כ״ה ניסן תש״פ
19 אפריל 2020

פרוטוקול

ישיבה : 1-20-0077 תאריך : 24/03/2020 שעה : 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה , רח׳ אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	דורון ספיר, עו״ד	מ״מ ראש העירייה ויו״ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	
	אדר׳ אודי כרמלי	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	ע״י מאיר אלואיל
	עו״ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
	עו״ד אילן רוזנבלום	מזכיר ועדת בניין עיר	
	עו״ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
	לימור קנדיל	ע. בכירה למרכזת הועדה	

מס׳ החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס׳ דף
1	19-0574	0287-023	רנ״ק 23	רם בעיר רנ״ק 23 בע״מ	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ׳)	1
2	19-0099	0500-008	ברנדיס 8	אקו-סיטי אס.אל יזמות ובניה בע״מ	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ״א 38	6
6	20-0400	3584-008	השילוח 8	שבדרון ניצן	שינויים/הארכת תוקף החלטה	13
3	20-0384	3724-016	צונץ 16	פרויקט צונץ 16 ת״א בע״מ	שינויים/הארכת תוקף החלטה	15
7	20-0410	0028-013	צ׳לנוב 13	אינהאוס צ׳לנוב בע״מ באמצעות אריק חן ת.ז. 32303151	שינויים/הארכת תוקף החלטה	17
8	20-0411	0028-013א	צ׳לנוב 13א	אינהאוס צ׳לנוב בע״מ באמצעות אריק חן ת.ז. 32303151	שינויים/הארכת תוקף החלטה	19
9	20-0417	3001-016	ירושלים 16	חטר ישי איתן	שינויים/הארכת תוקף החלטה	21
4	20-0394	0002-049	הרצל 49	רולו טומאסי השקעות בע״מ	שינויים/הארכת תוקף החלטה	23
5	20-0395	0002-051	הרצל 51	אפרת רן שלמה	שינויים/הארכת תוקף החלטה	25

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0574		**תאריך הגשה**	05/05/2019
מסלול	**בניה חדשה תוספות ושינויים**	**בניה חדשה שינויים**	**בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ') שינוי ללא תוספת שטח/חזית**	

כתובת	**רנ"ק 23**	**שכונה**	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	119/6902	**תיק בניין**	0287-023
מס' תב"ע	תמ"א34ב/4, ע1, 9077, 58, 3616א	**שטח המגרש**	415 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רם בעיר רנ"ק 23 בע"מ	רחוב המצודה 29, אזור 5800173
בעל זכות בנכס	אורנשטיין שרה	רחוב רנ"ק 23, תל אביב - יפו 6346423
בעל זכות בנכס	אבנרי אורי	רחוב רופין 10א, תל אביב - יפו 6357613
בעל זכות בנכס	רחמילוביץ-קאליס סנדרה	רחוב רנ"ק 23, תל אביב - יפו 6346423
בעל זכות בנכס	טל מישל	רחוב רנ"ק 23, תל אביב - יפו 6346423
בעל זכות בנכס	רחמילוביץ-קאליס אמיר	רחוב רנ"ק 23, תל אביב - יפו 6346423
בעל זכות בנכס	קופמן שרה שירה	רחוב רנ"ק 23, תל אביב - יפו 6346423
בעל זכות בנכס	אורנשטיין אפרים	רחוב רנ"ק 23, תל אביב - יפו 6346423
בעל זכות בנכס	ארנון נועה	רחוב גוש חלב 22, תל אביב - יפו 6458124
בעל זכות בנכס	עוזרד צפריר	רחוב רנ"ק 23, תל אביב - יפו 6346423
עורך ראשי	יסקי שאול	רחוב אחוזת בית 3, תל אביב - יפו 6514302
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (אדר' מיליס יניב)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספות כלפי היתר 18-0206 לבנייה חדשה שבתוקף עד לתאריך 04/07/2021 ושנמצא בשלבי בנייה הכוללים: **א. בכל הקומות- שינוי תוואי גרעין המדרגות והמעלית ושינויים בחלוקה הפנימית.** **ב. בשתי קומות המרתף – הגבהת מפלסי המרתף (ללא שינוי מפלס הכניסה הקובעת בקומת הקרקע).** **ג. בקומת הקרקע- תוספת 2 עמודים ניצבים לחזית (צפוני ודרומי) בתחום קווי הבניין והקטנת אורך עמוד אופקי קיים.** **ד. בקומות הטיפוסיות- שינוי מיקום וגודל פתחים.** **ה. על הגג העליון - בריכה.**

מצב קיים:

מבצעים עבודות חפירה ודיפון- בהתאם לדו"ח פיקוח מתאריך 30/05/2019.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
18-0206	2018	הריסת הבניין הקיים בן 3 קומות, שאינו עומד בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 5 קומות וקומה שישית חלקית, עבור 10 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 6 תת חלקות והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם עו"ד רועי שובל.

התאמה לתב"ע 3616א- רובע 3, רחוב לא ראשי ולא מסחרי, בתחום אזור ההכרזה.

	מותר	מוצע	סטייה
קווי בניין קדמי לרחוב רנ"ק צדדיים אחורי	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ') תתאפשר בנייה מעבר לקו בניין קדמי בהבלטה ל 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, פרט לקומת הקרקע וקומת הגג. 3.00 מ' 5.00 מ'	לפי בדיקה גרפית 2.50מ' בחלק הבולט מקו הבניין ו 3.35 בשאר החזית הקדמית בקומות הטיפוסיות. 2.50 מ'. 4.50 מ'.	 אושר בהיתר 18-0206 אושר בהיתר 18-0206
זכויות בנייה קומת קרקע רצועה מפולשת	ברוחב שלא יפחת מ- 3.00 מ' מקו חזית הבניין.	מבוקשים 3 עמודים בפרופורציות שונות.	**ראה הערה מספר 1**
תכסית הבנייה בקומת הגג	65% מתכסית הקומה העליונה לא כולל מרפסות. מבדיקה גרפית, תכסית קומה עליונה כ- 192 מ"ר. מותר לבניה כ- 125 מ"ר.	כ- 123 מ"ר.	
גובה קומה בין רצפות	עד 3.30 מ'	3.30 מ' בקומת הגג החלקית בה מבוקשים השינויים.	
מצללה במרפסת הגג שטח נסיגות ממעקה הגג גובה	50 מ"ר או 1/4 משטח מרפסת הגג לפי הגדול מבניהם. 1.20 מ' מקו החזית העיקרית. 3.00 מ' כולל גובה הקורה.	בהתאם למותר. כ- 1.60 מ'. 3.00 מ'.	
מתקנים טכניים על הגג	עבור כלל הדירות בבניין. גישה דרך שטחים משותפים לכל המתקנים הטכניים המשותפים.	6 מתקנים סולאריים עבור 10 יח"ד בהיתר. דרך פתח עליה לגג מקומה ד' באמצעות סולם מתקפל.	**4 מתקנים סולאריים.**
בריכה על הגג נסיגות ממעקה הגג מעקה	בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות טכניות. 1.0 מ' יותר מעקה שקוף סביב הבריכה ובהתאם לתקנות הבטיחות.	בריכה מוגבהת בקומת הגג העליון. כ- 1.20 מ' ממעקה הגג הצדדי דרומי. כ- 1.09 מ' ממעקה הגג הקדמי. ללא מעקה.	

התאמה לתקנות

	כן	לא	הערות
בריכות שחיה	+		מבוקשת בריכת שחיה בשטח של כ- 15 מ"ר ועומקה 100 ס"מ, הוצגו כל הפרטים כנדרש בתקנות. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

הערות נוספות:

1. מבוקשים 3 עמודים בפרופורציות שונות. 2 ניצבים לחזית (צפוני ודרומי) בתחום קווי הבניין והקטנת אורך עמוד אופקי שאושר בהיתר מספר 18-0206. הבניין נמצא באזור ההכרזה ובהתאם להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה סעיף 1.2 ניתן למקם עמודים בתחום הרצועה המפולשת באופן אנכי, בעלי חתך אחיד לכל אורכם. נטען למסמכי הבקשה, מוצג 2500, אישורים ומסמכים שונים - מסמך חתום על ידי מהנדס ערן שילר שהעמודים המבוקשים תוכננו ובוצעו בהתאם לאילוצים קונסטרוקטיביים.

2. בתחילה מבלי לבצע בדיקה מרחבית הבקשה לא אושרה עקב סירוב תחנת כיבוי אש של מכון הרישוי. בתאריך 16/12/2019 התקבל במייל מעורך הבקשה מסמך מרשות הכבאות בעניין דרישות כיבוי אש, חו"ד מכון הרישוי עודכנה בהתאם. המסמך נסרק למסמכי הבקשה.

חו"ד מכון רישוי ע"י שירלי בר 16/12/2019

תנועה וחניה
========
שינויים המבוקשים במרתף לעומת היתר מס' 18-0206 (בקשה מס' 17-0163) אינם משנים מספר מקומות חניה.
מתוכננים 10 מקומות חניה תקניים כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי.
המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש
======
ע"פ סיכום עם רשות הכבאות אין צורך להגיש נספח בטיחות אש כתנאי לקבלת היתר.
עם זאת על המבנה לעמוד בכל דרישות בטיחות האש הקבועות בחוק, בתקנות, בתקנים ובהוראות נציב כבאות והצלה.
כמו כן תנאי לאכלוס המבנה יהיה הגשת אישור רשות הכבאות לאכלוסו. לכן על בעל ההיתר לכלול בתכנון ובביצוע מענה מלא לדרישות הנ"ל.
המלצה: פטור

אצירת אשפה
=========
אין שינוי בפתרון האשפה שאושר בבקשה קודמת 17-0163.
המלצה: פטור

מקלוט
=====
יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי
==========
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי
==========
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	וושינגטוניה חסונה	4.5	26.0	2.5	שימור	8

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' מיליס יניב)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר 18-0206 לבנייה חדשה שבתוקף עד לתאריך 04/07/2021 ושנמצא בשלבי בנייה הכוללים:
א. בכל הקומות- שינוי תוואי גרעין המדרגות והמעלית ושינויים בחלוקה הפנימית.
ב. בשתי קומות המרתף – הגבהת מפלסי המרתף (ללא שינוי מפלס הכניסה הקובעת בקומת הקרקע).
ג. בקומת הקרקע- תוספת 2 עמודים ניצבים לחזית (צפוני ודרומי) בתחום קווי הבניין והקטנת אורך עמוד אופקי קיים.
ד. בקומות הטיפוסיות- שינוי מיקום וגודל פתחים.
ה. על הגג העליון - בריכה.

תנאים להיתר
1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הוצאת היתר לשינויים בזמן תוקף היתר מספר 18-0206.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
   - שטחים משותפים.
   - אי סגירת מרפסות פתוחות בכל צורה שהיא.

הערות
1. ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מספר 18-0206 מתאריך 07/03/2018 ואינו מהווה את הארכת תוקפו.
2. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש, אשר אינה כלולה בו.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 20-0077-1 מתאריך 24/03/2020

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר 18-0206 לבנייה חדשה שבתוקף עד לתאריך 04/07/2021 ושנמצא בשלבי בנייה הכוללים:
א. בכל הקומות- שינוי תוואי גרעין המדרגות והמעלית ושינויים בחלוקה הפנימית.
ב. בשתי קומות המרתף – הגבהת מפלסי המרתף (ללא שינוי מפלס הכניסה הקובעת בקומת הקרקע).
ג. בקומת הקרקע- תוספת 2 עמודים ניצבים לחזית (צפוני ודרומי) בתחום קווי הבניין והקטנת אורך עמוד אופקי קיים.
ד. בקומות הטיפוסיות- שינוי מיקום וגודל פתחים.
ה. על הגג העליון - בריכה.

תנאים להיתר
1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הוצאת היתר לשינויים בזמן תוקף היתר מספר 18-0206.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
   - שטחים משותפים.
   - אי סגירת מרפסות פתוחות בכל צורה שהיא.

הערות
1. ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מספר 18-0206 מתאריך 07/03/2018 ואינו מהווה את הארכת תוקפו.
2. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש, אשר אינה כלולה בו.

רשות רישוי דיון נוסף

מספר בקשה	19-0099		**תאריך הגשה**	17/01/2019
מסלול	**בניה חדשה**	**בניה חדשה**	**בנייה חדשה תמ"א 38**	

כתובת	**ברנדיס 8**	**שכונה**	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	933/6212	**תיק בניין**	0500-008
מס' תב"ע	ע1, מ, ג, בי, 50, 211, 144	**שטח המגרש**	632

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקו סיטי אס.אל. יזמות ובניה בע"מ	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727
בעל זכות בנכס	גיל קופליס	רחוב דרך בן גוריון דוד 2, רמת גן 5257334
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שטינברג חיים אריה	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822
מורשה חתימה מטעם המבקש	רשף דודו	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727

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	1787.35	282.81		536.89	84.95	
מתחת				1012.82	160.26	
סה"כ	1787.35	282.81		1549.71	245.21	

מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה

1. **הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.**
2. **הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 17 יח"ד, הכולל:**

- **ב-2 קומות המרתף- 22 מקומות חניה (כולל חניית נכים), חניות לאופניים ואופנועים, 12 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.**
- **בקומת הקרקע- לובי כניסה, חדר אשפה, 5 מחסנים דירתיים ודירת גן עם ממ"ד וחצר פרטית.**
- **בקומות 1-2- בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה לדירות הצפונית והמערבית.**
- **בקומות 3-5- בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.**
- **בקומה 6 (גג חלקית)- 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית הקדמית ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית.**
- **בקומה 7 (גג חלקית)- 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת שקועה לדירה הקדמית ומרפסת גג בחזית האחורית 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 וחצר פרטית, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי וגדרות בגבולות המגרש.**

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית עבור 7 יחידות דיור ומקלט בקומת הקרקע.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
64	20.4.1950	לבניין בית בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית עבור 7 יח"ד ומקלט בקרקע.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 7 תתי חלקות, כולן בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומים החברה המבקשת "אקוסיטי יזמות ובניה בע"מ" באמצעות אחד ממורשיי החתימה מטעמה (רשף דוד) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום, וכן, ע"י עו"ד גיל קופליס בשם כל בעלי הזכויות בנכס בהתאם לייפוי כוח תכנוני בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4)- המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי מחוץ 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 בהתאם לתכנית מתוקנת, גרסה 4, מתאריך 18.9.19.

	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות:	6 + 2 קומות גג חלקיות	6 + 2 קומות גג חלקיות	
קווי בניין: **קדמי לרחוב ברנדיס (לפי תכנית 50)** **צדי** **אחורי**	 4.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ'	 4.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ'	
זכויות בנייה: (תכנית נפחית)	תכסית 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 (419 מ"ר)	בהתאם למותר	
צפיפות:	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 **2099/90 מ"ר= 23 יח"ד**	17 יחידות דיור	
גובה קומה:	3.30 מ' ברוטו	בהתאם למותר	
בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי -בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול' -תכנון חניית אופניים לכל יחידת	מוצע בינוי חלקי בהתאם לתכסית המותרת לבניה ורצועה מפולשת של 3.00 מ' תוכנן חדר אשפה ונישה לבלוני גז בתחום הבניין בהתאם לנדרש בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת	

	דיור בתחום המגרש -תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	תנועה וחניה מוצמדות חצר פרטית במרווח האחורי ליח"ד שבקומת הקרקע	
<u>קומות גג חלקיות:</u> **נסיגות ממעקה הגג** **גובה הבניה על הגג** **גובה המתקנים הטכניים**	 3.00 מ'- לחזית קדמית ב-2 קומות הגג החלקיות 2.00 מ'- לחזית אחורית בקומת הגג החלקית העליונה כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	 3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' 4.50 מ'	
<u>מרפסות:</u> **הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי** **שטח** **עיצוב המרפסות**	 1.60 מ' 14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין= **204 מ"ר** -לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) -חומרי גמר מרפסות אחיד	 בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר בהתאם למותר	
<u>מרפסות גג:</u>	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובליטות	בהתאם למותר	
<u>מזגנים:</u>	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	17 מעבי מזגנים בהתאם למספר יח"ד המוצעות	
<u>מסתורי כביסה:</u> **עיצוב המסתורים**	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית. בהתאם למדיניות הועדה המקומית- -גודל – עומק 0.60 מ'/ אורך 2.00 מ' -חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין	מוצעים לכל הדירות מסתורי כביסה, למעט לדירה המזרחית בקומת הגג העליונה לה מוצע מיקום לתליית כביסה במרפסת הגג האחורית בהתאם למותר בהתאם למותר	
<u>מצללות :</u> **שטח** **בינוי ומיקום**	בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	מוצעת מצללה מעל מרפסת גג אחורית בקומת הגג החלקית העליונה, בהתאם למותר בהתאם למותר	

נסיגות ממעקה הגג **גובה** **מרווחי קורות המצללה**	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות בהתאם למדיניות הועדה המקומית - המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	0.80 3.30 מ' לא הוצג פרט פרגולה בהתאם	**0.40 מ'** **0.30 מ'** ***הצגת פרט פרגולה**
<u>מתקנים טכניים על גג הבניין:</u> **שימושים וגישה** **מערכות סולריות**	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים *מערכות סולריות כמספר יח"ד בבניין (לפי תקנות התכנון והבניה) *דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ מסתורים ולא על גג עליון (לפי מדיניות אדריכל העיר)	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין. 17 מערכות סולריות בהתאם למותר למעט מיקום דוד שמש לדירת הקרקע	***הצגת מיקום דוד לדירת הקרקע**
<u>חניה:</u>	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	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצדדי דרומי בצמוד לגבול המגרש. *תכנון החניה מאושר בכפוף לתיקונים ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי- ראה חוות דעת בהמשך.	

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

	מותר	מוצע	סטייה
<u>מס' קומות:</u>	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	2 קומות מרתף	
<u>גובה קומות:</u>	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	בהתאם למותר	
<u>שימושים:</u>	חניה/ מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים ו- 12 מחסנים דירתיים (5 מחסנים מתוכננים בקומת הקרקע)	
<u>תכסית:</u>	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729א = **537.2 מ"ר** **(15% שטח מחלחל= 94.8 מ"ר)**	מוצע כ- 95 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15% משטח המגרש. שטחי החלחול מחולקים בין המרווח הקדמי לאחורי בתוואי שתילה של עצים חדשים ותוך שמירה על עצים לשימור בצמוד לגבולות המגרש.	

הערות נוספות:

1. במסגרת מסמכי הבקשה הוגשו המסמכים הבאים :

- נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט.
- במסגרת הבקשה מתוכננים התקנת עוגני קרקע זמניים לחלקות הגובלות למגרש הנדון אך לא לכיוון הרחוב/ שטחי ציבור ומופיעים בתנוחות קומות המרתף במפרט הבקשה כנדרש.
הוגש תצהיר של מתכנן השלד על אי שימוש בעוגני קרקע לכיוון רחוב ברנדיס.
טרם נשלחו הודעות ליידוע השכנים הגובלים לעניין העוגנים והנ"ל יבוצע במקביל לשיבוץ הבקשה לרשות הרישוי.
- אישור נגישות המבנה להיתר (נספח נגישות וטופס נלווה).
- אישור התקשרות מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 המכיל את הניקוד הניתן לו (65 נק') המספיקות לו לקבלת תקן בניה ירוקה בהמשך עם סיום הביצוע. יש להציג לאחר ועדה אישור מקדמי שלב א עם פרטי הפרויקט המקנים לו את הנקודות לעמידה בתקן.

חו"ד מכון רישוי ע"י גלית בלס 20/01/2019:

<u>תנועה</u>
חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 8.8.2019
הבקשה כוללת : מבנה מגורים חדש עם 17 יחידות דיור (7 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 10 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.
דרישת התקן :
22 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים)
4 מקומות חניה לאופנועים
17 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.
מתוכנן :
23 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים)
4 מקומות חניה לאופנועים
17 מקומות חניה לאופניים
הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה
<u>חוות דעת:</u> לצורך שיפור שדה ראיה יש להרחיב כניסה לרמפה ע"י קיטום הקיר
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

<u>כיבוי אש</u>
דרישה להציג נספח אחרי ועדה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

<u>דרכים</u>
תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

<u>אצירת אשפה</u>
מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות
תיקונים נדרשים : השלמת נתונים נדרשים לחדר אשפה + מיגון דרך גישה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

<u>איכות הסביבה</u>
התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אוורור מרתפים.
התווספו תנאים בהיתר לנושאים : אקוסטיקה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

<u>גנים ונוף</u>
במגרש ובקרבתו קיימים 14 עצים / שיחים. מיקום העצים - מס' 15-12 במדרכה הציבורית
מס' 1,2,3,5,6,8,22 במגרשים השכנים (מס' 6 יבש), השאר במגרש (3 יח') . העצים לשימור מס' 3,8 נטועים בקרבת גבול המגרש . לסיכום, מס' 1,2,4,7,21 (5 יח') מיועדים לכריתה , תמורת מס' 4,7,21 ישתלו עצים בערך של 17,061 ש"ח במגרש , ובהסכמת השכנים תמורת מס' 1,2 ישתלו עצים בערך של 2,199 ש"ח במגרשים. מס' 15-15,22 3,5,6,8,12 (9 יח') מיועדים לשימור , בליווי אגרונום . שטח החצר כ 341 מ"ר , חלקה מעל מרתף . ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

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

אדריכלות מכון הרישוי
יש לציין- מיקום יציאת אוורור למרתפים ומפלסי גדרות בתכנית.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

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

סיכום מכון הרישוי
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מייש גשר הזיו	6.0	8.0	4.0	כריתה	547
2	הדר לימון	6.0	17.0	5.0	כריתה	1,652
3	סיסם הודי	17.0	37.0	8.0	שימור	9,629
4	מייש גשר הזיו	14.0	34.0	9.0	כריתה	11,107
5	ברוש מצוי אופקי	3.0	21.0	3.0	שימור	9,043
6	סיסם הודי	8.0	45.0	5.	שימור	
7	מייש גשר הזיו	9.0	24.0	5.0	כריתה	4,305
8	זית אירופי	6.0	40.0	7.0	שימור	14,469
12	סיגלון חד עלים	4.0	6.0	2.0	שימור	362
13	סיגלון חד עלים	5.0	15.0	5.0	שימור	2,035
14	סיגלון חד עלים	5.0	7.0	2.0	שימור	345
15	סיגלון חד עלים	8.0	28.0	6.0	שימור	6,302
21	סיסם הודי	5.0	25.0	7.0	כריתה	1,649
22	פיקוס קדוש	7.0	13.0	3.0	שימור	149

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 02/10/2019
חלקה 933 בגוש 6212 בבעלות פרטית.
התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים , במידה ושיטת הביסוס תשתנה יש לחזור ולקבל את אישור אגף הנכסים.
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0286-19-1 מתאריך 28/10/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית 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 22 מקומות חניה (כולל חנית נכים), חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקני שירות משותפים.
סה"כ: יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 17 יחידות דיור.

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 תכנית 3729א.
3. התאמת המצללה מעל מרפסת גג אחורית לעניין גובה ונסיגה ממעקה גג וכן, הצגת פרט פרגולה, בהתאם להוראות תכנית 3729א.

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. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
4. 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.

מהות הדיון הנוסף:

לאחר בחינת הנושא מול הגורמים המקצועיים במנהל ההנדסה, הבקשה מוחזרת לדיון נוסף לתיקון החלטת רשות רישוי מתאריך 28.10.2019 כך שבמקום המילים "בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר" יבואו המילים "בכפוף לכל דין".

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

לתקן את החלטת רשות רישוי מתאריך 28.10.2019 כך שבמקום המילים "בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר" יבואו המילים "בכפוף לדין".

ההחלטה דיון נוסף: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0077-20-1 מתאריך 24/03/2020

לתקן את החלטת רשות רישוי מתאריך 28.10.2019 כך שבמקום המילים "בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר" יבואו המילים "בכפוף לדין".

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0400	**תאריך הגשה**	16/03/2020
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שינויים**	**הארכת תוקף החלטה**

כתובת	**השילוח 8**	**שכונה**	שפירא
גוש/חלקה	133/6981	**תיק בניין**	3584-008
מס' תב"ע	590, 2691, 2408	**שטח המגרש**	502

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שבדרון ניצן	רחוב השילוח 8, תל אביב - יפו 6687139
בעל זכות בנכס	קוץ דניאל	רחוב השילוח 8, תל אביב - יפו 6687139
בעל זכות בנכס	שבדרון ניצן	רחוב השילוח 8, תל אביב - יפו 6687139
עורך ראשי	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723
מתכנן שלד	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

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	116.87	9.96		12.51	2.49	
מתחת						
סה"כ	116.87	9.96		12.51	2.49	

מהות הבקשה: (מנצור אבנגליה)

הארכה חריגה לתוקף החלטת וועדה מקומית מ- 28/06/2017 לבקשה מס' 16-1837 לשינויים והרחבת הדירה הדרומית בקומת הקרקע (כולל ממ"ד) לצד ולאחור תוך השלמת הבנייה בין העמודים הקיימים סביב הדירה מתחת הרחבת דירת השכן (מעליה) בבניין קיים, בן 2 קומות, סה"כ 4 יח"ד.

<u>להלן החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0012 מתאריך 28/06/2017:</u>
לאשר את הבקשה להריסת מרבית הקירות בדירה הדרומית בקומת הקרקע והקמתה מחדש בצורה מורחבת (כולל ממ"ד). כולל ההקלה של :
- 6% משטח המגרש היחסי למבקש בהתאם לקונטור הרחבה אצל שכן בקומה השנייה
בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו בהחלטה המקורית".

ע"פ בקשת עורכת הבקשה, **החליטה רשות רישוי מספר 1-18-0153 מתאריך 15/08/2018:**
" לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדה לשנה נוספת מ- 28/06/2018 עד 28/06/2019, בתנאי ההחלטה המקורית, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים".

ע"פ בקשת עורכת הבקשה, **החליטה רשות רישוי מספר 1-19-0315 מתאריך 20/11/2019:**
" לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת וועדה המקומית ל-90 יום נוספים מיום ההחלטה בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים".

מצב בקשה מס' 19-1136 לפני סגירתה: מולאו דרישות הוועדה ומהנדס העיר והבקשה בבדיקה סופית.

התקבלה בקשה נוספת מעורכת הבקשה להארכת תוקף החלטה: " אנו מבקשים להאריך את תוקף הבקשה כדי לסיים טיפול ולהוציא היתר. אנחנו ממש לקראת סיום שלב הבדיקה הסופית, נותרו כמה תיקונים טכניים קטנים. כלומר כבר השגנו את כל האישורים שהיו חסרים כמו הסכמת שכנים והסכם שימוש בחצר והסכם הריסת הגדר. ועקב מצבי

הבריאותי והליך השגת אישורים אלו דרש זמן יותר מהרגיל, לפיכך אודה לאישורך להארכה תוקף חריגה כדי לסיים את הבדיקה הסופית והוצאת היתר".

ב- 16/03/2020 התקבלה המלצתה של בוחנת הרישוי, אדר' יאנה פיצ'וז'קין, להביא את הנושא לרשות רישוי על מנת לשקול מתן אורכה של 90 יום מיום ההחלטה.

ב- 16/03/2020 התקבל אישורו של עו"ד אילן רוזנבלום, עוזר סגן ראה"ע ומרכז הוועדה המקומית, להביא את הנושא לרשות רישוי על מנת לשקול מתן אורכה של 90 יום מיום ההחלטה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יבגניה פלוטקין)

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל- 90 יום נוספים מיום ההחלטה, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון , תנאים טכניים ובתנאים שפורטו ההחלטה המקורית.

ההחלטה : החלטה מספר 6
רשות רישוי מספר 0077-20-1 מתאריך 24/03/2020

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל- 90 יום נוספים מיום ההחלטה, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון , תנאים טכניים ובתנאים שפורטו ההחלטה המקורית.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0384		**תאריך הגשה**	11/03/2020
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שינויים**	**הארכת תוקף החלטה**	

כתובת	**צונץ 16**	**שכונה**	נוה עופר
גוש/חלקה	30/6992	**תיק בניין**	3724-016
מס' תב"ע	תמא38, תמ"א34ב/4, תמ"א38/3, תמ"א38/2, ע1, ג1, 852א, 3/05/12, 2710, 2691, 2603א, 2603	**שטח המגרש**	1168

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פרויקט צונץ 16 ת"א בע"מ	רחוב צונץ 16, תל אביב - יפו 6819131
בעל זכות בנכס	חוטיבה חליל	רחוב צונץ 16, תל אביב - יפו 6819131
עורך ראשי	שוורץ אמיר	רחוב שלם 3, רמת גן 5221550
מתכנן שלד	דוד פור אפרים	רחוב חיבת ציון 19, רמת גן 5239132
מיופה כח מטעם המבקש	עוזר ליאור	רחוב אלוני ניסים 1, תל אביב - יפו 6291915

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	2194.66	97.76		935.68	80.11	
מתחת				205.77	17.62	
סה"כ	2194.66	97.76		1141.45	97.73	

מהות הבקשה: (מנצור אבנגליה)

הארכה חריגה לתוקף החלטת וועדה מ- 21/03/2018 לבקשה מס' 17-1093 שניתן לחיזוק, שינויים ותוספת קומות מכוח תמ"א 38 לבניין קיים למגורים, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עבור 16 יחידות דיור.

<u>ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-18-0006 מ-21/03/2018:</u>

"1. לאשר את הבקשה לחיזוק, שינויים ותוספת 2 קומות וקומת גג חלקית מכוח תמ"א 38 לבניין קיים למגורים, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עבור סה"כ 28 יחידות דיור, על סמך הפרסומים שנעשו:

- הוספת 2.65 קומות נוספות מעל ל- 5 הקומות המותרות מכוח תמ"א 38.
  סך הכל מספר הקומות המבוקש 7.65 (לרבות קומת עמודים מפולשת בחלקה).
- הוספת 12 יחידות דיור מכוח תמ"א 38, סך כל הדירות בבניין 28 יח"ד.
- הרחבת הדירות הקיימות בבניין מכוח תמ"א 38.2.

לדחות את ההתנגדות מאחר שאינה כוללת נימוקים תכנוניים. בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו בהחלטה המקורית".

ע"פ בקשת עורך הבקשה, **החליטה רשות רישוי מספר 1-19-0126 מתאריך 02/05/2019**:
"לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדה לשנה נוספת מ- 21/03/2019 עד 21/03/2020, בתנאי ההחלטה המקורית, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים".

מצב בקשה מס' 19-0476 לפני סגירתה: הבקשה נמצאת בהמתנה לתשלום אגרות והיטלים.

התקבלה בקשה מטעם המבקש להארכת תוקף החלטת וועדה: " אנו מבקשים הארכת תוקף החלטת וועדה כדי לסיים את הליך הרישוי והוצאת היתר בניה. לצערי בחודשים האחרונים סבלתי מבעיות בריאותיות ואף אושפזתי בבית חולים לכן הדבר גרם לעיכובים בתהליכים, גם הסדרת רישומים בלשכת רישום המקרקעין אל מול חברת חלמיש. לכן אודה לכם מאוד אם תאשרו לי הארכת תוקף החלטה כדי שאוכל לשלם את אגרות הבניה וההיטלים. חשוב לי לציין שהפרויקט הזה מאוד חשוב לי והשקעתי בו כספים ומאמצים רבים ".

ב- 11/03/2020 התקבלה המלצתה של אדר' יעל נויפלד, בוחנת רישוי בכירה, להביא את הנושא לרשות רישוי על מנת לשקול <u>מתן אורכה של 90 יום מיום ההחלטה.</u>

ב- 11/03/2020 התקבל אישורו של עו"ד אילן רוזנבלום, עוזר סגן ראה"ע ומרכז הוועדה המקומית, להביא את הנושא לרשות רישוי על מנת לשקול <u>מתן אורכה של 90 יום מיום ההחלטה.</u>

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יבגניה פלוטקין)

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל- 90 יום נוספים מיום ההחלטה, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון , תנאים טכניים ובתנאים שפורטו ההחלטה המקורית.

ההחלטה : החלטה מספר 3
רשות רישוי מספר 0077-20-1 מתאריך 24/03/2020

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל- 90 יום נוספים מיום ההחלטה, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון , תנאים טכניים ובתנאים שפורטו ההחלטה המקורית.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0410		**תאריך הגשה**	19/03/2020
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שינויים**	**הארכת תוקף החלטה**	

כתובת	**צ'לנוב 13 רחוב לוינסקי 74**	**שכונה**	נוה שאנן
גוש/חלקה	159/6948	**תיק בניין**	0028-013
מס' תב"ע	תתל/70א, תמ"א38/3/א, ח, ג1, אף, ע1,44	**שטח המגרש**	198.8

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אינהאוס צ'לנוב בע"מ באמצעות אריק חן ת.ז. 32303151	רחוב הירקון 118, תל אביב - יפו 6357306
בעל זכות בנכס	אינהאוס צ'לנוב בע"מ באמצעות אריק חן ת.ז. 32303151	רחוב הירקון 118, תל אביב - יפו 6357306
עורך ראשי	פלדמן נתן	רחוב המליץ 5, תל אביב - יפו 63295
מתכנן שלד	ווגמן שלמה	רחוב אבן גבירול 14, הרצליה 4648217
מורשה חתימה מטעם המבקש	חן אריק	רחוב הירקון 118, תל אביב - יפו 6357306

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	452.03	227.38		218.82	110.07	
מתחת						
סה"כ	452.03	227.38		218.82	110.07	

מהות הבקשה: (מנצור אבנגליה)

הארכת תוקף החלטת וועדה מ- 10/04/2019 להריסת המבנה הקיים והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע מכוח תמ"א 38, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 6 קומות מרתף, סך הכול 20 יחידות דיור, שביניהן בחלקה הנדונה 9 יחידות דיור (מתוכם אחת על הגג). הבניין ממוקם על שטח של 2 חלקות ללא איחודם ומכיל מרתפים משותפים, לובי כניסה, חדר מדרגות ומעברים משותפים בכל הקומות. חישוב השטחים נערך משטח של כל חלקה בנפרד.

<u>להלן החלטת וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0007-19-2 מתאריך 10/04/2019:</u>

" 1. לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע מכוח תמ"א 38, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 6 קומות מרתף, שביניהן בחלקה הנדונה 9 יחידות דיור.
2. לאשר את הפרסומים הבאים:
   - תוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38
3. לאשר את ההקלות הבאות:
   - ניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי.
   - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה.
   - חריגה של 1.5 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי המותר של 4 מ' ברח' צ'לנוב בהתאם לקו בו בנויים רוב הבניינים בין שני צמתים לשם תכנון מיטבי ומימוש זכויות.
   - אי שמירת נסיגות ממעקה הגג עבור תכנון מיטבי.

- סידור מרתף אחד בתחום של 2 חלקות ללא איחודם לצורך פתרון חניה. בתנאי התאמה להנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו בהחלטה המקורית".

מצב בקשה מס' 18-0708 לפני סגירתה: הבקשה נמצאת במילוי דרישות עורך הבקשה לאחר דיון בוועדה.
אישורים חסרים במערכת: תנועה וחניה, כיבוי אש, דרכים, מי אביבים וביוב, אשפה, איכות הסביבה, גנים ונוף ואדריכל מכון.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף החלטה: "אנחנו נמצאים בישורת האחרונה של איסוף כל החומר ועדכון התכניות בהתאם להחלטות ועדה. בעקבות עיכובים מצד יתר המתכננים בפרויקט אנו חוששים שלא נעמוד בזמנים. תוקף ההחלטה עד 10/04/2020, לפיכך אנו מבקשים הארכת תוקף החלטה כדי שנוכל לסיים את הליך הרישוי והוצאת היתר בניה".

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יבגניה פלוטקין)

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה לשנה נוספת מ-10/04/2020 עד 10/04/2021, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו בהחלטה המקורית.

ההחלטה : החלטה מספר 7
רשות רישוי מספר 0077-20-1 מתאריך 24/03/2020

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה לשנה נוספת מ-10/04/2020 עד 10/04/2021, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו בהחלטה המקורית.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0411	**תאריך הגשה**	19/03/2020
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שינויים**	**הארכת תוקף החלטה**

כתובת	**צ'לנוב 13א**	**שכונה**	נוה שאנן
גוש/חלקה	158/6948	**תיק בניין**	0028-013א
מס' תב"ע	תתל/70א, תמ"א3/38/א, ח, ג1, אף, 44,ע1	**שטח המגרש**	235.6

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אינהאוס צ'לנוב בע"מ באמצעות אריק חן ת.ז. 32303151	רחוב הירקון 118, תל אביב - יפו 6357306
בעל זכות בנכס	אינהאוס צ'לנוב בע"מ באמצעות אריק חן ת.ז. 32303151	רחוב הירקון 118, תל אביב - יפו 6357306
עורך ראשי	פלדמן נתן	רחוב המליץ 5, תל אביב - יפו 63295
מתכנן שלד	ווגמן שלמה	רחוב אבן גבירול 14, הרצליה 4648217

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	521.31	221.27		307.15	130.37	
מתחת	0.19	0.08		1318.15	559.49	
סה"כ	521.50	221.35		1625.30	689.86	

מהות הבקשה: (מנצור אבנגליה)

הארכת תוקף החלטת הוועדה מ- 10/04/2019 לבקשה מס' 18-0706 שכללה הריסת המבנה הקיים והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע מכוח תמ"א 38, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 6 קומות מרתף, סך הכול 20 יחידות דיור, שביניהן בחלקה הנדונה 11 יחידות דיור (מתוכם אחת על הגג). הבניין ממוקם על שטח של 2 חלקות ללא איחודן ומכיל מרתפים משותפים, לובי כניסה, חדר מדרגות ומעברים משותפים בכל הקומות. חישוב השטחים נערך ביחס לשטח של כל חלקה בנפרד.

<u>להלן החלטת וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0007 מתאריך 10/04/2019</u> :

1. לאשר את הבקשה להריסת המבנה הקיים והקמת בניין חדש למגורים עם מסחר בקומת הקרקע מכוח תמ"א 38, בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 6 קומות מרתף, שביניהן בחלקה הנדונה 11 יחידות דיור.
2. לאשר את הפרסומים הבאים:
   - תוספת 2.5 קומות מכוח תמ"א 38
3. לאשר את ההקלות הבאות:
   - ניוד זכויות בין הקומות עבור תכנון מיטבי.
   - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה.
   - חריגה של 1.5 מ' מעבר לקו הבניין הקדמי המותר של 4 מ' בהתאם לקו בו בנויים רוב הבניינים בין שני צמתים לשם תכנון מיטבי ומימוש זכויות.
   - חריגה של 0.5 מ' (10%) מקו הבניין האחורי המותר לצורך מימוש זכויות.
   - חריגה מקו הבניין האחורי המותר של עד 2.5 מ' מגבול המגרש לצורך בניית ממ"דים בהמשך עם קו הבניין של המגרש הגובל וזאת בשל ממדי וצורות המגרשים.

- אי שמירת נסיגות ממעקה הגג עבור תכנון מיטבי.
- הבלטת מרפסת עד 40% מהמרווח האחורי המותר עבור שיפור רווחת הדיירים.
- סידור מרתף אחד בתחום של 2 חלקות ללא איחודם לצורך פתרון חניה,

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו בהחלטה המקורית.

מצב בקשה מס' 18-0706 לפני סגירתה: הבקשה נמצאת במילוי דרישות עורך הבקשה לאחר דיון בוועדה.
אישורים חסרים במערכת: תנועה וחניה, כיבוי אש, דרכים, מי אביבים וביוב, אשפה, איכות הסביבה, גנים ונוף ואדריכל מכון.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף החלטה: "אנחנו נמצאים בישורת האחרונה של איסוף כל החומר ועדכון התכניות בהתאם להחלטות ועדה. בעקבות עיכובים מצד יתר המתכננים בפרויקט אנו חוששים שלא נעמוד בזמנים. תוקף ההחלטה עד 10/04/2020, לפיכך אנו מבקשים הארכת תוקף החלטה כדי שנוכל לסיים את הליך הרישוי והוצאת היתר בניה".

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יבגניה פלוטקין)

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה לשנה נוספת מ-10/04/2020 עד 10/04/2021, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו בהחלטה המקורית.

ההחלטה : החלטה מספר 8
רשות רישוי מספר 0077-20-1 מתאריך 24/03/2020

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה לשנה נוספת מ-10/04/2020 עד 10/04/2021, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו בהחלטה המקורית.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0417		**תאריך הגשה**	23/03/2020
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שינויים**	**הארכת תוקף החלטה**	

כתובת	**שדרות ירושלים 16**	**שכונה**	צפון יפו
גוש/חלקה	73/7017	**תיק בניין**	3001-016
מס' תב"ע	תמ"מ5, תמ"א2/4, תמ"א/13, ע1, 479, 452, 2606	**שטח המגרש**	

בעל עניין	**שם**	**כתובת**
מבקש	חטר ישי איתן	רחוב בארי 50, תל אביב - יפו 6423316
בעל זכות בנכס	בנק הפועלים בע"מ	שדרות רוטשילד 50, תל אביב - יפו 6688314
עורך ראשי	נבון גבריאל	רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	זיבגורסקי אלכס	רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224

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						
מתחת						
סה"כ						

מהות הבקשה: (מנצור אבנגליה)

הארכה חריגה לתוקף החלטת וועדה מקומית מתאריך 21/03/2018 לבקשה מס' 14-2233 שכללה שימוש חורג להיתר ממסחר ל-3 דירות מגורים במפלס קומת ביניים תוך השלמתה לקומה רגילה.

- **<u>ב- 25/03/2015 החליטה וועדת משנה לתכנון ובניה:</u>**
לקבל את ההתנגדויות בחלקן ולא לאשר את הבקשה, שכן:
  - הבקשה הוגשה כבקשה לשימוש חורג בלבד, ללא תוספת שטח, אך למעשה מבוקשת חריגה בשטח של כ63 מ"ר, ע"י השלמת קומת ביניים לקומה רגילה שנעשתה בפועל ללא היתר. ללא הכללתה בחישוב השטחים. כאשר בבניין נוצלו את כל הזכויות המותרות והתוספת מהווה סטייה ניכרת.
  - סגירת חלל עובר בין קומת הקרקע לקומת הביניים יוצרת גובה נמוך מ-3.75 מ' המותרים למסחר בניגוד לתקנות.
  - הוגשה ללא פתרון לחיזוק הבניין והוכחת מסוגלותו לשאת בעומסים.
  - הוגשה ללא פתרון למיגון עבור הדירות החדשות וללא פתרון למערכת סולרית כפי שנקבע בתקנות.
  - נערכה בצורה שלא מאפשרת את בדיקתה : ללא הצגת יעוד כל השטחים , ללא סימון כל החלקים בנכס השייכים למבקש , ללא התייחסות לשאר הבניה הקיימת בסמוך ליחידה נושאת הבקשה , ללא התייחסות לכל השינויים שבוצעו בסטייה כלפי היתרים.

- הוגש ערר ע"י המבקשים בגין סירוב מתן היתר לבקשה שהוגשה, וב- 05/06/2017 החליטה ועדת ערר להחזיר את הבקשה לדיון נוסף בוועדה מקומית, וזאת מתוך נקודת מוצא לפיה קומת היציעים נבנתה במלואה בסמוך או בזמן הקמת הבניין בהיתר כדין, על כל הנובע מכך.

- **<u>ב- 21/03/2018 החליטה וועדת משנה לתכנון ובניה (במסגרת הדיון הנוסף):</u>**
" בהמשך להחלטת ועדת ערר בנוגע לשטחים בקומת ביניים שניתן לראות כקיימים בהיתר ולאור זאת הבקשה לא מהווה תוספת שטח:
  1. לאשר שימוש חורג להיתר בקומה זאת ממסחר ל-3 יחידות דיור במסגרת ההקלה שפורסמה לשינוי

יעוד ממחסן וארכיון למגורים בקומת הביניים.
2. לקבל את ההתנגדויות בחלקן לעניין יציבות המבנה.
3. לאשר פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חנייה. בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאם תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו".

- ע"פ בקשת עורך הבקשה, **החליטה רשות רישוי בתאריך 17/04/2019:**
"לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדה מקומית לשנה נוספת מ- 21/03/2019 עד 21/03/2020, בתנאי ההחלטה המקורית, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים".

מצב בקשה מס' 2233-14 לפני סגירתה: הבקשה נמצאת במילוי דרישות עורך הבקשה לאחר בדיקה סופית .

התקבלה בקשה מטעם עורך הבקשה להארכת תוקף החלטה: " אנו מבקשים הארכת תוקף להחלטת ועדה שפג תוקפה ביום 21.03.20 לשנה נוספת. אנו נמצאים בשלב השלמת ליקויים לאחר בדיקה סופית . כלומר כל מה שנותר לנו הוא להשלים את הנדרש לפי דרישתו של בוחן הרישוי ולבצע טען גרסה. לאחר קבלת אישורו נוכל לקבל את ההיתר. לפיכך, נודה לכם באישור הבקשה להארכת תוקף ההחלטה כדי שנוכל לסיים את הליך הרישוי והוצאת היתר בניה".

ב- 23/03/2020 התקבל המלצתה של אינג' יבגניה פלוטקין, מנהלת אזור דרום ויפו, להביא את הנושא לרשות רישוי על מנת לשקול <u>מתן אורכה של 90 יום מיום ההחלטה</u>.

ב- 23/03/2020 התקבל אישורו של עו"ד אילן רוזנבלום, עוזר סגן ראה"ע ומרכז הועדה המקומית, להביא את הנושא לרשות רישוי על מנת לשקול <u>מתן אורכה של 90 יום מיום ההחלטה</u>.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יבגניה פלוטקין)

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל- 90 יום מיום ההחלטה, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו בהחלטה המקורית.

ההחלטה : החלטה מספר 9
רשות רישוי מספר 0077-20-1 מתאריך 24/03/2020

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל- 90 יום מיום ההחלטה, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו בהחלטה המקורית.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0394		**תאריך הגשה**	12/03/2020
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שינויים**	**הארכת תוקף החלטה**	

כתובת	**הרצל 49 רחוב מטלון 23**	**שכונה**	פלורנטין
גוש/חלקה	8/8986	**תיק בניין**	0002-049
מס' תב"ע	תמ"א38/3/א, 44, ג1	**שטח המגרש**	304

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רולו טומאסי השקעות בע"מ	רחוב נחמני 26, תל אביב - יפו 6579444
בעל זכות בנכס	רולו טומאסי השקעות בע"מ	רחוב נחמני 26, תל אביב - יפו 6579444
עורך ראשי	פרדו יניב	רחוב הרצל 119, תל אביב - יפו 6655518
מתכנן שלד	פיטרמן גרשון	רחוב יוחנן הסנדלר 4, כפר סבא 4442604
מורשה חתימה מטעם המבקש	אפרת רן שלמה	רחוב הזית 52, רמת השרון 4725341

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	1173.14	385.90		423.86	139.43	
מתחת				30.79	10.13	
סה"כ	1173.14	385.90		454.65	149.56	

מהות הבקשה: (מנצור אבנגליה)

הארכת תוקף חריגה שניה להחלטת וועדה מ- 13/12/2017 לבקשה מס' 17-0539 הריסת הבניין הקיים לשימור מרקמי ,בן 3 קומות למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, למעט קירות בחזית, קירות בעורף המגרש וחדר המדרגות הכללי והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, סה"כ 18 יחידות דיור תוך שמירת האלמנטים מסוימים של הבניין המקורי כמפורט לעיל.

<u>להלן החלטת וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0022 מתאריך 13/12/2017:</u>

"1. לאשר את הבקשה להריסת הבניינים הקיימים, למעט קירות בחזית, קירות בעורף המגרש וחדר המדרגות הכללי והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, סה"כ 18 יחידות דיור,

כולל הפרסומים הבאים:

- תוספת 2.5 קומות חדשות מכוח תמ"א 38 עבור חיזוק המבנה בהתאם לתמריצי תמ"א 38.
- הרחבת דירות קיימות עד 13 מ"ר עבור חיזוק המבנה בהתאם לתמריצי תמ"א 38.

כולל ההקלות הבאות:

- ניוד זכויות בין הקומות לצורך תכנון אופטימאלי.
- ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית עבור תכנון אופטימאלי.
- הגדלת תכסית קומת הקרקע במגרש 2003 מעבר ל- 50% המותרים עד 73%
- הגדלת תכסית קומת הקרקע במגרש 2002 מעבר ל- 50% המותרים עד 85%

2. לאשר פתרון חלופי ל-22 מקומות חנייה החסרים לפי התקן על ידי השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי ובכפוף למילוי כל התנאים של תחנת תנועה וחנייה.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו בהחלטה המקורי".

על פי בקשת עורך הבקשה, החליטה רשות רישוי מתאריך 16/01/2019:
" לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדה מקומית לשנה נוספת מ-13/12/2018 עד 13/12/2019, בתנאי ההחלטה המקורית, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים".

על פי בקשת עורך הבקשה, החליטה רשות רישוי מ- 08/01/2020:
" לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה ל- 90 יום נוספים מיום ההחלטה בתנאי ההחלטה המקומית ובתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים".

מצב בקשה מס' 19-1472 לפני סגירתה: הבקשה נמצאת בבדיקה סופית.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף החלטה: " בתאריך ה 8/1/20 אושרה הארכת תוקף ל 90 יום על מנת שנוכל לקבל את אישורן של שתי התחנות האחרונות - אישור הנציבות לפטור נגישות ואישור מי אביבים, כמו כן לעלות למערכת הגשה סופית לבדיקה. בתאריך ה 13/2/20 נכנסה התכנית לבדיקה סופית לאחר שהתקבלו האישורים מהנציבות ומי אביבים אך בינתיים פג תוקף ההחלטה. נציין שהושקעו מאמצים רבים בבקשה להיתר, התכנית נמצאת בישורת האחרונה . לפיכך, נבקשכם להאריך את תוקפו של החלטת הועדה באופן חריג על מנת שנוכל לקבל היתר בניה".

ב- 12/03/2020 התקבלה המלצתו של אדר' ערן אברמוביץ', בוחן רישוי בכיר, להביא את הנושא לרשות רישוי על מנת לשקול <u>מתן אורכה של 90 יום מיום ההחלטה</u>.

ב- 12/03/2020 התקבל אישורו של עו"ד אילן רוזנבלום, עוזר סגן ראה"ע ומרכז הועדה המקומית, להביא את הנושא לרשות רישוי על מנת לשקול <u>מתן אורכה של 90 יום מיום ההחלטה</u>.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יבגניה פלוטקין)

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל- 90 יום נוספים מיום ההחלטה, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו ההחלטה המקורית.

ההחלטה : החלטה מספר 4
רשות רישוי מספר 0077-20-1 מתאריך 24/03/2020

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל- 90 יום נוספים מיום ההחלטה, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו ההחלטה המקורית.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0395		**תאריך הגשה**	12/03/2020
מסלול	**תוספות ושינויים**	**שינויים**	**הארכת תוקף החלטה**	

כתובת	**הרצל 51 רחוב מטלון 24**	**שכונה**	פלורנטין
גוש/חלקה	1/8987	**תיק בניין**	0002-051
מס' תב"ע	תמ"א38/3/א, 44, ג1	**שטח המגרש**	

בעל עניין	**שם**	**כתובת**
מבקש	אפרת רן שלמה	רחוב הזית 52, רמת השרון 4725341
בעל זכות בנכס	מורשת מטלון אדמה בע"מ	רחוב אחד העם 48, תל אביב - יפו 6520213
עורך ראשי	פרדו יניב	רחוב הרצל 119, תל אביב - יפו 6655518
מתכנן שלד	פיטרמן גרשון	רחוב יוחנן הסנדלר 4, כפר סבא 4442604

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	2095.34			845.52		
מתחת				21.08		
סה"כ	2095.34			866.60		

מהות הבקשה: (מנצור אבנגליה)

הארכת תוקף חריגה שניה להחלטת וועדה מקומית מ- 27/12/2017 לבקשה מס' 17-0431 שכללה הריסת 2 בניינים בני 3 קומות הצמודים זה לזה ב-2 מגרשים נפרדים, למעט קירות חזית וחדר מדרגות כללי המיועדים לשימור מרקמי והקמת בניין חדש, מכוח תמ"א 38 למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות עם בנייה חלקית על הגג עבור, סך 40 יחידות דיור.

להלן החלטת וועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-17-0023 מתאריך 27/12/2017:

1. בהסתמך על חוות הדעת המשפטית לאשר את הבקשה להריסת הבניינים הקיימים, למעט קירות חזית והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים ב-2 חלקות נפרדות ללא איחודם עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, סה"כ 40 יח"ד, כולל הפרסומים הבאים:
   - תוספת 2.5 קומות חדשות מכח תמ"א 38 עבור חיזוק המבנה בהתאם לתמריצי תמ"א 38.
   - הרחבת דירות קיימות עד 13 מ"ר עבור חיזוק המבנה בהתאם לתמריצי תמ"א 38.

   כולל ההקלות הבאות:
   - ניוד זכויות בין הקומות לצורך תכנון אופטימאלי.
   - ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית עבור תכנון אופטימאלי.
   - הגדלת תכסית קומת הקרקע בחלקה 11 מעבר ל- 50% המותרים עד 73%
2. לאשר פתרון חלופי ל-32.34 מקומות חנייה החסרים לפי התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי ובכפוף למילוי כל התנאים של תחנת תנועה וחנייה.
3. לדחות את ההתנגדויות מכיוון שמדובר בטענות קנייניות והוועדה המקומית מוסמכת לדון בנושאים תכנוניים בלבד. בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו בהחלטה המקורית".

על פי בקשת עורך הבקשה, החליטה רשות רישוי מ- 16/01/2019:

" לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת וועדה מקומית לשנה נוספת מ-13/12/2018 עד 13/12/2019, בתנאי ההחלטה המקורית, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים".

על פי בקשת עורך הבקשה, החליטה רשות רישוי מ- 08/01/2020 :
"לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית ל-90 יום נוספים מיום ההחלטה, בתנאי ההחלטה המקורית ובתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים".

מצב בקשה מס' 19-1471 לפני סגירתה : מולאו כל דרישות הוועדה ותאום תכנון והבקשה בהמתנה לתשלום אגרות והיטלים.

התקבלה בקשה מעורך הבקשה להארכת תוקף החלטה : " אנו פונים אליכם בבקשה להארכת תוקף החלטת הועדה להשלמת חישוב אגרות ומתן היתר בניה. להלן סיבות של העיכוב בטיפול בבקשה. בתאריך ה 8/1/20 אושרה הארכת תוקף ל 90 יום על מנת שנוכל לקבל את אישור מחלקת מי אביבים, כמו כן לעלות למערכת הגשה סופית לבדיקה. בתאריך ה 13/2/20 נכנסה התכנית לבדיקה סופית לאחר שהתקבל אישור מי אביבים והושלם הטיפול וכרגע הבקשה לאחר סיום חישוב אגרות והיטלים אך בינתיים פג תוקף ההחלטה. נציין שהושקעו מאמצים רבים בבקשה להיתר, לפיכך, נבקשכם להאריך את תוקפו של החלטת הועדה באופן חריג על מנת שנוכל לשלם את האגרות וההיטלים ולקבל היתר בניה".

ב- 12/03/2020 התקבלה המלצתו של אדר' ערן אברמוביץ', בוחן רישוי בכיר, להביא את הנושא לרשות רישוי על מנת לשקול <u>מתן אורכה של 90 יום מיום ההחלטה</u>.

ב- 12/03/2020 התקבל אישורו של עו"ד אילן רוזנבלום, עוזר סגן ראה"ע ומרכז הועדה המקומית, להביא את הנושא לרשות רישוי על מנת לשקול <u>מתן אורכה של 90 יום מיום ההחלטה</u>.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יבגניה פלוטקין)

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל-90 יום נוספים מיום ההחלטה, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון , תנאים טכניים ובתנאים שפורטו ההחלטה המקורית.

ההחלטה : החלטה מספר 5
רשות רישוי מספר 0077-20-1 מתאריך 24/03/2020

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכה חריגה לתוקף החלטת הוועדה המקומית ל-90 יום נוספים מיום ההחלטה, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון , תנאים טכניים ובתנאים שפורטו ההחלטה המקורית.