

כ"ד ניסן תשפ"א  
06 אפריל 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0074 תאריך: 05/04/2021 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	אדרי' 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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	כהן איתי	ביריה 6	0916-006	21-0362	1
3	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	מיזם את בן שלום בע"מ	זיבוטינסקי 101	0194-101	21-0213	2
13	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אליסון רות	שטריקר 68	0491-034	21-0231	3
19	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	אקו סיטי אס אל יזמות ובניה בעמ	ברנדיס 10	0500-010	21-0269	4

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-0362	תאריך הגשה	08/03/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	ביריה 6	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	181/6638	תיק בניין	0916-006
מס' תב"ע	1856, 2754, 2907, 3407	שטח המגרש	571

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	כהן איתי	רחוב ביריה 6, תל אביב - יפו 6927325
בעל זכות בנכס	חיים כהן מירב	רחוב ביריה 6, תל אביב - יפו 6927325
בעל זכות בנכס	כהן איתי	רחוב ביריה 6, תל אביב - יפו 6927325
עורך ראשי	כהן דניאל	ת.ד. 430, תל אביב - יפו 61003
מתכנן שלד	כהן דניאל	ת.ד. 430, תל אביב - יפו 61003

### מהות הבקשה: (עירית צפתי)

מהות עבודות בניה
הקמת בריכת שחייה לא מקורה בשטח של כ- 25 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי בחזית האחורית של הבניין, עבור יח"ד אחת במחצית הצפונית של המגרש (קוטג' בקיר משותף). כ"כ, הבקשה כוללת הריסת מדרגות חיצוניות לגישה אל גג מוסך חניה וביטול מעקה גג מעל מוסך חניה במרווח קדמי, שנבנו ללא היתר.

### מצב קיים:

על המגרש קיים בניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף עבור יח"ד אחת במחצית צפונית של המגרש (קוטג' בקיר משותף). בחזית מערבית המגרש גובל ברח' ביריה.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
08-1825	הריסת המבנה הקיים על המגרש במחצית הצפונית של המגרש (הנדונה) ובניית בניין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף.		09-0729

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 2 תת חלקות. בעלי תת חלקה 2 הנדונה, חתומים על הבקשה, נשלחו הודעה לבעלי היחידה הצמודה ולא התקבלו התנגדויות. ע"פ הוראות תכ' 2754 נדרש יידוע הבעלים בנכסים הגובלים במגרש. נשלחו הודעות אל השכנים הגובלים בנכס ולא התקבלו התנגדויות.
---

### התאמה לתב"ע (תכנית 2754 אזור רמת החייל)

הערות	לא	כן
-------	----	----

בריכת שחיה לא מקורה מוצעת בשטח של 25 מ"ר במרווח צדדי עורפי, בנסיגה של 1 מ' מגבול מגרש צדדי צפוני ו-2 מ' מגבול מגרש אחורי. חדר מכונות תת קרקעי מוצע בצמוד לבריכה במרווח אחורי בשטח של כ-4.40 מ"ר. סביב הבריכה, מעקה תקני עם שער, לא הוצג משטח מונע החלקה.	+	בריכות שחיה לפי תב"ע 2754
בהתאם לתכ' 2754 נשלחו הודעות אל בעלי הדירות הגובלים בנכס ולא התקבלו התנגדויות	+	פרסום במתכונת הקלה

### חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 01/05/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

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

לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחיה לא מקורה במרווח עורפי של המגרש, כולל חדר מכונות תת קרקעי עבור יח"ד אחת (קוטג'), בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

הריסת הבנייה המיועדת להריסה הכוללת מדרגות אל גג מוסך חניה ומעקה סביב גג מוסך החניה, לפני הוצאת ההיתר והצגת אישור פיקוח על כך.

#### תנאים בהיתר

בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

#### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו לאשר כל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0074-21-1 מתאריך 05/04/2021

לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחייה לא מקורה במרווח עורפי של המגרש, כולל חדר מכונות תת קרקעי עבור יח"ד אחת (קוטג'), בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים למתן היתר

הריסת הבנייה המיועדת להריסה הכוללת מדרגות אל גג מוסך חנייה ומעקה סביב גג מוסך החנייה, לפני הוצאת ההיתר והצגת אישור פיקוח על כך.

#### תנאים בהיתר

בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בעת הוצאת ההיתר.

#### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

## רשות רישוי

	10/02/2021	תאריך הגשה	21-0213	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	ז'בוטינסקי 101	כתובת
0194-101	תיק בניין	948/6213	גוש/חלקה
700	שטח המגרש	תמ"א 3/38, ע1, 512, 3729א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב אהרונוביץ 4, תל אביב - יפו 6356606	מיזם את בן שלום בע"מ	מבקש
רחוב אהרונוביץ 4, תל אביב - יפו 6356606	גרבלר דליה	בעל זכות בנכס
רחוב אהרונוביץ 4, תל אביב - יפו 6356606	כדיר עליזה	בעל זכות בנכס
רחוב אהרונוביץ 4, תל אביב - יפו 6356606	שולשטיין שלמה	בעל זכות בנכס
רחוב אהרונוביץ 4, תל אביב - יפו 6356606	סלונימסקי איה	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 101, תל אביב - יפו 6296718	כהן דותן	בעל זכות בנכס
רחוב אהרונוביץ 4, תל אביב - יפו 6356606	בינס דן	בעל זכות בנכס
רחוב אהרונוביץ 4, תל אביב - יפו 6356606	צפירי אלכסנדר עדו	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 101, תל אביב - יפו 6296718	כהן אסף	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 101, תל אביב - יפו 6296718	כהן לרון	בעל זכות בנכס
רחוב אהרונוביץ 4, תל אביב - יפו 6356606	לב-ארי טל אסתר	בעל זכות בנכס
רחוב אהרונוביץ 4, תל אביב - יפו 6356606	תמיר בינס רוני	בעל זכות בנכס
רחוב אהרונוביץ 4, תל אביב - יפו 6356606	הימל רפאל	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 101, תל אביב - יפו 6296718	קנטי אליעזר	בעל זכות בנכס
רחוב אהרונוביץ 4, תל אביב - יפו 6356606	לרר רימונה	בעל זכות בנכס
רחוב אהרונוביץ 4, תל אביב - יפו 6356606	קדרון דפנה	בעל זכות בנכס
רחוב אהרונוביץ 4, תל אביב - יפו 6356606	קורן רבקה	בעל זכות בנכס
רחוב אהרונוביץ 4, תל אביב - יפו 6356606	קידר פזית הדסה	בעל זכות בנכס
רחוב אהרונוביץ 4, תל אביב - יפו 6356606	רוזנבלום תומר	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 101, תל אביב - יפו 6296718	כהן שחר	בעל זכות בנכס
רחוב ז'בוטינסקי 101, תל אביב - יפו 6296718	כהן לירן	בעל זכות בנכס
רחוב לבונטין 18, תל אביב - יפו 6511207	סקר אדר	עורך ראשי
רחוב יוחנן הסנדלר 4, כפר סבא 4442604	פיטרמן גרשון	מתכנן שלד
רחוב אהרונוביץ 4, תל אביב - יפו 6356606	בן שלום איתמר	מורשה חתימה מטעם המבקש

### מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ויחידת דיור, ח. הסקה ומקלט במרתף המכיל 12 יח"ד, ומרפאה בקומת הקרקע. שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו- 3 קומות מרתף עבור 28 יח"ד ומשרד, הכוללים:</p> <p>1. <b>בכל קומות המרתף:</b> 29 מקומות חניה, 1 מקום חניה לרכב נכה, 6 מקומות חניה לאופנועים, 21 מקומות חניה לאופניים, חדרים טכניים לרבות: מאגרי מים, חדר משאבות, חדר מונים, חדר טרפו ומחסנים דירתיים.</p> <p>2. <b>בקומת הקרקע:</b> לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז, 2 יחידות דיור על ממ"ד וחצר צמודה במרווחי הצד והאחורי, ומשרד עם ממ"ד וחצר צמודה במרווחי הצד המערבי.</p>

3. **בקומה 1:** 4 יח"ד בכל קומה, 3 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסות גזוזטרה בחזית ובעורף הבניין ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בעורף הבניין.
4. **בקומות הטיפוסיות (קומות 2-5):** 3 יח"ד בכל קומה עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסות גזוזטרה בחזית ובעורף הבניין ו-1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בעורף הבניין.
5. **בקומות 6,7:** 4 יח"ד בכל קומה, 2 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסות גזוזטרה בחזית ובעורף הבניין, 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה בעורף הבניין, ו-1 יח"ד עם מ"מ, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזוזטרה בחזית הבניין המקורות במלואן ע"י פרגולה בנויה.
6. **בקומת הגג החלקית (קומה 8):** 2 יח"ד בקומה, יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה צמודה בחזית הבניין ומפלס תחתון ליח"ד עם ממ"ד ומרפסת גג מקורה חלקית בפרגולה בנויה בעורף הבניין.
7. **על הגג העליון התחתון:** גנרטור, מעבים ומערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין ומפלס עליון ליחידת הדיור בקומה 8, עם מרפסת גג פרטית המקורה חלקית בפרגולה בנויה ובה בריכת שחיה, גישה לשטח הגג הפרטי במדרגות פרטיות משטח הדירה.
8. **על הגג:** גג טכני עם גנרטור לפנלים סולאריים, גישה בסולם מחדר המדרגות הכללי של הבניין.
9. **בכל קומות הבניין:** מבואה קומתית, גרעין חדר מדרגות, פירים טכניים ו-2 פירי מעליות הכוללים תחנות עצירה בכל הקומות.
10. **בחצר:** ריצוף, גינון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, רמפת ירידה לחניה תת קרקעית במרווח צדדי מזרחי מכיוון רחוב ז'בוטינסקי ונישות לתשתיות בצמוד לרמפה בתחום הרצועה המפולשת.

### מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ויחידת דיור, ח. הסקה ומקלט במרתף, עבור 12 יח"ד ומרפאה בקומת הקרקע.

### ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים, ח. הסקה ומקלט במרתף עבור 12 יח"ד	1960	478
שינויים בדירה בקומת מרתף בבניין קיים בשטח של 55.86מ"ר עבור משרד להנדסה.	1966	816
שימוש חורג מדירת המגורים בקומת הקרקע למרפאה לתקופה של 5 שנים מיום 20.11.2002, בבניין מגורים בן 3 קומות. פתרון 0.75- מקום החניה הנדרש ניתן ע"י השתתפות בקרן חניה.	2003	03-0151
שימוש חורג ממגורים למרפאת שיניים (ללא מעבדת שיניים) בקומת קרקע לתקופה של 5 שנים עד ליום 18.08.2009, בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית. פתרון ל-1.3 מקומות חניה הנדרשים ניתן על ידי השתתפות בקרן חנייה	2005	05-0166
שימוש חורג ממגורים למרפאה בדירה המזרחית שבקומת הקרקע, בדיעבד מתאריך 21.11.2007 ולתקופה נוספת של 5 שנים מיום 12.08.2015.	2016	16-0778
שימוש חורג לתכנית ממגורים למרפאת שיניים (ללא מעבדת שיניים) לדירה המערבית שבקומת הקרקע לתקופה מ-18.08.09 עד ל-15.07.2020. השתתפות בתשלום לקרן חנייה עבור מקום אחד הנדרש לפי התקן.	2016	16-1027

### בעלויות:

לפי רישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף בן 13 תני חלקות כולן בבעלות פרטית. על מפרט הבקשה חתומה המבקשת - "מיזם את בן שלום בע"מ" ע"י חותמת החברה לפי פרוטוקול חתום וכן ע"י מיזם כוחם של 11 מבעלי הזכויות בנכס, עו"ד תם זילברשטיין בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכויות בנכס שאינם חתומים ולא התקבלו התנגדויות.

### התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב ראשי- ז'בוטינסקי, ומחוץ לאזור ההכרזה

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1960
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-15.03.2020 :

סטייה	מוצע	מותר	
<b>ראה סעיף מטה בטבלת התאמות לנושא ניווד וחוות דעת צוות התכנון בהערה מס' 1</b>	8 + קומת גג חלקית+ חדר יציאה לגג (ראה הערה מס' 1)	8 + קומת גג חלקית	<b>מספר קומות: (ברחובות ראשיים)</b>
			<b>קווי בניין:</b>
	3.50 מ' מבוקשת בליטה של 0.50 מ' באורך מחצית החזית ונסיגה של 0.50 מ' באורך זהה. שטח הבליטה ושטח הנסיגה זהים.	4.00 מ' תתאפשר בניה מעבר לקו בניין קדמי בשיעור של 0.50 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, בכפוף לנסיגה מקו בניין קדמי בשטח זהה	<b>קדמי לז'בוטינסקי</b>
	3.00 מ'	3.00 מ'	<b>צדדי</b>
	5.00 מ'	5.00 מ'	<b>אחורי</b>
	הבקשה כוללת ניווד משרד (בשטח של 55.86 מ"ר) מקומת המרתף למשרד בקומת הקרקע – דהיינו ישנה הגדלה של שטחי הבנייה לבניין בסך השטח הנאמר לעיל. השטחים המבוקשים הינם בהתאם למותר.	תכסית התחומה בקווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר (למעט הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומות הגג החלקיות)	<b>זכויות בנייה: (תכנית נפחית)</b>
	בהתאם למותר	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים	<b>שטחי שירות:</b>
	28 יחידות דיור	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 35 יח"ד	<b>צפיפות:</b>
	3.30 מ'	3.30 מ' ברוטו	<b>גובה קומה:</b>
	בהתאם למותר.	בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	<b>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</b>
	בהתאם למותר	- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול'	
	בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה.	תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש	
	מתוכננות חצרות לכיוון המרווחים הצדדיים והאחורי	תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים	

