

ה' אדר תשפ"א
17 פברואר 2021

פרוטוקול

ישבה: 1-21-0035 תאריך: 16/02/2021 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	אדר' מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	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/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	מלישקביץ ליאת	צמחי היהודים 18	0990-014	21-0196	1
7	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	מטרופוליס (פ.א.א) 2011 יזמות אורבנית בע"ממטרופוליס	אנטוקולסקי 15	0545-015	20-1630	2
16	בניה חדשה/חפירה ו/או דיפון	ויטניה בע"מ	החרש 18	0459-018	21-0105	3
22	לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		גלבוע אמיר 1	2290-001		4

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0196	תאריך הגשה	08/02/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	צמחי היהודים 18 רחוב צמחי היהודים 16	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	87/6769	תיק בניין	0990-014
מס' תב"ע	ע1, ג1, 9006, 408, 2310	שטח המגרש	8774

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מלישקביץ גיא	רחוב ועידת קטוביץ 45, תל אביב - יפו 62304
מבקש	מלישקביץ ליאת	רחוב ועידת קטוביץ 45, תל אביב - יפו 62304
בעל זכות בנכס	מלישקביץ גיא	רחוב ועידת קטוביץ 45, תל אביב - יפו 62304
בעל זכות בנכס	מלישקביץ ליאת	רחוב ועידת קטוביץ 45, תל אביב - יפו 62304
עורך ראשי	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723
מתכנן שלד	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 17-0666 שניתן בתאריך 17/10/2017 עבור הריסת הדירה הקיימת בקומה א' באגף קיצוני מערבי ובנייתה בצורה מורחבת עם ניצול חלל גג הרעפים, בבניין בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד.</p> <p>השינויים בדירה הנדונה כוללים:</p> <p>- בקומה א': שינוי מיקום דלת כניסה לדירה מתוך חדר המדרגות המשותף, שינוי מיקום מדרגות עליה לקומת הגג, שינויים פנימיים, שינוי מיקום מסתור כביסה ושינוי מיקום הפתחים בחזיתות מערבית ודרומית.</p> <p>בקומת הגג: תוספת שטח של 1.63 מ"ר מעל חלל חדר המדרגות המשותף, תוספת שטח של 1 מ"ר אל חלל מרכזי ע"י ביטול מבואה אל מרפסת, הריסת קיר צפוני חיצוני והקמת ויטרינה אל מרפסת גג צפונית. שינוי מיקום הפתחים בחזיתות, שינוי מיקום מרפסת טכנית עבור מזגנים.</p> <p>-על הגג: ביטול 2 סקיילייט ופתיחת פתח שירות מתוך הדירה.</p>

מצב קיים:

<p>על המגרש קיימים 6 בניינים נפרדים הכוללים 64 יח"ד. הבניין הנדון הינו הבניין הפינתי הגובל מצפון ברח' צמחי היהודים וממזרח ברח' ברודי. הבניין בן 2 קומות, 3 כניסות ומכיל 12 יח"ד, שחלקם הורחבו בעבר, הדירה הנדונה בקומה א' באגף קיצוני מערבי.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
20-0570	שינויים כלפי היתר מס' 17-1002 מיום 23/01/2018 לדירה קיימת בקומת הקרקע מעל מרתף מוצמד אליה, באגף המערבי החיצוני הבקשה נמצאת במילוי דרישות לאחר החלטת ועדה	05/01/2017	
16-0566	הריסת הדירה הקיימת בקומת הקרקע באגף המערבי חיצוני ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, כולל בנית ממ"ד ומרתף מוצמד אליה ע"י מדרגות פנימיות, (מתחת לדירה מאושרת להרחבה בקומה א'), בחצר האחורית משטח דק ופרגולה קלה. מדובר בדירה בקומת הקרקע מתחת לדירה הנדונה.	23/01/2018	17-1002
17-0044	הריסה דירה קיימת בקומה א' ובנייתה מחדש בצורה מורחבת באגף המערבי חיצוני, כולל בנית ממ"ד, עם ניצול חלל בתוך גג רעפים, מעל	17/10/2017	17-0666

	עמודים והמשך קירות ממ"ד בקומת הקרקע, בבניין טורי קיים בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד סה"כ. מדובר בדירה הנדונה.		
15-1941	אישור הועדה להריסה ובניה מחדש בצורה מורחבת כולל ניצול חלל הגג של דירה בקומה שניה קיצונית באגף המערבי. פג תוקף והבקשה נסגרה		
15-1112	הריסה ובניה מחדש בצורה מורחבת כולל ניצול חלל הגג של דירה בקומה שניה אמצעית באגף המערבי. פג תוקף והבקשה נסגרה		

בעלויות:

על המגרש קיימים 6 בניינים הרשומים כבית משותף המכילים 64 תת חלקות בבעלות פרטיות ובעלות רמ"י. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקה 35. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' למינהל, ולשאר בעלי הזכויות בבניין שבנדון, והודבקו הודעות בכניסות בשאר הבניינים הסמוכים במגרש.

נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2310 אזור רמת אביב)

סטייה	מוצע	מותר	
8 מ"ר אושר במסגרת הקלה כמותית בהיתר הקודם	אושר בהיתר 111 מ"ר לא כולל ממ"ד.	103 מ"ר (לא כולל ממ"ד)	שטח עיקרי לטיפוס 66/ב
	אושר בהיתר 12.11 מ"ר (ללא שינוי)	9 מ"ר + עובי קירות מסביב	שטח שירות: ממ"ד
	אושר בהיתר 3.20 מ' אושר בהיתר 5 מ'	2.70 מ' 4.0 מ'	קווי בניין להרחבה קדמי (צפוני) אחורי (דרומי)
	בהתאם	15 מ'	מרחק בין בנינים
	+2 ניצול חלל הגג	+ 2 ניצול חלל הגג	מס' קומות
	אושר בהיתר בחזית קדמית, בהתאם לבניה קיימת	בחזית אחורית ובהתאם לבניה קיימת	מרחבים מוגנים

