

י' שבט תש"פ
05 פברואר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0019 תאריך: 03/02/2020 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	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	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	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אקו סיטי אס.אל. יזמות ובניה בע"מ	שטרוק 8	0547-008	19-1358	1
10	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	מרמלשטיין יזמות בע"מ	טרפון 42	4020-042	19-1321	2
13	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	שמש מרים	מימון שלמה 4	3575-004	19-1036	3
16	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	ויטניה בע"מ	החרש 18	0459-018	19-1381	4
21	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	כהן עזרא	נוה שאנן 41	0038-041	18-1412	5

רשות רישוי (דיון נוסף)

מספר בקשה	19-1358	תאריך הגשה	21/11/2019
מסלול	בניה חדשה תוספות ושינויים	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') הריסה	בניה חדשה תוספות בניה

כתובת	שטרק 8	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	269/6217	תיק בניין	0547-008
מס' תב"ע	תמ"א 34/ב 4, ע 1, איי, 570, 50, 3729, א, 166	שטח המגרש	674

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקו סיטי - אס.אל יזמות ובניה בע"מ	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727
בעל זכות בנכס	כהן ישי	רחוב ארנון 4, תל אביב - יפו 6345504
עורך ראשי	גרוסברד לילך	רחוב אנגל 8, תל אביב - יפו 6522416
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בר כוכבא 61, בני ברק 5126000
מורשה חתימה מטעם המבקש	רשף דוד	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 23 יח"ד (סה"כ בניין בן 8 קומות), הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none">ב-2 קומות המרתף- 25 מקומות חניה, כולל חניית נכים (הכוללים 5 מתקני דו חניון), חניות לאופניים ואופנועים, 12 מחסנים דירתיים, ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.בקומת הקרקע- לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז, ממ"ק, מחסן דירתי, 3 דירות עם ממ"ד וחצר פרטית לכל אחת.קומה א- 4 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.קומה ב-ה- בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.בקומה ו (קומת גג חלקית תחתונה) - 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גזוזטרה אחורית ומרפסת גג קדמית עם פרגולה מעליה.בקומה ז (קומת גג חלקית עליונה)- 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג אחורית עם פרגולה מעליה.על הגג העליון- מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.בכל קומות הבניין- מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.בחצר- פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, חניות אופניים, רמפת ירידה למרתף במרווח הדרומי מערבי, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף עבור מקלט. סה"כ בבניין: 12 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
283	25.11.1950	להקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף, עבור סה"כ 12 יח"ד

בעלויות:

החלקה בבעלות של חברה "מעון ארי בע"מ" וחכירות של חוכרים פרטיים. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " אקו-סיטי אס.אל יזמות ובניה בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (דודו רשף) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, ע"י עו"ד רפאל חיימוביץ בשם רוב החוכרים בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלת הזכות בנכס ולחוכרים שאינם חתומים על ייפוי הכוח וכן, נעשו הודעות ליידוע החלקות הגובלות לעניין התקנת עוגנים.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1950
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית, גרסה 4 מתאריך 8.12.19

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6	2 + 6	2 + 6	
קווי בניין:			
קדמי	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)			
	תכנית התחומה בקווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר (למעט הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומות הגג החלקיות)	בהתאם למותר	
שטחי שירות:			
	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (504 מ"ר)	בהתאם למותר	
צפיפות:			
	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2522.5/90 מ"ר = 28 יח"ד	23 יחידות דיור	
גובה קומה:			
	3.30 מ' ברוטו	3.30 מ'	
בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:			
	- בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	בהתאם למותר, תוכנן חדר אשפה ונישת גז בתחום קומת הקרקע	
	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול'	בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה	
	- תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש	מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי	
	- תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי		

<p>* מרפסת הגזוזטרה שבקומת הגג החלקית העליונה, לא ניתן לאשרה</p>	<p>3.10 מ' בו מתוכננת מרפסת גזוזטרה בקומת הגג החלקית העליונה</p> <p>2.00 מ'</p> <p>4.50 מ'</p> <p>4.50 מ'</p>	<p>3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות</p> <p>2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה</p> <p>כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p>קומות גג חלקיות:</p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p> <p>גובה הבניה על הגג</p> <p>גובה המתקנים הטכניים</p>
	<p>1.60 מ'</p> <p>שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר וממוצע לא עולה על 12 מ"ר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>1.60 מ'</p> <p>14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 276 מ"ר</p> <p>-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>בהתאם למדיניות אדריכל העיר - בקומה הטיפוסית העליונה או לאחר 5 קומות של מרפסות חופפות וזהות תתאפשר מרפסת בגודל שונה</p> <p>-חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p>מרפסות:</p> <p>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</p> <p>שטח</p> <p>עיצוב המרפסות</p>
<p>*קירוי/ גגונים מעל מרפסות גזוזטרה עליונות, לא ניתן לאשר.</p>	<p>מוצעים גגונים/ קירוי בהמשך למרפסות גג קדמיות ואחוריות מעל מרפסות גזוזטרה</p>	<p>בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות</p>	<p>מרפסות גג:</p>
<p>*התאמת כמות מעבי המזגנים למספר יח"ד</p>	<p>אין התאמה בין כמות מעבי המזגנים למספר יח"ד</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	<p>מזגנים:</p>
<p>*ביטול מסתורי כביסה מבונים בחצר והצגת מיקום לתליית כביסה לדירות הקרקע ולדירת הגג בתחום שטחי החצר/ מרפסת גג ומיקום מעבי המזגנים על גג עליון</p>	<p>בהתאם למותר למעט, ל-2 דירות קרקע להן מתוכננים מסתורים מבונים בחצר וכן, לא הוצג מיקום לתליית כביסה לדירת גג העליונה</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.</p> <p>בהתאם למדיניות אדריכל העיר - עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'</p> <p>-חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין</p>	<p>מסתורי כביסה:</p> <p>עיצוב המסתורים</p>
	<p>מוצעות מצללות מעל מרפסות הגג בהתאם לשטח המותר</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה - 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר</p>	<p>מצללות:</p> <p>שטח</p>

<p>*הצגת פרט וחומרי גמר המצללה</p>	<p>בהתאם למותר בהתאם למותר 3.00 מ'</p> <p>יש להציג פרט פרגולה בהתאם</p>	<p>ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג 1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות בהתאם למדיניות אדריכל העיר - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה</p>	<p>בינוי ומיקום נסיגות ממעקה הגג גובה מרווחי קורות המצללה</p>
	<p>מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.</p>	<p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים</p>	<p>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</p>
	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הדרומי מערבי בצמוד לגבול המגרש. *תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי - ראה חוות דעת בהמשך.</p>	<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש. *כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה</p>	<p>חניה:</p>
	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -יוגש אחרי ועדה</p>	<p>-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 (אישור התקשרות מקדמי לפני ועדה + אישור מקדמי שלב א עם פרטי הפרויקט המקנים לו את הניקוד המספיק לקבלת תקן בניה ירוקה עם סיום הביצוע) -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	<p>הוראות נוספות למתן היתר:</p>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	מס' קומות:
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	גובה קומות:
	חניות (כולל 5 מתקני דו חניון), חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכול'	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	שימושים:
	מתוכננים 12 מחסנים דירתיים	- מחסנים דירתיים בשטח של עד	מחסנים:

	בהתאם לשטח המותר	12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	
	מוצע כ- 101 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15% משטח המגרש. רוב שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הצדדי צפוני בתוואי עצים לשימור בצמוד לגבול המגרש.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 573 = א3729 מ"ר (15% שטח מחלחל = 101 מ"ר)	תכנית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
מוצעות גדרות במרווחים הצדדיים בין דירות הקרקע בגובה העולה על 1.50 מ' וכן, פירי שחרור עשן מהמתפים עולים על גובה של 1.50 מ'	+	+	גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	פיתוח שטח -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיותר שטח גינון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
מתוכנן חיפוי לרוב הבניין בגמר בהיר והדגשות בגוון כהה בקומות העליונות יש לציין חומרי גמר בחזיתות		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
		+	מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
התאמת מספר המערכות הסולריות לכמות יחידות הדיור בפרויקט או לחילופין הצגת חוות דעת יועץ אינסטלציה לפתרון המוצע	+		מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
מתוכננים דוודים בתחום שטחי מסתורי הכביסה, אך לא הוצגו לכל הדירות בבניין (ל-2 דירות בקרקע ולדירה שבקומת הגג החלקית העליונה)	+		דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

הערות נוספות:

1. עוגני קרקע זמניים- במסגרת הבקשה מתוכננים התקנת עוגני קרקע זמניים לכיוון החלקות הגובלות אך לא לכיוון הרחוב/ שטחי ציבור. נעשה תאום מול מחלקת נכסים ומחלקת תאום הנדסי לכך שלא מתוכננים עוגנים לשטח הציבורי וכן, מוצגים העוגנים בתכנית הראשית מוצג 100. כמו כן, נשלחו הודעות לצורך יידוע החלקות הגובלות על התקנת העוגנים.