	ליחידות הדיור והמשרד בקומת הקרקע.	הצדדיים והאחורי	
<p>2.80 מ'. ניתן לאשר, ראה סעיף מטה בטבלת התאמות לנושא ניווד וחוות דעת צוות התכנון בהערה מס' 1</p>	<p>3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ' 7.80 מ'</p>	<p>3.00 מ' - מקו החזית הקדמית 2.00 מ' - מקו החזית האחורית כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ' כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p><b>קומות גג חלקיות:</b> <b>נסיגות ממעקה הגג</b>  <b>גובה הבניה על הגג</b> <b>גובה המתקנים הטכניים</b></p>
<p>על פי הוראות התכנית לניוד שטחים במרתף העליון להיות לחניה בלבד. מוצעים חללים טכניים וח. חשמל בקומת המרתף העליונה בעת בקשה לניוד שטחים. צורפו הצהרות יועץ חשמל ויועץ אוורור כי החללים נדרשים לתפקודו של החניון. ניתן לאשר.</p> <p>ניתן לאשר, ראה סעיף מטה בטבלת התאמות לנושא ניווד וחוות דעת צוות התכנון בהערה מס' 1</p>	<p>- במרתף העליון מוצעת חניה, חללים טכניים, חדר חשמל וחדר טרפו.</p> <p>- מבוקש ניווד שטחים של 55.8 מ"ר מהמרתף לצורך ניווד משרד בקומת הקרקע וניוד השטחים מקומת הקרקע בשטח לתוספת חדר יציאה לגג בקומת הגג העליון.</p>	<p>יותר ניווד שטח עיקרי מהמרתף להיתר שהוגש עד 29.11.2015, מחוץ לאזור הכרזה בתנאים הבאים:</p> <p>- שימוש של מפלס מרתף עליון יהיה חניה בלבד</p> <p>- אופן העברת השטח ייקבע לפי שיקול דעת הועדה המקומית.</p> <p>- היקף שטח הניוד לא יעלה על היקף השטח העיקרי הקיים בהיתר.</p>	<p><b>ניוד שטחים</b></p>
	<p>1.60 מ'</p> <p>שטחי המרפסות בהתאם למותר עד 14 מ"ר וממוצע לא עולה על 12 מ"ר.</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>1.60 מ'</p> <p>14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים בקומות הטיפוסיות ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 336 מ"ר</p> <p>לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות) רק בקומה הטיפוסית העליונה או לאחר חמש קומות של גזוזטראות חופפות וזהות תתאפשר בנייה של גזוזטרה בגודל שונה.</p>	<p><b>מרפסות:</b> <b>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</b>  <b>שטח</b>  <b>עיצוב המרפסות</b></p>

	בהתאם למותר	-חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם למותר	בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובליטות	<b><u>מרפסות גג:</u></b>
	בהתאם למותר, על הגג העליון.	התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	<b><u>מזגנים:</u></b>
	בהתאם למותר.	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.	<b><u>מסתורי כביסה:</u></b>
	בהתאם למותר.	בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ' בדירות הקטנות מ-50מ"ר אורך המסתור יהיה 1.40 מ' לפחות. -אחידות לכל גובה הבניין	<b><u>עיצוב המסתורים</u></b>
<b>צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו, ניתן לאשר.</b>	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין. מוצעים 18 פנלים סולאריים עבור 28 יח"ד.	-על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	<b><u>מתקנים טכניים על גג הבניין:</u></b> <b>שימושים וגישה</b>
	מוצעת בריכת שחיה על הגג העליון.  בהתאם למותר.  בהתאם למותר.  לא מוצע מעקה בטיחות לבריכה.	תותר הקמת בריכת שחיה על הגג העליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות.  גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו.  מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג.  יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	<b><u>בריכת שחיה</u></b>
	3.00 מ'  1.20 מ'	3.0 מ' כולל גובה הקורה.  1.2 ממעקה קדמי ואחורי של מרפסת הגג.	<b><u>מצללות</u></b> גובה  נסיגות
	מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח המזרחי בצמוד לגבול המגרש.  *תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי	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	<b><u>חניה:</u></b>

	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי -בהתאם לנדרש -יוגש אחרי ועדה</p>	<p>-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	<p><b>הוראות נוספות למתן היתר:</b></p>
--	--	---	--

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	<b>מס' קומות:</b>
	קומה 1- : 4.00 מ' קומה 2- : 2.60 מ' קומה 3- : 2.65 מ'	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	<b>גובה קומות:</b>
	חניה/מחסנים דירתיים/חללים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	<b>שימושים:</b>
	17 מחסנים בשטח של עד 12 מ"ר	- מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר למחסן וכמספר יח"ד בבניין	<b>מחסנים:</b>
	תכסית של 84% 16% שטח מחלחל.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א = 595 מ"ר (15% שטח מחלחל = 105 מ"ר)	<b>תכסית:</b>

**התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:**

הערות	לא	כן	
		+	<b>מפלס הכניסה הקובעת</b> -עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
גובה מתקני התשתית והפירים המוצעים גבוה מהגובה המרבי על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. לא ניתן לאשר, יתבקש לתיקון כתנאי טכני.	+	+	<b>גדרות ושערים</b> -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	<b>פיתוח שטח</b> -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 שיותיר 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
		+	<b>חומרי גמר הבניין</b> -חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים/ עץ באישור FSC (תקן ירוק מטעם המועצה לניהול יערות) -יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות בחזית -לא יאושר חיפוי בחומרים הבאים : קרמיקה, פסיפס, פורצלן, עץ איפאה ועץ קומרו.
		+	<b>מתקני תשתית וטכניים</b> -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.
מוצעים 18 פנלים סולאריים עבור 28 יח"ד. יש להראות מערכת סולארית עבור כל יחידות הדיור בבניין. צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי המוצע מספק את צרכי הבניין כולו.		+	<b>מערכות סולריות</b> מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	<b>דוודים</b> דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