בנייה על הגג: ניצול חלל הגג לפי ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	אושר בהיתר 59.37 מ"ר כעת מבקשים תוספת של 1.63 מ"ר מעל חדר המדרגות המשותף. כל בעלי הדירות בבנין נתנו את הסכמתם בנידון. בנוסף מבוקש שטח של 0.93 מ"ר עבור הכללתה של מבואה אל מרפסת טכנית לשטחי הדירה. סה"כ שטח ניצול חלל הגג המוצע הינו 65.9 מ"ר כולל חלל המדרגות.	ניצול חלל הגג בגובה מעל 1.80 מ'	שטח
	7 מ' - ללא שינוי.	7 מ' (בבניית גג רעפים) והתאמה לקיים	גובה
	לא סומנה גישה. קיימת התאמה ליח"ד הסמוכה ממזרח, שאר הדירות העליונות לא הרחיבו את דירתן.	גישה לשטח משותף התאמה לגגות הקיימים	בינוי
	40% (ללא שינוי)	בין 50%-ל-40%	שיפוע הגג
	מרפסת אושרה בהיתר בחזית אחורית ובשטח של 40.74 מ"ר המהווה 34% משטח הגג	בחזית האחורית ולא מעבר ל-40% משטח הגג	מרפסת גג

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - רוחב חדר מדרגות - אורור
במגרש קיימות גדרות הפרדה פנימיות אך לא שייכות לבעלי הדירה הנדונה.	+		פיתוח שטח /גדרות
בקומה א' מבוקש ביטול מסתור כביסה בחזית מערבית והקמתו בחזית אחורית, בנוסף מבוקש הגדלת חלון אל מסתור כביסה עד למפלס הקומה (ראה הערה מס' 1)		+	מסתור כביסה/ מערכות טכניות

הערות נוספות:

1. מבוקש שינוי מיקום מסתור כביסה מחזית צדדית מערבית אל חזית אחורית דרומית, והגדלת חלון עד למפלס הקומה, יש להציג את החלון בניתוק ממפלס החדר.
2. על המגרש קיימות גדרות פנימיות להפרדה אשר אינן שייכות אל המבקשים, יש לסמן בעלותן על גבי התכנית.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. בנימין שלומית	רחוב שד מנחם בגין 34, כפר יונה 4035730	בעלת זכויות בבניין
2. ישראלי תמר	רחוב אבטליון 1, הרצליה 4647601	בעלת זכויות בבניין
4. נצר אלון	רחוב צמחי היהודים 14, תל אביב - יפו 6905418	בעל זכויות בנכס
5. נצר שירי	רחוב צמחי היהודים 14, תל אביב - יפו 6905418	בעלת זכויות בנכס
6. שחר ליאור	רחוב צמחי היהודים 14א, תל אביב - יפו 6905418	בעלי זכויות בנכס
7. שני אילנה	רחוב לוחמי גליפולי 50, תל אביב - יפו 6706819	בעלת זכויות בנכס

עיקרי ההתנגדויות:

1. בעלי הדירות בבניין מתנגדים לתוספת הבניה מעל חדר המדרגות המשותף וזאת למרות שנתנו את הסכמתם לכך, וזאת על חשבון שטח שירות הנועד לכל דיירי הבית למיקום דוודים ומזגנים, ע"פ תכנית 2310 ומדובר בפגיעה בזכויותיהם ותוספת הזכויות למבקשים ולא ניתנה הסכמת הדיירים על כך.
2. המתנגדים מבקשים כי לאור פגיעה קניינית ברכושם, להתנות את אישור הבקשה ברישום הערה בטאבו לטובת משפחת שחר בדבר זכות שימוש בשטח האמור לטובת התקנת דוד.
3. לפי עורכת הבקשה, שאר הדיירים בבניין נתנו את הסכמתם לתוספת השטח המדובר מעל חדר המדרגות המשותף לדירה הנדונה, אך בהקלה פורסם כי שטח התוספת הינו 8 מ"ר ולא 1.63 מ"ר כפי שמבוקש.

התייחסות להתנגדויות:

1. לא ניתן להצמיד שטחים משותפים של הבניין לדירה פרטית, אלא בהסכמתם המליאה של בעלי הזכויות בנכס.
2. יש להציג פתח גישה מתוך חדר המדרגות המשותף אל חלל הגג ומיקום הדוודים של בעלי הדירות בבניין.
3. במסגרת ההגשה המתנגדים הסירו את התנגדותם, לפיכך ניתן לאשר את תוספת השטח המבוקש על חשבון שטח המדרגות המשותף.

בהתאם למפורט לעיל לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

בתאריך 02/02/2021 המתנגדים הסירו את התנגדותם.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 12/01/2021

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

תנועה וחניה

בהתאם לתקן 2016 אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידת דיור- מאושר פטור.
המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

אדריכלות מכון הרישוי

אין דרישות בתחנה זו.
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:

ויקטוריה ולודרסקי 22/09/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו.

חו"ד נוספות:

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין 22/12/2020

בהתאם לתקן 2016 אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידת דיור- מאושר פטור.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 22/09/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו.

כיבוי אש-מכון רישוי - גלית בלס 20/12/2020

תמצית הבקשה להיתר, בהיבטים לכיבוי אש

=====

הבקשה היא לשינויים ותוספות

סיווג המבנה המבוקש הוא: רגיל (עד 13 מ')

שימושים מבוקשים: מגורים.

+מבנים ברמת סיכון נמוכה+

מבוקשת בניה אשר מוגדרת על ידי רשות הכבאות כמבנה ברמת סיכון נמוכה.

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים מסוג זה המפורטות בשני מסמכים :

1. תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות

2. תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - יישום בעיריית תל אביב

את המסמכים ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור - [http://www.tel-](http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety)

[aviv.gov.il/FireSafety](http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety)

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות הנ"ל ולהגיש במערכת רישוי מקוון במוצג 501 לאחר ועדה :

1. תכנית בטיחות אש בפורמט DWF

2. סריקה צבעונית של הצהרת עורך הבקשה , חתומה על ידי עורך הבקשה (נספח מספר 2) , בקובץ בפורמט PDF.

יש לפתוח פניה להמשך עם הטענת המסמכים.

נכסים - ענת איבגי 18/10/2020

חלקה 87 בגוש 6769 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

מי אביבים - אחישלום מולאי 21/09/2020

סיכום בדיקה :

אין שינוי בחיבורים הקיימים, יש שינויים פנימיים והוספת שטחי שירות

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות בדירה בקומה א' באגף קיצוני מערבי ובנייתה בצורה מורחבת,

בבניין בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד.

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

תנאים בהיתר

ההיתר ניתן בכפוף לתנאי ההיתר המקורי שמספרו 17-0666

הערות

1. יציקת ריצפה בתחום מסתור כביסה תהווה הפרה על ההיתר ותביא לביטולו.