חו"ד מכון רישוי:

מרינה נלקין 17/12/2019

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

תנועה וחניה

דרישת תקן:

24 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

5 מקומות חניה לאופניים

23 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

24 מקומות חניה לרכב פרטי(מהם 5 מתקני דו חניון) ב-2 קומות מרתף.

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 2- באישור מורשה נגישות ארנה רובין.

5 מקומות חניה לאופניים ב-2 קומות מרתף.

23 מקומות חניה לאופניים- 9 מקומות בקומת קרקע+ 14 ב-2 קומות מרתף.

מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.

חוות דעת: פתרון המוצע עונה לדרישות- מאושר.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

דרכים

המבנה מתוכנן על פי מפלסים קיימים.

המלצה: לאשר את הבקשה.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות אשפה עם:

2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

2 מכלי אשפה כחולים בנפח 360 ליטר כ"א

פתרון אשפה עונה לדרישות- מאושר.

המלצה: לאשר את הבקשה.

איכות הסביבה

התווסף תנאי לקבלת היתר בנושא אוורור מרתפים.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

גנים ונוף

ממליצים לאשר כריתה של 5 עצים(מהם 3 עצים לא מוגנים כמפורט בטבלה) ותמורתם ישתלו עצים בערך חליפי של

9352 ש"ח.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה: לאשר את הבקשה.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה העורף לאחר ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף הגשת אישור פיקוד העורף.

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה 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	פיקוס השדרות	2.5	20.0	1.5	כריתה	3,014
2	פיקוס השדרות	2.5	29.0	1.5	כריתה	6,338
3	הרדוף הנחלים	1.0	5.0	5.	כריתה	
4	הדר תפוז	3.0	7.0	2.0	כריתה	185
5	הדר קלמנטינה	4.0	9.0	3.0	כריתה	275
6	סיגלון חד עלים	12.0	46.0	13.0	שימור	8,970
7	שסק יפני	5.0	17.0	5.0	שימור	817
8	אזדרכת מצויה	13.0	26.0	7.0	שימור	2,547
10	אזדרכת מצויה	15.0	42.0	10.0	שימור	4,985
11	סיגלון חד עלים	13.0	41.0	9.0	שימור	7,126
12	פלפלון דמוי אלה	5.0	15.0	3.0	שימור	678
13	פיקוס השדרות	2.5	18.0	1.0	שימור	2,442

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 11/03/2019

חלקה 269 בגוש 6217 בבעלות פרטית.
המבקש הטעין תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, במידה ושיטת הביסוס תשתנה יש לקבל את אישור אגף הנכסים.
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' חן קורלנדסקי)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו, הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 25 מקומות חניה, כולל חניית נכים (הכוללים 5 מתקני דו חניון), חניית לאופניים ואופנועים ומתקני שירות משותפים.

סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות, עבור 23 יח"ד.

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

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. ביטול מרפסת הגזוזטרה שבקומת הגג החלקית העליונה שכן הנ"ל בניגוד להוראות תכנית 3729 א לעניין הנסיגות בקומות הגג העליונות וכן, מהווה תוספת שטח מעבר למותר.
4. ביטול קירוי המוצע מעל מרפסות גזוזטרה בקומה הטיפוסית העליונה שכן הנ"ל מהווה בניה קשיחה מחוץ לקו הבניין או לחילופין תכנון של מצללות בהתאם למותר בהוראות התכנית.

תנאים בהיתר

1. 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.
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. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, בהתאם להוראות תמ"א 34.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0005-20-1 מתאריך 08/01/2020

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו, הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 25 מקומות חניה, כולל חניית נכים (הכוללים 5 מתקני דו חניון), חניית לאופניים ואופנועים ומתקני שירות משותפים.

סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות, עבור 23 יח"ד.

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

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. ביטול מרפסת הגזוזטרה שבקומת הגג החלקית העליונה שכן הנ"ל בניגוד להוראות תכנית א3729 לעניין הנסיגות בקומות הגג העליונות וכן, מהווה תוספת שטח מעבר למותר.
4. ביטול קירוי המוצע מעל מרפסות גזוזטרה בקומה הטיפוסית העליונה שכן הנ"ל מהווה בניה קשיחה מחוץ לקו הבניין או לחילופין תכנון של מצללות בהתאם למותר בהוראות התכנית.

תנאים בהיתר

1. 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.
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. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, בהתאם להוראות תמ"א 34.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

מהות הדין הנוסף:

תיקון החלטת רשות הרישוי בהתאם לחוות דעת היועצת המשפטית מתאריך 23.1.20, במקום המילים "בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר" יבואו המילים "בכפוף לכל דין".

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' חן קורלנדסקי)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו, הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 25 מקומות חניה, כולל חניית נכים (הכוללים 5 מתקני דו חניון), חניית לאופניים ואופנועים ומתקני שירות משותפים.

סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות, עבור 23 יח"ד.

בכפוף לדין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. ביטול מרפסת הגזוזטרה שבקומת הגג החלקית העליונה שכן הנ"ל בניגוד להוראות תכנית א3729 לעניין הנסיגות בקומות הגג העליונות וכן, מהווה תוספת שטח מעבר למותר.
4. ביטול קירוי המוצע מעל מרפסות גזוזטרה בקומה הטיפוסית העליונה שכן הנ"ל מהווה בניה קשיחה מחוץ לקו הבניין או לחילופין תכנון של מצללות בהתאם למותר בהוראות התכנית.

תנאים בהיתר

1. 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.
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. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, בהתאם להוראות תמ"א 34.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1 רשות רישוי מספר 0019-20-1 מתאריך 03/02/2020

- לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
- ובמקומו, הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 25 מקומות חניה, כולל חניית נכים (הכוללים 5 מתקני דו חניון), חניות לאופניים ואופנועים ומתקני שירות משותפים.
- סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות, עבור 23 יח"ד.
- בכפוף לדיון, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. ביטול מרפסת הגזוזטרה שבקומת הגג החלקית העליונה שכן הנ"ל בניגוד להוראות תכנית א3729 לעניין הנסיגות בקומות הגג העליונות וכן, מהווה תוספת שטח מעבר למותר.
4. ביטול קירוי המוצע מעל מרפסות גזוזטרה בקומה הטיפוסית העליונה שכן הנ"ל מהווה בניה קשיחה מחוץ לקו הבניין או לחילופין תכנון של מצללות בהתאם למותר בהוראות התכנית.

תנאים בהיתר

1. 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.
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. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, בהתאם להוראות תמ"א 34.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

רשות רישוי

11/11/2019	תאריך הגשה	19-1321	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות בניה	תוספות ושינויים

התקנה	שכונה	טרפון 42	כתובת
4020-042	תיק בניין	5/6979	גוש/חלקה
102	שטח המגרש	תמ"א 34ב/4, ע1, ג3/א, ג3, 2215, 1א, 2215	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב עגנון 9, רעננה 4338009	מרמלשטיין יזמות בע"מ	מבקש
רחוב עגנון 9, רעננה 4338009	מרמלשטיין יזמות בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב רבנו ניסים גאון 30, אלעד 40800	פדרמן אליה	עורך ראשי
רחוב הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483	חן איילה	מתכנן שלד

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
		24.09			195.05	מעל
		55.52				מתחת
		79.61			195.05	סה"כ

מהות הבקשה: (מרינה בוז'קר)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי ההיתר שניתן בשנת 2018 בבניין חדש בן 3 קומות וח' יציאה לגג עבור 2 יח"ד מעל קומת מרתף משותפת, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הקטנת רוחב המרתף בכ-0.7 מ', - סידור חצר במפלס המרתף ברוחב של 1 מ' לאורך החזית האחורית תוך ביטול 2 חצרות אנגליות בהיתר. - ביטול מדרגות טרפזיות משותפות המובילות לקומת הקרקע וסידור מדרגות רגילות. - שינויים בדירה מס' 1 וסידור יציאה לחצר מהדירה. - שינויים בדירה מס' 2, הכולל במיקום מדרגות עליה לחדר היציאה לגג שאושר בהיתר. - שינויים בחזיתות.

