

לי סיון תש"פ
22 יוני 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0135 תאריך: 16/06/2020 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	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	וינברג נילי	אוגרית 27	0815-027	20-0617	1
4	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	בינקין דניאל	דוש (קריאל גרדוש) 1	2355-012	20-0284	2
8	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	"רם" יחזקאל 20 בע"מ	יחזקאל 20	0214-020	20-0657	3

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0617	תאריך הגשה	07/05/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	אוגרית 27	שכונה	תל ברוך
גוש/חלקה	267/6627	תיק בניין	0815-027
מס' תב"ע	ע1, 2710, 256, 1837	שטח המגרש	974

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	וינברג נילי	רחוב אוגרית 27, תל אביב - יפו 6901627
בעל זכות בנכס	וינברג נילי	רחוב אוגרית 27, תל אביב - יפו 6901627
עורך ראשי	נוימרק אמנון	ת.ד. 3867, פתח תקווה 4951623
מתכנן שלד	נוימרק אמנון	ת.ד. 3867, פתח תקווה 4951623

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			מבוקש (מ"ר)
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	0.43	4.21				מעל
						מתחת
	0.43	4.21				סה"כ

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים בבניין קיים בן 2 קומות עם גג ומעליו המשך של חדר המדרגות לגישה לגג, עבור יח"ד אחת במחצית הדרומית של המגרש – קוטג' בנוי בקיר משותף, הכוללים:</p> <p>-הקמת מעלון חיצוני בחזית צדדית דרומית והסדרת גישה אליו לקומות הקרקע ו-א';</p> <p>-הקמת משווא גובה (פלטה עולה ויורדת) ממפלס החניה (+25.67) למפלס הכניסה (+26.56) כולל הריסת המדרגות החיצוניות הקיימות בין המפלסים הנ"ל;</p> <p>-הריסת קירוי שבוצע ללא היתר מעל פרגולה הקיימת במרווח צדדי-דרומי והריסת 2 סככות שהוקמו מעל חצר המשק שאושרה ללא קירוי. עורך הבקשה רשום על גבי הבנייה המיועדת כעת להריסה, שהינה בוצעה בפועל. שינויים בפיתוח השטח מבוקשים עבור זוג מבוגרים מאוד.</p>

מצב קיים:

על המגרש קיימים 2 קוטג'ים עבור 2 יח"ד בנויות בקיר משותף.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	כיסוי מחסן והוספת סככה לחניה (בקוטג' שבנדון).	28/6/1984	1/41
	הקמת פרגולה במרווח הצדדי דרומי (בקוטג' שבנדון)	2/7/1983	1/69
	הוספת מדרגות לגג העליון ומרפסת גג. (בקוטג' הנדון)	24/7/1981	1/120
	תוספת בניה בקומה ב' והסדרת חצר משק לא מקורה במרווח צדדי דרומי. (בקוטג' שבנדון)	8/4/1981	1/10

1/253	31/10/1980	הריסת הבניה הקיימת והקמת בניין מגורים בן 2 קומות ליח"ד אחת – הקוטג' שבנדון.
-------	------------	---

בעלויות:

הנכס בבעלות רמ"י וחכירה פרטית. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים – חוכרים יח"ד הדרומית. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לרמ"י והחוכרים בצד הצפוני של המגרש ולא התקבלו התנגדויות. כ"כ צורפה תעודת היוון של רמ"י למבקשי הבקשה.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
1. המעלון מוצע במסגרת קו הבניין הצדדי המותר של 4 מ', ברובו בתוך מגרעת קיימת בבניין ובבלטה של 0.60 מ' מקיר הדרומי של המבנה. 2. המשווה גובה (פלטה עולה וירדת) מוצעת במקום מגרדות חיצוניות קיימות במרווח הצדדי בין מפלס החניה (25.67+) למפלס הכניסה למבנה (26.56+). המדרגות הקיימות בין המפלסים מוצעות להריסה. 3. חצר המשק אושרה ללא קירוי במרווח צדדי – דרומי לפי היתר 1/10 משנת 1981. מעל חצר המשק הוקמו ללא היתר 2 סככות המוצעות כעת להריסה.		+	בנייה במרווחים/בליטות
תה פנימית 1.03 מ' X 1.35 מ', שטח מעלית 2.50 מ"ר מהווה תוספת שטח שירות בקומת הקרקע בתוך קוי הבנין המותרים. 2 עצירות בקומת קרקע ובקומה א', הגישה ממעלון ישירות לדירה (ללא פודסט).		+	מעלון
הפרגולה קיימת במרווח הצדדי דרומי לפי היתר 1/69 משנת 1981 בשטח של 25.80 מ"ר מחוץ לקו הבניין הצדדי המותר (4 מ') עד למרחק של כ-0.40 מ' מגבול המגרש. מעל הפרגולה הוקם קירוי ללא היתר המוצע כעת להריסה.	+		מצללה בחצר: - שטח המצללה - קווי בניין
ללא שינוי.		+	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