2. ההיתר ניתן עבור המבוקש בתוכן הבקשה בלבד ואין בו אישור לכל שינוי אחר בבניין או על המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות בדירה בקומה א' באגף קיצוני מערבי ובנייתה בצורה מורחבת,

בבניין בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד.

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

תנאים בהיתר

1. ההיתר ניתן בכפוף לתנאי ההיתר המקורי שמספרו 17-0666

הערות

1. יציקת ריצפה בתחום מסתור כביסה תהווה הפרה על ההיתר ותביא לביטולו.

2. ההיתר ניתן עבור המבוקש בתוכן הבקשה בלבד ואין בו אישור לכל שינוי אחר בבנין או על המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-21-0035 מתאריך 16/02/2021

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות בדירה בקומה א' באגף קיצוני מערבי ובנייתה בצורה מורחבת, בבניין בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד.

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

תנאים בהיתר

ההיתר ניתן בכפוף לתנאי ההיתר המקורי שמספרו 17-0666.

הערות

1. יציקת ריצפה בתחום מסתור כביסה תהווה הפרה על ההיתר ותביא לביטולו.
2. ההיתר ניתן עבור המבוקש בתוכן הבקשה בלבד ואין בו אישור לכל שינוי אחר בבנין או על המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

	16/12/2020	תאריך הגשה	20-1630	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	אנטוקולסקי 15	כתובת
0545-015	תיק בניין	452/6217	גוש/חלקה
532	שטח המגרש	תמ"א 38/3, א, 1, ע, 3729, א, 168	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מטרופוליס (פ.א.א.) 2011 יזמות אורבנית בע"ממטרופוליס	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261
בעל זכות בנכס	שורק יוכבד	רחוב אנטוקולסקי 15, תל אביב - יפו 6404414
בעל זכות בנכס	ליאור ליפא	רחוב אנטוקולסקי 15, תל אביב - יפו 6404414
בעל זכות בנכס	שגב-שוורץ רחל	רחוב אנטוקולסקי 15, תל אביב - יפו 6404414
בעל זכות בנכס	ליאור יהודית	רחוב אנטוקולסקי 15, תל אביב - יפו 6404414
בעל זכות בנכס	פרדו רלי	רחוב אנטוקולסקי 17, תל אביב - יפו 6404415
בעל זכות בנכס	קופלוביץ יוסף	רחוב אנטוקולסקי 15, תל אביב - יפו 6404414
בעל זכות בנכס	תומר אליהו	רחוב אנטוקולסקי 15, תל אביב - יפו 6404414
בעל זכות בנכס	רבינוביץ ארז	רחוב אנטוקולסקי 15, תל אביב - יפו 6404414
בעל זכות בנכס	סיטריצקי מסיקה איריס	רחוב אנטוקולסקי 15, תל אביב - יפו 6404414
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	דרי אביעד	רחוב אלקלעי 7, תל אביב - יפו 6274205
מורשה חתימה מטעם המבקש	בלום אהוד	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261
מורשה חתימה מטעם המבקש	לוי ירון	רחוב ששת הימים 30, בני ברק 5120261

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה	
1.	הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
2.	הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2.5 קומות מרתף עבור 15 יח"ד, הכולל:
	<ul style="list-style-type: none"> • 2.5 קומות המרתף: המרתף הינו משותף לבניין הנדון ולבניין המגורים בכתובת אנטוקולסקי 17. קומות המרתף כוללות 39 מקומות, 2 חניית נכים, חניית לאופניים ואופנועים, 25 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'. • בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, חדר אופניים, 1 דופלקס עם ממ"ד וחצר פרטית עורפית צדדית לרבות מדרגות גישה פניות לקומה עליונה. • קומה א: קומה עליונה של דירת הדופלקס בקרקע, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה. • קומה ב: קומה תחתונה של דירת הדופלקס בקומה ג', 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה. • קומה ג: 1 דופלקס עם ממ"ד וגזוזטרה לרבות מדרגות גישה פנימיות לקומה תחתונה, 2 יח"ד עם ממ"ד

ומרפסת גזוזטרה.

- בקומות ד-ה: בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה לרבות מצללה קדמית מעל קומה ה'.
- בקומה ו (חלקית תחתונה: 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית).
- בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסות גג ..
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף עבור מקלט. סה"כ: 8 יח"ד בבניין. הבניין בנוי בקיר משותף עם בניין המגורים בכתובת אנטוקולסקי 17 (הוגשה בגינו בקשת רישוי נפרדת לאותו עניין).

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר להקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת חלקית ומרתף עבור מקלט, כולל חדר כביסה על הגג. סה"כ בבניין 8 יח"ד (2 בקומת עמודים מפולשת חלקית ו-2 בכל קומה טיפוסית).	1955	313

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 8 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " מטרופוליס (פ.א.א) 2011 יזמות אורבנית בע"מ מטרופוליס " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (לוי ירון) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם כל בעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד עומרי פלד ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1955
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6	2 + 6	2 + 6	
קווי בניין:			
קדמי	4.00 מ'	6.00 מ' בקרקע ~3.50 מ' בקומות הטיפוסיות	ניתן לאשר, (ראה סעיף מטה)
צדדי	3.00 מ'	3.00 מ'	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ'	
	תתאפשר בניה מעבר לקו בניין בשיעור של 0.5 מ' ועד 50% (~10 מ') מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה, בתנאי שתשמרנה הנסיגות בגג ובקרקע	בהתאם.	
זכויות בנייה:	בין קווי הבניין המותרים	בהתאם למותר.	

		בהתאם להוראות התב"ע.	(תכנית נפחית)
	בהתאם למותר.	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (423 מ"ר)	שטחי שירות:
	15 יחידות דיור.	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2115/~90 מ"ר = 23 ~ יח"ד	צפיפות:
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	גובה קומה:
	בהתאם למותר	בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:
	בהתאם למותר	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול' תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי	
	3.00 מ' בהתאם.	3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות.	קומות גג חלקיות:
	2.00 מ' בהתאם.	2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה	נסיגות ממעקה הגג
נראה כי יש סטייה מזערית בנסיגה בעקבות עיבוי גרפי של הקווים בתכנית, בחתך נראה שהנסיגה תקינה, יידרש כתנאי טכני.	4.50 מ'	כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'	גובה הבניה על הגג
	4.50 מ' בהתאם למעט מתקן אחד.	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	גובה המתקנים הטכניים
חתך א-א אינו תואם לתכנית ומציג גוזטרה בהמשך למרפסת גג בקומת גג חלקית תחתונה, נדרש לבטלה ולבצעה התאמה בין תכנית לחתך כתנאי טכני.	1.60 מ'	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 180 מ"ר	מרפסות:
	בהתאם למותר	-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי
	בהתאם למותר.	-חומרי גמר מרפסות אחיד	שטח
שרטוט 3 מעבים	בהתאם למותר על גג עליון	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר	מזגנים:

<p>חסרים בתחום שטח גג הבניין הנדון, יידרש כתנאי טכני.</p>	<p>למעט 2 חסרים.</p>	<p>ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	
	<p>בהתאם למותר</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 להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ'</p> <p>חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר</p>	<p><u>מסתורי כביסה:</u></p> <p>עיצוב המסתורים</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><u>מתקנים טכניים על גג הבניין:</u> שימושים וגישה</p>
	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח המערבי בצמוד לגבול המגרש.</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.</p>	<p><u>חניה:</u></p>
	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי *אישור סופי נרשם כתנאי בהיתר -בהתאם לנדרש -יידרש לשלב בדיקה סופית</p>	<p>-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	<p><u>הוראות נוספות למתן היתר:</u></p>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>2.5 קומות מרתף</p>	<p>2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים</p>	<p><u>מס' קומות:</u></p>
	<p>בהתאם למותר</p>	<p>2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו</p>	<p><u>גובה קומות:</u></p>
	<p>חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרי טכניים, מחסנים דירתיים, מאגרי מים, חדר משאבות וכולי</p>	<p>חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים</p>	<p><u>שימושים:</u></p>

	מתוכננים 25 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	מחסנים:
	בהתאם. מוצע כ- 158 מ"ר שטח מחלחל המהווה 15% משטח המגרש. שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי והאחורי בשל תוואי עצים לשימור אשר נמצאים בו. בהתאם.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = מדובר במרתף משותף לפיכך שטח מגרש 1048 מ"ר (בשיתוף עם הבניין הצמוד באנטקולסקי 17) 890 מ"ר (15% שטח מחלחל = 158 מ"ר)	תכנית:

התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים
		+	מפלס הכניסה הקובעת עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
		+	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 שיתיר 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
יש להציג סכמה המציגה יחס בין פתוח ובנוי בהתאם להנחיות המרחביות, רק עבור הבניין בכתובת אנטקולסקי 15 ובנפרד מאנטקולסקי 17, יידרש כתנאי טכני.		+	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.
		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	דוודים דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות
	קיימת נסיגה בהתאם.	+	אשפה דלתות חדר האשפה לא ייפתחו אל המדרכה

הערות נוספות:

1. תכנית הבקשה הוגשה עם ליקויים בניגוד להוראות תב"ע 3729 א', יחד עם זאת, עורך הבקשה קיבל זמן לתיקון החריגות ולאחריה הבקשה הוגשה לבדיקה נוספת.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 14/01/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

תנועה וחניה

הבקשה כוללת:

מבנה החדש בן 7 קומות ובהן 15 יחידות דיור (4 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר + 11 יח"ד מעל 120 מ"ר) כחלק מבניין בקיר משותף עם בית מס' 17 (הגשה מקוונת מקבילה מס' 18053 למבנה חדש בן 7 קומות שבהן 16 יחידות דיור) (6 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר + 10 יח"ד מעל 120 מ"ר).

דרישת התקן עבור שני הבניינים:

39 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

31 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

39 מקומות חניה לרכב פרטי ב-2 קומות מרתף משותף,

2 מקומות חניה לרכב נכים ב-2 קומות מרתף משותף באישור מורשה נגישות אושרת אוחנה,

6 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף משותף,

31 מקומות חניה לאופניים - 27 מקומות בחדרי אופניים ובפיתוח קומת קרקע + 4 מקומות ב-2 קומות מרתף משותף.

מתכנן תנועה ל.ללצוק.

חוות דעת:

1. עבור 41 מקומות חניה לרכב פרטי ו-6 מקומות חניה לאופנועים במרתפים נדרשת רמפה דו סטרית לפחות ב-10 מטרים הראשונים.

2. כדי לאשר מקומות חניה שמספרם 9-11, 29-31 ברמת שרות 2 נדרש לקצר קירות יורדים של ממ"דים הסמוכים לחניות הנ"ל ב-70 ס"מ. **השאלה אם זה יתקבל על דעת של הג"א. תבדקי מול גידי שזה כן אפשרי.**

3. מיקום של חנית אופניים מס' 31 בין קיר לחנית רכב מס' 27 לא מאושר

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים בהתאם לחוות דעת.

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה.
המלצה: לאשר את הבקשה.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים ועגלות.
תיקונים נדרשים: הצגת מפרט מלא לחדר האשפה, הצגת מיגון מלא והנמכת אבן שפת המדרכה ואיסור חנייה בקצה שביל הפינוי.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, אקוסטיקה.
התווספו תנאים בהיתר לנושאים: חדר טרנפורמציה
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 5990.00 ₪.
יש לנטוע במגרש 7 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 1090.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.
המלצה: לאשר את הבקשה.

אדריכלות מכון הרישוי

נושאים מרכזיים בחוות הדעת: סימון פתחי אוורור המרתף, ציון חומרי גמר בפריסת הגדר.
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

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	דטורה	2.0	8.0	2.0	שימור	
2	אזדרכת מצויה	11.0	44.0	10.0	כריתה	3,647
4	הדר תפוז	2.0	6.0	2.0	כריתה	
5	קטרוסית מרובעת	9.0	46.0	8.0	שימור	6,578
7	פלפלון דמוי אלה	5.0	19.0	6.0	כריתה	
8	אזדרכת מצויה	6.0	11.0	3.0	כריתה	
9	פיקוס הגומי	14.0	49.0	15.0	שימור	11,761
10	פיטנגו	5.0	9.0	2.0	כריתה	
11	שסק יפני	8.0	12.0	3.0	כריתה	
12	הדר קלמנטינה	7.0	11.0	4.0	כריתה	
13	הדר קלמנטינה	5.0	15.0	4.0	כריתה	
14	שסק יפני	6.0	8.0	3.0	כריתה	
15	פלפלון דמוי אלה	5.0	13.0	4.0	כריתה	
16	פלפלון דמוי אלה	7.0	50.0	10.0	שימור	3,768
17	פלפלון דמוי אלה	4.0	15.0	3.0	שימור	
18	אורן ירושלמי	9.0	34.0	0.	שימור	