מצב קיים:

<p>המבוקש בנוי במלואו. בקיר משותף בצד המערבי - קיים בניין בן 2 קומות (טרפון 40). בקיר משותף בגבול הצדדי-מזרחי המגרש חניה.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
פג תוקף של החלטת הועדה	בניה חדשה-בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')		
היתר להריסת הבניה הקיימת והקמת בניין חדש בן 3 קומות	הארכת תוקף	31/07/2018	18-0423

וח' יציאה לגג עבור 2 יח"ד מעל קומת מרתף משותפת. הבניין אושר עד לגבולות המגרש בצדדים.	החלטה		
---	-------	--	--

בעלויות:

הנכס (חלקה 5 גוש 6979), רשום במושע. המגרש הנדון בבעלות המבקש - חברת "מרמלשטיין יזמות" בע"מ. המפרט חתום ע"י נציג החברה מר חיים מרמלשטיין ולבקשה צורף אישור זכות חתימתו, החתום ע"י עו"ד גיא שקד. שטח המגרש המדוד לצורך חישוב זכויות הינו 102 מ"ר. לבקשה צורף תצהיר המבקש, החתום ע"י עו"ד לצורך הודעה לפי תקנה 36ב', בו צוין, שלמרות המאמצים שעשה לא יצליח לאתר את כל בעלי החלקה הרשומים במושע. לא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתכנית 2215, 2215א (שכונת התקווה), ג3, ע1, תקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.

הערות:

1. לפי הוראות התכנית ג3, תידרש נסיגה של 2 מ' מקו המגרש לרחוב ולא פחות מ-1.2 מ' מחזית הבניין הקיים.
כתוצאה משינוי מיקום המדרגות המובילות לחדר יציאה לגג, שבוצע בפועל ללא היתר, הבקשה מהווה:
- תוספת בניה מעל פני הגג, כלומר הגדלת שטח ותכסית הבניה בכ-1.5 מ"ר והני"ל והגבהת החלל מעליהן, שבוצעו בפועל. שטחו של החדר לאחר ההגבהה כ-38 מ"ר - במסגרת 40 מ"ר המותרים.
- הגבהת חלל מעל המדרגות תוך הקטנת הנסיגה מ-2 מ' הנדרשים לפי התכנית עד ל-1.2 מ', שמהווה שינוי נקודתי כלפי הוראות בינוי בתב"ע, אולם ניתן להמליץ על המבוקש בהתחשב בעובדה, כי ההגבהה בוצעה בגובה של המעקה סביב מרפסת הגג.
2. הבקשה הוגשה בצורה לא ברורה לעניין ביטול מדרגות פנימיות, המקשרות בין שלושה מפלסי הדירה מס' 2, כפי שאושרו בהיתר, ולא ברור איך מגיעים למפלס התחתון של הדירה.
לדברי עורכת הבקשה מדובר בטעות בשרטוט.
לא הוצגו כל שינויים פנימיים שבוצעו בחדר היציאה לגג.
3. לפי מדיניות העירייה בחזית הבניין הפונה לרחוב יש לשמור על היחס בין הפתחים לבין חלקי החזית הבנויה שלא יפחת מ-1/4 ולא יעלה על כ-3/4 משטח החזית, ויש להתאים את השינוי בפתחים לקנה המידה ולפרטי בניה אופייניים באזור.
סורגים בבניין יהיו אחידים בעיצובם: צורה, בליטה, חומרי גמר, פרטים וגוונים. הסורג יותקן פנימה למישור הקיר, ולא יבלוט ממנו.

הבקשה כוללת שינויים בחזית לרחוב שבוצעו בפועל:

- בפתחים בחזית הקדמית שלא הוצגו. כ"כ לא הוצג חישוב היחס בין שטחי הפתחים וחלקי החזית הבנויה כנדרש.
- בחומרי גמר של המעקה סביב מרפסת הגג, מזכוכית - למעקה בנוי שניתן להתיר,
- בחומרי גמר של המעקות בגזוזטראות, מזכוכית - לסורגים. לא הוצג פרט הסורגים בהתאם לנדרש.

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
- **חפירת חצר מונמכת במרווח אחורי במרחק של 4.90 מ' מגבול המגרש שרוחבה 1 מ' ועומקה 3 מ'.**
תאריך הודעה אחרונה: 27/10/2019. לא הוגשו התנגדויות.

התייחסות להקלה:

- לא מדובר כאן בחצר מונמכת עד לגבול המגרש האחורי.
החצר במפלס המרתף ברובה בוצעה בתוך קו הבניין האחורי המותר (5 מ') ואין צורך בהקלה.
הבקשה מובאת להחלטת רשות הרישוי.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 09/12/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.

המלצה: לאשר את הבקשה.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה.

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 21/07/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מרינה בוז'קר)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 18-0423, בכפוף לדיון, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון המפרט וסימון מדרגות פנימיות המובילות למפלס התחתון של דירה מס' 2.
2. השלמת המפרט ע"י שינויים פנימיים שבוצעו בחדר היציאה לגג.
3. הצגת חישוב היחס בין שטחי הפתחים וחלקי החזית הבנויה כנדרש לפי הנחיות מרחביות/מדיניות העירייה.
4. הצגת פרט הסורגים בהתאם לנדרש לפי הנחיות מרחביות/מדיניות העירייה.
5. אישור מכון הרישוי.

הערה

ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי מס' 18-0423.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0019-20-1 מתאריך 03/02/2020

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 18-0423, בכפוף לדיון, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

6. תיקון המפרט וסימון מדרגות פנימיות המובילות למפלס התחתון של דירה מס' 2.
7. השלמת המפרט ע"י שינויים פנימיים שבוצעו בחדר היציאה לגג.
8. הצגת חישוב היחס בין שטחי הפתחים וחלקי החזית הבנויה כנדרש לפי הנחיות מרחביות/מדיניות העירייה.
9. הצגת פרט הסורגים בהתאם לנדרש לפי הנחיות מרחביות/מדיניות העירייה.
10. אישור מכון הרישוי.

הערה

ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתר המקורי מס' 18-0423.

רשות רישוי

13/08/2019	תאריך הגשה	19-1036	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	תוספות ושינויים
			מסלול

שפירא	שכונה	מימון שלמה 4	כתובת
3575-004	תיק בניין	40/6974	גוש/חלקה
502 מ"ר	שטח המגרש	ג, 1, 9026, 9023, 590, 2691, 2408	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב מימון שלמה 4, תל אביב - יפו 6687604	שמש מרים	מבקש
רחוב מימון שלמה 4, תל אביב - יפו 6687604	שמש מרים	בעל זכות בנכס
רחוב שבתאי 17, תל אביב - יפו 67635	ז'בגורסקי אלקסנדר	עורך ראשי
רחוב שבתאי 17, תל אביב - יפו 67635	ז'בגורסקי אלקסנדר	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (אירינה בנדר)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה (כולל ממ"ד) בהמשך לקונטור הדירה המורחבת מתחתיה ובניית חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולה מעץ מעל מרפסת הגג הסמוכה לו, בבניין קיים בן 2 קומות עם 4 יחידות דיור.