### הערות נוספות:

1. בבקשה מבוקש ניוד שטח של 55.86 מ"ר עיקרי מקומות המרתף. בהתאם לסעיף 4.1.2. ז (ב3) בהוראות תכנית 3729 א' לנושא ניוד שטחים ובהתאם לחוות דעת של מחלקת התכנון מתאריך 10/03/2021: " לא ניתן למלא את לנייד שטחים אלה לרצועת העמודים המפולשת ולצמצום הנסיגות בקומה העליונה. לפיכך, ניתן יהיה לנייד שטח זה מעל קומת הגג בנסיגה המקסימלית בכל החזיתות." בוצע ניוד שטחים מקומות הקרקע לחדר יציאה לגג על גבי קומת הגג העליון.
2. המגרש נמצא בתחום אתר העתיקות "תל אביב, גבעת המורה", צורף למסמכי הבקשה אישור רשות העתיקות לבקשה מתאריך 16/09/2020 שתוקפו 3 שנים מיום הינתנו.
3. הוגש תצהיר עורך הבקשה על אי שימוש בעוגני קרקע זמניים.

### חו"ד מכון רישוי

**שירלי בר 16/03/2021**

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: מבנה החדש בן 8 קומות ובהן 28 יחידות דיור (26 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר + 2 יח"ד מעל 120 מ"ר) ו- 55.8 מ"ר משרד.

דרישת התקן:

29 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

28 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

29 מקומות חניה לרכב פרטי ברמת שירות 2 ב-3 קומות מרתף.

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 1- באישור מורשה נגישות אסף קינן.

6 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף עליונות.

28 מקומות חניה לאופניים- 7 מקומות בפיתוח קומת קרקע + 21 מקומות ב-3 קומות מרתף.

חוות דעת:

תכנון המוצע תואם הנחיות תאום הנדסי בתיק המידע ועונה לדרישת התקן- מאושר.

המלצה: לאשר את הבקשה

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

המלצה: לאשר את הבקשה

### גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של 6 עצים בוגרים כמפורט בטבלה זו, הם אינם בעלי ערך גבוה וכריתתם מאפשרת תכנון חניון והשארת גינות בחזית לרחוב.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 14314 ₪.

יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

עמ' 10

0194-101 21-0213 <ms\_meyda>

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 10814 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

במגרש קיימים 1 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים. ניתן לתנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה: לאשר את הבקשה

#### אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

#### קונסטרוקציה

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

#### סיכום מכון הרישוי

**המלצה: לאשר את הבקשה**

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה). הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו. 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](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

#### **טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ושינגטוניה חסונה	7.0	30.0	4.0	כריתה	2,835
2	ברכיכטון הסלעים	6.0	70.0	5.0	שימור	40,004
4	פיקוס הגומי	6.0	22.0	9.0	שימור	1,778
5	תמר קנרי	5.0	60.0	4.0	שימור	1,620
7	פיקוס השדרות	4.0	18.0	1.0	שימור	1,373
9	מיש בונגה	3.0	2.0	1.0	שימור	50
10	מיש בונגה	4.0	6.0	1.0	שימור	452
11	מיש בונגה	5.0	6.0	1.0	שימור	452
12	תות שחור	10.0	25.0	6.0	כריתה	2,473
13	קתרוסית מרובעת	11.0	37.0	8.0	שימור	5,674
14	פלפלון דמוי אלה	8.0	20.0	6.0	כריתה	603
15	פלפלון דמוי אלה	7.0	29.0	6.0	כריתה	1,901
17	פלפלון דמוי אלה	10.0	42.0	8.0	כריתה	2,659
18	הדר החושחש	2.0	0.	1.5	כריתה	
19	פלפלון דמוי אלה	4.0	10.0	4.0	כריתה	226
20	פלפלון דמוי אלה	7.0	40.0	3.0	כריתה	3,617

#### **חו"ד נוספות:**

**נכסים - מירי גלברט 07/09/2020**

חלקה 948 בגוש 6213 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס על אי שימוש בעוגנים, במידה ותוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה. יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות. אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר.

#### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)**

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ויחידת דיור, ח. הסקה ומקלט במרתף המכיל 12 יח"ד, ומרפאה בקומת הקרקע. שחיזוק נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף עבור 28 יח"ד ומשרד

## 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. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

### תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
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.

### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.

### הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן בתוכניות הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

## ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0074-21-1 מתאריך 05/04/2021

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ויחידת דיור, ח. הסקה ומקלט במרתף המכיל 12 יח"ד, ומרפאה בקומת הקרקע. שחיזוק נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו- 3 קומות מרתף עבור 28 יח"ד ומשרד

## 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. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

### תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.
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.

### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה.

### הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן בתוכניות הבקשה.

עמ' 12  
0194-101 21-0213 <ms\_meyda>

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-0231	תאריך הגשה	14/02/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	שטריקר 68 רחוב שלומציון המלכה 34	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	279/6212	תיק בניין	0491-034
מס' תב"ע	תמ"א 3/38, 1ע, 3729א, 117, 197, 2710	שטח המגרש	286

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אליסון רות	רחוב שטריקר 68, תל אביב - יפו 6200327
בעל זכות בנכס	אליסון רות	רחוב שטריקר 68, תל אביב - יפו 6200327
עורך ראשי	רדשקובסקי ארקדי	חורשה לובטקין 32, תל אביב - יפו 67290
מתכנן שלד	רדשקובסקי ארקדי	חורשה לובטקין 32, תל אביב - יפו 67290

### מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
1. תוספת פיר למעלית חיצונית (ללא חדר מכונות) עם תחנות עצירה בכל הקומות (פרט למפלס הגג) במרווח הקדמי צפוני ובצמוד לבניין קיים בן 2 קומות מעל מקלט בקומת עמודים וחדר יציאה לגג הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום.
2. אישור בדיעבד לסגירת כל המרפסות בבניין בבנייה קשיחה.
3. הריסת חדר יציאה לגג בבנייה ללא היתר ובניית חדר יציאה לגג בשטח 40מ"ר עם כניסה מגרעין המדרגות הכללי של הבניין, הקמת פרגולה מלוחות עץ בצמוד לחדר היציאה לגג.