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
19	פלפלון דמוי אלה	5.0	30.0	5.0	כריתה	678
20	הדר תפוז	6.0	14.0	4.0	כריתה	
21	יטרופה תמימה	3.0	9.0	2.0	כריתה	
22	פלפלון דמוי אלה	5.0	47.0	9.0	כריתה	1,665

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2.5 קומות מרתף עבור 15 יח"ד, הכולל:

- 2.5 קומות המרתף: המרתף הינו משותף לבניין הנדון ולבניין המגורים בכתובת אנטוקולסקי 17. קומות המרתף כוללות 39 מקומות, 2 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 25 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, חדר אופניים, 1 דופלקס עם ממ"ד וחצר פרטית עורפית צדדית לרבות מדרגות גישה פניות לקומה עליונה.
- קומה א: קומה עליונה של דירת הדופלקס בקרקע, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
- קומה ב: קומה תחתונה של דירת הדופלקס בקומה ג', 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
- קומה ג: 1 דופלקס עם ממ"ד וגזוזטרה לרבות מדרגות גישה פנימיות לקומה תחתונה, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה.
- בקומות ד-ה: בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.
- בקומה ו (חלקית תחתונה: 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית.
- בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסת גג.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים.
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. תירשם זיקת הנאה לחלקה סמוכה בכתובת אנטוקולסקי 17 החולקת במרתף ובלובי משותפים.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-21-0035 מתאריך 16/02/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2.5 קומות מרתף עבור 15 יח"ד, הכולל:

- 2.5 קומות המרתף: המרתף הינו משותף לבניין הנדון ולבניין המגורים בכתובת אנטוקולסקי 17. קומות המרתף כוללות 39 מקומות, 2 חניית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, 25 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגרי מים, חדר משאבות וכול'.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, חדר אופניים, 1 דופלקס עם ממ"ד וחדר פרטית עורפית צדדית לרבות מדרגות גישה פניות לקומה עליונה.
- קומה א: קומה עליונה של דירת הדופלקס בקרקע, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוטרסה.
- קומה ב: קומה תחתונה של דירת הדופלקס בקומה ג', 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוטרסה.
- קומה ג: 1 דופלקס עם ממ"ד וגזוטרסה לרבות מדרגות גישה פנימיות לקומה תחתונה, 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוטרסה.
- בקומות ד-ה: בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוטרסה לכל דירה.
- בקומה ו (חלקית תחתונה: 1 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית הקדמית ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוטרסה בחזית האחורית).
- בקומה ז (חלקית עליונה): 1 יח"ד עם ממ"ד, ומרפסות גג .
- על הגג העליון: מערכות סולאריות, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין,
- מעלית, מסתורי כביסה לכלל היח"ד, מתקני תשתית משותפים .
- בחצר: פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחדרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי מערבי, מתקני תשתית וגדרות בגבולות המגרש.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים
2. תירשם זיקת הנאה לחלקה סמוכה בכתובת אנטוקולסקי 17 החולקת במרתף ובלובי משותפים.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0105	תאריך הגשה	19/01/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	חפירה ו/או דיפון

כתובת	החרש 18	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	282/6977	תיק בניין	0459-018
מס' תב"ע	ע1, 9031, 4086	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	סורין ישראל דוד	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מיופה כח מטעם המבקש	דנון קרן	דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101
מורשה חתימה מטעם המבקש	סמסונוב אהוד	רחוב נווה רעים 4, רמת השרון 47265
מורשה חתימה מטעם המבקש	זיו עופר	רחוב השיטה 1, חדרה 38243
מורשה חתימה מטעם המבקש	ממי משה	רחוב סמ הדס 3, רעננה 4326356

מהות הבקשה: (מרינה בוז'קר)

מהות עבודות בניה

מדובר במתחם "החרש" מוקף רחובות לה גוארדיה מצפון, החרש במערב, דרך שירות מס' 4870 בחזית לנתיבי איילון במזרח ודרך שירות 4889 מדרום.

הבקשה מתייחסת לחלק אמצעי של המתחם וכוללת:

חפירה ודיפון בעומק של 6 קומות מרתף המותרות לפי תכנית תקפה 4086, בהיקף רוב שטח המגרש (כ-92%) תוך שימוש בעוגנים פולימריים זמניים לכיוון רחוב החרש והחלקה הסמוכה בצד הדרומי מס' 267.

החלק הצפוני של המתחם (שלב א' של הפרויקט שנמצא בשלבי סיום) והחלק הדרומי לא כלולים בבקשה הנדונה.

מצב קיים:

מגרש ריק

בעלויות:

חלקה 282 גוש 6977 (11561 מ"ר) בבעלות משותפת של ויתניה בע"מ וחברה נכסי ד.מ.ר. בע"מ, הבקשה חתומה ע"י מורשי חתימה. המבוקש הינו במחצית הדרומית של החלקה.
חלקה סמוכה מדרום מס' 267 בגוש 6977 שטחה 6150 מ"ר, בבעלות חברה החזקות עד"ך בע"מ בשלמות, ולא נשלחה הודעה לגבי עוגנים לבעל הנכס הרשום. ביום 25/1/2021 הוצגו יפוי כח בלתי חוזר מבעל הנכס הרשום למספר נציגים שרשאים לחתום בשם החברה, וכתב העברה בלתי חוזר מגב' דפנה זנגר (אחת ממיופה כח של החברה) למר ארנון חטר - ישי עו"ד.
כ"כ הוצגה רשימת מסמכים שצורפו לבקשה ועל גביה צוין כי "אין לנו התנגדות לעוגנים זמניים בשטחנו" בחתימת

עו"ד ארנון חטר ישי מיופה כח של החברה, ובנוסף חתימת נציגי שתי החברות הרשומות בהערת אזהרה (חול זהב ניהול בע"מ ומקבץ דיור חמל 5 בע"מ).

חלקות 270 (4515 מ"ר), 271 (929 מ"ר) בבעלות עיריית ת"א.
 חלקות 272 (954 מ"ר) ו-279 (1284 מ"ר) ביעוד דרך בבעלות עיריית ת"א, סה"כ 5508 מ"ר.
 הבקשה הומלצה ע"י אגף הנכסים של עיריית ת"א בתנאים. ראה חו"ד אגף הנכסים בהמשך.