מצב קיים

בנין בן 2 קומות עם 4 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הוספת חדר שינה ומרפסות לדירה המזרחית בקומה השנייה ומחסן.	1958	344
היתר	הוספת חדר וחצי והרחבת מרפסת קיימת לדירה המזרחית בקומת השנייה.	1973	74
היתר	שינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומת הקרקע לצד ולאחור, כולל בניית ממ"ד ובניית גדרות סביב הדירה.	2008	08-0522
היתר	שינויים והרחבת דירת השכן בקומת הקרקע מתחת לדירה הנדונה.	2011	11-0341

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 4 תני חלקות שבבעלות קק"ל, והמבקש רשום כחוכר לכל בעלי הדירות שלא חתמו נשלחו הודעות מתוקף 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2408 אזור מגורים א' 1)

סטייה	מוצר	מותר	שטח הדירה
-	109.67 מ"ר+ ממ"ד	110 מ"ר לשטח העיקרי + ממ"ד	

סטייה	מוצע	מותר	
-	2.00 מ' מ' 2.00	קדמי לרחוב מימון שלמה 2.00 מ'	קווי בניין
-	ממזרח 2.00 מ' מ' 2.00	לצד 2.00 מ'	
-	מ' מאחור 4.50 מ' מ' 4.50	לאחור 4.5 מ'	

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג'1

סטייה	מוצע	מותר	
-	עד 40 מ"ר	40 מ"ר	שטח/תכנית
-	4.10 מ' – מדוד מפני רצפת הגג ועד כולל מעקה הגג – ביותר של המתקנים על הגג. לנקודה הגבוהה ביותר של המתקנים על הגג.	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	גובה
-	2.95 מ' מהחזית 1.2 מ' לצד כ-6.1 מ' לאחור.	2.00 מ' לחזית 1.2 מ' לצד/לאחור	נסיגות

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
-		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור
-		+	מצללה בחצר/על הגג: - שטח המצללה - נסיגות בגג
		+	מסתור כביסה
לא הוצג פתרון ברור לחיזוק המבנה לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידות אדמה.	-		חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. ההרחבה מוצעת עם פתחים מוגדלים לכיוון החזית לרחוב שאינם תואמים לפתחים שאושרו לדירת השכן בקומת הקרקע והדבר מייצר חזית לא אחידה בניגוד לנקבע בהוראות התב"ע.
2. הבקשה כוללת הרחבת הדירה בקונטור שאושר בהיתר משנת 2011 לדירת השכן בקומת הקרקע מתחתה עם ממ"ד חדש שמוצע מעל ממ"ד בדירת השכן.

חו"ד מחלקת פיקוח:

חות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י אירינה בנדר)

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה כולל ממ"ד ובניית חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולה מעץ מעל מרפסת הגג הסמוכה לו, בבניין קיים בן 2 קומות עם 4 יחידות דיור.

בכפוף לדיון, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. התאמת החזית מבחינה אדריכלית לרבות הבנייה הקיימת והמוצעת.
2. הגשת תצהיר מהנדס שלד חתום והחשובים הסטטים הנלווים אליו.
3. תיקון התכנית בהתאם להערות בוחנת הרישוי על גבי המפרט הגשה.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון המפרט בהתאם.
5. הגשת התחחיבות לשיפוץ הבניין בהתאם הנחיית חב' שמ"מ.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ביצוע עבודות שיפוץ בהתאם להנחיות חב' שממ"מ.
2. רישום חדר יציאה לגג בספרי מקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה הצמודה לו.

הערות

ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת בבניין ו/או במגרש והוא מתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.

ההחלטה : החלטה מספר 3
רשות רישוי מספר 1-20-0019 מתאריך 03/02/2020

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה כולל ממ"ד ובניית חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולה מעץ מעל מרפסת הגג הסמוכה לו, בבניין קיים בן 2 קומות עם 4 יחידות דיור.

בכפוף לדיון, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

1. התאמת החזית מבחינה אדריכלית לרבות הבנייה הקיימת והמוצעת.
2. הגשת תצהיר מהנדס שלד חתום והחשובים הסטטים הנלווים אליו.
3. תיקון התכנית בהתאם להערות בוחנת הרישוי על גבי המפרט הגשה.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון המפרט בהתאם.
5. הגשת התחחיבות לשיפוץ הבניין בהתאם הנחיית חב' שמ"מ.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ביצוע עבודות שיפוץ בהתאם להנחיות חב' שממ"מ.
2. רישום חדר יציאה לגג בספרי מקרקעין כחלק בלתי נפרד מהדירה הצמודה לו.

הערות

ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת בבניין ו/או במגרש והוא מתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.

רשות רישוי

מספר בקשה	19-1381	תאריך הגשה	28/11/2019
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	החרש 18	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	282/6977	תיק בניין	0459-018
מס' תב"ע	תמ"א/2, תמ"א/3, 9031, 4086, 2129, 1043א	שטח המגרש	11561

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ויטניה בע"מ	רחוב ולנברג ראול 4, תל אביב - יפו 6971904
מבקש	נכסי דמר (1995 בע"מ)	ת.ד. 200, ניר צבי 7290500
בעל זכות בנכס	ויטניה בע"מ	רחוב ולנברג ראול 4, תל אביב - יפו 6971904
בעל זכות בנכס	נכסי דמר (1995 בע"מ)	ת.ד. 200, ניר צבי 7290500
עורך ראשי	ישר אבנר	רחוב טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 63291
מתכנן שלד	דוד ישראל	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			מבוקש (מ"ר)	
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%		
	0.20	12917.06		7.90	31753.17	מעל
	0.73	27414.77				מתחת
	0.93	40331.83		7.90	31753.17	סה"כ

מהות הבקשה: (סרגיי חנוכיב)

מהות עבודות בניה
<p>מדובר במתחם המכיל 2 בניינים חדשים למשרדים, שירותי רכב ומסחר קמעונאי. הבקשה הינה לשינויים כלפי היתר מס' 1032-17 משנת 2017 שניתן לתוספות 29 קומות משרדים ו-2 קומות טכניות (אחת – על הגג והשנייה - בקומה השלישית במפלס 19.50 מ') מעל מבנה בין 3 קומות כפולות ו-6 קומות מרתף.</p> <p>השינויים כוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שינויים בגרעין הבניין על פי המצב הקיים לרבות שינוי מיקום פירים, דלתות ומחיצות הוספת חדרי חשמל ושינויים פנימיים. - שינויים בגובה הבניין ל- 147 מטר, לעומת 146 מ' בהיתר. - שינוי תכנון של קומה טכנית (תחתונה שאושרה במפלס 19.50 מ') לשם שימושה לצורך חדרי כושר עם שטחים טכניים למזוג אוויר הסמוכים וקיר הפרדה של 0.10 מ' ביניהם. - שינויים בחזיתות ובגודל מרפסות.

מצב קיים:

לפי מחלקת הפיקוח- הבניין נמצא בשלבי גמר שלד

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך

היתר	הריסת כל המבנים, הקירות והגדרות על המגרש.	2009	09-0380
היתר	חפירה בעומק של 20 מ', ודיפון סביב המגרש, עם עוגנים זמניים.	2010	10-0415
היתר	4 קומות מרתף ומרתף עליון עם קומת ביניים חלקית.	2012	12-0196
היתר	הקמת שתי קומות מרתף נוספות ובניית שני מבנים על קרקעיים (א' ו-ב') בני שלוש קומות כפולות לשימוש של שרותי רכב ומסחר קמעוני.	2015	15-0115
היתר	שינויים כלפי היתר מס' 15-0115, הכוללים שינויים פנימיים, השלמת קומה שלישית בבניין ב' עבור חללים טכניים, המשך גרעין חדרי המדרגות והמעליות למפלס הגג עם ממ"מ וחדרי שירות, וגג לא מקורה מסביב לו. תוספת שטח בבניין א' עבור מסעדה בקומה העליונה.	2016	16-0802
היתר	<p>שינויים ותוספת קומות במתחם חדש למשרדים, שרותי רכב ומסחר קמעונאי שנמצא בתהליכי בנייה ומכיל 2 בניינים בני 3 קומות כפולות, מעל 6 קומות מרתף משותפות.</p> <p>השינויים כוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שינויים פנימיים בקומות התחתונות שינוי דרכי מילוט בקומת הקרקע ושינויים בחזיתות כתוצאה מכך. - תוספת שטח בקומה השלישית בבניין ב' (הפונה לרח' החרש) עבור שימושים טכניים של מיזוג אוויר- ציילרים. - הוספת 29 קומות חדשות עבור משרדים. - הקמת קומה טכנית על הגג עבור מערכות טכניות וחדר משאבות. - בכל הקומות החדשות: המשך גרעין חדרי המדרגות, מעברים ומעליות. <p>במסגרת בקשה נבחן נושא של מספר הקומות המותרות מכוח התכנית התקפה בשעתו מס'... מול היועמ"ש וב-06.02.2017 וניתנה חו"ד משפטית, ולפיה: "בהמשך לשיבה שקיימנו בנושא, לאחר ששבת ובחנתי את הוראות תכנית 3819 על נספחיה חוות דעתי בשאלה, מהו גובה הבנייה המותר בתא שטח 101 לאחר שפועלים לפי הוראת סעיף 4.1.2 יב בתכנית ומרכזים בו זכויות בנייה נוספות, הינה כדלקמן:</p> <ul style="list-style-type: none"> - כעולה מדברי ההסבר לתכנית המהווים רקע לתכנית, התכנית מהווה בסיס לתוספת זכויות, שתבוצע במסגרת תב"ע נוספת. התכנית כוללת תקנון ותשריט מחייבים, כאשר נספח הבינוי שלה מנחה כשחלק מהנתונים בו מחייבים. - בסעיף 2.1 בתקנון התכנית נקבע כי מטרתה "התחדשות עירונית במתחם החרש, על ידי עריכת תכנית בינוי כנדרש עפ"י תכנית מס' תא/2129, הכוללת הקמת מגדלים בני עד 32 קומות מעל קומה מסחרית, . . . "בהוראת סעיף 2.2 בתקנון הקובעת את עיקרי הוראות התכנית, נקבע בס"ק (ב) העוסק במספר הקומות המותר לבניה כי: "קביעת מס' קומות הבניה עד 32 קומות מעל קומת קרקע גבוהה ובתוספת 2 קומות טכניות, בגובה יחסי מקסימלי של עד 146 מ'". - ההוראות המופיעות בסעיפים 2.1 ו- 2.2 בתקנון התכנית, הן אלו המפורסמות לכולי עלמא במסגרת הפקדת התכנית בעיתונים, בלוחות המודעות, בשלט המוצב במגרש וברשומות. - בהתאם להוראת סעיף 4.1.2 בתכנית שעניינה מס' קומות וגובה מבנים מספר הקומות המותר במגדלים יהיה עד 32 קומות מעל קומת קרקע כפולה, בנוסף יותרו עד 2 קומות טכניות וכן מתקנים טכניים, חדרי מדרגות, אנטנות וכד' על הגג, כמופיע בנספח הבינוי. - בהתאם להוראת סעיף 4.1.2 יב בתכנית "יותר איחוד של תאי שטח בתכנית, חלקם או כולם, בהסכמת הבעלים. ניתן יהיה לרכז את זכויות הבניה במספר מגדלים הקטן מן המוצג בתכנית הבינוי". - בטבלת זכויות והוראות בניה שבסעיף 5 בתכנית מצוינים שלושת תאי השטח שבתכנית 101-103, כאשר ביחס לכל תא שטח מצוין, בין היתר, שטח הבניה המרבי ומספר הקומות 	2017	17-1032

	<p>המרבי מעל הכניסה הקובעת כדלקמן : בתא שטח 101" ק"ק כפולה + 27 קומות + 2 קומות מתקנים" ובתאי שטח 102, 103" ק"ק כפולה + 32 קומות + 2 קומות מתקנים".</p> <p>- פרשנות לשונית ותכליתית של הוראות התכנית מביאה לתוצאה לפיה גובה הבניה הקבוע בטבלה 5 שבתכנית לעניין תא שטח 101 מחייב רק כאשר הבניה בתא שטח זה נעשית ע"פ זכויות הבניה המפורטות בטבלה. אולם, כאשר מבוקש לאחד את תאי השטח ולרכז את זכויות הבניה באחד המגדלים, כפי שמבוקש במקרה דנן לרכז זכויות בניה בתא שטח 101, הגובה המותר הינו עד 32 קומות מעל קומת קרקע כפולה ובתוספת 2 קומות מתקנים. פרשנות זו מיישבת בין כלל הוראות התכנית המובאות לעיל ועולה בקנה אחד עם מטרותיה ועיקר הוראותיה, שנקבו בגובה של עד 32 קומות ועם העובדה שנספח הבינוי הינו נספח מנחה לעניין מספר וגובה המגדלים המפורטים בו".</p> <p>היתר הוצא בהסתמך על חו"ד המשפטית שניתנה עם קומת הקרקע בגובה כפול + 32 קומות טיפוסיות + 2 קומות טכניות למתקנים במפלסים שונים ששטחן חושב כשטח שרות. במסגרת הבקשה הנדונה, קומה טכנית (התחתונה) נהפכה לקומה רגילה.</p>		
--	--	--	--

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית, חלקה מס' 282 בבעלות משותפת של חברת ויתניה בע"מ ושל חברת נכסי ד.מ.ר. (1995) בע"מ, הבקשה חתומה ע"י מיופי כוח מכל חברה.

הערות לבקשה:

- 1. הבקשה מהווה הפיכת קומה טכנית (תחתונה במפלס 19.50+) לקומה רגילה נוספת ל-32 קומות שאושרו בהיתר ומהווה הגדלת השטחים העיקריים מעבר למאושרים בהיתר.**

אציין כי כל ההיתרים שניתנו בעבר אושרו על בסיס התב"ע התקפה בשעתו מס' 3819, כאשר הבקשה הנדונה נערכה על בסיס תכנית חדשה מס' 4086 שאושרה בדצמבר 2018.

התכנית החדשה 4086 החליפה את התכנית הקדמת ובין השאר הוסיפה קומות ושטחים וביחס לתא שטח הנדון - עד 105691 מ"ר לשטחים העיקריים ו-42276 מ"ר לשטחי השרות ומספר הקומות- עד 42 + 2, כאשר בין המגדלים מתוכנן בינוי נמוך של עד 6 קומות המהווה דופן בנויה לנתיבי איילון ודופן פעילה לרחוב החרש.
- 2. לפי הוראות התכנית החדשה (סעיף 6.2.1.9) "תנאים למתן היתר בניה" נדרש אישור תכנית עיצוב אדריכלי שתכלול בין השאר התייחסות ל: העמדת המבנים, תכנון מפורט של הפיתוח הסביבתי, מיקום וצורה סופיים של זיקות ההנאה ומעברים לציבור, מיקום של השטחים הציבוריים הבנויים ושילובם במסגרת הבינוי לרבות קביעת המענה התפעולי**

גובה הקומות הטכניות ע"פ חתך המערכות הטכניות שיוצג במסגרת תכנית העיצוב האדריכלית ויבטיח את הסתרתן המלאה, כאשר יתרת שטח הגג אינה מנוצלת למתקנים טכניים תטופל ותתוכנן כחזית חמישית ותאושר במסגרת תכנית העיצוב, התייחסות לגשרי הולכי עתידיים.

אולם תכנית העיצוב כאמור טרם אושרה ולא ניתן לבחון את הבקשה ומהות השינויים המבוקשים לבניה העתידית.
- 3. הבקשה הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות כאשר מהות הבקשה לא תואם למהות המידע.**

הבקשה הוגשה על בסיס תיק מידע שמהותו: "עדכון גרעין השלד עלפי מצב קיים, עדכון חישוב השטחים עלפי הנ"ל ועלפי חישוב השטחים של קירות המסך כפולים, השמשת שטחי הסעדה קיימים". למרות זאת הבקשה מהווה תוספת קומה והגדלת השטח עיקרי לשם הפיכת קומה טכנית לקומה רגילה לשימוש של חדר כושר והנ"ל לא נמצא כל ביטוי בתיק המידע.

הקומה בחלקה מוצעת עם שטחים טכניים בסמוך לשטחים למטרה העיקרית עם קיר הפרדה של 0.10 מ' שמאפשר שימוש בשטחים הנ"ל למטרה העיקרית אך השטח לא חושב בהתאם.
- 4. לפי הוראות התכנית החדשה ניתן להתיר הגבהת המבנה עד לגובה של 180 מ' כאשר הבקשה כוללת הגבהת הבינוי במטר אחד מעבר לגובה המאושר בהיתר וזאת עד לגובה של 146 מ'. לא ניתן לבחון מהות הדבר ללא תכנית העיצוב ללא בחינת השתלבות עם הבניה העתידית ואם לא תגרום לחריגה בגובה מעבר למותר לצורך מימוש מלוא הזכויות.**

5. התכנית החדשה מקצה שטח של כ- 7000 מ"ר שטחי ציבור מבוניים על קרקעיים, אשר אליהם יוקצו שטחי שירות ללוויים בתת הקרקע עבור מקומות חניה ושימוש במערך התפעולי של הפרויקט, אך הדבר לא מצא ביטוי במפרט הבקשה.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 02/12/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נלקין מרינה

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

איכות הסביבה

הבקשה לא נוגעת קומת קרקע. כל הדרישות איכות הסביבה מולאו בהיתר בניה מקורי. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 24/06/2019

בנוי תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי חלקית: בשלבי גמר שלד

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י סרגיי חנוכיב)

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1032-17 משנת 2017 שניתן לתוספות 29 קומות משרדים ו-2 קומות טכניות (אחת בגג והשנייה בקומה שלישית) מעל מבנה בין 3 קומות כפולות ו-6 קומות מרתף, שכן:

- לא ניתן לבחון מרחבית מאחר וכוללת הפיכת קומה טכנית לקומה רגילה ומהווה תוספת קומה, השטח העיקרי והגבהה הבניין מעבר למאוסר בהיתר וזאת מכוח תכנית חדשה 4086 שאושרה לאחרונה ומחייבת אישור תכנית עיצוב שטרם אושרה ולא לניתן לבחון באם הבניה תתאים לדרישות הבינוי או העיצוב שיקבעו במסגרתה .
- הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות על בסיס תיק המידע שלא תואם את מהות הבקשה .
- הוגשה ללא התייחסות ל - 7000 מ"ר למטלות ציבוריות אשר הוקצו בתכנית החדשה כולל מענה לשטחי שירות ללוויים בתת הקרקע עבור מקומות חניה הנדרשים לכך .

ההחלטה: החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 1-20-0019 מתאריך 03/02/2020

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 1032-17 משנת 2017 שניתן לתוספות 29 קומות משרדים ו-2 קומות טכניות (אחת בגג והשנייה בקומה שלישית) מעל מבנה בין 3 קומות כפולות ו-6 קומות מרתף, שכן:

- לא ניתן לבחון מרחבית מאחר וכוללת הפיכת קומה טכנית לקומה רגילה ומהווה תוספת קומה, השטח העיקרי והגבהה הבניין מעבר למאוסר בהיתר וזאת מכוח תכנית חדשה 4086 שאושרה לאחרונה ומחייבת אישור תכנית עיצוב שטרם אושרה ולא לניתן לבחון באם הבניה תתאים לדרישות הבינוי או העיצוב שיקבעו במסגרתה .
- הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות על בסיס תיק המידע שלא תואם את מהות הבקשה .
- הוגשה ללא התייחסות ל - 7000 מ"ר למטלות ציבוריות אשר הוקצו בתכנית החדשה כולל מענה לשטחי שירות ללוויים בתת הקרקע עבור מקומות חניה הנדרשים לכך .

עמ' 20
0459-018 19-1381 <ms_meyda>

רשות רישוי (דיון נוסף)

16/09/2018	תאריך הגשה	18-1412	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') מרתפים בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים	בניה חדשה בניה חדשה תעסוקה	בניה חדשה בניה חדשה ציבורי/תעסוקה

נוה שאנן	שכונה	נוה שאנן 41	כתובת
0038-041	תיק בניין	26/6944	גוש/חלקה
452	שטח המגרש	ע1, ג1, אף, 9004, 44, 287	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב יסוד המעלה 39, תל אביב - יפו 6605539	כהן עזרא	מבקש
רחוב יסוד המעלה 39, תל אביב - יפו 6605539	כהן עזרא	בעל זכות בנכס
רחוב גלגל הפלדה 20, הרצליה 4672220	מוסקו צבי	עורך ראשי
רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822	שטיינברג חיים	מתכנן שלד

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	142.07	642.15		199.75	902.89	מעל
	54.20	244.99				מתחת
	196.27	887.14		199.75	902.89	סה"כ

מהות הבקשה: (איאד אבו חבלה)

מהות עבודות בניה
הקמת בניין חדש למגורים ומסחר בקומת הקרקע, בן 5 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל מרתף, סה"כ 22 יח"ד.

מצב קיים:

מגרש ריק.

בעלויות:

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

התאמה לתב"ע (תכנית F אזור מסחרי II)

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים
	כ- 801 מ"ר כולל מסחר בשטח של כ- 68 מ"ר.	187.5% משטח המגרש ב- 4 קומות המותרות כולל קומת ביניים, המהווים 847.5 מ"ר וכולל מסחר בקומת קרקע. (שטח מגרש לחישוב זכויות 452 מ"ר).	שטחים עיקריים
	כ- 510 מ"ר.	לפי החלטת ועדה מיום 22.12.2010 30% משטח עיקרי לא כולל ממ"דים, המהווים 254.25 מ"ר.	שטחי שרות

סטייה	מוצע	מותר	
		12.50+ מ"ר ממ"ד לכל דירה. (312.5=25*12.50 מ"ר עבור ממ"דים).	
0.3 מ' חריגה. 0.5 מ'.	3 מ'. 2.7 מ'. 2.7 מ'. 4.5 מ'. הבלטת מרפסות ב- 1.2 מ' מקו בניין קדמי וב- 2 מ' מקו בניין אחורי, מבוקשים כהקלה של 40% מקווי הבניין שעל פי תקנות החוק.	קדמי לרחוב נוה שאנן 3 מ'. צדדי צפוני 3 מ'. צדדי דרומי 3 מ'. אחורי מזרחי 5 מ'.	קווי בניין
	21 יח"ד לא כולל דירת גג.	20.5 יח"ד לא כולל יח"ד על הגג. המנה המתקבלת מחוקת שטח עיקרי למגורים ב- 38 מ"ר.	מס' יח"ד מותר
	ממוצע שטח הדירות 50 מ"ר כולל ממ"ד.	50 מ"ר כולל ממ"ד.	שטח יח"ד מינימלי
2 קומות חריגה, נעשה פרסום הקלה לכך שניתן לאשר במסגרת השטח המותר.	6 קומות ובניה חלקית על הגג כולל קומת קרקע. גובה קומת קרקע כ- 3.5 מ'.	4 קומות כולל קומת קרקע וביניים. הועדה רשאית לאשר בהקלה מילוי קומת ביניים במסגרת הזכויות המותרות ובתנאי שגובה קומת קרקע לא יעלה על 4.5 מ'.	מס' קומות
חריגה משטח מינימלי לדירת ניתן לתקן, ללא שינוי מהותי בתכנון.	תכסית כ- 48% משטח קומה עליונה עבור חדר יציאה לגג לדירה אחת עליונה ועוד יח"ד נפרדת. גובה בניה על הגג 3.24 מ'. נסיגה של 2 מ' מחזית. שטח דירה על הגג פחות מ- 80 מ"ר. גובה בניה על הגג כ- 5 מ'. התכנון כולל סידור המשך חדר המדרגות לעליה לגג.	בנוסף לשטחים הנ"ל תותר בניה על הגג בתכסית של 65% משטח קומה עליונה. גובה קומה כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3 מ', והבניה תהיה בנסיגה של 2 מ' מחזית הבניין. שטח בניה על הגג ניתן לצרף לדירות עליונות כחדרים על הגג עם מדרגות פנימיות או כדירות נפרדות, ושטח דירה מינימלי לא יפחת מ- 80 מ"ר. גובה בניה על הגג כולל מתקנים לא יעל העל 5 מ'.	בניה על הגג מכוח תכנית ג'1
עליה לגג העליון בניגוד להוראות תב"ע.	מגורים ומסחר בקומת קרקע.	מגורים ומסחר בקומת קרקע.	שימושים

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
אין הצדקה לאישור חצרות מונמכות ברוחב מעל ל- 1.5 מ', ולירידה נוספת למרתף לחדר חניה לאופניים. התכנון מעלה חשש לשימוש במרתף למטרות שלא בהתאם לתב"ע.	X		בנייה במרווחים, בליטות
		X	- גודל חדרים - אוורור
		X	מרפסת
חסר תכנית פיתוח המגרש עם סימון גדרות בגבולות המגרש, והגבהים.	X		פיתוח שטח, גדרות

הערות נוספות:

- תכנון המרתף נוגד הוראות תכנית ע1 לרבות שטח מחסנים ביחס לשטח המסחר והמגורים הצמודים ומאפשר
שימוש למטרה העיקרית אך השטח לא חושב בהתאם. כמו כן הבקשה הוגשה בצורה לא ברורה לרבות סימון
גבולות המגרש וקווי הבניין, ליקויים נוספים בעריכת המפרט ללא סימון המידות והמפלסים הרלוונטיים
לבדיקתו.
הנ"ל נמסר לעורך הבקשה וניתן זמן לתיקון והשלמת המפרט.
המפרט תיקון לשם המפרט לעיל ובהתאם להוראות תכנית ע1.
- על פי חו"ד מכון הרישוי הומלץ לאפשר השתתפות בקרן חניה עבור מקומות החניה הנדרשים לפי התקן.

יחד עם זאת רצוי לציין כי ההמלצה המקצועית שניתנה לוועדה בזמנו עבור הבניה במגרשים הסמוכים (נווה שאנן, 43 ו-39) הייתה שלא להמליץ על פטור מתקן חניה ואכן היתרי בניה שיצא כללו התחייבות לתשלום עבור קרן חניה (עבור עד 34 מקומות חניה חסרים).

בין לבין נושא תקן החניה בנוה שאנן המתפקד כמדורחב הגיע לוועדת הערר בקשר למגרש בנוה שאנן 43 ולאחר המלצתה לשקול הנושא החליטה הוועדה המקומית שם וגם ביחס לנווה שאנן 39 על המלצה לפטור מתקן חניה והועדה המחוזית אישרה בשני המקרים פטור זה .

בשלב זה השתנו תקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), התשמ"ג-1983 ובהן תקנה 4 שהסמיכה בזמנו את הוועדה המחוזית לתת פטור מתקן חניה.

הקלות מבוקשות:

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

1. הוספת 2 קומות נוספות מעל ל 4 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 6 כולל קומת קרקע.
2. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר.
3. תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל 37.5% מותרים, לצורך שיפור תכנון.
4. תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל 37.5% המותרים, עבור התקנת מעלית.
5. תוספת 5% משטח המגרש מעל ל 37.5% המותרים על פי תכנית F בשל הוספת 2 קומות
6. הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש לחדר אופניים.
7. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בניה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר.
8. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בניה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר.
9. חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 0 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 2 מ' ועומקה 3.50 מ'.
10. חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 0 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 2 מ' ועומקה 2 מ'.
11. חפירת חצר מונמכת במרווח אחורי במרחק של 3.4 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.5 מ' ועומקה 1.7 מ'.

תאריך הודעה אחרונה: 11/11/2018

התייחסות להקלות:

התכנית אינה כוללת מימוש תוספות כמותיות, לאור זה הקלות 3,4,5 אינן רלוונטיות. לא לאשר הקלה לכניסה נפרדת למרתף, מחשש שימוש במרתף למטרות הנוגדות המותר. כמו כן הקלות מס' 6, 9, 10, 11 לא רלוונטיות לאור תיקון המפרט ביחס לתכנון המרתף עם חצרות אנגליות ברוחב של 1.50 מ' בהתאם לנקבע בתקנות.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
האלף השלישי 1998 בעמ	רחוב דנקנר 4, נתניה 4227634	
האלף השלישי 1998 בעמ	רחוב מתתיהו הכהן 4, נתניה 4229904	
האלף השלישי בעמ	רחוב דנקנר 4, נתניה 4227634	
האלף השלישי בעמ	רחוב מתתיהו הכהן 4, נתניה 4227630	
מול גולן בעמ	רחוב דנקנר 4, נתניה 4227630	
מול גולן בעמ	רחוב מתתיהו הכהן 4, נתניה 4227630	
ששון שלום	רחוב דנקנר 4, נתניה 4227634	
ששון שלום	רחוב מתתיהו הכהן 4, נתניה 4229904	

עיקרי ההתנגדויות:

1. התנגדות לחפירת חצר מונמכת, להוספת 2 קומות, להבלטת גזוזטראות ולהקלות כמותיות מסיבה של "פגיעה בקב' סגל" ואינה מוסברת מעבר לכך.
2. התנגדות לכניסה נפרדת למרתף שכן הכניסה תהווה "פירצה קוראת לגנב" ותאפשר יחידת דיור נפרדת.

התייחסות להתנגדויות:

1. לקבל את ההתנגדות לעניין חצר מונמכת ולאשר חצר אנגלית בלבד בהתאם לתקנות.

2. לקבל את ההתנגדות בעניין הקלות כמותיות ולא לאשר הקלות כמותיות.
3. לקבל את ההתנגדות לעניין כניסה נפרדת למרתף ולבטל את הכניסה המבוקשת.
4. לדחות את ההתנגדות לעניין הקלה במספר הקומות והקלה בקווי בניין שכן הקלות אלו נדרשות לשם מימוש הזכויות ואין בהן פגישה מהותית במתנגדים.

חו"ד מכון רישוי ע"י שירלי בר 23/12/2018

תנועה

דרישת התקן :

25.6 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

22 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן :

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכים

0 מקומות חניה לאופנועים

0 מקומות חניה לאופניים

חסרים :

25.6 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

22 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת :

1. בתיק מידע תחנת בינוי ותשתית קבע שאין לתכנן כניסת רכבים למגרש מרחוב נווה שאנן, לכן פתרון חניה לרכב פרטי יהיה ע"י תשלום לקרן חניה.

2. יש לתת מענה לתקן חניה לאופניים בתוך המגרש.

המלצה :

1. להעביר לוועדה לאשר פתרון חלופי להסדר 22.6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח' מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים עשרות חניונים ציבוריים.

2. להעביר לוועדה לאישור פטור מהסדר חניה לרכב נכה ולאופנועים.

3. להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים- הצגת פתרון חניה לאופניים.

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 עגלות

תיקונים נדרשים : יש לעדכן כלי אצירה, להוסיף מכבש קרטונים ולעדכן את החדר ותוואי הפינוי על פי ההנחיות.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : זיהום קרקע, מנדפים

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

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

במגרש חורשת עצי זית שנשתלה ע"י העירייה. 5 עצי זית להעתקה, הוטען מסמך (מכתב מחנן בונה) בעניין העתקת העצים.

שאר העצים מחוץ למגרש ולשימור.

לאחר ועדה יש להוסיף את מיפוי העצים עם מספור וייעוד בתכנית הראשית בקומות המרתף והקרקע.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות מכון הרישוי

יש לסגת עם קו המרתף מגבול מגרש אחורי עבור שתילות, כמוכן נדרשים עדכונים בפיתוח ובקומת הקרקע

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיטון אוסטרלי	9.0	50.0	5.0	שימור	
2	ברכיטון אוסטרלי	9.0	50.0	5.0	שימור	
3	ברכיטון אוסטרלי	9.0	50.0	5.0	שימור	
4	זית אירופאי	4.0	20.0	3.0	העתקה	
5	זית אירופאי	4.0	20.0	3.0	העתקה	
6	זית אירופאי	4.0	20.0	3.0	העתקה	
7	זית אירופאי	4.0	20.0	3.0	העתקה	
8	זית אירופאי	4.0	20.0	3.0	העתקה	
9	קליסטמון אדום	10.0	35.0	5.0	שימור	
10	ברוש מצוי	17.0	25.0	2.0	שימור	
11	ברוש מצוי	17.0	25.0	2.0	שימור	
12	ברוש מצוי	17.0	25.0	2.0	שימור	
13	ברוש מצוי	17.0	25.0	2.0	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י לב פוטשניקוב 10/09/2018

תכנית תואמת את המצב בשטח, טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י איאד אבו חבלה)

- א. לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת קרקע למסחר ולמגורים ומרתף, עבור 22 יח"ד.
כולל ההקלות הבאות :
 1. הוספת 2 קומות נוספות מעל 4 הקומות המותרות. סך הכל מספר הקומות המבוקש 6 כולל קומת קרקע לצורך מימוש הזכויות.
 2. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר, לצורך שיפור התכנון.
 3. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בנייה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר, לצורך שיפור התכנון.
 4. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בנייה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר, לצורך שיפור התכנון.
- ב. בהמשך לחוות דעת מכון הרישוי לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 26 מקומות חנייה החסרים.
בכפוף לדין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :
 - ג. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין עריכת המפרט ומתן הקלות כמותיות שאינן נחוצות לתפקוד הבניין ומימוש זכויות ולא מצאו ביטוי במפרט המתוקן. לדחות את שאר הטענות שאין פגיעה ממשית במתנגדים וההקלות בקווי הבניין נחוצות לצורך מימוש הזכויות המותרות.

תנאים להיתר

1. מתן התחייבות לרישום: חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הני"ל בתנוחות הקומות, הגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.
3. הצגת תנוחת הקומות על בסיס מפת מדידה תוך סימון מדוייק של המידות במרווחים עד גבולות המגרש.
4. התאמת שטחים במרתף לשטחים של המסחר ודירת הגן, וסימון השימושים בהתאם לנקבע בתכנית ע1.
5. התאמת בנייה על הגג להוראות ג'1 לעניין שטח דירה לא פחות מ-80 מ"ר.
6. ביטול כל הבניה לעליה לגג עליון, וסידור עליה לגג המשותף בהתאם לתכנית ג'1.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

פירוק הגדר בתחום דרך בזמן ביצוע העבודות הבנייה במגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 27

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-19-2 מתאריך 10/04/2019

- א. **לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 5 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת קרקע למסחר ולמגורים ומרתף, עבור 22 יח"ד. כולל ההקלות הבאות:**
 1. הוספת 2 קומות נוספות מעל 4 הקומות המותרות. סך הכל מספר הקומות המבוקש 6 כולל קומת קרקע לצורך מימוש הזכויות.
 2. הבלטת גזוזטראות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.2 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 40% מן המרווח המותר, לצורך שיפור התכנון.
 3. חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי על ידי בנייה במרחק של 2.7 מ' במקום 3 מ' המותר, לצורך שיפור התכנון.
 4. חריגה של עד 10% מקו בניין אחורי על ידי בנייה במרחק של 4.5 מ' במקום 5 מ' המותר, לצורך שיפור התכנון.
- ב. **בהמשך לחוות דעת מכון הרישוי לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 26 מקומות חנייה החסרים.**

בכפוף לדין, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

 - ג. **לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין עריכת המפרט ומתן הקלות כמותיות שאינן נחוצות לתפקוד הבניין ומימוש זכויות ולא מצאו ביטוי במפרט המתוקן. לדחות את שאר הטענות שאין פגיעה ממשית במתנגדים וההקלות בקווי הבניין נחוצות לצורך מימוש הזכויות המותרות.**

תנאים להיתר

1. מתן התחייבות לרישום: חדר המדרגות, הגג העליון, המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הני"ל בתנוחות הקומות, הגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.
3. הצגת תנוחת הקומות על בסיס מפת מדידה תוך סימון מדוייק של המידות במרווחים עד גבולות המגרש.
4. התאמת שטחים במרתף לשטחים של המסחר ודירת הגן, וסימון השימושים בהתאם לנקבע בתכנית ע1.
5. התאמת בנייה על הגג להוראות ג'1 לעניין שטח דירה לא פחות מ-80 מ"ר.
6. ביטול כל הבניה לעליה לגג עליון, וסידור עליה לגג המשותף בהתאם לתכנית ג'1.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

פירוק הגדר בתחום דרך בזמן ביצוע העבודות הבנייה במגרש.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

מהות הדיון הנוסף:

הועדה המקומית בהחלטתה מתאריך 10/04/2019 אשרה את הבקשה וקבעה בין השאר ובהמשך לחוות דעת מכון הרישוי, לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 26 מקומות חנייה החסרים.

לבקשת המבקש ובתאום עם המח' משפטית, הבקשה מובאת לדיון נוסף על מנת לבחון מתן פטור מלא מתקן החניה הדרוש וזאת מכוח תקנה 12 לתקנות התכנון והבניה (התקנת מקומות חניה), תשמ"ג-1983, המסמיכה רשות רישוי להקטין / לפטור מתקן חניה במקרים מסוימים. הבקשה הנדונה תואמת את התקנה שכן רחוב נווה שאנן בחלק הסמוך לנכס, הוא שטח הסגור לתנועת כלי רכב ומשמש כמדרכוב.

אציין כי לאחרונה הנושא נבחן ואושר במסגרת בקשות שונות ברחוב נווה שאנן (נווה שאנן 33, 46) בהן בזמנו החליטה הועדה המקומית להמליץ על פטור באישור הועדה המחוזית וזו הפנתה את תשומת ליבנו לתקנה הנדונה (תקנה 2 ו) המסמיכה את רשות הרישוי (לפי שיקול דעתה) לאפשר פטור מלא מהתקנת מקומות חניה במגרש .

להלן חוות דעת היועצת המשפטית : "בהתאם למכתבי הרצ"ב משהתקבל אישור אגף התנועה לכך שרחוב נווה שאנן הוא שטח הסגור לתנועת כלי רכב רשות הרישוי יכולה להפחית או לתת פטור מהתקנת מקומות חניה במגרש וזאת בהתאם לתקנה 12 בתקנות החניה".

וזה לשון תקנה 12:

" באזור שנקבע על ידי המפקח על התעבורה או רשות תימרון מקומית או שנקבע בתכנית כאזור סגור לכניסת כלי רכב, רשאית רשות הרישוי המקומית להפחית מקומות חניה מן הקבוע בתוספת, או שלא לקבוע מקומות חניה כלל".

הבקשה נמצאת כעת בשלב בדיקה סופית.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נרית ארגש)

בהמשך לחוו"ד היועצת המשפטית, להחלטת רשות הרישוי למתן פטור מלא מהתקנת מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן וזאת מכוח תקנה 2 ולתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), תשמ"ג-1983, המסמיכה רשות רישוי להקטין/לפטור מתקן חניה היות ורחוב נווה שאנן בחלקו הסמוך לנכס הוא שטח הסגור לתנועת כלי רכב ומשמש כמדרחוב.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 5
רשות רישוי מספר 0019-20-1 מתאריך 03/02/2020

בהמשך לחוו"ד היועצת המשפטית, להחלטת רשות הרישוי למתן פטור מלא מהתקנת מקומות חנייה הנדרשים לפי התקן וזאת מכוח תקנה 2 ולתקנות התכנון והבנייה (התקנת מקומות חנייה), תשמ"ג-1983, המסמיכה רשות רישוי להקטין/לפטור מתקן חנייה היות ורחוב נווה שאנן בחלקו הסמוך לנכס הוא שטח הסגור לתנועת כלי רכב ומשמש כמדרחוב.

תנאים להיתר

1. מתן התחייבות לרישום : חדר המדרגות, הגג העליון , המתקנים הטכניים ודרכי הגישה אליהם, כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, רישום הנ"ל בתנחות הקומות, הגשת מפרט נוסף שבו השטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לפני חיבור חשמל.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.
3. הצגת תנחות הקומות על בסיס מפת מדידה תוך סימון מדויק של המידות במרווחים עד גבולות המגרש.
4. התאמת שטחים במרתף לשטחים של המסחר ודירת הגן, וסימון השימושים בהתאם לנקבע בתכנית ע1.
5. התאמת בניה על הגג להוראות ג'1 לעניין שטח דירה לא פחות מ-80 מ"ר.
6. ביטול כל הבניה לעליה לגג עליון, וסידור עליה לגג המשותף בהתאם לתכנית ג'1 .

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

פירוק הגדר בתחום דרך בזמן ביצוע עבודות הבנייה במגרש.