### מצב קיים:

בניין בן 2 קומות מעל מקלט בקומת העמודים וחדר יציאה לגג. עבור 2 יחידות דיור.
---

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
69	1966	ביין בן 3 קומות כולל קומת עמודים עם חניה ל-2 מכוניות מעל מקלט בקומת המרתף עבור 2 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום עם ח. מדרגות וח. כביסה על הגג..
259	1966	העברת המקלט לקומת הקרקע ותוספת ח. הסקה וחדר אשפה.
1/79	1988	תוספת מחסן בקומת הקרקע.

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 4 חלקות משנה בבעלות פרטית יחידה. הבקשה חתומה ע"י מבקשת הבקשה שהינה בעלת חלקות המשנה כולן. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לבעלים בחלקה הגובלת בקיר משותף ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתכנית 3729א', רובע 4 רחוב שאינו ראשי ואינו באזור ההכרזה, ו- 2710 לתוספת מעליות.

מותר	מוצע	סטייה
------	------	-------

סטייה	מוצע	מותר	
<b>'3729א'</b>			
ניתן לאשר ראה הערה מס' 3	40 מ"ר על הגג.	תוספת קומה וקומת גג חלקית. סה"כ 4 קומות (כולל קומת עמודים)+קומת גג חלקית.	<b>מספר קומות:</b>
מאחר והמרפסות המבוקשות לסגירה קשיחה הינם בתחום קווי הבניין אין מניעה לאשר הבנייה. בנוגע למרפסת הפינתית מחוץ לקוי הבניין הנ"ל נסגרה בסגירה קלה בין עמודים בבנייה קשיחה הקיימים בהיתר הבניין המקורי ניתן לאשר.	מבוקש אישור בדיעבד לסגירת המרפסות בתחום קווי הבניין בבנייה קשיחה והמרפסת מחוץ לקוי הבניין בסגירה קלה.	- חוות דעת מהנדס העיר לאי פגיעה בערכיו האדריכליים של הבניין. - בחזית הקדמית הפונה לרחוב תותר סגירת מרפסות בזכוכית בלבד. - הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית מחייבת לסגירת כל המרפסות בחזית הבניין.	<b>סגירת מרפסות</b>
	40 מ"ר	40 מ"ר או 65% משטח הגג, לפי הקטן מבניהם.	<b>בניית חדר יציאה לגג:</b>  <u>שטח/ תכסית:</u> (בניה בשלבים)  <u>גובה:</u>
	2.90 מ'	גובה חדר כגובה קומה טיפוסית בבניין (3.00) ולא יעלה על 3.00 מ'	
	3.50 מ'	4.50 מ' גובה מרבי כולל מעקה גג עליון ו- 5.00 מ' כולל מתקנים טכניים ומעלית על הגג העליון (בבנייה עם גג שטוח)  במגרש פינתי: 3.00 מ' בחזית קדמית 2.00 מ' בחזית הקדמית הנוספת 0.00 מ' לצדדים	<u>נסיגות מקו החזית:</u>
	3.70 מ' בחזית לרח' שטריקר 2.00 מ' בחזית לרח' שלומציון המלכה. 3.57 מ' לצד מזרח 0.00 מ' לצד דרום בקיר משותף.		

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה.</p> <p>בצמוד לחדר היציאה לגג.</p> <p>1.20 ממעקות הגג הקדמיים לרחוב שטריקר ולרחוב שלומציון המלכה.</p> <p>2.65 מ'</p> <p>בהתאם להוראות.</p> <p>מבוקשת מצללה מלוחות עץ.</p> <p>בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבנייה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר</p> <p>בצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג</p> <p>1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות</p> <p>לא תותר בניית קירות לפרגולה</p> <p>לפי הנחיות מרחביות יותרו מצללות מבטון/ מתכת/ עץ</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות- המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה.</p>	<p><b><u>מצללות על הגג:</u></b></p> <p><b><u>שטח:</u></b></p> <p><b><u>מיקום:</u></b></p> <p><b><u>נסיונות ממעקה הגג:</u></b></p> <p><b><u>גובה:</u></b></p> <p><b><u>בינוי:</u></b></p> <p><b><u>חומרי גמר:</u></b></p> <p><b><u>מרווחי קורות המצללה:</u></b></p>
	<p>בהתאם להוראות.</p> <p>שטח הגג כולו הינו בבעלות פרטת של מבקשת הבקשה לה הבעלות על כל שטחי הבניין.</p> <p>שטח הגג כולו הינו בבעלות פרטת של מבקשת הבקשה לה הבעלות על כל שטחי הבניין.</p>	<p>נסיגה של לפחות 1.20 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר.</p> <p>הבטחת גישה לשטחים המשותפים ודרכם לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין. חדרי היציאה לגג יבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים בגג.</p> <p>בקשה לבנייה של חלק מחדרי היציאה לגג תכלול פריסה סכמתית של יתר חדרי היציאה לגג- תכנית בינוי ועיצוב עתידי לכל הגג</p>	<p><b><u>מבנים ומתקנים טכניים על הגג:</u></b></p> <p><b><u>נסיונות:</u></b></p> <p><b><u>בינוי- שטחים משותפים:</u></b> <b><u>הוראות עיצוב:</u></b></p>
<b>2710 + 3729א</b>			
		<p>הבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת הבניין הקיימת תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/2710 : בכפוף להבטחת גישה לכל חלקי המגרש.</p>	<p><b><u>קו בניין:</u></b> <b><u>2710</u></b></p>

