ר;**
- **תוכננו קורות היקפיות מבטון בקומת הקרקע ובקומה השנייה (אחד מעל השנייה) בחזית קדמית לרחוב משמש הירדן, בבליטה של 0.30 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 5 מ', בניגוד להוראות התב"ע.**
- **לא סומן קו הקרקע הקיימת בתוך המגרש. לפי המפלסים הרשומים במפה טופוגרפית מוצעת מילוי קרקע של כ-1.50 מ' ומחוץ לקו הבניין החצר הפונה לרח' משמר הירדן, דבר שלא ניתן אשר;**
- **לא הוצגו גובה הגדרות, פרישת הגדרות ואין התייחסות לגדר הקיימת בחזית לרחוב משמר הירדן מחוץ לגבולות המגרש.**

נשלחה הודעה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0165-19-1 מתאריך 23/06/2019

לא לאשר את הבקשה שכן:
- **שטח קומת הקרקע מעבר למותר ב-20.07 מ"ר ולא התבקשה הקלה להעברת שטחים בין הקומות;**
- **סה"כ שטח בבניין מעבר למותר ב-4.45 מ"ר, הנ"ל לא מבוקש כהקלה;**
- **בנוסף בבניין תוכננו חלל עבור בין הקומות ופטיו בכל גובה הבניין בשטח סה"כ של כ-44 מ"ר המגדיל את נפח הבניין בצורה משמעותית;**
- **המרתף הוצג ללא ייעוד;**
- **שטח המרתף מעבר למותר ב-21.50 מ"ר, ובנוסף צמוד למרתף מוצעת שטח של כ-44 מ"ר מילוי אדמה מוקף קירות בטון;**
- **שטח מוסך חנייה מעבר ל-33 מ"ר מותרים לפי התב"ע ב-0.59 מ"ר;**
- **תוכננו קורות היקפיות מבטון בקומת הקרקע ובקומה השנייה (אחד מעל השנייה) בחזית קדמית לרחוב משמש הירדן, בבליטה של 0.30 מ' מעבר לקו הבניין המותר של 5 מ', בניגוד להוראות התב"ע.**
- **לא סומן קו הקרקע הקיימת בתוך המגרש. לפי המפלסים הרשומים במפה טופוגרפית מוצעת מילוי קרקע של כ-1.50 מ' ומחוץ לקו הבניין החצר הפונה לרח' משמר הירדן, דבר שלא ניתן אשר;**
- **לא הוצגו גובה הגדרות, פרישת הגדרות ואין התייחסות לגדר הקיימת בחזית לרחוב משמר הירדן מחוץ לגבולות המגרש.**

נשלחה הודעה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0720		**תאריך הגשה**	12/06/2019
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)**	

כתובת	**ויינשל 21 רחוב גליקסברג 22**	**שכונה**	'נאות אפקה ב
גוש/חלקה	1111/6625, 1140/6625	**תיק בניין**	2199-022
מס' תב"ע	ל, ג1, 379, 2780, 232אר, 1892, 1740	**שטח המגרש**	1123

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אנדר יעקב ילצין	רחוב ויינשל 21, תל אביב - יפו 6941339
מבקש	גנזל מיכל	רחוב ויינשל 21, תל אביב - יפו 6941339
מבקש	אנדר איריס	רחוב ויינשל 21, תל אביב - יפו 6941339
בעל זכות בנכס	אנדר יעקב ילצין	רחוב ויינשל 21, תל אביב - יפו 6941339
בעל זכות בנכס	גנזל מיכל	רחוב ויינשל 21, תל אביב - יפו 6941339
בעל זכות בנכס	אנדר איריס	רחוב ויינשל 21, תל אביב - יפו 6941339
עורך ראשי	אשר יוני	רחוב הירדן 27, רמת גן 5228134
מתכנן שלד	וייץ דורון	רחוב תירוש 25, שוהם 6081670

פירוט שטחים

תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)
מעל	1692.29			219.10		
מתחת						
סה"כ	1692.29			219.10		

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
הגדלת 2 מרפסות קיימות בקומה ד' בחזית לרח' ויינשל, בתוך קורה היקפית קיימת, כך שיהיו מקורות ופתוחות, בבניין מגורים בן 6 קומות עם קומת גג חלקית, מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף ל-14 יח"ד. **הגדלת המרפסות מוצעת מעל מרפסות שהוגדלו בעבר בקומות א', ב', ו-ג' לפי היתר מס' 14-0436.**

מצב קיים:

המגרש נמצא בין 2 רחובות, בצד הצפוני הוא פונה רח' גליקסברג ובצד הדרומי לרח' ויינשל.
על המגרש קיים בניין מגורים בן 6 קומות עם קומה עליונה חלקית מעל קומת עמודים ומעל מרתף ל-14 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
2/31	28/03/1991	הקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות עם קומה עליונה חלקית, מעל קומת עמודים ומעל מרתף ל-14 יח"ד.	
93-0930	21/11/1993	שינויים במהלך הבניה ללא תוספת שטח	
14-0436	03/07/2014	הגדלת מרפסות קיימות בחזית לרח' ויינשל בקומות א', ב', ו-ג' בתוך קורה היקפית עד 12 מ"ר כ"א ובנוסף אושרו במרפסות הנ"ל אדניות.	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 14 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים, בעלי תת חלקות 11 ו-12.
נשלחו הודעות לשאר בעלי זכויות בבניין לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתקנות:

	מותר	מוצע	הערות
שטח המרפסות	12 מ"ר לכל יח"ד	קיים לפי היתר לכל יח"ד מרפסת בשטח **של 10.11 מ"ר** **מוצע 3.88 מ"ר** **סה"כ 13.99 מ"ר**	**1.99 מ"ר מעבר למותר בכל מרפסת, בניגוד לתקנות החוק.**
קווי בניין	בלטת מרפסות בחזית קדמית עד 1.20 מ' מקו הבניין, ללא הקלה	המרפסות נבנו פתוחות לסירוגים בתוך קורה הקיפית עד 1.20 מ' מחוץ לקו הבניין הקדמי	הגדלת המרפסות מוצעת בתוך הקורה היקפית הקיימת.

הערות נוספות:

בבניין נוצלו זכויות הבניה במלואם בעת הוצאת היתר כולל הקלות של 6% מעבר לשטחים המותרים, 5% עבור מעלית ו-2.5% עבור קומה נוספת.
שטח המרפסות לאחר הגדלתם מוצע ב-1.99 מ"ר מעבר ל-12 מ"ר המותרים לפי תקנות החוק, שלא ניתן לאשר כאשר בבניין לא נותרו שטחים עיקריים בלתי מנוצלים.
המרפסות המבוקשות להגדלה בבקשה הנדונה בקומה ד', אינן זהות למרפסות בקומות התחתונות שאושרו להגדלה בשנת 2014 עד 12 מ"ר ובנוסף אדניות.
כעת, לפי הנחיות המרחביות, אסורות אדניות במרפסות.

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 26/03/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דווידזון/נעמי מוסקוביץ)

לא לאשר את הבקשה שכן:
הגדלת 2 המרפסות הקיימות בקומה ד' בחזית לרחוב ויינשל מוצעות בשטח מעבר ל-12 מ"ר המותרים, בניגוד לתקנות החוק.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0165-19-1 מתאריך 23/06/2019

לא לאשר את הבקשה שכן:
הגדלת 2 המרפסות הקיימות בקומה ד' בחזית לרחוב ויינשל מוצעות בשטח מעבר ל-12 מ"ר המותרים, בניגוד לתקנות החוק.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

מספר בקשה	18-1180		**תאריך הגשה**	24/07/2018
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)**	

כתובת	**עובדיה הנביא 7**	**שכונה**	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	127/6959	**תיק בניין**	0216-007
מס' תב"ע	58, 3616א	**שטח המגרש**	426

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מסלם לינדה	רחוב עובדיה הנביא 7, תל אביב - יפו 6259607
בעל זכות בנכס	מסלם לינדה	רחוב עובדיה הנביא 7, תל אביב - יפו 6259607
עורך ראשי	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723
מתכנן שלד	אלוש חיים	רחוב חגלה 36, להבים 8533800

מהות הבקשה: (הילה חדאד)

מהות עבודות בניה
הריסה ובנייה מחדש של חדר יציאה לגג מזרחי הכוללים: **- בקומה העליונה (ד'): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית בדירה מזרחית המהווה מפלס תחתון של דירת דופלקס, סגירת מרפסת צדדית מזרחית, הריסת גרם מדרגות פנימי קיים והוספת גרם מדרגות פנימי חדש המחבר בין מפלסי הדירה.** **- על הגג: הריסת חדר יציאה לגג הקיים בהיתר והוספת חדר יציאה לגג חדש הכולל מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף הבניין.** **- על הגג העליון: מערכות סולאריות.**

מצב קיים:

בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, מקלט משותף בקומת הקרקע, עם חדרי יציאה לגג מעל 2 הדירות בקומה העליונה, המכיל סה"כ : 8 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
838	27/10/1978	הריסת מבנה ישן.
687	27/10/1978	הקמת מבנה חדש בן 4 קומות טיפוסיות מעל קומת עמודים מפולשת.
839	07/01/1979	הוספת 2 יציאות לגג ומדרגות פנימיות מהדירות שמתחתיהן.
2/48	17/06/1982	הגדלת חדר יציאה לגג (מערבי) מ- 15 מ"ר ל- 23 מ"ר (לפי תכנית 1680).
2/103	29/07/1980	סגירת מרפסות בתוך קווי בנין בקומות ב'-ה'.
2/129	28/11/1982	שינויים במדרגות פנימיות מדירה (מערבית) לחדר יציאה לגג ופתיחת 2 פתחי תאורה.
2/159	16/02/1983	הקמת קמין וארובה בחדר יציאה לגג.

תביעות משפטיות	תאריך	תיאור	סטטוס התביעה
42-2-2008-0335	17/11/2009	בנייה ללא היתר (בנית דק מעץ, מדרגות מתכת, ומעקה מעל	בוטלה התביעה

		גג עליון).	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 8 תתי חלקות, כולן בבעלות פרטית. הבקשה חתומה ע"י המבקש שהינו בעל זכות בנכס בתת חלקה 7 הכוללת הצמדה של חניה בשטח 12.5 מ"ר והצמדה על הגג בשטח 61 מ"ר.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3616א' אזור רובע 3 - מגרש ברחוב לא ראשי מחוץ לאזור ההכרזה.

	מותר	מוצע	סטייה
סגירת מרפסות:	סגירת מרפסות בחזית שאינה פונה לרחוב תותר לאחר יידוע כל בעלי הזכויות בבניין ובכפוף לאמור בסעיפים 1-4 (הוראות תכנית 3616א' סעי 4.1.3.י. 6).	מבוקשת סגירת מרפסת צדדית מזרחית בקומה העליונה ללא התייחסות לכל המרפסות בחזית וללא הצגת פרטי סגירת המרפסות.	**ר' הערה 4**

בנייה על הגג

	מותר	מוצע	סטייה
בניה על הגג: לפי תכנית 3616א'	65% משטח הגג או הקומה הטיפוסית- הקטן מבינהם	לפי מדידה גרפית: 58.81% מתכסית קומת הגג (כולל בנייה עתידית)	
שטח/ תכסית:	השטח המירבי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר	38.70 מ"ר	
גובה הבניה: חדר יציאה לגג: מעקה הגג: חומרי הגמר:	תכנית 3616א' סעיף 4.1.4ח'(2): "במידה וקיימת בנייה על הגג או חדרי יציאה לגג מכח תכניות קודמות, תידרש התאמה עיצובית של הבנייה לבנייה הקיימת כולל התאמת גבהים, חומרי גמר, הכל בכפוף להוראות תכנית זו (היתר 2/129)". 2.50 מ' 2.67 מ' בהתאם לקיים	 2.70 מ' 4.30 מ' טיח כדוגמת הקיים	**0.20 מ'** 1.63 מ' ניתן לאשר עפ"י הוראות התכנית עד 4.50 מ' לצורך הסתרת המערכות על הגג
נסיגות ממעקה הגג:	3.00 מ' מקו חזית קדמית ניתן לאשר עד 2.15 מ' בהתאם לנסיגות שאושרו בחדר יציאה לגג השכן בהיתר 2/129 בהתאם לסעיף 4.1.4.2(ד) 2.00 מ' מקו חזית אחורית	2.09 מ' 4.01 מ'	**0.06 מ'**
הוראות בינוי:	שטח הקומה העליונה עליה ייבנו חדרי יציאה לגג הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה, לא כולל מרפסות ובליטות.	מבדיקת היתרים קודמים: שטח הקומה העליונה כשטח קומה טיפוסית.	

התאמות:

	כן	לא	הערות

	כן	לא	הערות
מיזוג אויר:		+	לא הוצע פתרון עבור מיזוג אויר לדירה מזרחית בקומה העליונה.

הערות נוספות:

1. התכנית המקורית לבקשה הנ"ל כללה ליקויים מהותיים ולא ניתן היה לאשרה.
לעורכת הבקשה ניתנה האפשרות לבצע תיקונים לצורך התאמת המבוקש להוראות תכנית 3616א', מאחר ותוספת חדר היציאה התבקשה שלא בצמוד לחדר היציאה השכן הקיים ובניגוד להוראות תכנית 3616א'.
עורכת הבקשה והמבקשים החליטו להגיש מפרט בקשה מתוקן.
2. הבקשה כוללת הרחבת חדר יציאה לגג בבניין שאושר לבנייה בהיתר בשנת 1978.
בשנת 1979 אושרה תוספת של שני חדרי יציאה על הגג לדירות בקומה העליונה.
בהתאם לחו"ד היועמ"ש בנוגע לסעיף 4.1.4א': "יש לאפשר הרחבת חדרי יציאה לגג שאושרו לפי תכניות ג' ו-1680".
3. למפרט הבקשה צורף תצהיר מהנדס שלד בדבר עמידות הבניין הקיים בעומסים המופעלים בשל התוספת לבניין.
4. במסגרת הבקשה מבוקשת סגירת מרפסת צדדית מזרחית קיימת ללא הצגת אופן סגירת המרפסות הקיימות בשאר הקומות הטיפוסיות ובניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 4.1.3י'.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 07/10/2018

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי נלקין מרינה

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

נדרש אישור פתרון אשפה ע"י מאיר ראובן, מנהל תחום רישוי ותכנון כלי אצירה באגף התברואה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

מקלוט

יש לאשר את הבקשה בהליך של פטור בפיקוד העורף.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אדריכלות פיתוח

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:

ויקטוריה ולודרסקי 08/02/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (מדרגות פנימיות וחדר יציאה לגג קיים), טרם בנוי.
מצורפות תמונות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדאד)

לאשר את הבקשה להריסה ובנייה מחדש של חדר יציאה לגג מזרחי הכוללים:

- **בקומה העליונה (ד'): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית בדירה מזרחית המהווה מפלס תחתון של דירת דופלקס, הריסת גרם מדרגות פנימי קיים והוספת גרם מדרגות פנימי המחבר בין מפלסי הדירה.**
- **על הגג: הריסת חדר יציאה לגג הקיים בהיתר והוספת חדר יציאה לגג חדש הכולל מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף הבניין.**
- **על הגג העליון: מערכות סולאריות.**

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

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. תיאום מול שמ"מ לעניין מידת השיפוץ הנדרש לפי המבוקש בהתאם להוראות תכנית 3616א'.
3. התאמת גובה חדר היציאה לגג ומעקה הגג בהתאם לחדרי היציאה הקיימים בהיתר ובהתאם להוראות תכנית 3616א'.
4. הצגת פתרון עבור מיזוג אויר לדירה המזרחית בקומה העליונה.
5. סגירת מרפסות מזרחיות צדדיות באופן אחיד ובהתאם להוראות התכנית 3616א' סעיף 4.1.3.י' או לחלופין התאמת המרפסת המזרחית בקומה העליונה המבוקשת לסגירה בהתאם להיתר המקורי שאושר.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, לפיה הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0165-19-1 מתאריך 23/06/2019

לאשר את הבקשה להריסה ובנייה מחדש של חדר יציאה לגג מזרחי הכוללים:

- **בקומה העליונה (ד'): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית בדירה מזרחית המהווה מפלס תחתון של דירת דופלקס, הריסת גרם מדרגות פנימי קיים והוספת גרם מדרגות פנימי המחבר בין מפלסי הדירה.**
- **על הגג: הריסת חדר יציאה לגג הקיים בהיתר והוספת חדר יציאה לגג חדש הכולל מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף הבניין.**
- **על הגג העליון: מערכות סולאריות.**

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

רשות רישוי

מספר בקשה	18-1573		**תאריך הגשה**	29/10/2018
מסלול	**בניה חדשה** **בניה חדשה** **בניה חדשה** **בניה חדשה**	**בניה חדשה** **בניה חדשה** **בניה חדשה** **בניה חדשה**	**בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')** **חפירה ו/או דיפון** **בנייה חדשה תמ"א 38** **מרתפים**	

כתובת	**רנ"ק 14**	**שכונה**	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	143/6902	**תיק בניין**	0287-014
מס' תב"ע	58, 3616א', ע'1.	**שטח המגרש**	533

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רנ"ק 14 בע"מ	שדרות רוטשילד 35, תל אביב - יפו 6688304
בעל זכות בנכס	עמרי שילוח	רחוב רנ"ק 14, תל אביב - יפו 6346417
בעל זכות בנכס	מישל ארנפרוינד	רחוב שד ש"י עגנון 21, ירושלים 9358949
בעל זכות בנכס	חווה קלנר	רחוב רנ"ק 14, תל אביב - יפו 6346417
בעל זכות בנכס	ליאו סמואל	רחוב לוי 7, ירושלים 9362808
בעל זכות בנכס	מרקוביץ שולמית שרה	רחוב כליל החורש 11, לוד 7151211
עורך ראשי	מושלין אייל קובי	רחוב אנגל 10, תל אביב - יפו 6522418
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107

מהות הבקשה: (עידו קויפמן)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים קיים בן 2 קומות וקומת גג חלקית המכיל 7 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 17 יח"ד הכוללים: **- ב-2 קומות המרתף התחתונות: חדרים טכניים משותפים ו-19 מקומות חנייה במתקן חניה אוטומטי בעומק של 9.70 מ' עם כניסה לחניה המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת בחזית קדמית צפונית בתחום מעטפת הבניין.** **-במרתף עליון: חדר עגלות, מחסנים דירתיים, שטח נלווה ליחידת דיור בקומת הקרקע המכיל: ממ"ד וחדר משחקים עם גישה באמצעות מדרגות עלייה פנימיות.** **-בקומת הקרקע: לובי כניסה, יחידת דיור אחת עם חצר צמודה בעורף ובצדי הבניין, תא קבלה למתקן חנייה תת קרקעי, חדר אשפה ונישה לבלוני גז.** **-בקומות 1-5: בכל קומה: 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בחזית קדמית ועורפית.** **-בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזית ובעורף הבניין ופרגולות מעל מרפסות הגג, בריכת שחיה בחזית קדמית, מקורה בחלקה ע"י פרגולה.** **-על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות, מיזוג אויר ומרפסת גג המוצמדת לדירת גג עם גישה משותפת באמצעות גרעין מדרגות הכללי של הבניין.** **-בחצר: פיתוח שטח , משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות מגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 4 מקומות חניה לאופנועים ונישה למערכת מים בצמוד לגדר צדדית דרומית.**

מצב קיים:

בניין בן 2 קומות וקומת גג חלקית , סה"כ 7 יח"ד– מבוקש להריסה.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור

586	1935	הקמת בניין בן 2 קומות המכיל : 3 יח"ד בכל קומה , סה"כ 6 יח"ד.
34	1945	הוספת קומת גג חלקית עבור יחידת דיור אחת.

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו, הנכס רשום הנכס רשום בבעלות פרטית משותפת של 5 בעלי זכויות. מפרט הבקשה חתום ע"י מורשי חתימה מטעם חב' רנ"ק 14 בע"מ (להלן מבקשת הבקשה) וכן ע"י מיופה כוחם של כל בעלי הזכויות בנכס.

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

- ההיתר המקורי משנת 1935.
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.
- ב- 05/06/2019 התקיימה במחלקת הרישוי פגישה יזומה עם עורך הבקשה, אשר במסגרתה נדונו כל הליקויים שבבקשה. בסיכום הפגישה נקבע שעורך הבקשה יגיש תכנית מתוקנת בהתאם להנחיות מחלקת הרישוי. עורך הבקשה תיקן את מרבית הליקויים במפרט הבקשה, להלן ממצאי בדיקת התכנית המתוקנת כמפורט :

	מותר	מוצע	סטייה
מספר הקומות:	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
קווי בניין: קדמי מערבי לרחוב רנ"ק : צדדי צפוני : צדדי דרומי : אחורי :	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ') תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, (למעט בקומת הקרקע וקומת הגג) בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה. 3.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ'	2.50 מ' בקומות הטיפוסיות (1-5) באורך עד 50% מרוחב החזית המתוכננת בהתאם להוראות התכנית. 3.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ'	
זכויות בנייה: קומה טיפוסית : שטחי שירות :	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי הבניין לפי התכנית ובמסגרת מספר הקומות המותר. 20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	בהתאם למותר בהוראות תכנית 3616א- רובע 3 בתחום אזור ההכרזה. 34.03% לפי חישוב עורך הבקשה.	
צפיפות:	21 יח"ד לפי 1646.20 מ"ר (שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין ב- 6 קומות וקומה עליונה חלקית) לפי מקדם 80.	17 יח"ד	
רצועה מפולשת:	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ' לאורך כל החזית הקדמית לכיוון רחוב רנ"ק.	
שימושים בקומת הקרקע:	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	בהתאם להוראות התכנית.	
גובה קומה בין רצפות:	עד 3.30 מ'	בכל הקומות 3.30 מ' בהתאם למותר.	
קומת גג חלקית: נסיגות ממעקה הגג : לחזית קדמית : לאחור : גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים :	נסיגה מחזית קדמית של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. נסיגה מחזית אחורית של 2.00 מ' מקו הבניין האחורי המותר. עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון.	3.20 מ' 2.24 מ' 4.50 מ'	

	מותר	מוצע	סטייה
תכסית:	תכסית הבנייה הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח קומה טיפוסית בבניין.	לפי מדידה גרפית וחישוב עורך: 65% בהתאם למותר.	
מרפסות: קו בניין קדמי לרחוב רנ"ק: קו בניין אחורי: שטח: ממוצע שטח: הוראות בינוי:	 עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (204 מ"ר) לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין.	 עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' בהתאם למותר. מוצע שטח מרפסות (138 מ"ר) בממוצע של 8.11 מ"ר. מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.	
מזגנים:	ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. -על הגג העליון	מוצע פתרון מיזוג עבור כל יח"ד המוצעות על הגג העליון בהתאם למותר.	
מסתורי כביסה:	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית קדמית.	מוצע תכנון של אגפי מסתורי כביסה בחזית צדדית דרומית וצפונית (ר' גם התייחסות בהתאמות).	
מצללה על הגג: נסיגות בגג: גובה:	 לא יפחת מ- 1.20 מ' גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' גובה כולל גובה הקורות העליונות.	 1.20 מ' ממעקה גג קדמי ואחורי בהתאם למותר 3.00 מ' בהתאם למותר	
בריכות שחייה על הגג:	תותר הקמת בריכת שחיה לא מקורה בקומת הגג בהתאם לתנאים הבאים: • מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 1.00 ממעקה הגג. • יותר מעקה שקוף כנדרש עפ"י תקנות הבטיחות	מוצעות בריכת שחייה לא מקורה במרפסת גג קדמית עבור דירת גג מתוכננות ללא נסיגה הנדרשת ממעקה גג פינתי ומבלי שהוצגו פרטי הבריכה לרבות פרטי בטיחות כנדרש על פי תקנות הבטיחות.	**כתנאי להוצאת היתר- עורך הבקשה נדרש להציג תכנון בריכה בנסיגה הנדרשת ממעקה הגג הפינתי בתוספת הפרטים - הכל בהתאם להוראות תכנית 3616א'.**

	מותר	מוצע	סטייה
התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לבניה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו- 4:			
קומת הקרקע:	בחזית הפונה לרחוב תישמר רצועה מפולשת.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
גוף הבניין:			
חלוקת המסה הבנויה:	החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי-מסה.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
מישור הבנוי בחזית:	החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
גובה קומות:	גובה הקומות יהיה זהה.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
עיצוב:	הדגשות עיצוביות יהיו אופקיות.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
קומת גג:			
מישור הבנוי בגגות:	הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
בינוי מעקות הגג:	מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.90 מ' ממפלס הרצפה.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
פתחים:	הפתחים יהיו אורטוגונליים.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
מרפסות:	המרפסות בחזית לרחוב לא יעלו על 2/3 מאורך החזית.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
	המרפסות הפונות לחזית ימוקמו אחת מעל השנייה.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
	לא יותרו מעקות זכוכית במעקות מרפסות.	מוצעות מעקות בפרזול רשת בהתאם להנחיות העיצוב.	
כרכובים:	כרכוב מעל מרפסת יובלט עד מחצית בליטת המרפסת וימוקם לכל הפחות 0.30 מ' מתחת למפלס התקרה.	בהתאם להנחיות העיצוב.	
חומרי גמר:	המישור הבנוי בחזית הפונה לרחוב יהיה בגמר טיח בגוון בהיר אחיד.	בהתאם להנחיות העיצוב.	

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

	מותר	מוצע	סטייה
קומות:	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	3 קומות + בור חניה בעומק 9.70 מ' עבור מתקן חניה אוטומטי.	
גובה הקומות:	עד 4.00 מ' נטו.	2.70 מ' נטו במפלס עליון. 2.50 מ' במפלס אמצעי ותחתון.	
שימוש:	חניה/ מחסנים דירתיים/ חדרים	במרתף עליון: חלקי מרתף	

	מותר	מוצע	סטייה
	טכניים, משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	בשימוש חדר משחקים עבור בעלי דירה בקומת הקרקע ומחסנים דירתיים. במרתף אמצעי ותחתון : חניה וחדרים טכניים.	
מחסנים דירתיים:	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין (11) ובשטח של עד 12 מ"ר	מבוקשים 17 מחסנים דירתיים כמס' יח"ד, (בחלקם) בשטח שעולה על 12 מ"ר המותרים לכל יחידה אחסנה לפי תכנית ע'1.	**מחסנים דירתיים העולים על השטח המותר בתכנית ע'1.**
שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע:	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	כשטח הדירה בקומת הקרקע.	
גישה לשטח נלווה:	יותר חיבור פנימי בלבד למגורים.	מוצע חיבור פנימי בין חלקי מרתף לדירת קרקע ע"י מדרגות עלייה פנימיות.	
תכסית:	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי הוראות תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים.	<u>לפי מדידה גרפית וחישוב עורך :</u> 77 מ"ר המהווים 15.1% משטח המגרש – 513 מ"ר.	

התאמות:

	כן	לא	הערות
- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור	* * * *		
בנייה במרווחים: כרכובים : ברי-סול :	 * *		מותר : כרכוב הבולט עד 0.75 מ' מקווי הבניין המותרים. מוצעים כרכובים בהבלטה של עד 0.30 מ' מעבר לקווי הבניין המותרים. מותר : ברי-סול הבולט עד 0.30 מ' מקווי הבניין המותרים. מוצעים ברי-סולים בהבלטה של עד 0.30 מ' מעבר לקווי המותרים.
מסתורים:	*		מתורי כביסה מוצעים בחלקם בעומק מינימלי של 0.60 מ' כנדרש בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
מזגנים:	*		מוצע פתרון למערכות מיזוג אויר לכל יחידת דיור בבניין הנדון.
מתקנים סולאריים:	*		תוכננו 17 מתקנים סולאריים לכל 17 יח"ד בהתאם למותר בתקנות.
דודי אגירה:	*		הוצג מיקום דודי אגירה עבור כל דירה מתוכננת בתחום שטח הדירות.
ניהול מי נגר:		*	מוצעים משטחי ריצוף מעל שטחים המיועדים לחלחול המקטינים את שטח החלחול המותר ומבלי שניתנה לכך התייחסות במפרט הבקשה לצורך בדיקה והתאמה למותר בהנחיות מרחביות/ מדיניות הוועדה.
גדרות:	*		הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש ,לפיה גובה גדרות בגבולות המגרש הצדדיות והאחוריות (לרבות גדרות הפרדה פנימיות) הינו עד 1.50 מ' כנדרש בתקנות התכנון והבנייה וגובה גדר קדמית הינה כד 0.70 מ' מפני מפלס המדרכה כנדרש בהנחיות מרחביות/ מדיניות הוועדה.
מצללה על הגג: - שטח המצללה : - פרט וחומר :	 * *		מוצעת מצללה מעל מרפסת גג קדמית ששטחה כ- 20 מ"ר ומצללה מעל מרפסת גג עורפית ששטחה כ- 8.50 מ"ר הכל בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה. לא הוצגו פרטי מצללה לצורך בדיקה והתאמה להוראות תקנות התכנון והבניה.
חצרות אנגליות:	*		מוצעת חצר אנגלית ברוחב עד 1.50 מ' (נטו) ובשטח עד 10 מ"ר – הכל בהתאם למותר בהוראות תקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות/ מדיניות הוועדה.
מפלס כניסה קובעת:	*		גובה מפלס הכניסה המבוקש = 8.30 מ' גבוה ב- 0.18 מ' ממפלס המדרכה הקרובה.

הקלות מבוקשות:
נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבנייה עבור ההקלות הבאות:
1. הנמכת חצר אנגלית למפלס רצפת המרתף העליון.
2. בניית בריכה פרטית במרפסת דירת הגג לפי הנחיות תכנית 3616א'.

תאריך הודעה אחרונה: 27/11/2018 - לא התקבלו התנגדויות.

התייחסות לנוסח הפרסומים ביחס למפרט הבקשה המתוקן שהוגש ע"י עורך הבקשה.

- הקלה מס' 1 אינה נוגעת לעניין.
- הקלה מס' 2 אינה נוגעת לעניין שכן הקמת בריכה פרטית במרפסת קומת הגג התחתון, הינה מותרת לפי הוראות תכנית 3616א' התקפה.

חו"ד מכון רישוי
רן אבן שושן 17/06/2019
להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן שושן
בתאריך 17/6/19 לאחר עדכון תנועה וחניה ואיכות סביבה

תנועה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 17.6.19
הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 17 יחידות דיור (15 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:
18.66 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים)
4 מקומות חניה לאופנועים
17 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:
19 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי בחזית הבניין
4 מקומות חניה לאופנועים
17 מקומות חניה לאופניים
הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

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
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף
במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/העתקה של עצים, כמפורט בטבלה זו.
3 עצים במגרש לשימור.
עצים מספר 11-9 במגרש שכן אושרו לכריתה במסגרת בקשה סמוכה (רחוב רנ"ק 12).
תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של עצים בגודל 10 לפחות ("4) ,בערך חליפי של 70,547 ש"ח (הסכום הוא עבור כל העצים גם יחד).

ניתנו תנאים בהיתר לדילול נוף וחיתוך שורשים ולהגנה על העצים לשימור.
ניתן תנאי להתחלת עבודה לרשיון כריתה.
ניתנו תנאים לגמר לשמירה על יציבות העצים ונטיעות.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות מכון הרישוי
מאושר מבחינת הפיתוח.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

איכות הסביבה
התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אקוסטיקה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף 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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	12.0	100.0	10.0	כריתה	63,585
2	פיקוס השדרות	12.0	90.0	10.0	שימור	
3	פיקוס השדרות	10.0	77.0	7.0	שימור	
4	שפלרה מאוצבעת	2.0	10.0	2.5	כריתה	
5	הדר האשכולית	8.0	21.0	6.0	כריתה	2,603
6	פיקוס הגומי	15.0	80.0	12.0	כריתה	3,918
7	פלפלון דמוי אלה	6.0	17.0	5.0	כריתה	620
8	ברוש מצוי	12.0	43.0	4.0	שימור	
9	פלפלון דמוי אלה	8.0	35.0	8.0	כריתה	620
10	הדר המנדרינה	2.0	6.0	2.5	כריתה	
11	פלפלון דמוי אלה	5.0	15.0	4.0	כריתה	482
12	פלפלון בכות	6.0	25.0	3.0	כריתה	441

חו"ד מחלקת פיקוח:
ויקטור זמוירו 31/10/2018
תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 מפלסי מרתף, סה"כ: 17 יח"ד.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת תכנון לבריכת שחייה (לא מקורה) במרפסת גג קדמית תוך התאמה לנסיגה הנדרשת ממעקה הגג בתופסת פרטים, הכל כנדרש בהוראות תכנית 3616א'.
3. התאמת שטחי מחסנים דירתיים למותר (עד 12 מ"ר למחסן) בהוראות תכנית ע'1.
4. הצגת פתרון ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
5. התאמת הבנייה לתקן בנייה ירוקה.
6. הצגת פרטי קלונסאות ובלבד שיהיו ללא עוגנים זמניים (ללא חריגה מגבולות המגרש).

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
3. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון קלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
4. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
5. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין, אי פיצול דירת דופלס בקומת הקרקע על כל מפלסיה ואי סגירת מרפסות פתוחות בכל צורה שהיא.
6. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת תכנון לבריכת שחייה (לא מקורה) במרפסת גג קדמית תוך התאמה לנסיגה הנדרשת ממעקה הגג בתופסת פרטים, הכל כנדרש בהוראות תכנית 3616א'.
3. התאמת שטחי מחסנים דירתיים למותר (עד 12 מ"ר למחסן) בהוראות תכנית ע'1.
4. הצגת פתרון ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
5. התאמת הבנייה לתקן בנייה ירוקה.
6. הצגת פרטי קלונסאות ובלבד שיהיו ללא עוגנים זמניים (ללא חריגה מגבולות המגרש).

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
3. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון קלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
4. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
5. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין, אי פיצול דירת דופלס בקומת הקרקע על כל מפלסיה ואי סגירת מרפסות פתוחות בכל צורה שהיא.
6. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

ההחלטה : החלטה מספר 4
רשות רישוי מספר 0165-19-1 מתאריך 23/06/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 מפלסי מרתף, סה"כ: 17 יח"ד.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת תכנון לבריכת שחייה (לא מקורה) במרפסת גג קדמית תוך התאמה לנסיגה הנדרשת ממעקה הגג בתופסת פרטים, הכל כנדרש בהוראות תכנית 3616א'.
3. התאמת שטחי מחסנים דירתיים למותר (עד 12 מ"ר למחסן) בהוראות תכנית ע'1.
4. הצגת פתרון ע"י הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
5. התאמת הבנייה לתקן בנייה ירוקה.

6. הצגת פרטי קלונסאות ובלבד שיהיו ללא עוגנים זמניים (ללא חריגה מגבולות המגרש).

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בכל צורה שהיא.
3. קירות המרתף ייבנו ע"י דיפון קלונסאות בלבד וללא עוגנים זמניים.
4. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
5. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין, אי פיצול דירת דופלס בקומת הקרקע על כל מפלסיה ואי סגירת מרפסות פתוחות בכל צורה שהיא.
6. השבת מי תהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.