התייחסות למיקום המעלון, היא לפי תכנית 2710 (תכנית למעליות חיצוניות) ובהתאם להנחיות מרחביות ובהתאם לתקנות חוק התכנון ובניה ולפי תקן ישראלי של מעליות. שטח המעלון מהווה תוספת שטח שירות בקומת הקרקע.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 09/06/2020

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 כפוף לתיקונים.

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 29/03/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

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

לאשר את הבקשה להקמת מעלון חיצוני בחזית צדדית דרומית עם 2 תחנות עצירה בקומת קרקע ובקומה א', הריסת מדרגות חיצוניות קיימות במרווח הצדדי דרומי בין מפלס החניה למפלס הכניסה והקמת משווא גובה במקומן (פלטה עולה ויורדת), הריסת קירוי פרגולה ו-2 סככות בחצר המשק, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הריסת קירוי הפרגולה והסככות הקיימות בחצר המשק לפני הוצאת היתר והצגת אישור מח' פיקוח על הבניה על כד.
2. הצגת פרטי המעלון ופרטי הפלטה משווה גובה, בק"מ 50:1.
3. הצגת שטח המעלון המוצע כשטח שירות בחישוב השטחים.

תנאים בהיתר

בעלי ההיתר אחראים על המעלון והפלטה משווה גובה יעמדו בכל התקנות והתנאים הרלוונטיים להקמתם בעת הוצאת ההיתר.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0135-20-1 מתאריך 16/06/2020

לאשר את הבקשה להקמת מעלון חיצוני בחזית צדדית דרומית עם 2 תחנות עצירה בקומת קרקע ובקומה א', הריסת מדרגות חיצוניות קיימות במרווח הצדדי דרומי בין מפלס החניה למפלס הכניסה והקמת משווא גובה במקומן (פלטה עולה ויורדת), הריסת קירוי פרגולה ו-2 סככות בחצר המשק, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הריסת קירוי הפרגולה והסככות הקיימות בחצר המשק לפני הוצאת היתר והצגת אישור מח' פיקוח על הבניה על כד.
2. הצגת פרטי המעלון ופרטי הפלטה משווה גובה, בק"מ 50:1.
3. הצגת שטח המעלון המוצע כשטח שירות בחישוב השטחים.

תנאים בהיתר

בעלי ההיתר אחראים על המעלון והפלטה משווה גובה יעמדו בכל התקנות והתנאים הרלוונטיים להקמתם בעת הוצאת ההיתר.

הערות

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

רשות רישוי (דיון נוסף)

מספר בקשה	20-0284	תאריך הגשה	20/02/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד

כתובת	דוש (קריאל גרדוש) 1 רחוב אלוני ניסים 12	שכונה	צמרות איילון
גוש/חלקה	725/6108	תיק בניין	2355-012
מס' תב"ע	תעא/1750, 3440, 1750א	שטח המגרש	6735

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בינקין דניאל	רחוב דוש (קריאל גרדוש) 1, תל אביב - יפו 6291901
בעל זכות בנכס	נ.א.מ 5 בע"מ	רחוב אלטלנה 1, ראשון לציון 7565201
עורך ראשי	מגורי כהן שלמה	רחוב פרישמן 6, כפר סבא 44417
מתכנן שלד	דניאל אהרון	רחוב טשרניחובסקי 24, כפר סבא 4427112

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		סה"כ
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	294.20		113.79		
מתחת					
סה"כ	294.20		113.79		

מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
איחוד 2 דירות (דירה מספר 1104 עם דירה מספר 1105) בקומה 25 (מפלס +79.20) בבניין מגורים קיים בן 29 קומות, שינויים פנימיים והריסת קיר מפריד בין שתי הדירות. שטח הדירה המאוחדת כ-279 מ"ר.