סטייה	מוצע	מותר	
<p><b>המבוקש הינו בניגוד להוראות התכנית ללא כל הצדקה תכנונית</b></p> <p><b>0.16 מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</b></p>	<p>- מבוקשת הבלטת פיר המעלית מחריגה מקו בניין קדמי ללא הוכחה כי לא ניתן למקם את המעלית אחרת, בפגיעה בחזות המבנה ללא הצגה של המבנים הגובלים.</p> <p>- בהבלטה של 1.56 מ' מעבר לקו הבניין.</p> <p>- לבניין רישיון לשיפוץ המבנה מתאריך ה- 16.08.2020</p>	<p>תותר חריגה מקו הבניין הקדמי רק אם הוכח שלא ניתן למקם את המעלית אחרת לאחר שימולאו התנאים הבאים:</p> <p>- בניית המעלית בחזית תביא לשיפור חזות המבנה ולא תהיה פגיעה בעיצוב הארכיטקטוני של המבנה אליו תוצמד המעלית או במבנים גובלים במגרש.</p> <p>- מבנה המעלית לא יבלוט מעל 1.40 מ' מקו הבניין הקיים במגרש.</p> <p>- יעשה שיפוץ כולל של רחבת הכניסה והחזית הקדמית אליה יוצמד מבנה המעלית.</p>	<p><b>3729(א)</b> <b>סעיף 4.1.3 ב. (13.א.3)</b></p>
<p><b>המבוקש הינו בניגוד להוראות התכנית ללא כל הצדקה תכנונית.</b></p>	<p>מבוקש הבלטת פיר מעלית ולא מדרגות. והמבוקש הינו בניגוד להוראות תכנית 2710.</p>	<p>במקרים בהם הוכח כי לא ניתן לתכנן תוספת מדרגות בחזיתות צדיות תותר חריגה מקו בנין קדמי בהתאם להוראות 2710 ובממדים המינימליים על פי חוק.</p>	
	<p>בהתאם להוראות התכנית</p>	<p>לא יעלה על גובה הבניין אליו הוא מוצמד, אלא בגובה החלק הנחוץ למיקום מתקן ההפעלה למעלית. בכל מקרה לא יבלוט מבנה מגדל המעלית ביותר מ 3.40 מ' מעל המבנה אליו הוא מוצמד.</p>	<p><b>גובה:</b></p>
	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>תותר הקמת מעלית במבנים בעלי 3 קומות או יותר ללא תוספת בניה בתנאי שיותקנו לפחות שתי תחנות עצירה</p>	<p><b>תחנות עצירה:</b></p>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
<p>בבניין 2 יחידות דיור. על הגג העליון נראה פתרון סולארי עבור יחידת דיור אחת בלבד. יש להציג מערכת סולארית עבור כל יחידות הדיור בבניין, לחלופין יש להציג חו"ד יועץ אינסטלציה שהפתרון המוצע מספק את הצרכים של כל יח"ד בבניין.</p>	+		<p><b>מערכות סולריות:</b></p>
<p>בבניין 2 יחידות דיור. על הגג העליון נראה דוד אגירה עבור יחידת דיור אחת בלבד. לא נראה מיקום דוד האגירה עבור יתר יחידות הדיור בבניין.</p>	+		<p><b>דודי שמש:</b></p>
<p>מידות פנימיות נטו של תא המעלית: 1.10 מ' / 1.40 מ'</p>		+	<p><b>מעלית חיצונית:</b> מידות פנימיות נטו של תא המעלית: מינימום: 0.80 מ' רוחב X 1.20 מ' עומק</p>

## **הערות נוספות:**

1. מיגון- הוגש נספח מיגון שהפתרון המוצע בו הינו מקלט קיים בקומת הקרקע של הבניין.
2. הוגש תצהיר של מהנדס השלד בעניין עמידות המבנה בעומסים בנוגע לתוספת והשינויים המבוקשים, עמידות המבנה ברעידות אדמה לפי ת"י 413 והתייחסות בנספח לתצהיר שאין צורך להוסיף רכיבי חיזוק לבניין הקיים. בנוסף, יש צורך להגיש חישובים סטטיים.
3. הוראות תכנית 3729 א' מאפשרות הקמת חדרי יציאה לגג רק לבניינים שהוקמו לאחר שנת 1980 או לבניינים בהם הוקם בגג חדר יציאה לגג לפי תכניות 1680 או תכנית ג, כאשר זה לא המקרה. הבניין בבקשה הנוכחית הינו בניין שהיתר להקמתו ניתן פני שנת 1980 ולא אושרה על גגו כל בנייה בהיתר לפי התכניות המוזכרות לעיל.  
התקבלה חוות דעת היועצת המשפטית מתאריך ה- 18.03.2021 לעניין בניה על הגג מכוח תכנית רובע 4 3729 א' למקרה הנדון:  
"התבקש להקים חדר יציאה על הגג במבנה אשר הינו בית משותף בבעלות אחת:  
נוכח נסיבותיו של מקרה דן בו היה ניתן טרם אישורה של תכנית רובע 4 לבנות על גג הבניין שבנדון חדר יציאה על הגג, ניתן יהיה לבקש להקים חדר יציאה על הגג באמצעות מימוש חלקי של זכויות הבניה על הגג מכוח הוראות תכנית הרובעים באופן בו הבניה תהיה מחומר קל באופן שלא יידרש חיזוק הבניין על פי תקן 413.  
יש לעמוד בהוראות הבינוי המפורטות בסעיף 4.1.4 לתכנית הרובעים ובנוסף מאחר ומדובר בחדר יציאה הגישה אליו תהיה מתוך הדירה אליה הוא צמוד וכן חדר היציאה ירשם כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף."
4. בהתאם להוראות תכנית 3729 א' ותכנית 2710 תוספת שטח ומעלית מותנית בשיפוץ הבניין. בבקשה לא ניתנה חוות דעת בנוגע לשיפוץ המבנה בתיק המידע ובמסמכי הבקשה שכן בתיק המידע נמצא רישיון שיפוץ מ- 4657 מתאריך 16.08.2020 לשיפוץ המבנה. יוסף תנאי לאישור סיום השיפוץ לתעודת גמר לבקשה.
5. חישוב שטחים שהוגש הינו שגוי שכן שטח הקיים על הגג שלא בהיתר ונדרש להריסה מסומן כשטח קיים. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.
6. אין התאמה בין הנראה בתכניות ובחתיכים בבקשה שכן בחתך נראה גגון המקרה את פתח היציאה מהמעלית בקומת הגג העליון שאינו נראה בתכנית. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.

## **חו"ד מכון רישוי**

**אפרת גורן 16/03/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

## **תנועה וחניה**

הבקשה כוללת: הרחבת דירה קיימת ותוספת מעלית דרישת התקן: 0 מקומות חניה

## **חוות דעת**

בתכנית קומת קרקע מסומנים 2 מקומות חניה. בבדיקה שנערכה במסמכים בתיק הבניין נמצא כי בהיתרים הקודמים אושרו 2 מקומות חניה בתוך המגרש, לכן אין התנגדות לחניות המסומנות. המלצה: לאשר את הבקשה

## **גנים ונוף**

מבוקשת תוספת מעלית בקונסטרוקציה קלה לבניין קיים, העצים הקיימים מרוחקים מהבנייה ומבוקשים כולם לשימור. יש לשמר אותם כתנאי בהיתר. המלצה: לאשר את הבקשה

## **סיכום מכון הרישוי**

### **המלצה: לאשר את הבקשה**

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).  
הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו. 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](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

## **חו"ד מחלקת פיקוח:**

**ויקטוריה ולודרסקי 30/11/2020**

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (חדר יציאה לגג קיים), טרם בנוי: מעלית וחדר לציאה לגג חדש.

