כ״א תמוז תשע״ט
24 יולי 2019

פרוטוקול

רשות רישוי

ישיבה : 1-19-0199 תאריך : 21/07/2019 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	
	אדר׳ הלל הלמן	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	מ״מ מהנדס העיר
	עו״ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	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	19-0782	0832-010	חילו יצחק 10	לירן עדי	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	1
2	19-0783	0832-010	חילו יצחק 10	קליינמן אטקה	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	5
3	19-0672	0842-062	צה״ל 62	פוליג מיכאל	בניה חדשה/בניין דירה/קוטג׳	9
4	19-0681	0472-117	יהודה המכבי 36	ש.ש חיזוק ובינוי פרימיום בע״מ	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ׳)	14
5	19-0750	0323-005	ריינס 5	גבע כפיר	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	23
6	19-0774	0541-009	רמברנדט 9	רייכמן יצחק עודד	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק״ק)	27

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0782	תאריך הגשה	26/06/2019
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	חילו יצחק 10	שכונה	נוה דן
גוש/חלקה	616/6623	תיק בניין	0832-010
מס' תב"ע	ע1, 4660, 188אר, 1821	שטח המגרש	374 מ"ר מתוך 748 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לירן עדי	רחוב חילו יצחק 10, תל אביב - יפו 6954747
מבקש	לירן שלמה	רחוב חילו יצחק 10, תל אביב - יפו 6954747
בעל זכות בנכס	לירן עדי	רחוב חילו יצחק 10, תל אביב - יפו 6954747
בעל זכות בנכס	לירן שלמה	רחוב חילו יצחק 10, תל אביב - יפו 6954747
עורך ראשי	לוסטהאוס קלאודיו	רחוב ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222
מתכנן שלד	אראמא אורלי	רחוב הירמוך 25, תל מונד 4062525

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	253.39	6.02		25.08		
מתחת	99.66			13.10		
סה"כ	353.05	6.02		38.18		

מהות הבקשה: (מוסקוביץ נעמי)

מהות עבודות בניה

שינויים ותוספת בניה בבניין קיים בן 2 קומות עם גג רעפים עם חלל גג ללא שימוש (ללא גישה), מעל מרתף עבור יח"ד א' בצד הצפוני (הקדמי) של המגרש בנויה בקיר משותף, (שבחלקם בוצעו בפועל ומבוקשות בדיעבד), כמפורט:

- **במרתף: שינויים פנימיים (שלא הוצגו במפרט);**
- **בקומת הקרקע: הריסת מחציות פנימיות שבוצעו ללא היתר במוסך החניה והחזרת מקום החניה אחד לקודמתו**
- **בקומה שניה: תוספת בניה בשטח של 42.78 מ"ר ע"י יציקת תיקרה בחלל העובר בין הקומות;**
- **בקומת הגג: שינויים פנימיים, הסדרת גישה לחלל הגג הקיים ע"י מדרגות פנימיות ותופסת בניה בשטח של 2.23 מ"ר.**

הערה: במקביל הוגשה בקשה נפרדת מס' 19-0783 לשינויים ותוספת בניה ביח"ד הדרומית (האחורית), שטרם נידונה ברשות הרישוי. הבקשה הזו כוללת גם חלוקת מוסך החניה שאושר בהיתר המקורי ל- 2 מ"ח עבור 2 יח"ד (הנדונה והאחורית) ע"י בנית קיר הפרדה.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין מגורים בן 2 קומות עם גג רעפים מעל מרתף עבור 2 יח"ד בקיר משותף (2 קוטגים).
הקוטג' שבנדון הינו הצפוני (קדמי) ובו חלל גג ללא גישה וללא שימוש לאומת הקוטג' הדרומי בו קיים ניצול חלל הגג.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
	2019	בקשה לשינויים פנימיים ותוספת בניה (לאישור בדיעבד) ב-2 יח"ד הקיימות במגרש (2 קוטג'ים בקיר משותף) שכוללה ביטול 2 מקומות חניה מקורות שאושרו בהיתר, הפיכת שטחם לשטח עיקרי. עקב המלצה שלילית של מח' רישוי, הבקשה נסגרה ע"י עורך הבקשה. **כעת הוגשו 2 בקשות במקביל – עבור כל יח"ד בנפרד.**	19-0383
15-0653	26/06/2015	שינויים כלפי היתר מס' 14-0175 (בסמכות מהנדס העיר) הכוללים : הוספת קמין גז בכ"א מיח"ד, שינויים במיקום פילרים, ביטול ג'קוזי בחצר ביח"ד הדרומית.	15-1179
14-0175	24/09/2014	הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חלק מחלל הגג, מעל מרתף עבור 2 יח"ד בקיר משותף (2 קוטג'ים). בקוטג' הצפוני (הקדמי) שנדון, חלל גג ללא גישה ובריכת שחיה בחצר צדדי, ובקוטג' הדרומי (האחורי) , ניצול חלל הגג וג'קוזי בחצר הצדדית. במגרש 4 מקומות חניה , מהם 2 מקורים ו-2 בלתי מקורים.	13-0604

תביעות משפטיות	לפי דווח מח' פיקוח על הבניה, הוגשה תביעה משפטית על המבוקש כעת בדיעבד ושנבנה ללא היתר.	

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 2 בעלים. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי יח"ד א' (צפונית) נשלחו הודעות לבעלי זכויות ביח"ד ב' במחצית הדרומית ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 188אר, 1821, 4660 אזור נוה דן)

תוספת הבניה המוצעת, מבוקשת לפי תב"ע 4660 החלה על המקום ואושרה בתאריך 31/10/2018, לניוד זכויות מבניין לשימור ברח' הגלבוע 14 למספר ביניים ביניהם 91.64 מ"ר לבניין ברח' חילו 10.

	מותר	**מוצע**	**סטייה**
שטחים עיקריים ממחצית שטח המגרש 374 מ"ר (יח"ד א')	20% בכל קומה= 74.80 מ"ר ב-2 קומות 40% = 149.60	**קיים בהיתר** בק.קרקע 97.75 מ"ר בקומה א' 74.04 מ"ר **סה"כ 171.79 מ"ר**	**22.30 מ"ר** במסגרת ההיתר אושרה הקלה יחסית של 6% (22.44 מ"ר)
לפי תב"ע 4660	**סה"כ תוספת שטח עיקרי לכל המגרש 91.64 מ"ר (למחצית המגרש 45.73 מ"ר)**	**מוצע תוספת בקומה א' בשטח של 42.78 מ"ר**	2.95 מ"ר עודף לא מנוצל
קווי בניין		**קיים בהיתר**	
קדמי לרחוב חילו	5 מ'	5 מ'	
לצד מערבי	4 מ'	3.60 מ'	0.40 מ'
לצד המזרחי	4 מ'	3.60 מ'	0.40 מ'
לאחור	5 מ'	4.50 מ'	0.50 מ'
		תוספת הבניה מוצעת	במסגרת ההיתר אושרה הקלה של 10% בקווי הבניין הצדדיים ואחורי

	מותר	מוצע	סטייה
		בתוך קירות בניה קיימת (בניית תקרה בתוך חלל עובר).	
תנועה/חניה	2 מקומות	לפי היתר אושרו ליח"ד הנדונה 2 מ"ח. אחד בחזית קדמית והשני בתוך מוסך משותף עם היח"ד בדרומית, ובו 2 מ"ח - אחד עבור יח"ד הנדונה ושני עבור יח"ד הדרומית.	**לפי חוות דעת חניה במכון הרישוי :** שינוי המבוקש בהסדר חניה לעומת היתר מס' 14-0175 משפיעה לשינוי רמת שירות: חניה מקורה, שאושרה בהיתר המקורי ברמת שירות 2, הופכת לחניה ברמת שירות 3.

בנייה על הגג: מכח ג1 לניצול חלל גג הרעפים

	מותר	מוצע	סטייה
שטח/ תכסית	שטח בגובה עד 1.80 מ'	קיים בהיתר 36.33 מ"ר ללא גישה **מוצע 38.56 מ"ר כולל בניית מדרגות פנימיות גישה לשטח זה.**	
גובה	7 מ' (בבניית גג רעפים)	6.55 מ' ללא שינוי כלפי היתר	

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

	מותר	מוצע	סטייה
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	**קיים בהיתר**: ממ"ד, חדר כושר, חדר משחקים וחדר שירותים וכניסה נפרדת מהחצר.	במרתף נעשו שינויים פנימיים שלא הוצגו במפרט.