הערות:

הוראות התכנית 4086:

הבקשה הנדונה מהווה חלק משלב ב' של הפרויקט ומוגשת מכח תכנית תא/מק/4086 שנכנסה לתוקף בשנת 2018, החליפה/ביטלה את תכנית הקודמת 3819, אשר הגדירה מגדלים בדופן רחוב החרש ומגדר נוסף בפינת הרחובות לה גוארדיה והירידה מרחוב לנתיבי איילון וקבעה מסגרת לפיתוח עתידי לפיה יוקמו מגדלים נוספים בדופן איילון, בכפוף להכנת תכנית לתוספת שטחי בניה ושינוי הוראות הבינוי. התכנית 4086 באה לממש את הכוונות התכנוניות שאושרו במסגרת תכנית 3819.

מטרת התכנית 4086: פיתוח אזור התעסוקה והקמת מתחם הכולל עירוב שימושים של תעסוקה, מגורים, מסחר ושימושים ציבוריים, איחוד וחלוקת מרשים, קביעת יעוד הקרקע לתעסוקה, קביעת התכליות והשימושים המותרים ביעוד זה, תוספת שטחי בניה, קביעת מספר הקומות המותר לבניה וקווי הבניין. התכנית כוללת:

- 2 מגדלים לאורך נתיבי איילון

- 3 מגדלים לאורך רחוב החרש בגובה של 40 קומות ובנוסף קומה טכנית גבוהה.

בין המגדלים מתוכנן בינוי נמוך בגובה עד 6 קומות המהווה דופן בניה לנתיבי איילון ודופן פעילה לרחוב החרש. בשלב ב' (החרש 18, שטחו כ-7 דונם) יבנו: 6 קומות מרתפים, שני מגדלים בני 42 קומות (אחד למשרדים, השני למגורים) ומבנה ציבורי מרקמי בצמוד לכ"א מהמגדלים.

התכנית מאפשרת הפרדת היתרים בתנאים

התכנית 4086 כוללת שני מרשי בניה לתעסוקה, הכולל תאי שטח 101 (חלקה הדרומי הינה נושא הבקשה בשטח של 3366 מ"ר) ותא שטח 102, כאשר תאי שטח 200 ו-201 מיועדים לדרך.

בתכנית תנאים למתן היתרי בניה, ובין היתר:

- אישור תכנית העיצוב והפיתוח הסביבתי.

- תאום ואישור השרות לאיכות הסביבה – במידה והתכנית תחייב השפלת מי תהום – תידרש הצגת תכנית לסילוקם/טיפולם כתנאי להיתר בניה.

- פתרונות לפינוי פסולת הבניין, אצירת אשפה לרבות מחזור, שפכים והפרדתם יהיו חלק מהתנאים למתן היתר בניה ויערכו ע"פ תקנות החוק והנחיות ל משרד הבריאות והמרד להגנת הסביבה כפי שהיו באותה עת.

אישור לקידום הבקשה לחפירה ודיפון:

הבקשה מוגשת עפ"י סיכום פגישה שהתקיימה בתאריך 8/12/2020 אצל מנהל מחלקת הרישוי בהשתתפות מר עופר זיו מבקש הבקשה, עדי דוידוב אדריכל (ישר אדריכלים), היועצים גב' קרן דנון ואדר' חזי ברקוביץ, נציגי מחלקת התכנון ומחלקת הרישוי:

"לאור חשיבות הפרויקט ניתן לקדם את הבקשה לחפירה ודיפון על בסיס תיק המידע שנמסר בתנאים הבאים:

1. התאמת קונטור החפירה ועומקה למאוסר סופי בתכנית העיצוב באישור אדריכל העיר או נציגו.

2. הצגת פרוגרמה לשלבויות הבניה בנכס כולו ואמצעי בטיחות בכל שלב.

3. התחייבות המבקש, כאמור, להתאמת החפירה והדיפון לקונטור הסופי שאושר בהיתר הבניה החדשה".

טרם אושרה תכנית העיצוב והפיתוח הסביבתי, שאמורה בין היתר לתת מענה לתכסית המרתפים, עומק ושטח קרקע מחלחלת.

בהמשך לסיכום התקבלו:

1. חו"ד אדריכל העיר:

המשך לתיאומים בנושא, אין מניעה תכנונית ומחלקת התכנון ואדריכל העיר ממליצים לאשר פתיחת בקשה להיתר חפירה ודיפון. זאת, בכפוף להתחייבות היזם, כפי שנקבעה בסיכום הדיון הראשון בנושא וכן בהתאם לסיכום לפיו תתבצע נסיגה בקומות המרתף העליונה כלפי רחוב החרש כמסומן בחתכים הנלווים בתכנית העיצוב המאושרת.

מצורפת תכנית סכמתית זמנית, מאושרת ע"י נציג אדריכל העיר בעניין שטח ועומק של החפירה.

2. התחייבות היזם והסבר לשלבויות בנייה של כל הפרויקט.

עפ"י כתב ההתחייבות יותאם קונטור המרתפים למאוסר בתכנית העיצוב והפיתוח הסביבתי. וכן הוצגו שלבי הגשת בקשות לקבלת היתר בנייה להקמת בניין חדש וזאת לאחר אישור תכנית העיצוב.

3. התייחסות מח' הרישוי:

- א. לפי המפרט המתוקן, תכסית המרתף העליון מגיע ל- 92% משטח המגרש, מעבר ל-80% המותרים לפי תכנית ע1, שטח הקרקע המחלחלת 8% - קטן מ-15% המותרים לפי תמ"א 34 ב"4. הבקשה הוגשה בהסתמך על חו"ד הידרולוג ואישור רשות המים שהוצג (ראה בהמשך), הומלצה ע"י אדריכל העיר, ותואמת תכנית שהוכנה במסגרת תכנית העיצוב והפיתוח הסביבתי שנמסרה מלשכת אדריכל העיר.
- ב. מוצעים קירות דיפון בהיקף המרתפים, למעט בצד המזרחי. בצד זה המרתפים העתידיים ייבנו בצמוד לקיר דיפון קיים של המבנה ברח' החרש 20. מתוכננים עוגנים פולימריים לצד הדרומי בהסכמת הבעלים הגובלים ולכיוון רחוב החרש. הוגשה בקשה לתאום הנדסי.

4. אישורים נוספים:

- חו"ד הידרולוג ואישור רשות המים מ-3/10/19 בו צוין:

1. התכנית וחו"ד הידרולוגית שבסימוכין נבחנה על ידינו.
2. בתכנית מוצע 2 קידוחי החדרה לתווך רווי (עומק 98 מטר, מסננת 20 מטר, קוטר צינור 20 ס"מ), המסוגלים לקלוט מי הגשם משטח הגג כך שיוכל לעמוד בספיקות החדרה הנדרשות.
3. לאור האמור לעיל, פתרונות חלחול נגר עילי בפרויקט בניה "החרש 18 תל אביב" כמצוין בתכנית הנ"ל מקובלת עלינו.
4. רישיון קדיחה ישלח לחם.

- תוצאות קידוחי גזי קרקע עבור הפרויקט ואישור משרד להגנת הסביבה מ-14.9.2020 בו צוין: "מאשר את ממצאים ואת תכנית לחפירת המוקדים כפי שהוצג וביצוע דיגום המוודא לאחר השלמת החפירה."

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 10/02/2021

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

איכות הסביבה

התווסף תנאי לתחילת עבודה בנושא זיהום קרקע. המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה. המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

אין דרישות. 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: http://gismn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

איציק אשל 09/02/2021

טרם החלו בבניה

חו"ד נוספות:

בהתאם לתכניות בניין עיר התקפות, החברה קידמה פרויקט במסגרתו לפיו הקימה על המקרקעין 6 קומות מרתף למטרות חניה ואחסנה (בשטח של כ- 27,000 מ"ר) ושני מבנים בני 3-4 קומות כפולות המשמשים כיום לתצוגת/שירותי רכב (מבנה מזרחי בשטח של כ- 4,629 מ"ר ומבנה מערבי בשטח של כ- 5,584 מ"ר). כמו כן, החברה מקימה על המבנה המערבי מגדל משרדים ובו 33 קומות למטרת משרדים וקומות טכניות בשטח של כ- 40,000 מ"ר (יחד להלן: "הפרויקט הקיים");

בנוסף לפרויקט הקיים, כמפורט לעיל, ברצון החברה לקדם במקרקעין את הפרויקט החדש, שיכלול מתחם הכולל, בין היתר, עירוב שימושים של תעסוקה (משרדים ומסחר), מגורים ושימושים ציבוריים;

החברה חתמה ביום 31.8.2016 על כתב התחייבות לטובת העירייה והועדה המקומית לתכנון ולבניה בת"א -יפו (להלן: "הועדה"), המסדיר, בין היתר, את העקרונות בין הצדדים לעניין תכנון, הקמה ורישום של המבנה הציבורי וחניות העירייה, כהגדרתם להלן (להלן: "כתב ההתחייבות");

ביום 10.12.2018 פורסמה למתן תוקף תכנית בניין עיר מס' תא/מק/4086 "מתחם החרש" המייעדת בין היתר את המקרקעין המסומנים כתא שטח 101 לאזור תעסוקה, שכוללים שימושים לתעסוקה, מסחר, מגורים ושימושים ציבוריים.

על-פי הוראות סעיף 5 לתקנון התב"ע והוראות כתב ההתחייבות, התחייבה החברה לבנות בתא שטח 101 מבנה ציבורי בשטח של 3,265 מ"ר עיקרי ו- 1,305 מ"ר שטחי שירות, אשר יועבר וירשם על שם העירייה ובעלותה בלשכת רישום המקרקעין, ללא תמורה.

בהתאם להוראות התב"ע וכתב ההתחייבות, בנוסף למבנה הציבורי, התחייבה החברה להקים ולרשום (לרבות בדרך של הצמדה) על שם העירייה, ללא תמורה, את חניות העירייה, שמספרן יקבע על פי תקן החניה שיהא תקף בעת הוצאת היתר הבניה לפרויקט החדש, ואשר ימוקמו ככל הניתן בקרבת מקום למבנה הציבורי. רישום החניות בלשכת רישום המקרקעין על שם העירייה ובעלותה, על כל הכרוך בכך יבוצע על ידי החברה ועל חשבונה והכל בהתאם ובכפוף להוראות חוזה הקמה.

החברה התחייבה להקים, על חשבונה והוצאותיה, עבור העירייה, את המבנה הציבורי וחניות העירייה ולרשם על שם העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ללא כל תמורה מצד העירייה.

הועדה אישרה את תכנית הבינוי, שהינה אחד מהתנאים להוצאת היתר בניה עפ"י הוראות סעיף 6.1 לתב"ע;

על פי הוראות התב"ע, הוראות כתב ההתחייבות ולהוראות תכנית הבינוי, תנאים למתן היתר בניה לפרויקט החדש, בין היתר, הינם הבטחת הקמת שטחי הציבור, הבטחת רישום זכויות הבעלות בשטחי הציבור הבנויים על שם העירייה

בלשכת רישום המקרקעין כמפורט בסעיף 4.1.2 ג' לתב"ע והבטחת רישום זיקות ההנאה לטובת הציבור;

על פי הוראות התב"ע, הוראות כתב ההתחייבות והוראות תכנית הבינוי, תנאים למתן תעודת אכלוס לפרויקט החדש (להבדיל מהפרויקט הקיים), בין היתר, הינם: רישום בפועל של זיקות ההנאה ושטחי הציבור בתחום התכנית בבעלות העירייה בלשכת רישום המקרקעין, ומסירת החזקה בשטחי הציבור לידי העירייה בתחום מגרש 101 כמפורט בסעיף 4.1.2 ג' לתב"ע;

בהתאם ללוח ההקצאות וטבלת איזון המהווה נספח וחלק בלתי נפרד מהתב"ע, על החברה לבצע איחוד וחלוקה מחדש בהסכמת בעלים במקרקעין, והכל על חשבון החברה והוצאותיה (להלן: "לוח ההקצאות"). הכנת לוח ההקצאות מהווה את אחד מהתנאים לקבלת תעודת אכלוס לפרויקט החדש (להבדיל מהפרויקט הקיים) כמפורט בסעיף 6.3.6 לתב"ע; בהתאם ללוח ההקצאות על החברה לרשום את המבנה הציבורי בתא שטח 101 על שם העירייה ובעלותה וכן את השטחים הציבוריים בתחום התכנית, והכל בהתאם להוראות התב"ע, כתב ההתחייבות וחוזה ההקמה;

חוזה ההקמה טרם נחתם ונמצא בתהליכי משא ומתן.

בתאריך 31/12/20 העביר היזם כתב התחייבות לשחרור העוגנים הפולימריים הזמניים מחלקות העירייה.

תנאי לעלייה לקרקע:

1) הפקדת ערבות בנקאית להבטחת שחרור העוגנים וקבלת הסכמת אגף הנכסים לכך.

2) יש להציג אישור תאום הנדסי לחפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים.

3) המצאת ביטוח עבודות קבלניות בהתאם לחוזה הקמה.

4) באם מבוקש להסדיר אתר התארגנות בשטח שיעודו שצ"פ, מבנה ציבור או דרך, יש לקבל את הסכמת אגף הנכסים.

יש להסדיר את דמי השימוש ולהפקיד כתב התחייבות לפינוי השטח בגמר השימוש.

בגמר השימוש על בעל ההיתר לתקן כל נזק ולהשיב את המצב לקדמותו על חשבונה.

אין מניעה מצדנו לאשר את החפירה ודיפון בלבד, אולם אין לאשר את הבקשות להיתר עבור מרתפים ומגדלים ללא אישור אגף הנכסים.

תאום הנדסי - אילנית הדסי 12/01/2021

בקשה לדיפון וחפירה כולל עוגנים בלבד - הוגש תיאום הנדסי

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

לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון לעומק של 6 קומות מרתף בלבד (ללא ביסוס) לפי תכנית תקפה 4086, ושימוש בעוגנים פולימריים זמניים בהיקף קירות הדיפון לרחוב החרש ולכיוון החלקה הסמוכה בצד הדרומי,

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

תנאים למתן היתר
אישור סופי של אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

1. העוגנים המוחדרים לתחום הדרך והמגרשים הגובלים הינם זמניים עד תום עבודות החפירה והדיפון.
2. ביצוע סקר קרקע מוודא לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
3. חקירת מי תהום מול רשות המים.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל היתר יפקיד בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם).
2. לשלב ב' - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף.

התחייבויות להוצאת היתר

1. במידה ועבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הם מתחייבים למלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונם או לאפשר לעירייה, אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונה.
 2. התאמת קונטור החפירה לקונטור הסופי של המרתפים בתכנית העיצוב והפיתוח הסביבתי.
 3. המרתף העליון יבנה בנסיגה מגבול המגרש בחזית לרחוב החרש בהתאם למסומן בתכנית העיצוב המאושרת.
 4. הריסת ראשי קיר הדיפון בחזית לרחוב החרש מיד לאחר בניית המרתפים.
- ראשי קירות הדיפון יותאמו לפיתוח העתידי בתכנית העיצוב.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 3
רשות רישוי מספר 0035-21-1 מתאריך 16/02/2021

לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון לעומק של 6 קומות מרתף בלבד (ללא ביסוס) לפי תכנית תקפה 4086, ושימוש בעוגנים פולימריים זמניים בהיקף קירות הדיפון לרחוב החרש ולכיוון החלקה הסמוכה בצד הדרומי,

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

תנאים למתן היתר
אישור סופי של אגף הנכסים.

תנאים בהיתר

1. העוגנים המוחדרים לתחום הדרך והמגרשים הגובלים הינם זמניים עד תום עבודות החפירה והדיפון.
2. ביצוע סקר קרקע מוודא לפי הנחיות המשרד להגנת הסביבה.
3. חקירת מי תהום מול רשות המים.

תנאים להתחלת עבודות

1. בעל היתר יפקיד בידי הועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (במידה ויגרם).
2. לשלב ב' - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.
3. יש להציג תיאום הנדסי מאושר ובתוקף.

התחייבויות להוצאת היתר

1. במידה ועבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי ההיתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הם מתחייבים למלא את הבור שנחפר

עמ' 21

0459-018 21-0105 <ms_meyda>

- במגרש על חשבונם או לאפשר לעירייה, אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונה.
2. התאמת קונטור החפירה לקונטור הסופי של המרתפים בתכנית העיצוב והפיתוח הסביבתי.
 3. המרתף העליון יבנה בנסיגה מגבול המגרש בחזית לרחוב החרש בהתאם למסומן בתכנית העיצוב המאושרת.
 4. הריסת ראשי קיר הדיפון בחזית לרחוב החרש מיד לאחר בניית המרתפים.
ראשי קירות הדיפון יותאמו לפיתוח העתידי בתכנית העיצוב.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב -2011

פרטי הנכס

מען הנכס	שטח	חלקת משנה	גוש/חלקה
רחוב גלבוע אמיר מס' 1 , רחוב מארק שאגאל מס' 4	3329 מ"ר		17 / 6883

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אדרי ויקטוריה וולודרסקי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 5.4.2020 החתום ע"י מודד מוסמך מאיר ליברמן להיתרי בניה מס' 14-0760 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 10/12/2014 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
קירוי מרפסת (סככה) בשטח 11.0 מ"ר	19
התקנת קיר מתכת בחזית מקומות חניה	21
התקנת קירוי אטום משופע בשטח 19.0 מ"ר מעל פרגולה הבנויה בהיתר	
התקנת קיר מתכת בחזית מקום חניה	22
הגדלת הדירה 3.7 מ"ר ע"ח שטח לובי קומתי	23
הגדלת הדירה ע"ח צירוף שטח (9.8+10.4) של שני מחסנים דירתיים	24
הגדלת הדירה 4.8 מ"ר ע"ח שטח לובי קומתי	41
סגירת חזית המרפסת ע"י תריס בד במסילות קבועות	
תוספת בשטח 16.0 מ"ר כולל סגירת חזית המרפסת ע"י תריס בד במסילות קבועות	42
הצמדת מקום חניה אחד מעל המותר לפי תקן ותקנות	44

החלטת רשות רישוי מספר 1-21-0035 מתאריך 16/02/21

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 5.4.2020 החתום ע"י מודד מוסמך מאיר ליברמן להיתרי בניה מס' 14-0760 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 10/12/2014 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
קירוי מרפסת (סככה) בשטח 11.0 מ"ר	19
התקנת קיר מתכת בחזית מקומות חניה	21
התקנת קירוי אטום משופע בשטח 19.0 מ"ר מעל פרגולה הבנויה בהיתר	
התקנת קיר מתכת בחזית מקום חניה	22
הגדלת הדירה 3.7 מ"ר ע"ח שטח לובי קומתי	23
הגדלת הדירה ע"ח צירוף שטח (9.8+10.4) של שני מחסנים דירתיים	24
הגדלת הדירה 4.8 מ"ר ע"ח שטח לובי קומתי	41
סגירת חזית המרפסת ע"י תריס בד במסילות קבועות	
תוספת בשטח 16.0 מ"ר כולל סגירת חזית המרפסת ע"י תריס בד במסילות קבועות	42
הצמדת מקום חניה אחד מעל המותר לפי תקן ותקנות	44