**חו"ד נוספות:**

**נכסים - מירי גלברט 23/12/2020**

חלקה 279 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה.

תנאי לתחילת עבודות:

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)**

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. מבוקשת הבלטת פיר המעלית מחריגה מקו בניין קדמי ללא הוכחה כי לא ניתן למקם את המעלית אחרת, בפגיעה בחזות המבנה ללא הצגה של המבנים הגובלים. המבוקש הינו בניגוד להוראות התכנית ללא כל הצדקה תכנונית.
2. מבוקשת הבלטת פיר המעלית של 1.56מ' מעבר לקו הבניין הקדמי. 0.16מ' בחריגה מהוראות התכנית.
3. נראה פתרון סולארי עבור יחידת דיור אחת בלבד. יש להציג מערכת סולארית עבור כל יחידות הדיור בבניין.
4. על הגג העליון נראה דוד אגירה עבור יחידת דיור אחת בלבד. לא נראה מיקום דוד האגירה עבור יתר יחידות הדיור בבניין.

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות, מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה.

**ההחלטה: החלטה מספר 3**

**רשות רישוי מספר 0074-21-1 מתאריך 05/04/2021**

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

5. מבוקשת הבלטת פיר המעלית מחריגה מקו בניין קדמי ללא הוכחה כי לא ניתן למקם את המעלית אחרת, בפגיעה בחזות המבנה ללא הצגה של המבנים הגובלים. המבוקש הינו בניגוד להוראות התכנית ללא כל הצדקה תכנונית.
6. מבוקשת הבלטת פיר המעלית של 1.56מ' מעבר לקו הבניין הקדמי. 0.16מ' בחריגה מהוראות התכנית.
7. נראה פתרון סולארי עבור יחידת דיור אחת בלבד. יש להציג מערכת סולארית עבור כל יחידות הדיור בבניין.
8. על הגג העליון נראה דוד אגירה עבור יחידת דיור אחת בלבד. לא נראה מיקום דוד האגירה עבור יתר יחידות הדיור בבניין.

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות, מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה.

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-0269	תאריך הגשה	18/02/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד

כתובת	ברנדיס 10	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	932/6212	תיק בניין	0500-010
מס' תב"ע	א3729	שטח המגרש	627

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקו סיטי אס אל יזמות ובניה בעמ	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727
בעל זכות בנכס	גרמן איתן	רחוב ברנדיס 10, תל אביב - יפו 6200114
עורך ראשי	רשף דודו	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727
מתכנן שלד	שטיינברג חיים	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822
מיופה כח מטעם המבקש	רשף דודו	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727

### מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפיי היתר 19-0227, בבניין מגורים חדש הנמצא במהלך עבודות בנייה בשלב בניית שלד של קומה עליונה, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 19 יח"ד, הכוללים:
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>בקומת מרתף 2-</u> הרחבת שטח הקומה בחלק הקדמי צפוני, שינויים בחלוקת השטחים, שינויים בגובה מתקן כפל חניה.</li> <li>2. <u>בקומת מרתף 1-</u> שינויי פנים ללא שינוי בתכנית המרתף וללא שינוי במאזן החניה.</li> <li>3. <u>בקומת קרקע:</u> שינויי פנים לביטול מחסן פרטי והוספת שטחו ליחידת הדיור בקומה, כולל שינויים בחזיתות.</li> <li>4. <u>בקומות הטיפוסיות א-ד:</u> שינויי פנים בפיר המעלית במבואה הקומתית ושינויים בחזיתות.</li> <li>5. <u>בקומה ה':</u> תוספת פרגולה מעל מרפסת הגזוזטרה בחזית הקדמית, שינויי פנים ללא תוספת שטח בפיר המעלית ובמבואה הקומתית, שינויים בחזיתות.</li> <li>6. <u>בקומה ו', (קומת גג חלקית תחתונה):</u> תוספת פרגולה לקירוי מרפסת הגזוזטרה בחזית העורפית, שינויי פנים ללא תוספת שטח, שינויים בחזיתות, הגבהת גובה מעקה הגג במסגרות בחזית הקדמית.</li> <li>7. <u>בקומת הגג החלקית העליונה:</u> שינויי פנים ללא תוספת שטח, שינויים בחזיתות.</li> <li>8. <u>על הגג העליון:</u> שינויים בפירים הטכניים, הנמכת מפלס הגג העליון ללא שינוי בגובה הכולל של הבניין.</li> <li>9. <u>בחצר:</u> שינויים בגדר בחזית לרחוב.</li> </ol>
סה"כ לאחר השינויים יהיו בבניין 19 יח"ד, ללא שינוי מהיתר המקור.

### מצב קיים:

בניין מגורים אשר נמצא במהלך עבודות בנייה בשלב בניית שלד של קומה עליונה לפי היתר מס' 19-0227 מתאריך 16/07/2019, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 19 יח"ד
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
------------------	-----	-------

<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ושתי קומות עליונות חלקיות עבור 19 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, המכיל:</p> <p><b>בקומות מרתף 2, -1:</b> חניון קונבנציונלי עבור 20 מקומות חניה לרכב, 10 מהם על גבי מכפילי חניה, מחסנים דירתיים, מתקני שירות.</p> <p><b>בקומת הקרקע:</b> דירה עם ממ"ד וגינה צמודה במרווח האחורי והצדדיים, מחסנים, לובי משותף, חללי שירות משותפים.</p> <p><b>בקומות 1-5:</b> 3 דירות בקומה, בכל דירה ממ"ד ומסתור כביסה, בדירות הקדמיות והעורפיות מרפסת גוזטרה לכל דירה.</p> <p><b>בקומה ו':</b> 2 דירות, עם ממ"ד ומסתור כביסה לכל דירה, גוזטרה בדירה העורפית ומרפסת גג לדירה הקדמית.</p> <p><b>בקומה ז':</b> יחידת דיור עם ממ"ד, מסתור כביסה, גוזטרה ומרפסת גג.</p>	16/07/2019	19-0227
---	------------	---------

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 7 חלקות משנה בבעלות פרטית. המפרט חתום ע"י מיופה כוחם של כל הבעלים.