הערות נוספות:

הבקשה תואמת הוראות ונספח הבינוי של תב"ע 4660.
יצוין שלפי הוראות תב"ע 4660 לניוד זכויות מבניין לשימור ברח' הגלבוע 14 למספר ביניים ביניהם לבניין ברח' חילו 10 שבנדון , תנאי למתן היתרים, לפי סעיף 6.1 ביחס למגרשים המקבלים: "אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין קיום הבטחת ביצוע השימוש בהיקף שווי זכויות הבניה המועברים בתכנית זו, בהתאם להוראות תכנית השימוש 2650ב' ".
בבדיקה שנערכה, הבניין ברח' הגלבוע 14 נמצא בשלבי בניה לפי היתר מס' 17-0428 מתאריך 16/11/2017 שניתן כפוף למילוי הנחיות מח' שימוש (לשחזור ושיפוץ).
כמו כן, בתאריך 5/6/2019 אשרה ע"י רשות הרישוי בקשה מס' 18-1779 לשינויים כלפי היתר 17-0428, בכפוף לכל תנאי ההיתר הקודם, וטרם הוצא היתר.
לא הוצג שום מסמך המעיד על לשימור בשווי זכויות הבניה המועברת לבניין שבנדון.

במוסך הצפוני שבנדון, נבנו ללא היתר מחיצות שכעת מסומנות להריסה, כ"כ מוצע החזרת מ"ח אחד בתוך המוסך החניה לקדמותו.

חו"ד מכון רישוי

מכון רישו תנועה 30/6/2019
שינוי המבוקש בהסדר חניה לעומת היתר מס' 14-0175 משפיעה לשינוי רמת שירות: חניה מקורה, שאושרה בהיתר המקורי ברמת שירות 2, הופכת לחניה ברמת שירות 3.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור חניה ברמת שירות 3.

חו"ד מחלקת פיקוח:
אהרון מיכאלי 23/05/2019
תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו תוגש תביעה על המבוקש.

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

1. **לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה, בהסתמך על תב"ע 4660 להעברת שטחים בבניין לשימוש ברח' הגלבוע 14 בין היתר גם לבניין שבנדון, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך:**
2. **לאשר חנייה ברמת שרות 3 בתוך מוסך החניה ע"י הסדרת קיר הפרדה בתוך מוסך החנייה המשותף עבור 2 יח"ד.**

תנאים להיתר
1. הריסת קירות השונים בתוך מוסך החניה לפני הוצאת ההיתר באישור מח' פיקוח על כך.
2. הצגת כל השינויים שבוצו במרתף.
3. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין קיום הבטחת ביצוע השימור בבניין ברח' הגלבוע 14 בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות בתוכנית זו, בהתאם להוראות תוכנית השימור 2650א'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. פתרון החניה הוא ברמת שירות 3 .

הערות
1. ההיתר הינו למפרט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0199-19-1 מתאריך 21/07/2019

3. **לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה, בהסתמך על תב"ע 4660 להעברת שטחים בבניין לשימוש ברח' הגלבוע 14 בין היתר גם לבניין שבנדון, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך:**
4. **לאשר חנייה ברמת שרות 3 בתוך מוסך החניה ע"י הסדרת קיר הפרדה בתוך מוסך החנייה המשותף עבור 2 יח"ד.**

תנאים להיתר
1. הריסת קירות השונים בתוך מוסך החניה לפני הוצאת ההיתר באישור מח' פיקוח על כך.
2. הצגת כל השינויים שבוצו במרתף.
3. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין קיום הבטחת ביצוע השימור בבניין ברח' הגלבוע 14 בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות בתוכנית זו, בהתאם להוראות תוכנית השימור 2650א'.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
פתרון החנייה הוא ברמת שירות 3.

הערות
ההיתר הינו למפרט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0783		**תאריך הגשה**	26/06/2019
מסלול	**תוספות ושינויים**	**תוספות בניה**	**תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)**	

כתובת	**חילו יצחק 10**	**שכונה**	נוה דן
גוש/חלקה	616/6623	**תיק בניין**	0832-010
מס' תב"ע	ע1, 4660, 188אר, 1821	**שטח המגרש**	374 מ"ר מתוך 748 מ"ר

בעל עניין	**שם**	**כתובת**
מבקש	קליינמן יניב	רחוב חילו יצחק 10, תל אביב - יפו 6954747
מבקש	קליינמן אטקה	רחוב חילו יצחק 10, תל אביב - יפו 6954747
בעל זכות בנכס	קליינמן יניב	רחוב חילו יצחק 10, תל אביב - יפו 6954747
בעל זכות בנכס	קליינמן אטקה	רחוב חילו יצחק 10, תל אביב - יפו 6954747
עורך ראשי	לוסטהאוס קלאודיו	רחוב ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222
מתכנן שלד	אראמא אורלי	רחוב הירמוך 25, תל מונד 4062525

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	268.90	3.97		19.19		
מתחת	100.79					
סה"כ	369.69	3.97		19.19		

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספת בניה בבניין קיים בן 2 קומות עם ניצול גג רעפים, מעל מרתף עבור יח"ד ב' בצד הדרומי (האחורי) של המגרש בנויה בקיר משותף, (שבחלקם בוצעו בפועל ומבוקשות כעת בדיעבד), כמפורט: **- בקומת הקרקע: בנייה קיר הפרדה בתוך מוסך שמיועד לפי ההיתר המקורי ל-2 מקומות חנייה (זה ליד זה) עבור 2 יח"ד בבניין. כתוצאה מכך, כעת מוצעת תוספת בנייה בשטח 17.40 מ"ר ע"י ביטול מקום חנייה אחד בתוך מוסך החנייה והפיכת שטחו למגורים, והסדרת מקום חנייה נוסף במרווח הצדדי (הסדרת 2 מקומות חנייה טוריים זה אחר זה);** **- בקומה שנייה: תוספת בנייה בשטח של 12.24 מ"ר ע"י יציקת תיקרה בחלל העובר בין הקומות;**

הערה: במקביל הוגשה בבקשה נפרדת מס' 19-0782ר לשינויים ותוספות בנייה ביח"ד הצפוני (קדמית),שטרם נדונה ברשות הרישוי.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין מגורים בן 2 קומות עם גג רעפים מעל מרתף עבור 2 יח"ד בקיר משותף (2 קוטגים).
הקוטג' שבנדון הינו הדרומי (אחורי) וקיים בו ניצול חלל הגג.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך

	2019	בקשה לשינויים פנימיים ותוספת בניה (לאישור בדיעבד) ב-2 יח"ד הקיימות במגרש (2 קוטג'ים בקיר משותף) שכוללה ביטול 2 מקומות חניה מקורות שאושרו בהיתר, הפיכת שטחם לשטח עיקרי. עקב המלצה שלילית של מח' רישוי, הבקשה נסגרה ע"י עורך הבקשה. **כעת הוגשו 2 בקשות במקביל – עבור כל יח"ד בנפרד.**	19-0383
15-0653	26/06/2015	שינויים כלפי היתר מס' 14-0175 (בסמכות מהנדס העיר) הכוללים : הוספת קמין גז בכ"א מיח"ד, שינויים במיקום פילרים, ביטול ג'קוזי בחצר ביח"ד הדרומית.	15-1179
14-0175	24/09/2014	הקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חלק מחלל הגג, מעל מרתף עבור 2 יח"ד בקיר משותף (2 קוטג'ים). בקוטג' הצפוני (הקדמי) שנדון, חלל גג ללא גישה ובריכת שחיה בחצר צדדי, ובקוטג' הדרומי (האחורי) , ניצול חלל הגג וג'קוזי בחצר הצדדית. במגרש 4 מקומות חניה , מהם 2 מקורים ו-2 בלתי מקורים.	13-0604

תביעות משפטיות		לפי דווח מח' פיקוח על הבניה, הוגשה תביעה משפטית על המבוקש כעת בדיעבד ושנבנה ללא היתר.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 2 בעלים. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי יח"ד ב' (דרומית) נשלחו הודעות לבעלי זכויות ביח"ד א' במחצית הצפונית התקבלה התנגדות.

התאמה לתב"ע (תכנית 188ar, 1821, 4660 אזור נוה דן)

תוספות הבניה מבוקשות לפי תב"ע 4660 החלה על המקום שאושרה בתאריך 31/10/2018, לניוד זכויות מבניין לשימור ברח' הגלבוע 14 למספר ביניים ביניהם לבניין ברח' חילו 10.
לפי תב"ע 4660 אושרה תוספת זכויות בשיעור של 91.64 מ"ר עבור 2 יח"ד בבניין

	מותר	**מוצע**	**סטייה**
שטחים עיקריים ממחצית שטח המגרש 374 מ"ר (יח"ד א')	20% בכל קומה= 74.80 מ"ר ב-2 קומות 40% = 149.60	**קיים בהיתר** בק.קרקע 99.62 מ"ר בקומה א' 72.08 מ"ר **סה"כ 171.70 מ"ר**	**22.10 מ"ר** במסגרת ההיתר אושרה הקלה יחסית של 6% (22.44 מ"ר)
פי תב"ע 4660	**סה"כ תוספת שטח עיקרי לכל המגרש 91.64 מ"ר (למחצית המגרש 45.73 מ"ר)**	**מוצע תוספת בניה** בק.קרקע 17.42 מ"ר ק. א' 12.24 מ"ר **סה"כ 29.26 מ"ר**	16.47 מ"ר עודף לא מנוצל
קווי בניין		**קיים בהיתר**	
קדמי לרחוב חילו	5 מ'	5 מ'	
לצד מערבי	4 מ'	3.60 מ'	0.40 מ'
לצד המזרחי	4 מ'	3.60 מ'	0.40 מ'
לאחור	5 מ'	4.50 מ'	0.50 מ' במסגרת ההיתר אושרה הקלה של 10% בקווי הבניין הצדדיים ואחורי
		הבניה מוצעת בתוך קירות בניה קיימים (בניית תקרה בתוך חלל	

	מותר	מוצע	סטייה
		עובר ובניה בתוך מחצית הדרומית של מוסד החניה).	
תנועה/חניה	2 מקומות אושרו בהיתר המקורי אחד בתוך מוסד החניה ושני במרווח הצדדי.	כתוצאה מהפיכת מוסד החניה למגורים , מוצע ביטול מ"ח אחד במוסד החניה וכעת הסדרת 2 מקומות חניה טורים לא מקורים (זה אחר זה) במרווח הצדדי-מזרחי. **פתרון החניה אושר ע"י מכון הרישוי-תנועה.**	

הערות נוספות:

הבקשה תואמת הוראות ונספח הבינוי של תב"ע 4660 לעניין שטחים ומיקומם בבניין הנדון.
יצוין שלפי הוראות תב"ע 4660 לניוד זכויות מבניין לשימור ברח' הגלבוע 14 למספר ביניים ביניהם לבניין ברח' חילו 10 שבנדון, תנאי למתן היתרים, לפי סעיף 6.1 ביחס למגרשים המקבלים: "אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין קיום הבטחת ביצוע השימור בהיקף שווי זכויות הבניה המועברים בתכנית זו, בהתאם להוראות תכנית השימוש 2650ב' ".
בבדיקה שנערכה, הבניין ברח' הגלבוע 14 נמצא בשלבי בנייה לפי היתר מס' 17-0428 מתאריך 16/11/2017 שניתן כפוף למילוי הנחיות מח' שימור (לשחזור ושיפוץ).
כמו כן, בתאריך 5/6/2019 אשרה ע"י רשות הרישוי בקשה מס' 18-1779 לשינויים כלפי היתר 17-0428, בכפוף לכל תנאי ההיתר הקודם, וטרם הוצא היתר.
לא הוצג שום מסמך המעיד על לשימור בשווי זכויות הבנייה המועברת לבניין שבנדון.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
לירן שלמה	רחוב חילו יצחק 10, תל אביב - יפו 6954747	

עיקרי ההתנגדויות:

המתנגד הינו בעל זכויות במחצית הצפונית של המגרש.
בטענתו, חלק מהבקשה של משפ' קליינמן (בעלי יח"ד במחצית הדרומית של המגרש) הוא להפיכת חלק ממוסד החנייה לחדר (שטח עיקרי).
אין לו התנגדות לכך - כל עוד לא יפריע לאישור בקשתו להחזיר את החנייה שלו לפי היתר המקורי.
כלומר - הקיר הצפוני של החדר שמבקשת משפ' קליינמן צריך להיות במיקום שיאפשר את אישור הבקשה "להחזיר את המצב לקדמותו" במוסד החנייה .

התייחסות להתנגדויות:

לא מדובר בהתנגדות, אלא בבקשת שהחניה שמוצמדת ליח"ד שלו בתוך המוסד החניה לא תיפגע ע"י הבניה המבוקשת ע"י משפחת קליימן במחצית הדרומית של מוסך.
להלן חוות דעת מכון הרישוי – תנועה מתאריך 30/6/19 לבקשת משפ' קליימן בעלי זכויות במחצית הצפונית של המגרש להחזרת מקום החניה אחד במחצית הצפונית של מוסך הקיים : "שינוי המבוקש בהסדר חניה לעומת היתר מס' 14-0175 משפיעה לשינוי רמת שירות: חניה מקורה, שאושרה בהיתר המקורי ברמת שירות 2, הופכת לחניה ברמת שירות 3.
בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

חו"ד מכון רישוי

מכון רישוי-תנועה 30/6/2019
בקשה כוללת: בטול חניה מקורה שאושרה בהיתר מקורי מס' 14-0175 לטובת חדר משפחה.

דרישת התקן: 2 מקומות חניה עבור יחידת דיור צמודת קרקע.

מתוכנן: 2 מקומות חניה לא מקורות (אחד אחרי השיני).

חוות דעת: שינויים המבוקשים לעומת היתר 14-0175 אינם משנים מספר מקומות חניה (2 מקומות חניה בהתאם לדרישת התקן).

חו"ד מחלקת פיקוח:
אהרון מיכאלי 23/05/2019
תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו תוגש תביעה על המבוקש.

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

1. לדחות את התנגדות שכן מדובר בשינויים לא מהותיים ע"י שינוי רמת שירות החניה מ-2 ל-3.

2. לאשר את הבקשה שינויים תוספת בניה בהסתמך על תב"ע 4660 להעברת שטחים בבניין לשימוש ברח' הגלבוע 14 בין היתר גם לבניין שבנדון, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
1. אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין קיום הבטחת ביצוע השימור בבניין ברח' הגלבוע 14, בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות בתוכנית זו, בהתאם להוראות תוכנית השימור 2650א'.

הערות
1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 0199-19-1 מתאריך 21/07/2019

1. לדחות את התנגדות שכן מדובר בשינויים לא מהותיים ע"י שינוי רמת שירות החניה מ-2 ל-3.

2. לאשר את הבקשה שינויים תוספת בניה בהסתמך על תב"ע 4660 להעברת שטחים בבניין לשימוש ברח' הגלבוע 14 בין היתר גם לבניין שבנדון, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
אישור מהנדס העיר או מי מטעמו לעניין קיום הבטחת ביצוע השימור בבניין ברח' הגלבוע 14, בהיקף שווי זכויות הבנייה המועברות בתוכנית זו, בהתאם להוראות תוכנית השימור 2650א'.

הערות
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0672		תאריך הגשה	02/06/2019
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין דירה/קוטג'	

כתובת	צה"ל 62	שכונה	צהלה
גוש/חלקה	137/6336	תיק בניין	0842-062
מס' תב"ע	תגפ333, ע1, ג1, 958, 3450, 2550א, 2550	שטח המגרש	519 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פוליג מיכאל	גינת צה"ל 62, תל אביב - יפו 6993400
בעל זכות בנכס	פוליג מיכאל	גינת צה"ל 62, תל אביב - יפו 6993400
עורך ראשי	קנטי יונתן	רחוב חסידי האומות 3, תל אביב - יפו 68155
מתכנן שלד	מידד אמנון	רחוב צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439

מהות הבקשה: (אדר' מיטל כהן מזרחי)

מהות עבודות בניה
הריסת כל הבנייה הקיימת במגרש לרבות מחסן במרווח האחורי והקמת בניין מגורים חדש בן קומה אחת וקומה שנייה בתוך גג הרעפים. עבור יח"ד אחת (קוטג'). בחצר: 2 מקומות חנייה לא מקורים אחד אחרי השני, גדרות חדשות בחלק החזית הצידית הדרום מזרחית ובחזית הקדמית הצפון מזרחית. **הבנייה המבוקשת ב 2 קומות מוצעת מחומר קל מסוג קורות פלדה ופלטות דנטקלאס.**

מצב קיים:

יח"ד (קוטג') בת קומה אחת במגרש. כמו כן קיים מחסן וחניה בודדת מקורה בגגון.

ממצאי תיק בניין:

במערכת העירונית לא קיים מאגר של היתרים קודמים, עם זאת קיים תיעוד של מסמכים שונים משנת 1954 המעידים על בניין קיים.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י הבעלים של הנכס הרשום.

התאמה לתב"ע (תכנית 958 אזור צהלה)

	מותר	מוצע	סטייה
שטחים עיקריים: לשתי הקומות 30% לבניין חד קומתי 20% **מבנה עזר 2.5%** **סה"כ:**	155.7 מ"ר ב-2 קומות. 12.97 מ"ר **168.67 מ"ר**	קומה קרקע: 140.73 מ"ר קומה ראשונה: 27.97 מ"ר **168.7 מ"ר**	-יש לתקן את חישוב השטחים במערכת, הממ"ד אינו חלק משטחים עיקריים. **0.03 מ"ר.** נדרשת הקטנת השטחים בהתאם לשטחים המותרים על פי תב"ע.
שטחי שרות: **-ממ"ד**	9 מ"ר+ עובי קירות שטח בקומת הכניסה	ממ"ד מוצע בקומת הקרקע ובהתאם למותר	

	מותר	מוצע	סטייה
-בליטות	לבניין המקורה באופן שאינו עולה על 2 קומות ושאינו סגור ביותר מ 2 קירות.		**שטח הבלטת גג הרעפים בכניסה לבית, כ- 4.38 מ"ר לא נכלל בחישוב שטחי השרות.**
קווי בניין:			
קדמי לרחוב צה"ל	5.00 מ'	5.00 מ'	
לאחור	8.00 מ'	8.30 מ'	
לצד דרום - מזרח	3.00 מ'	3.07 מ'	
לצד צפון - מערב	3.00 מ'	3.00 מ'	
מס' יחידות מותר	1	1	
מס' קומות	2	2 (קומה שנייה בתוך גג רעפים)	

התאמה לתקנות:

	כן	לא	הערות
בנייה במרווחים/בליטות	*		
- גודל חדרים	*		
- רוחב מסדרון/פודסט	*		
- רוחב חדר מדרגות	*		
- מימדי חצר חיצונית	*		
מצללה בחצר חזית צידית דרום מזרחית:		*	מבוקשת פרגולה מעץ. לא הוצג פרט פרגולה בקנ"מ 1:20 בהתאם לתקנות.
- שטח המצללה	*		
- קווי בניין	*		
מצללה בחצר חזית אחורית דרום מערבית:	*		
- שטח המצללה	*		
- קווי בניין			
-פיתוח שטח	*		
-גדרות	*		-בחזיתות צדיות ואחורית גדר קיימת בגובה העולה על 1.5 מ'. לפרט פריסת גדרות.
מפלס כניסה קובעת	*		-מפלס הכניסה המוצע הינו 47.95+ מ'
חנייה	*		מוצעת חנייה טורית (אחד אחרי השני), עבור 2 מקומות חנייה לא מקורים ובהתאם להוראות תב"ע 2550א' ובהתאם להמלצת יועצת תנועה ממכון הרישוי.

חו"ד מכון רישוי

<u>שרה לסקה 26/06/2019</u>

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה בובליל אדר'

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

<u>תנועה וחניה</u>

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1
דרישת התקן: 2 מקומות חניה
מתוכנן: 2 מקומות חניה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

<u>כיבוי אש</u>

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

דרכים
תכנון הבניין מבוסס על מפלסי המדרכה והכביש הקיימים כפי שנדרש בתיק המידע.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

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

אצירת אשפה
מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

גנים ונוף
מבוקש:
עצים 2,4,28 - לכריתה
שאר העצים מבוקשים לשימור מתוכם 1, 19-27, 29 נמצאים במגרש שכן
7-9 במדרכה ציבורית

חוות דעת:
עצים 2, 4, 28 לא עונים להגדרה של עצים בוגרים. לא נדרש פיצוי נופי
העצים המבוקשים לשימור ייבדקו לאחר הצבתם בתכנית האדריכלית

שטח החצר כ 367 מ"ר, ישתלו 7 עצים חדשים במגרש . אם לא ניתן לממש את נטיעת כל העצים במגרש - תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בעיר בתיאום עם אגף שפ"ע ולשם כך על בעל ההיתר לפנות מיוזמתו למחלקת גנים ונוף באגף לשיפור פני עיר ולתאם זאת עמם.

סיכום:
התחנה מאושרת. נוספו תנאים בנוגע לשימור העצים המיועדים לשימור.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

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

אדריכלות מכון הרישוי
התכנית מאושרת.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף 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	אלון ארוך עוקצים	9.0	20.0	4.0	שימור	
2	שסק יפני	3.0	7.0	2.5	כריתה	
3	מנגו הודי	7.0	60.0	4.0	שימור	24,925
4	הדר הלימון	2.0	5.0	1.0	כריתה	
5	דיפסיס דקארי (דקל משולש)	3.0	37.0	2.0	שימור	1,275
7	זית אירופאי	9.0	28.0	6.0	שימור	

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
8	זית אירופאי	10.0	38.0	6.0	שימור	
9	זית אירופאי	9.0	60.0	8.0	שימור	
19	זית אירופאי	7.0	100.0	3.0	שימור	
20	פלפלון דמוי אלה	6.0	21.5	2.0	שימור	
21	לגונרית פטרסון	4.0	10.0	1.0	שימור	
22	לגונרית פטרסון	4.5	10.0	1.5	שימור	
23	פיטוספורום	9.0	22.5	5.0	שימור	
24	זית אירופאי	4.5	28.5	4.0	שימור	
25	זית אירופאי	4.0	27.0	4.0	שימור	
26	זית אירופאי	6.0	35.0	5.0	שימור	
27	מילת ירוקת עד	9.0	30.0	6.0	שימור	
28	שפלרה מקרינה	3.5	12.5	2.5	כריתה	686
29	הדר מ.ל.י	2.0	31.0	2.0	שימור	

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' מיטל כהן מזרחי)

לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים חדש בן קומה אחת וקומה שנייה בתוך גג הרעפים בבנייה קלה, עם גג משופע עבור יח"ד אחת (קוטג').

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

תנאים להיתר
1. תיקון חישוב השטחים בתאום עם מהנדסת הרישוי.
2. הצגת שטח הגגון ובליטות בחישוב השטחים.
3. הקטנת השטחים בהתאם לשטחים המותרים על פי התב"ע.
4. הצגת פרט פרגולה בקנ"מ 1:20 בהתאם לתקנות.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
בחזיתות צדיות ואחורית קיימת גדר בגובה העולה על 1.5 מ'. לפרט פריסת גדרות.

תנאים להיתר
1. תיקון חישוב השטחים בתאום עם מהנדסת הרישוי.
2. הצגת שטח הגגון ובליטות בחישוב השטחים.
3. הקטנת השטחים בהתאם לשטחים המותרים על פי תב"ע.
4. הצגת פרט פרגולה בקנ"מ 1:20 בהתאם לתקנות.

התחייבויות להוצאת היתר

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. בחזיתות צדיות ואחורית גדר קיימת בגובה העולה על 1.5 מ'. לפרט פריסת גדרות.

הערות

ההחלטה : החלטה מספר 3
רשות רישוי מספר 0199-19-1 מתאריך 21/07/2019

לאשר את הבקשה להריסת כל הבנייה הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים חדש בן קומה אחת וקומה שנייה בתוך גג הרעפים בבנייה קלה, עם גג משופע עבור יח"ד אחת (קוטג').

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

תנאים להיתר
1. תיקון חישוב השטחים בתאום עם מהנדסת הרישוי.
2. הצגת שטח הגגון ובליטות בחישוב השטחים.
3. הקטנת השטחים בהתאם לשטחים המותרים על פי התב"ע.
4. הצגת פרט פרגולה בקנ"מ 1:20 בהתאם לתקנות.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
בחזיתות צדיות ואחורית קיימת גדר בגובה העולה על 1.5 מ'. לפרט פריסת גדרות.

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0681		**תאריך הגשה**	03/06/2019
מסלול	**בניה חדשה** **בניה חדשה** **בניה חדשה**	**בניה חדשה** **בניה חדשה** **בניה חדשה**	**בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')** **חפירה ו/או דיפון** **מרתפים**	

כתובת	**יהודה המכבי 36 רחוב ויצמן 119**	**שכונה**	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	1195/6212	**תיק בניין**	0472-117
מס' תב"ע	ע1, 3729א'	**שטח המגרש**	1630

בעל עניין	**שם**	**כתובת**
מבקש	ש.ש חיזוק ובינוי פרימיום בע"מ	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
בעל זכות בנכס	נגר ארנון	רחוב צבי 5, רמת גן 5250422
עורך ראשי	זית שחף	רחוב דיצה 1, תל אביב - יפו 68116
מתכנן שלד	שטיינברג חיים אריה	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת 2 בניינים חדשים למגורים כל אחד בן 2 כניסות, כל אחד מהבניינים מכיל 7 קומות ו-1 קומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף, סה"כ 64 יח"ד ב-2 הבניינים, הכוללים: **<u>בקומת מרתף -1:</u> שטחים נלווים ליח"ד בקומת הקרקע, מקומות חניה, חניות אופניים, מחסנים דירתיים בכל בניין.** **<u>בקומות המרתף -2 -3:</u> מקומות חניה, חדרים טכניים, חניות אופניים, מחסנים דירתיים בכל בניין.** **סה"כ בשתי קומות המרתף יחד 68 מקומות חניה (כולל 2 חניות נכים), 13 מקומות חניה לאופנועים, 64 מקומות חניה לאופניים.** **<u>בקומת קרקע:</u> 2 מבואות כניסה, 1 חדרי אשפה, 2 גרעיני מדרגות, 2 יח"ד עם ממ"ד וגינה פרטית מוצמדת לכל דירה בכל בניין.** **<u>בקומות 7-1</u>: בכל קומה 4 יח"ד הכוללות ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה בכל בניין.** **<u>בקומה 8 גג חלקית</u>: 2 יח"ד הכוללות ממ"ד, מרפסת גג ופרגולה לכל דירה, בכל בניין.** **<u>על הגג עליון:</u> מתקנים טכניים, מערכות סולאריות, 1 בריכות שחיה, גישה באמצעות 2 גרעיני המדרגות בכל בניין.** **<u>בחצר:</u> חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש ו-2 מעליות רכב מחזית הרחוב היורדות למרתפי חניה.**

מצב קיים:

על המגרש בניין מגורים טורי בן 3 כניסות קיים בפינת 3 רחובות : יהודה המכבי, רח' סמאטס ורח' ויצמן, בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית, מקלט במרתף, והמשך חדר המדרגות לגג. ובכל אחת מהכניסות 11 יח"ד , (2 יח"ד בקומת קרקע, 3 יח"ד בקומות הטיפוסיות) ומקלט במרתף. סה"כ בבניין 33 יח"ד.
לבניין ניתן היתר בשנת 1950.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
532	1950	היתר להקמת בניין מגורים בן 3 קומות, מעל קומת קרקע חלקית, הבנוי ב-3 אגפים, עבור סה"כ 33 יח"ד.	היתר מקורי

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 33 חלקות משנה, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוח מטעם חלק מבעלי הזכות בנכס ועל ידי המבקשים.

התאמה לתכנית 3729א' רובע 4 מחוץ לתחום אזור ההכרזה, רחוב ראשי, מגרש גדול.
- ההיתר המקורי משנת 1950.
- החישובים הסטטיים נבדקו על ידי יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

	מותר	**מוצע**	**סטייה**
מס' קומות	8 קומות + קומת גג חלקית	8 קומות +קומת גג חלקית	
<u>זכויות בנייה</u> (תכנית נפחית):	תכסית עד 50% משטח המגרש (1630 מ"ר= 815מ"ר) ב-8 קומות ראשונות.	תכסית הבנייה הינה 826 מ"ר כולל מסתורי כביסה –לא בהתאם.	**11 מ"ר, לא ניתן לאשר.**
<u>גובה קומה:</u>	3.30 מ' ברוטו	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.	
<u>צפיפות:</u>	לפי מקדם צפיפות של 90 מהשטחים הכוללים (7127 מ"ר) = 79 יח"ד.	64 יח"ד בהתאם.	
<u>שטחי שירות:</u>	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות **(1425 מ"ר).**	בהתאם.	
<u>קווי בניין:</u>			
לרחוב ויצמן	3.50 מ'.	3.50 מ'.	
לרחוב יהודה מכבי	4.00 מ'.	4.00 מ'.	
לשד' סמאטס	4.00 מ'.	4.00 מ'.	
קו בניין צדי	3.00 מ'.	בהתאם.	

<u>מרפסות:</u> **קווי בניין למרפסות** **שטח**	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר **(768 מ"ר).** שטח מרפסות העולה על האמור לעיל יחושב כשטח עיקרי .	1.60 מ' מקו הבניין הקדמי ואחורי. בהתאם. 672 מ"ר.	
<u>בינוי בקומת הקרקע:</u>	יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע בתנאי שתשמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ-3.0 מ' מקו הבניין. בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות. בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים. בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים. תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת קרקע במרווחים צדיים ואחורי.	בהתאם . בכל אחד מהבניינים שהם פינתיים מוצעת סגירת קומות קרקע בהתאם לתב"ע. בהתאם. מוצעות חניות אופניים במרתף, בהתאם. לא בהתאם.	**בדירה מס' 1 המערבית, נראית הצמדת חצר קדמית לשד' סמאטס בניגוד להוראות התכנית, לא ניתן לאשר.**
<u>קומת גג חלקית:</u> **נסיגות** **גובה הבניה על הגג** **גובה המתקנים הטכניים**	קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר. ו-2.00 מ' מקו החזית האחורית. כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	3.00 מ' בהתאם. 2.00 מ' בהתאם. 4.50 מ' 4.50 מ' .	
מזגנים	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות	בהתאם.	

	- על הגג העליון		
מסתורי כביסה	לכל יח״ד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	לא בהתאם.	**לא הוצגו מסתורי כביסה לכלל היח״ד.**
מצללות	נסיגה ממעקה הגג של 1.20 מ׳. בקומת גג ליהודה מכבי גובה הכולל לא יעלה על 3.00 מ׳. פירוט חומרי ופרטי מצללה.	0.80 מ׳ בחזית לרחוב יהודה המכבי בניגוד להוראות התכנית, לא בהתאם. בהתאם. בהתאם. לא פורטו חומרי ופרטי המצללה.	**0.40 מ׳, לא ניתן לאשר.**
בריכת שחייה	מיקום הבריכה יהיה בנסיגה של 1.00 מ׳ ממעקה הגג	לא בהתאם.	**לא הוצגו פרטי הבריכה.**
<u>חניה:</u>	הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר, ותוצמד, ככול הניתן, לדופן הצדית של המגרש.	בהתאם.	**גישה אחת למרתפי החניה עם מעלית כניסה ויציאה למתקני חניה אוטומטיים הצמודות זו לזו.**

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

	מותר	מוצע	סטייה
קומות	2-4 קומות	3 קומות	
גובה קומות	מרתף עליון לא יגדל מ 4.00 מ׳ מרתף תחתון לא יגדל מ 3.50 מ׳ (מרצפה עד תחתית תקרה)	בהתאם. בהתאם.	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע המשמש כחדר משחקים.	חניה, חדרים טכניים, מחסנים בשטח עד 12 מ״ר.	
תכסית	85% משטח המגרש = **1385 מ״ר**.	1385 מ״ר בהתאם.	
מחסן	מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של עד 12 מ״ר ובמספר שאינו עולה על מס׳ היח״ד. בקומות המרתף התחתונות שטחי המחסנים לא יעלו על 5% משטח המרתף **(69 מ״ר)**.	בהתאם לא בהתאם.	**שטחי המחסנים עולה על המותר בהוראות ע׳1.**
הצמדות	ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומות הקרקע ובלבד ששטח המרתף לא יעלה על שטח	בהתאם.	

	הדירה אליה הוא מוצמד.		

הערות נוספות:

1. התאמה להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית ולתקנות התכנון והבניה:
   - לא הוצגה פריסת הגדרות, לפי חתך גובה הגדר הגובלת ברחוב עולה על המותר בהנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
   - מספר קולטי השמש אינו תואם למספר היח"ד.
   - לא הוצגו פרטי הבריכות המבוקשות בהתאם לנדרש בתקנות.
   - לא הוצגו פרטי הפרגולה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
   - דלת חדרי האשפה פונה לרחוב קדמי בניגוד להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
   - רצועות הגינון במרווח הקדמי הפונות לרחוב וייצמן, יהודה המכבי ושד' סמאטס הינן בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
   - מבוקשת בליטה של כרכוב אשר לא תואמת לפרק בנייה במרווחים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
2. מוצגים עוגנים זמניים בחתכים אך הם לא הוצגו בתכניות בהתאם.
3. לא הוצג מסמך (טופס 9) עמידות הבניין בעומסים הנדרשים חתום ע"י מתכנן שלד.

חו"ד מכון רישוי

<u>שירלי בר 01/07/2019</u>
להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר
שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

<u>תנועה וחניה</u>
דרישת התקן:
67 מקומות חניה לרכב פרטי
2 מקומות חניה לרכב נכים
13 מקומות חניה לאופנועים
64 מקומות חניה לאופניים
מתוכנן:
67 מקומות חניה לרכב פרטי ב-3 קומות מרתף, שנגישות אליהם באמצעות מעליות רכב.
2 מקומות חניה לרכב נכים במרתף -1
13 מקומות חניה לאופנועים ב-3 קומות מרתף
64 מקומות חניה לאופניים ב-3 קומות מרתף
חוות דעת:
מיקום כניסה לחניון מתואם ומאושר ע"י אגף התנועה - ראה מסמך חתום במגירה 1500.
בהתאם להנחיות עבור תקנות החניה 2016 עבור יותר מ-40 מקומות חניה בחניון דרושים 2 מעליות רכב, לכן מאשרים תכנון מעלית כניסה ומעלית יציאה.
הפתרון המוצע עונה לדרישות מהיבט התנועתי.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

<u>כיבוי אש</u>
יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

<u>דרכים</u>
הוטען אישור מחלקת דרכים לתכנון המבוקש.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

<u>אצירת אשפה</u>
מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: 2 חדרי אשפה עם עגלות
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

<u>איכות הסביבה</u>
התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, אקוסטיקה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

<u>גנים ונוף</u>
במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כמו כן עורך הבקשה טען את אישורו של אגרונום אגף שפ"ע, מר חיים גבריאל לכריתת עץ מספר 20 שבמדרכה.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/העתקה של עצים, כמפורט בטבלה זו.
תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של עצים בגודל 10 לפחות ("4) ,בערך חליפי של 28,192 ש"ח (הסכום הוא עבור כל העצים גם יחד).
הערך החליפי ימומש בנטיעות בתוך המגרש.
אם לא ניתן לממש את נטיעת כל הערך החליפי במגרש - תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בעיר בתיאום עם אגף שפ"ע ולשם כך על בעל ההיתר לפנות מיוזמתו למחלקת גנים ונוף באגף לשיפור פני עיר ולתאם זאת עמם.
עץ מספר 3 מבוקש להעתקה.
שטח פנוי במגרש על פי הצהרת עורך הבקשה : 810 מ"ר. יש לנטוע 14 עצים בוגרים חדשים (בנוסף ל-3 לשימור שבתחום המגרש) בקוטר גזע של לפחות 10 ס"מ בתחום המגרש.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

<u>מקלוט</u>
יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

<u>אדריכלות מכון הרישוי</u>
נדרשים עדכונים בפיתוח ובאוורור מרתפים.
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

<u>סיכום מכון הרישוי</u>
המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף 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	ברוש מצוי	7.0	31.0	4.0	כריתה	1,689
2	וושינגטוניה חסונה	15.0	38.0	2.5	כריתה	3,960
3	אלמוגן רחב עלים	7.0	44.0	6.0	העתקה	
4	סבל פלמטו	3.0	20.0	2.0	כריתה	864
5	חרוב מצוי	12.0	73.0	18.0	שימור	17,569
6	חרוב מצוי	10.0	67.0	6.0	שימור	4,757
7	וושינגטוניה חסונה	8.0	40.0	2.5	כריתה	432
8	פיקוס השדרות	16.0	163.0	25.0	שימור	
9	שסק יפני	7.0	10.0	4.0	כריתה	
10	פיקוס השרדות	2.0	26.0	1.0	שימור	2,149
11	תמר קנדי	.0	55.0	0.	כריתה	
12	0	.0	0.	0.	כריתה	
13	פיקוס השדרות	2.5	10.0	1.5	כריתה	
14	פיקוס השדרות	2.5	8.0	1.5	כריתה	
15	וושינגטוניה חסונה	15.0	60.0	2.5	כריתה	2,400
16	שסק יפני	7.0	20.0	5.0	כריתה	1,017
17	זית ארופי	6.0	25.0	4.5	שימור	
18	תמר קנדי	8.0	40.0	2.5	כריתה	1,944
19	סיסם הודי	12.0	45.0	5.5	שימור	
20	סיסם הודי	12.0	50.0	6.0	כריתה	13,737
21	סיסם הודי	13.0	50.0	5.5	שימור	
22	0	.0	0.	0.	כריתה	
23	פיקוס הגומי	13.0	40.0	5.5	שימור	
24	פיקוס הגומי	10.0	40.0	8.0	שימור	
25	פיטולקה אמריקנית	6.0	16.0	8.0	שימור	
26	פיטולקה אמריקאית	6.0	55.0	8.0	שימור	

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
27	פיטולקה אמריקנית	6.0	42.0	8.0	שימור	

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת 2 בניינים חדשים למגורים כל אחד בן 2 כניסות, כל בניין מכיל 7 קומות ו-1 קומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף, סה"כ 64 יח"ד ב-2 הבניינים יחד כולל 68 מקומות חניה (כולל 2 חניות נכים), חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקני שירות משותפים.

תנאים להיתר

1. עמידה בכלל דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הקטנת תכסית הבנייה בהתאם להוראות התב"ע.
3. התאמת שטחי המחסנים המבוקשים למותר בהוראות תכנית ע'1- עד 5%.
4. ביטול הצמדת חצר קדמית ביח"ד בקומת הקרקע בהתאם להוראות התב"ע.
5. התאמת נסיגת המצללה בהתאם להוראות תכנית 3729א'.
6. יש להציג מסתורי כביסה לכלל היח"ד בניגוד להוראות התכנית.
7. תכנון רצועות הגינון בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
8. מיקום דלת חדרי האשפה בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
9. הנמכת גובה הגדר הגובלת ברחוב בהתאם בהנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
10. התאמת בליטת הכרכוב לתקנות התכנון והבניה -פרק בנייה במרווחים.
11. התאמת מספר קולטי השמש למספר היח"ד ו/או הצגת אישור יועץ אינס' .
12. יש להציג פרטי הבריכות המבוקשות בהתאם לנדרש בתקנות.
13. הצגת פרטי הפרגולה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
14. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
15. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 :
הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין – הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין : שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. בניית מרתפים עד גבולות המגרש –
   א. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון קלונסאות ללא עוגנים זמניים (במקרה שלא מתוכננים עוגנים זמניים לצרכי חפירה).
   ב. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
   ג. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 : השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

הערות

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

תנאים להיתר

1. עמידה בכלל דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הקטנת תכסית הבנייה בהתאם להוראות התב"ע.
3. התאמת שטחי המחסנים המבוקשים למותר בהוראות תכנית ע'1- עד 5%.
4. ביטול הצמדת חצר קדמית ביח"ד בקומת הקרקע בהתאם להוראות התב"ע.
5. התאמת נסיגת המצללה בהתאם להוראות תכנית 3729א'.
6. יש להציג מסתורי כביסה לכלל היח"ד בניגוד להוראות התכנית.
7. תכנון רצועות הגינון בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
8. מיקום דלת חדרי האשפה בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
9. הנמכת גובה הגדר הגובלת ברחוב בהתאם בהנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.

10.התאמת בליטת הכרכוב לתקנות התכנון והבניה -פרק בנייה במרווחים.
11.התאמת מספר קולטי השמש למספר היח"ד ו/או הצגת אישור יועץ אינס' .
12.יש להציג פרטי הבריכות המבוקשות בהתאם לנדרש בתקנות.
13.הצגת פרטי הפרגולה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
14. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
15. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 :
הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

התחייבויות להוצאת היתר

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. 1. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין-
הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין : שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. בניית מרתפים עד גבולות המגרש-
1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים (במקרה שלא מתוכננים עוגנים זמניים לצרכי חפירה)
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 :
השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 4
רשות רישוי מספר 0199-19-1 מתאריך 21/07/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת 2 בניינים חדשים למגורים כל אחד בן 2 כניסות, כל בניין מכיל 7 קומות ו-1 קומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף, סה"כ 64 יח"ד ב-2 הבניינים יחד כולל 68 מקומות חניה (כולל 2 חניות נכים), חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקני שירות משותפים.

תנאים להיתר

1. עמידה בכלל דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הקטנת תכסית הבנייה בהתאם להוראות התב"ע.
3. התאמת שטחי המחסנים המבוקשים למותר בהוראות תכנית ע'1- עד .5%
4. ביטול הצמדת חצר קדמית ביח"ד בקומת הקרקע בהתאם להוראות התב"ע.
5. התאמת נסיגת המצללה בהתאם להוראות תכנית 3729א'.
6. יש להציג מסתורי כביסה לכלל היח"ד בניגוד להוראות התכנית.
7. תכנון רצועות הגינון בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
8. מיקום דלת חדרי האשפה בהתאם להנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
9. הנמכת גובה הגדר הגובלת ברחוב בהתאם בהנחיות המרחביות/מדיניות הועדה המקומית.
10. התאמת בליטת הכרכוב לתקנות התכנון והבניה -פרק בנייה במרווחים.
11. התאמת מספר קולטי השמש למספר היח"ד ו/או הצגת אישור יועץ אינס' .
12. יש להציג פרטי הבריכות המבוקשות בהתאם לנדרש בתקנות.
13. הצגת פרטי הפרגולה בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
14. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
15. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34 :
הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין – הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. בניית מרתפים עד גבולות המגרש –
   א. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון קלונסאות ללא עוגנים זמניים (במקרה שלא מתוכננים עוגנים זמניים לצרכי חפירה).
   ב. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
   ג. במקרה של חפירת מרתף 2 קומות ויותר לפי תמ"א 34: השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

הערות

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

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0750		תאריך הגשה	19/06/2019
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	

כתובת	ריינס 5	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	12/7091	תיק בניין	0323-005
מס' תב"ע	58, 2650ב	שטח המגרש	522

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גולן ערן	רחוב שפע טל 1, תל אביב - יפו 6701318
מבקש	גבע כפיר	רחוב שפע טל 1, תל אביב - יפו 6701318
בעל זכות בנכס	גולן ערן	רחוב שפע טל 1, תל אביב - יפו 6701318
בעל זכות בנכס	גבע כפיר	רחוב שפע טל 1, תל אביב - יפו 6701318
עורך ראשי	סיני אלינור	רחוב השומר 4, תל אביב - יפו 65601
מתכנן שלד	שילר ערן	חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
היתר שינויים בבניין מגורים לשימור קיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע חלקית וקומת גג חלקית) מעל מרתף, עבור 15 יח"ד הכוללים: **<u>בקומת הקרקע</u>: שינויי קלים בפיתוח השטח והוספת מדרגות לירידה לדירה הצפון מזרחית מחדר מדרגות כללי** **<u>בקומת הגג</u>: אישור בדיעבד להוספת מדרגות בדירה הנמצאת בקומה העליונה לצורך יציאה לגג דרך סקייליט קיים, ללא תוספת שטחים.** **<u>בגג העליון</u>:** **- הוספת מעקה הבטיחות בנסיגה ממעקה הבטון עפ"י מצב קיים.** **- הוספת ג'קוזי על הגג.** **- הצמדת חלק מהגג העליון לדירה הנמצאת בקומה העליונה.**

מצב קיים:

מבנה לשימור בן 3 קומות ע"ג קומת קרקע חלקית, 5 מחסנים דירתיים וח. הסקה במרתף, וקומת גג חלקית. עבור 15 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
528	1939	בניין בן 3 קומות ע"ג קומת קרקע חלקית, ו-5 מחסנים+ח. הסקה במרתף. 3 יח"ד בכל קומה וח. כביסה וסככה על הגג. סה"כ 9 יח"ד
81	1939	הוספת דירה לשומר בקומת הקרקע.
233	1939	שינויים בח. כביסה וסככה על הגג.
265	1947	הוספה בקומת הגג דירת 2 חדרים.
14-0974	2014	תוספת, חיזוק ושיפוץ הבניין הקיים לשימור כמפורט: בקמת המרתף: הריסת חדר הסקה קיים והקמת מחסן. בקומת הקרקע: - הפיכת חדר עגלות ונישת חשמל לחלק המוצמד לדירה העורפית הקיימת - שינוי שימוש (שימוש חורג להיתר) ממחסנים, לובי וגרג' ליח"ד עם ממ"ד. בקומות הטיפוסיות:

		- הקמת ממ"דים עבור 4 דירות הדרום-מזרחיות הקיימות. בקומת הגג הקיימת: - הריסת דירת הגג הקיימת והקמת 2 דירות עם ממ"ד לכל דירה. - סגירת מרפסות אחוריות בכל הקומות. - פיתוח החצר והסדרת 2 מקומות חניה על קרקעית במרווח הצדדי-צפוני. פטור מתקן חניה עבור 2 מקומות החניה החסרים לפי 2650ב'
16-0927	2016	שינויים כלפי היתר מס' 14-0974 לרבות: איחוד 2 יח"ד בקומה ד' תוך ביטול "שיפור המיגון" בדירה המערבית, שינוי בצורת הממ"דים בכל קומות הבניין, שינוי במהלך המדרגות העליון בחדר המדרגות הכללי.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים.

הערות:

1. על פי הנחיית מהנדס העיר, ייחשב ג'קוזי כמתקן שחייה ביתי המהווה חלק אינטגרלי מדירת מגורים ובלבד ששטחו לא יעלה על 6.25מ"ר (2.50X2.50מ'). הג'קוזי המבוקש במידות 2.50X2.50מ' עומד בהנחיות. ניתן לאשר.
2. ניתן לאשר הצמדת חלק מהגג העליון לדירת הגג היות ובשאר שטח הגג יש מקום מספק להסדרת המתקנים הטכניים הנדרשים עבור כל הדירות בבניין, כמו כן בשטח שיוצמד לדירת גג לא אושרו בהיתר קודם כל מתקנים משותפים.

חו"ד מכון רישוי

<u>תומר ברוורמן 08/07/2019</u>

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

<u>כיבוי אש</u>

בקשה לתוספת שימוש בגג.
בקשה קודמת 13-1372 בקשה לאיחוד דירות.
בקשה קודמת 16-0501 תוספת קומות עם גג טכני משותף.

נספח בטיחות האש של בקשה זו ייבדק ישירות בתחנת כיבוי תל אביב.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

<u>סיכום מכון הרישוי</u>

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

<u>חיים זילברמן 07/04/2019</u>

מבוקש בנוי.

חו"ד נוספות:

<u>מבנים לשימור - הדס גולדברשט 30/12/2018</u>

19/12/2018
י"א טבת תשע"ט

ריינס 5 - מבנה לשימור
הנחיות מח' השימור להיתר- תיק ירוק
המבנה תוכנן ע"י טולידנו .י. רוסו .א בסגנון בין לאומי בשנת 1938 כבנין מגורים.

במסגרת היתר יבוצעו שינויים מהיתר בניה מס 14-0974 בקומת הגג ושינויים פנימיים כמופיע בתוכנית בתנאי שימור המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד ועל פי הנחיות השימור ושמ"מ בהתאם להיתר 14-0974 ובתנאי לדיון בועדה המקומית: הצגת חוות דעת מהנדס המאשרת שתוספת הגקוזי אינו מצריך חיזוקים נוספים למבנה.

ומילוי התנאים הבאים:
- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור. יש לוודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. תיק התיעוד למבנה אושר. בכל מקרה , במידה וידרשו, יוצגו פרטים לביצוע, לתיאום ואישור עם מח' השימור, לפני הביצוע בשטח.

- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות. באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדר' השימור ובאחריותו.

- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיווטים, ונטות,סורגים,דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התיעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לענין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

כל ההנחיות מחלקת שימור ושמ"מ מהיתר 14-0974 תקפות להיתר שינויים זה, ומהוות תנאי לטופס 4 .
- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.

- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור - ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.

אדר' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור
הדס גולדברשט

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להיתר שינויים בבניין מגורים לשימור קיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע חלקית וקומת גג חלקית) מעל מרתף, עבור 15 יח"ד הכוללים שינויים קלים בקומת הקרקע, הוספת מדרגות בדירת הגג לצורך יציאה לגג דרך סקייליט קיים והצמדת חלק מגג עליון לדירה זו, הוספת ג'קוזי על הגג.

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

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ- 30/12/18 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
3. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

הערות
1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

ההחלטה : החלטה מספר 5

רשות רישוי מספר 0199-19-1 מתאריך 21/07/2019

לאשר את הבקשה להיתר שינויים בבניין מגורים לשימור קיים בן 5 קומות (כולל קומת קרקע חלקית וקומת גג חלקית) מעל מרתף, עבור 15 יח"ד הכוללים שינויים קלים בקומת הקרקע, הוספת מדרגות בדירת הגג לצורך יציאה לגג דרך סקיילייט קיים והצמדת חלק מגג עליון לדירה זו, הוספת ג'קוזי על הגג.

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

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ- 30/12/18 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
3. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0774		תאריך הגשה	24/06/2019
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	

כתובת	רמברנדט 9 רחוב ליליאן 1	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	314/6217	תיק בניין	0541-009
מס' תב"ע	3729א'	שטח המגרש	504

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רייכמן יצחק עודד	גינת רמברנדט 9, תל אביב - יפו
מבקש	רייכמן דפנה	גינת רמברנדט 9, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	רייכמן יצחק עודד	גינת רמברנדט 9, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	רייכמן דפנה	גינת רמברנדט 9, תל אביב - יפו
עורך ראשי	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723
מתכנן שלד	סייג יגאל	רחוב המלאכה 2, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (שמואל זלצר)

מהות עבודות בניה
תוספות ושינויים בבניין מגורים קיים בן 6 קומות וחדר יציאה לגג, הכוללים: **1. הגדלת חדר היציאה לגג.** **2. הגדלת המצללה מעל מרפסת הגג, הצמודה לחדר היציאה לגג.**

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 5 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת עמודים חלקית וקומת מרתף, המכיל 5 יחידות דיור, 9 מקומות חניה (2 בקומת הקרקע ו-7 בקומת המרתף). ליחידת הדיור בקומה 5 מוצמד חדר יציאה לגג בהיתר.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
3-970440	09/06/1997	בניה חדשה-בניין גבוה בן 6 קומות וחדרי יציאה לגג.
3-990918	18/10/1999	תוספות ושינויים בכל הקומות כולל הגדלת חדרי היציאה לגג.
13-0862	28/07/2013	איחוד 2 יחידות דיור ליחידת דיור אחת בקומת הגג עם חדר יציאה לגג.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 6 חלקות-משנה. כל הבעלים חתומים על תקנון מוסכם בהתאם לסעיף 62 לחוק המקרקעין, פרט לחברת החשמל, הבעלים של חדר הטרנספורמציה במרתף, להם נשלחה הודעה. לא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 3729א' אזור רובע 4 ברחוב שאינו ראשי, מחוץ לאזור ההכרזה)

	מותר	מוצע	סטייה
הוראות בנייה	יותר חדר יציאה לגג אחד לכל יחידת דיור.	לפי המותר.	
שטחי בנייה	השטח הבנוי המרבי של כל חדר יציאה	106 מ"ר.	

	מותר	מוצע	סטייה
	לגג לא יעלה על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות, וכל שטחי השירות השייכים לדירה, וכולל שטח מרחב דירתי מוגן אם ייבנה.	ראה הערה 1.	
תכסית	בבנייה בעת ובעונה אחת של כל חדרי היציאה לגג, תכסית הבנייה על הגג לא תעלה על 65% משטח הקומה שמתחת.	106 מ"ר שהם 62% משטח הגג.	
גובה	עד 3.0 מ' מפני רצפת חדר היציאה לגג עד לתקרה. עד 4.50 מ' כולל גובה מעקה הגג העליון, ועד 5.0 מ' באזור המעלית והמתקנים הטכניים.	2.50 מ' מרצפה עד תקרה. 3.17 מ' עד גובה מעקה הגג העליון. 4.25 באזור המעלית והמתקנים הטכניים.	
בנייה בנסיגות מחזיתות הבניין	במגרש פינתי קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.0 מ' מאחת משתי החזיתות הקדמיות ו-2.0 מ' בחזית הקדמית הנותרת.	4.66 מ' מחזית קדמית לרח' רמברנדט. 2.33 מ' מחזית קדמית לרח' ליליאן.	
שימושים	חדרי יציאה לגג, שטחים משותפים למבואות ומדרגות וחדרים טכניים משותפים.	לפי המותר.	
הוראות עיצוב	התאמה עיצובית לבנייה הקיימת.	לפי המותר.	
מצללות	נסיגה 1.20 מ' ממעקה הגג. עד 3.0 מ' מפני רצפת הגג כולל גובה הקורה. שטח עד 50 מ"ר או 25% משטח הגג, הגדול מביניהם.	1.11 מ' ממעקה הגג המזרחי לכיוון רח' ליליאן. 2.70 מ' מפני רצפת הגג כולל גובה הקורה. 29 מ"ר.	0.09 מ', לא ניתן לאשר.

הערות נוספות:

1. בהיתר 13-0862 משנת 2013 אוחדו שתי דירות הפנטהאוז בקומה 5, וכן אוחדו לחדר אחד – 2 חדרי היציאה לגג שהיו צמודים לדירות שאוחדו – לחדר יציאה לגג אחד בשטח של 80 מ"ר. כתוצאה מכך, ניתן לראות בבקשה זו בנייה בעת ובעונה אחת בקומת הגג, ובכך לאפשר בנייה מעבר ל-40 מ"ר לחדר אחד, ובלבד שתכסית הבנייה לא תעלה על 65% משטח הגג, בהתאם להוראות תכנית 3729א'.

חו"ד מכון רישוי

<u>גלית בלס 26/06/2019</u>
להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס
שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

<u>כיבוי אש</u>
יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

<u>מקלוט</u>
יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף לאחר ועדה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

<u>אדריכלות מכון הרישוי</u>

תוספת בניה על הגג ללא נגיעה במפלס הקרקע, אין דרישות למכון הרישוי.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף 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:
אוסקר סילביו קריקון 13/05/2019
המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמואל זלצר)

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים בן 6 קומות וחדר יציאה לגג, הכוללים:
א. הגדלת חדר היציאה לגג.
ב. הגדלת המצללה מעל מרפסת הגג, הצמודה לחדר היציאה לגג.

בתנאי התאמה למדיניות אדריכל העיר, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
1. התאמת הפרגולה לנסיגה שלא תפחת מ-1.20 מ' ממעקה הגג, בהתאם להוראות תכנית 3729א'.
2. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, רישום הגג המשותף ודרך הגישה אליו כשטחים משותפים.

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

ההחלטה: החלטה מספר 6
רשות רישוי מספר 0199-19-1 מתאריך 21/07/2019

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים בן 6 קומות וחדר יציאה לגג, הכוללים:
ג. הגדלת חדר היציאה לגג.
ד. הגדלת המצללה מעל מרפסת הגג, הצמודה לחדר היציאה לגג.

בתנאי התאמה למדיניות אדריכל העיר, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
1. התאמת הפרגולה לנסיגה שלא תפחת מ-1.20 מ' ממעקה הגג, בהתאם להוראות תכנית 3729א'.
2. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, רישום הגג המשותף ודרך הגישה אליו כשטחים משותפים.

הערות

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