מצב קיים:

בנין מגורים בן 27 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים (בגובה כפול) מפולשת ו-2 קומות חנייה מרתף לפי תב"ע 1750 ו-1750א. מבדיקת מחלקת הפיקוח: תכנית תואמת את המצב בשטח.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניה חדשה-בניין רב קומות	30/07/2006	06-0668

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של חברת נ.א.מ. 5 בע"מ והבקשה חתומה ע"י בא כוחו של בעל הנכס הרשום. על דירות אלה רשומה הערת אזהרה על שם המבקש. נשלחו הודעות לפי תקנה 336' ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 3440 אזור מגורים מדרום לשיכון בבלי)

מותר	מוצע	סטייה
------	------	-------

מותר	מוצע	סטייה
חישוב שטחים	ראה הערה 3	
ממ"דים	9 מ"ר נטו + קירות ממ"ד	6.29 מ"ר שטח עיקרי נוסף.
מרפסות	עד 12 מ"ר לדירה במוצע	24 מ"ר לדירה 12.00 מ"ר שטח עיקרי נוסף.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים - אוורור	*	*
לא הוצג פתרון אוורור בחדרים רטובים ללא פתחי אוורור של הדירה המאוחדת.		

הערות נוספות:

1. מוצע איחוד 2 דירות בקומה ה-25 שאושרו בהיתר מ-2006 ואין שינוי בקונטור הקומה כפי שאושרה בהיתר.
2. סימון חץ צפון בתכניות.
3. חישוב השטחים לא נעשה בצורה תקינה - סומן שטח מדרגות כשטח אחסנה ולא סומנו שאר השטחים הדרושים לחישוב שטח העיקרי הנוסף. יש לבצע תיקון חישוב שטחים כנדרש.
4. הבקשה לא כוללת הריסת ממ"דים המאושרים בהיתר.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 17/03/2020

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

אצירת אשפה

שינויים פנימיים בדירות מגורים במגדל קיים.
המלצת תחנה: פטור
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

דור טפר 01/03/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח.
השימוש קיים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אריאל אברהם)

לאשר את הבקשה לאיחוד 2 דירות (דירה מספר 1104 עם דירה מספר 1105) בקומה 25 (מפלס +79.20) בבניין מגורים קיים בן 29 קומות, שינויים פנימיים והריסת קיר מפריד בין שתי הדירות. שטח הדירה המאוחדת כ-279 מ"ר.

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

תנאים להיתר

מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. באם יתבקש פיצולה של הדירה המאוחדת מחדש, יחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות בהתאם ובכפוף לדין כפי שיהיה באותו המועד.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0108 מתאריך 13/05/2020

לאשר את הבקשה לאיחוד 2 דירות (דירה מספר 1104 עם דירה מספר 1105) בקומה 25 (מפלס +79.20) בבניין מגורים קיים בן 29 קומות, שינויים פנימיים והריסת קיר מפריד בין שתי הדירות. שטח הדירה המאוחדת כ-279 מ"ר.

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

תנאים להיתר

מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. באם יתבקש פיצולה של הדירה המאוחדת מחדש, יחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות בהתאם ובכפוף לדין כפי שיהיה באותו המועד.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

מהות הדיון הנוסף:

תיקון טעות סופר בהחלטת רשות רישוי שמספרה 1-20-0108 מתאריך 13/05/2020

נימוקי הדיון הנוסף:

במפרט הבקשה שהוגשה סומנה הדירה בה מבוקשת הבקשה בקומה 25 מפלס +79.20. בפועל הדירה עבורה מבוקשת הבקשה נמצאת בקומה 23 מפלס +79.20.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)

לתקן טעות הסופר ולשנות את החלטת רשות הרישוי עבור הבקשה לאיחוד הדירות, בקומה 23 מפלס +79.20 ולא בקומה 25 מפלס +79.20 כפי שנכתב בהחלטה המקורית.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0135 מתאריך 16/06/2020

לתקן טעות הסופר ולשנות את החלטת רשות הרישוי עבור הבקשה לאיחוד הדירות, בקומה 23 מפלס +79.20 ולא בקומה 25 מפלס +79.20 כפי שנכתב בהחלטה המקורית.

תנאים להיתר

מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. באם יתבקש פיצולה של הדירה המאוחדת מחדש, יחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות בהתאם ובכפוף לדין כפי שיהיה באותו המועד.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0657	תאריך הגשה	17/05/2020	נדרש מכון בקרה
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	

כתובת	יחזקאל 20	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	43/6959	תיק בניין	0214-020
מס' תב"ע	ע1, 58, 3616א	שטח המגרש	453

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	"רם" יחזקאל 20 בע"מ	רחוב דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233
בעל זכות בנכס	סלנט ציונה	רחוב ז'בוטינסקי 33, רמת גן 5251107
בעל זכות בנכס	בן ארי אירית	רחוב ז'בוטינסקי 33, רמת גן 5251107
בעל זכות בנכס	גבעון אהוד	רחוב ז'בוטינסקי 33, רמת גן 5251107
עורך ראשי	רובין נועה	רחוב ירמיהו 7, תל אביב - יפו 6350707
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	אלעד שמרלינג	רחוב דיזנגוף 50, תל אביב - יפו 6433222

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר 19-1004 שניתן ב- 20/02/2020, עבור הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 12 יח"ד, שטרם החלה בנייתו, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - <u>בכל הקומות</u>: שינויים בחזיתות. - <u>בקומת הקרקע</u>: הקטנת שטח חדר הגז והגדלת שטח יח"ד הדרום מערבית. - <u>בקומות הטיפוסיות (1-3)</u>: שינויי פנים, שינויים בגודל הפתחים בחזיתות. - <u>בקומה 4</u>: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית הכוללים איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת, ביטול ממ"ד, ביטול מסתור כביסה צפוני והגדלת מרפסות הגזוזטרה בחזית הקדמית. - <u>בקומה 5</u>: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית הכוללים איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת, ביטול ממ"ד, ביטול מסתור כביסה צפוני, הגדלת מרפסות הגזוזטרה בחזית הקדמית וביטול מרפסת גזוזטרה בחזית האחורית. - <u>בקומת הגג החלקית</u>: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית. - <u>בפיתוח השטח</u>: שינוי מיקום שביל הכניסה. <p>סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 10 יח"ד.</p>

מצב קיים:

בהתאם לחו"ד פיקוח מ- 22/03/20 טרם החלו עם עבודות ההריסה והבנייה. קיים בניין מגורים בן שתי קומות מעל קומת קרקע חלקית וחדר כביסה על הגג מעל קומת מרתף עם מקלט המכיל 6 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
19-1004	2020	1. הריסת בניין קיים שחזיקו נדרש בפני רעידות אדמה. 2. הקמת בניין מגורים בן 6 קומות עם קומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 12 יח"ד.

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום בבעלות משותפת של 3 בעלי זכות בנכס. על מפרט הבקשה חתומה החברה "רם יחזקאל 20 בע"מ" ע"י מורשה חתימה בצירוף חותמת החברה לפי פרוטוקול חתום, וכן, ע"י מיופה כוחם של בעלי הזכויות בנכס, עו"ד אייל צדקיהו בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים.

לא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 58, 3616א'- רחוב לא ראשי, אזור רובע 3 מחוץ לתחום אזור ההכרזה)
-בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-10/06/2020:

סטייה	מוצע	מותר	
	הקטנת הצפיפות שאושרה במסגרת ההיתר המקורי מ 12 יח"ד ל 10 יח"ד בהתאם למותר.	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג. 18=1,437/80 יח"ד.	צפיפות:
	מבוקשים כ- 382 מ"ר בהתאם למותר.	מינימום 20% מסך שטח ברוטו. כ- 288 מ"ר.	שטחי שירות
0.39 מ"ר למרפסת (5X=1.95 מ"ר) בחריגה מהוראות התכנית. ניתן לאשר שכן נותר שטח במניין השטחים על פי תכנית 3616א'.	מבוקשות מרפסות בחזית הקדמית בשטח של 14.39 מ"ר.	עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.	מרפסות: <u>שטח:</u>
	כ-12 מ"ר	סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (כ- 120 מ"ר)	ממוצע שטח:

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
במסגרת הבקשה הוספו פתחים בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות.		+	פתחים: יש לשמור על יחס בין הפתחים לחלק הבנוי שלא יפחת מ 1/4 ולא יעלה על 3/4 משטח החזית.

הערות נוספות:

1. בקשה מס' 20-0167, זהה במהותה לבקשה הנוכחית, נדחתה בוועדה במרץ 2020 שכן לא נותרו שטחים לניצול בניגוד להוראות תכנית 3616א'.
2. חישוב השטחים שהוגש לבקשה נערך בצורה שגויה שכן:
 - שטח מרפסות הגדולות מ-14 מ"ר אינו מחושב כשטח עיקרי.
 - לא נראה חישוב השטחים של קומה מס' 2.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 01/06/2020

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

תנועה וחניה
הבקשה כוללת:

עמ' 10

0214-020 20-0657 <ms_meyda>

שינויים לעומת היתר מס' 19-1004 (בקשה מס' 19-0502) - איחוד 4 יחידות דיור ל-2 יחידות, סה"כ הקטנת מספר יחידות דיור מ-12 יחידות ל-10 יחידות. השינויים המבוקשים אינם נוגעים במקומות חניה שאושרו במרתפים בהיתר הבניה המקורי.
המלצה: לאשר את הבקשה.

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

בקשה לאיחוד דירות, אין נגיעה בקרקע.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלט

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

אדריכלות מכון הרישוי

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

אלכס ליסנסקי 20/04/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 19-1004 שניתן ב-20/02/2020, עבור הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש
בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 12 יח"ד, שטרם החלה בנייתו, הכוללים:

- בכל הקומות: שינויים בחזיתות
- בקומת הקרקע: הקטנת שטח חדר הגז והגדלת שטח יח"ד הדרום מערבית.
- בקומות הטיפוסיות (1-3): שינויי פנים, שינויים בגודל הפתחים בחזיתות.
- בקומה 4: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית הכוללים איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת, ביטול מסתור כביסה צפוני והגדלת מרפסות הגזזטרה בחזית הקדמית.
- בקומה 5: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית הכוללים איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת, ביטול מסתור כביסה צפוני, הגדלת מרפסות הגזזטרה בחזית הקדמית וביטול מרפסת גזזטרה בחזית האחורית.
- בקומת הגג החלקית: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית.
- בפיתוח השטח: שינוי מיקום שביל הכניסה.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 10 יח"ד.

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

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0135-20-1 מתאריך 16/06/2020

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 1004-19 שניתן ב-20/02/2020, עבור הריסת בניין קיים והקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 12 יח"ד, שטרם החלה בנייתו, הכוללים:

- בכל הקומות: שינויים בחזיתות
- בקומת הקרקע: הקטנת שטח חדר הגז והגדלת שטח יח"ד הדרום מערבית.
- בקומות הטיפוסיות (1-3): שינויי פנים, שינויים בגודל הפתחים בחזיתות.
- בקומה 4: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית הכוללים איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת, ביטול מסתור כביסה צפוני והגדלת מרפסות הגזזטרה בחזית הקדמית.
- בקומה 5: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית הכוללים איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת, ביטול מסתור כביסה צפוני, הגדלת מרפסות הגזזטרה בחזית הקדמית וביטול מרפסת גזזטרה בחזית האחורית.
- בקומת הגג החלקית: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית.
- בפיתוח השטח: שינוי מיקום שביל הכניסה.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 10 יח"ד.

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

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.