### התאמה לתכנית 3729א' רובע 4 רחוב לא ראשי לא באזור ההכרזה

סטייה	מוצע	מותר	גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו)  קומות גג
	3.20 מ'	3.30 מ'	
	4.50 מ'	4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון.	
	4.50 מ'	5.00 מ' יאושר עבור פיר מעלית ומדרגות בלבד.	

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

סטייה	מוצע	מותר	תכסית
	84.80% משטח המגרש. ללא שינוי מהמאוסר בהיתר 19-0227 משנת 2019.	80% 85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729א'.	

### התאמה לתקנות ולמדיניות אדריכל העיר:

הערות	לא	כן	
		+	מצללות
		+	אוורור
		+	גדרות

### חו"ד מכון רישוי

**נדב פרסקו 09/03/2021**

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

### תנועה וחניה

הבקשה היא : שינויים להיתר בזמן בניה, כולל הגדלת דירה בקומת קרקע ושינויים במרתף  
דרישת התקן : 0 מקומות חניה  
אין התנגדות מבחינה תנועתית לשינויים המבוקשים  
המלצה : לדחות את הבקשה

#### אצירת אשפה

מוצגת הקטנת חדר האשפה.  
השינוי מאושר.  
המלצה : לאשר את הבקשה

#### גנים ונוף

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

#### אדריכלות מכון הרישוי

השינויים מאושרים מבחינת פיתוח המגרש.  
המלצה : לאשר את הבקשה

#### סיכום מכון הרישוי

##### המלצה : לאשר את הבקשה

בקרת תכנ תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם  
למהות הבקשה).  
הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.  
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](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

#### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיסם הודי	18.0	43.0	2.0	כריתה	8,941
2	מיש גשר הזיו	8.0	28.0	2.0	שימור	4,727
3	הדר תפוז	6.0	16.0	2.0	כריתה	
4	סיגלון חד עלים	5.0	11.0	6.0	שימור	1,140
5	סיגלון חד עלים	5.0	10.0	2.0	שימור	942
6	סיגלון חד עלים	9.0	25.0	35.0	כריתה	7,539
7	אראוקריה רמה	16.0	25.0	0.	כריתה	5,652

#### חו"ד מחלקת פיקוח :

אלכס ליסנסקי 15/03/2021

בביקורנו במקום נמצא שבשלב זה בונים שלד של קומה עליונה

#### חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 19-0227, בבניין מגורים חדש הנמצא במהלך עבודות בנייה בשלב בניית שלד של קומה עליונה, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 19 יח"ד, הכוללים :

1. בקומת מרתף 2- הרחבת שטח הקומה בחלק הקדמי צפוני, שינויים בחלוקת השטחים, שינויים בגובה מתקן כפל חניה.
2. בקומת מרתף 1- שינויי פנים ללא שינוי בתכנית המרתף וללא שינוי במאזן החניה.
3. בקומת קרקע: שינויי פנים לביטול מחסן פרטי והוספת שטחו ליחידת הדיור בקומה, כולל שינויים בחזיתות.
4. בקומות הטיפוסיות א-ד: שינויי פנים בפיר המעלית במבואה הקומתית ושינויים בחזיתות.
5. בקומה ה': תוספת פרגולה מעל מרפסת הגזוזטרה בחזית הקדמית, שינויי פנים ללא תוספת שטח בפיר המעלית ובמבואה הקומתית, שינויים בחזיתות.
6. בקומה ו', (קומת גג חלקית תחתונה): תוספת פרגולה לקירוי מרפסת הגזוזטרה בחזית העורפית, שינויי פנים ללא תוספת שטח, שינויים בחזיתות, הגבהת גובה מעקה הגג במסגרות בחזית הקדמית.
7. בקומת הגג החלקית העליונה: שינויי פנים ללא תוספת שטח, שינויים בחזיתות.

8. על הגג העליון: שינויים בפירים הטכניים, הנמכת מפלס הגג העליון ללא שינוי בגובה הכולל של הבניין.

9. בחצר: שינויים בגדר בחזית לרחוב.

סה"כ לאחר השינויים יהיו בבניין 19 יח"ד, ללא שינוי מהיתר המקור.

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

#### תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

2. כל התנאים הסביבתיים שניתנו בהיתר מספר 19-0227 תקפים גם בהיתר זה.

#### תנאים להתחלת עבודות

לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

#### הערות

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

2. כל התנאים הסביבתיים שניתנו בהיתר מספר 19-0227 תקפים גם בהיתר זה.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

#### הערות

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 0074-21-1 מתאריך 05/04/2021

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 19-0227, בבניין מגורים חדש הנמצא במהלך עבודות בנייה בשלב בניית שלד של קומה עליונה, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 19 יח"ד, הכוללים:

10. בקומת מרתף 2: הרחבת שטח הקומה בחלק הקדמי צפוני, שינויים בחלוקת השטחים, שינויים בגובה מתקן כפל חניה.

11. בקומת מרתף 1: שינויי פנים ללא שינוי בתכנית המרתף וללא שינוי במאזן החניה.

12. בקומת קרקע: שינויי פנים לביטול מחסן פרטי והוספת שטח ליחידת הדיור בקומה, כולל שינויים בחזיתות.

13. בקומות הטיפוסיות א-ד: שינויי פנים בפיר המעלית במבואה הקומתית ושינויים בחזיתות.

14. בקומה ה': תוספת פרגולה מעל מרפסת הגזוזטרה בחזית הקדמית, שינויי פנים ללא תוספת שטח בפיר המעלית ובמבואה הקומתית, שינויים בחזיתות.

15. בקומה ו' (קומת גג חלקית תחתונה): תוספת פרגולה לקירו מרפסת הגזוזטרה בחזית העורפית, שינויי פנים ללא תוספת שטח, שינויים בחזיתות, הגבהת גובה מעקה הגג במסגרות בחזית הקדמית.

16. בקומת הגג החלקית העליונה: שינויי פנים ללא תוספת שטח, שינויים בחזיתות.

17. על הגג העליון: שינויים בפירים הטכניים, הנמכת מפלס הגג העליון ללא שינוי בגובה הכולל של הבניין.

18. **בחצר**: שינויים בגדר בחזית לרחוב.

סה"כ לאחר השינויים יהיו בבניין 19 יח"ד, ללא שינוי מהיתר המקור.

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

**תנאים למתן היתר**

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. כל התנאים הסביבתיים שניתנו בהיתר מספר 19-0227 תקפים גם בהיתר זה.

**תנאים להתחלת עבודות**

לשלב ב' (במידת הצורך) - יש להציג אישור של רשות המים לאחר בחירת פתרון להשפלת מי תהום.

**הערות**

ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

**הערה:** טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה