

י"ט אב תשפ"א  
 28 יולי 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0177 תאריך: 28/07/2021 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/תוספת בניה לפי תמ"א 38	די.סי.אס 38 (ירמיהו 8) בע"מ	ירמיהו 8	0199-008	21-0725	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-0725	תאריך הגשה	30/05/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	ירמיהו 8	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	4/6961	תיק בניין	0199-008
מס' תב"ע	תמ"א 4/18, תמ"א 4/ב34, תמ"א 3/38, 58, 3616 א,	שטח המגרש	280

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	די.סי.אס 38 (ירמיהו 8) בע"מ	רציף הרברט סמואל 32, תל אביב - יפו 6801816
בעל זכות בנכס	כרמי גילון	רחוב החשמונאים 100, תל אביב - יפו 6713317
בעל זכות בנכס	תנעמי שמשון	רחוב החשמונאים 100, תל אביב - יפו 6713317
בעל זכות בנכס	שטראובר ירון	רחוב החשמונאים 100, תל אביב - יפו 6713317
בעל זכות בנכס	כהן ארז	רחוב החשמונאים 100, תל אביב - יפו 6713317
בעל זכות בנכס	שטראובר אלון	רחוב החשמונאים 100, תל אביב - יפו 6713317
בעל זכות בנכס	גלעדי אודיל	רחוב החשמונאים 100, תל אביב - יפו 6713317
בעל זכות בנכס	כרמי שרי	רחוב החשמונאים 100, תל אביב - יפו 6713317
בעל זכות בנכס	בן אליעזר (אפשטיין) דבורה	רחוב החשמונאים 100, תל אביב - יפו 6713317
בעל זכות בנכס	מלכית חיים	רחוב החשמונאים 100, תל אביב - יפו 6713317
בעל זכות בנכס	קנדל ג'ק מוריס	רחוב החשמונאים 100, תל אביב - יפו 6713317
בעל זכות בנכס	קנדל אירן	רחוב החשמונאים 100, תל אביב - יפו 6713317
בעל זכות בנכס	ידידיה כהן (1996) בע"מ	רחוב החשמונאים 100, תל אביב - יפו 6713317
עורך ראשי	מולכו בני	רחוב דיזנגוף 111, תל אביב - יפו 64397
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	סגל איתן	רציף הרברט סמואל 32, תל אביב - יפו 6801816

### מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
<p>חיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בבניין קיים למגורים, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב (בחלקה מספר 3 בכתובת ירמיהו 6), בן 3 קומות וקומת ביניים וחדר כביסה על הגג, מעל קומת מרתף, עם חזית מסחרית, המכיל 2 חנויות ו-3 משרדים ו-6 יח"ד, הכוללים:</p> <p>-בקומת המרתף: הוספת שטחים טכניים משותפים.</p> <p>-בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית לרבות הוספת קירות חיזוק בגרם המדרגות, הריסת סככה קיימת ללא היתר מעל חצר פנימית, שינוי משרד קיים לדירה, סגירת מרפסת עורפית קיימת ע"י קירות וויטרינה והוספת מרפסת גזוזטרה בצמוד אליה.</p> <p>-בקומת הביניים ובקומות א'-ב': הוספת קירות חיזוק בגרם המדרגות, שינוי משרד קיים לדירה והרחבתה כך שתיווצר קומה מלאה, סגירת מרפסת עורפית קיימת מרפסת עורפית קיימת ע"י קירות וויטרינה והוספת מרפסת גזוזטרה בצמוד אליה.</p> <p>-על הגג הקיים (קומה ג' חדשה): 2 יח"ד עם חדר משופר מיגון לכ"א ומרפסות פתוחות בחזית ובעורף הבניין.</p> <p>-בקומת הגג החלקית: 2 יח"ד עם חדר משופר מיגון, מרפסת גג המקורה ע"י פרגולה מבטון ואלומיניום בחזית הקדמית ומרפסת גזוזטרה בהמשך למרפסת הגג בעורף הבניין.</p>

על הגג העליון: מערכות סולאריות בתחום גג משותף ובריכה ומשאבות בשטח גג פרטי עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.  
בכל קומות הבניין: תוספת פיר מעלית הכוללת תחנות עצירה בכל הקומות ופירי מערכות טכניים.  
בחצר: שינויים בפיתוח, ריצוף גינון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש, הריסת מחסן קיים וגרם מדרגות פיתוח קיים והקמת גרם המדרגות במיקום שונה, נישא למערכות מים, גז, אשפה ותקשורת בגבול מגרש צדדי מזרחי.  
סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 2 חנויות ו-12 יח"ד (5 יח"ד קיימות ו-7 חדשות כאשר מבוקש שינוי ממשדך לדירה עבור 2 משרדים קיימים).

### מצב קיים:

בניין בן 3 קומות וקומת ביניים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מקלט ומחסן במרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב בכתובת ירמיהו 6, המכיל סה"כ 2 חנויות ו-3 משרדים ו-6 יח"ד.

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
477	23/11/1960	בניין בן 3 קומות וקומת ביניים עם חזית מסחרית בקומת הקרקע, מקלט ומחסן במרתף המכיל: 2 חנויות ו-1 משרדים בקומת הקרקע, משרד דירה ויציע לחנות מזרחית בקומת הביניים, 4 יח"ד בקומות הטיפוסיות וחדר כביסה על הגג. סה"כ 2 חנויות, 2 משרדים, 5 יח"ד. (נמצאה תכנית חתומה והחלטת ועדה מיום 18/09/60 -לאשר את הבקשה) לרבות מסמכים בנושא גמר הבנייה).

### בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו, הנכס רשום כבית משותף בן 11 תתי חלקות, כולן בבעלות פרטית (חלקן חברות בע"מ). מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "די.סי.אס 38 (ירמיהו 8) בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (איתן סגל) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום, וכן, ע"י מיופה כוחם של חלק מבעלי הזכויות בנכס (9 תתי חלקות), עו"ד מאיר ברטלר, בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכנית 58, 3616א'- רחוב לא ראשי- מסחרי, אזור רובע 3 מחוץ לאזור ההכרזה)**  
- ההיתר המקורי משנת 1960.

- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
	מבוקשת תוספת קומה וקומה חלקית. סה"כ 5 קומות וקומת גג חלקית	5 קומות + קומת גג חלקית	<b>מספר הקומות:</b>
1.00 מ' לאור בניית קירות הקשחה לקירות קיימים. בהתאם למותר.	3.0 מ'	4.00 מ'	<b>קווי בניין:</b> קדמי לרחוב ירמיהו:
1.73 מ' לאור בניית קירות חיזוק בבליטה העולה על המותר. בניגוד להוראות תכנית 3616א', לא ניתן לאשר.	0.00 מ' בקיר המשותף	0.00 מ' בקיר המשותף 2.50 מ' בהמשכו.	<b>צדדי מזרחי:</b>
1.00 מ' לאור בניית הקומה החדשה בחריגה	1.27 מ'	3.00 מ'	<b>צדדי מערבי:</b>
	4.02 מ'	5.00 מ'	<b>אחורי:</b>
	לא מבוקשת הוספת שטחים לדירות קיימות.	עד 13 מ"ר ליח"ד (לא כולל ממ"ד)	<b>זכויות בנייה:</b> <b>בקומות הקיימות:</b>

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
	בהתאם למותר	בקונטור הקומה המורחבת לא כולל מרפסות ובליטות	<b>בקומת התוספת:</b>
	2 יח"ד  2 יח"ד  4 יח"ד	תוספת 2 יחידות דיור (בהתאם לקומה טיפוסית שאושרה בהיתר)  2 יחידות דיור (חלוקת סך שטח הגג ב 70 ולא יעלה על מסי יח"ד בקומה הטיפוסית $134/70=1.9$ )  4 יחידות דיור	<b>מספר יחידות דיור:</b> תוספת קומה (קומה 4):  בקומת הגג:  סה"כ:
	3.30 מ' מחוץ לאזור ההכרזה- ניתן לאשר.	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' (קיים בפועל בהתאם למוצג במפרט הבקשה 3.11 מ')	<b>גובה קומה (בין רצפות):</b>
<b>מבוקשת סגירת מרפסות בעורף ובחזית הבניין בסגירה קשיחה ומרפסת בקומת הקרקע בתחום הפטיו שאושרה ללא קירוי וללא מרפסות מעליה. בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר.</b>	מבוקשת סגירת מרפסות בעורף ובחזית הבניין בסגירה קשיחה ומרפסת בקומת הקרקע בתחום הפטיו שאושרה ללא קירוי וללא מרפסות מעליה.  1.60 מ'  מבוקשות מרפסות בשטח שאינו עולה על 14 מ"ר ליח"ד ובממוצע שאינו עולה על 12 מ"ר	סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף.  עד 1.60 מ'  עד 14 מ"ר ליח"ד ובתנאי ששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר (144 מ"ר). לבדוק יח"ד	<b>מרפסות:</b> <b>בקומות הקיימות:</b> <b>סגירת מרפסות</b> <b>גזוזטרה:</b>  <b>תוספת מרפסות:</b> <b>הבלטה:</b> בחזית האחורית:  שטח:  <b>בקומות התוספת:</b>
<b>מבוקשות מרפסות בעורף הבניין בקומות החדשות הסגורות בחלקן באופן שאינו תואם את הסגירה בקומות הקיימות, בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר.</b>	מבוקשות מרפסות בעורף הבניין בקומות החדשות הסגורות בחלקן באופן שאינו תואם את הסגירה בקומות הקיימות.	בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. באם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, ניתן יהיה להקים מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זו.	<b>בנייה על הגג:</b> שטח:  נסיהגה לחזית:  גובה בנייה ברוטו, כולל
<b>מבוקשת חריגה מעבר לשטח המותר לאור בנייה בתחום הנסיגות הנדרשות, בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר.</b>	מבוקשת חריגה מעבר לשטח המותר לאור בנייה בתחום הנסיגות הנדרשות	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין.  3.00 מ' (לא כולל מרפסות ובליטות).  4.50 מ' ברוטו כולל מעקה	
0.00 מ' לאור הקמת מעקה הגג מעל מרפסת ולא בקונטור הקומה הטיפוסית, בניגוד	2.00 מ'  4.40 מ'		

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.  0.70 מ' לאור הקמת מעקה הגג מעל מרפסת ולא בקונטור הקומה הטיפוסית. בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.	0.50 מ'  3.00 מ'	הגג העליון.  לא יפחת מ 1.20 מ'.  לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	מתקנים טכניים :  <u>מצללות על הגג :</u> <u>נסיגות ממעקה הגג :</u>  <u>גובה :</u>
לא הוצג מסתור כביסה עבור יח"ד חדשה (שינוי ייעוד) בקומת הקרקע, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.	לא הוצג מסתור כביסה עבור יח"ד חדשה (שינוי ייעוד) בקומת הקרקע.	- כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. - בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת למעט חזית קדמית, בכפוף לפתרון אחיד ורציף לאורך כל הבניין.	<u>מסתורי כביסה :</u> בקומות התוספת ובקומות הקיימות כולל בקומת הקרקע:
	מבוקשת מעלית בתחום פטיו קיים עם מעבר לכל חלקי המגרש. בהתאם למותר.	תהיה בהתאם להוראות תכנית 2710 ובתנאי הבטחת גישה לכל חלקי המגרש.	<u>תוספת מעלית</u>
	מבוקש מזגן ע"ג חזית עורפית. בהתאם למותר.	ניתן להתקין במקומות הבאים : - בפיר ייעודי במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. - על הגג העליון.	<u>מזגנים :</u>

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1):**

סטייה	מוצע	מותר	
	קומה אחת קיימת	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	<u>קומות :</u>
	2.54 מ'	עד 4.00 מ' נטו.	<u>גובה הקומות :</u>
	מקלט ומחסן קיים בהיתר	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	<u>שימוש :</u>
	בהתאם למדידה גרפית, בהתאם למותר.	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי הוראות תכנית 3616 א' ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש	<u>תכסית :</u>
מבוקש קונטור הקומה הבולט מעל למפלס הקרקע, מעבר לקונטור הקומה שמעל ומעבר לקו בניין המוצג כקיים, שלא אושר במסגרת היתר (חתך ב'-ב'), בניגוד להוראות תכנית ע'1.	מבוקש קונטור הקומה הבולט מעל למפלס הקרקע, מעבר לקונטור הקומה שמעל ומעבר לקו בניין המוצג כקיים, שלא אושר במסגרת היתר (חתך ב'- ב')	מפלס פני הגג של חלקי מרתף החורגים ממתווה הקומה שמעליה לא יבלוט מעל פני הקרקע	<u>קווי בניין בקומת המרתף :</u>

סטייה	מוצע	מותר	
לא ניתן לאשר.			

**התאמות:**

הערות	לא	כן	
		+	<b>אזור:</b>
מבוקש חיפוי הבניין בלוחות HPL בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות. בנוסף לא פורטו כל חומרי הגמר המבוקשים ע"ג החזיתות (עבור מסתורי כביסה, מעקות וכיוצ"ב).	+		<b>חיפוי מעטפת הבניין:</b>
מותר: 0.80 מ' רוחב/ 1.20 מ' אורך. מוצע: 0.80 מ' רוחב/ 1.20 מ' אורך.  מותר: לכל הפחות 1.00 מ'. מוצע: 0.90 מ' ניתן לאשר בכפוף לאישור רשות הכבאות.			<b>התקנת מעלית בבניין מגורים קיים:</b> מידות פנימיות של תא המעלית:  רוחב פרוזדור:
מבוקשת הוספת מרפסות פתוחות בצמוד למרפסות המבוקשות לסגירה שרוחבן 0.62 מ' לרבות המעקה ובניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות	+		<b>מרפסות:</b>
מבוקשים פתחים בקומות החדשות לרבות בחזית העורפית שאינם תואמים לפתחים הקיימים בקומות הקיימות, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		<b>פתחים:</b>
מבוקשות נישות לשעוני מים, אשפה, ארון תקשורת וגז בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי		+	<b>מתקני תשתיות ומסתורים:</b>
מבוקשות גדרות בגובה 1.50 מ' ממפלס הקרקע במגרש. עם זאת, לא ניתן לבדוק התאמה לתקנות התכנון והבניה שכן לא הוצגו המפלסים במגרש השכן וקווי הבניין.	+		<b>גובה גדרות:</b>
מבוקשת מצללה בשטח של כ- 12 מ"ר.		+	<b>מצללה על הגג:</b>
מבוקשת מצללה מבטון ואלומיניום.		+	<b>שטח:</b>
לא הוצג פתרון עבור החנויות שבקומת הקרקע.	+		<b>פרט וחומר:</b>
נרשם בקומת הגג די דודי האגירה ממוקמים בדירות, אך הנ"ל לא הוצג בתנחות הקומות.	+		<b>מתקנים סולאריים:</b>
מבוקשים מעבי מזגנים במסתורי הכביסה בהתאם למותר.		+	<b>דודי אגירה:</b>
בהתאם למדידה מפלס הכניסה ללא שינוי.		+	<b>מזגנים:</b>
		+	<b>מפלס הכניסה הקובעת:</b>

**הערות נוספות:**

1. התקבלה חו"ד שלילית מטעם מכון הרישוי בתחנות תיאום: אדריכל- מכון הרישוי ואשפה. ר' פירוט בחו"ד מכון הרישוי בהמשך הדרפט.
2. מפרט הבקשה הוגש כאשר על כל השטחים הפרטיים בקומות הקיימות נרשם – לא שייך לבקשה. בהתאם למוצג, נראה כי בקומת הקרקע קיימת דירה בעורף כאשר בהיתר אושר משרד. בחלקה הצפוני של קומת הביניים מוצגת דירה כאשר בשטח זה אושר משרד בהיתר וכן חלל כפול עבור החנויות שבקומת הקרקע. כלומר, מבוקשת סגירת הגלריות והוספת שטחים למגורים בקומת הביניים ללא הצגת חישוב כי נותרו שטחים לניצול במסגרת התכנון הראשיות החלות במגרש.  
בנוסף, לא בוצע פרסום בהתאם לסעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור שינוי השימוש המבוקש בקומת הקרקע וקומת הביניים ממשרדים למגורים.
3. טרם הדין בוועדה, התקבלה פנייה מטעם עורך הבקשה לאפשר עדכון פתרון האשפה והערות שהתקבלו מטעם מכון הרישוי מאחר ולטענתו בוצע תיאום בנושא. מאחר וקיימים ליקויים רבים כגון: שטחים המוצגים כקיימים

ללא היתר המהווים חריגות בנייה ושטחים מעבר למותר, שינוי ייעוד שטחים קיימים ללא פרסום לפי סעיף 149 וכיוצ"ב לא ניתנה האפשרות לתיקון נושא האשפה טרם הדיון בוועדה.

כמו כן אציין, כי מכון הרישוי נתן אפשרות להצגת התיקונים ביום 03/06/2021 כאשר התיקונים לבחינה הועלו למערכת הרישוי לאחר כחודש ביום 06/07/2021.

4. ביום ה-15/07/2021 נערכה שיחה טלפונית מול עורך הבקשה בו הוסברו כל הליקויים הקיימים במפרט הבקשה. כמו כן, הוסבר שמאחר והליקויים המפורטים בחוות הדעת הינם מהותיים, לא ניתן לאפשר תיקון הבקשה טרם הדיון בוועדה.

ניתנה לעורך הבקשה האפשרות לסגירת הבקשה וביצוע תיאומים טרם הגשת בקשה חדשה להיתר או לחלופין, המתנה להחלטת הוועדה.

לאחר השיחה התקבל מייל מעורך הבקשה בו צוין כי: "מבקש הבקשה מעוניין להמתין להחלטת הוועדה, והוא שומר לעצמו את האופציה לפנייה לוועדת ערר".

## **חו"ד מכון רישוי**

### **גלית בלס 03/06/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת 4 יחידות דיור בשטח קטן מ-120 מ"ר

דרישת התקן: 4 מקומות חניה לרכב פרטי

מתוכנן: 0 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת

במגרש הבנוי אין מקום לתכנון חניה

המלצה:

פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38 היות והנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 9 - מוסך דן,

מס' 10 - מתחם אסותא, מס' 11 - דיזנגוף 221א', מס' 12 - פורום פאלס 2187ב' ועוד חניונים סביב האזור).

המלצה: לאשר את הבקשה

## **אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה

תיקונים נדרשים: יש להגיש אישור מחלקת תברואה לפתרון האשפה

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה: לדחות 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/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 2592 ₪.

יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס (יש לציין את הערך 'פיצוי נטוי') ₪ ייגבה מהמבקש

במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

הוטען סקר ובו 6 עצים:

4 עצים מחוץ לקו מגרש לשימוש

2 עצים במגרש לכרית, מתוחם עץ 2 בוגר בערך של 2592 ש"ח בתחום בניה.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה: לאשר את הבקשה

## **אדריכלות מכון הרישוי**

יש להציג בתוכנית הפיתוח את חיבור המגרש לחשמל.

לא הוגש תצהיר לגבי רוחב דרך גישה במגירה 500

המלצה: לדחות 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: נדרש תיאום לפני היתר

## **סיכום מכון הרישוי**

## המלצה: לדחות את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה 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:  
<https://www5.tel-aviv.gov.il/RishuyBniyaToshav/LicensingRequestPages/LicensingRequestLogin.aspx>

## טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלומריה ריחנית	3.0	10.0	4.0	כריתה	
2	ושינגטוניה חסונה	6.0	40.0	4.0	כריתה	2,592
3	יוקה פילית	5.0	14.0	1.0	שימור	665
4	בוקיזה קטנת עלים	3.0	7.0	4.0	שימור	300
5	קופיניון אנקרדי	4.0	16.0	3.0	שימור	1,448
6	קופיניון אנקרדי	4.0	10.0	4.0	שימור	566

## חו"ד מחלקת פיקוח:

**אהרון מיכאלי 23/02/2021**

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות נא לשים לב קיימות 2 דירות מאחורי החנות בקומת הקרקע שלא נמצא היתרי בנייה עבורן.

## חו"ד נוספות:

**נכסים - מירי גלברט 21/03/2021**

חלקה 4 בגוש 6961 בבעלות פרטית.

- המבקש סימן ע"ג התוכנית וחתם על כתב התחייבות להבטחת רישו זיקת הנאה.  
- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, 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.

תנאי לתעודת גמר:

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בבניין קיים למגורים, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב (בחלקה מספר 3 בכתובת ירמיהו 6), בן 3 קומות וקומת ביניים וחדר כביסה על הגג, מעל קומת מרתף, עם חזית מסחרית, המכיל 2 חנויות ו-3 משרדים ו-6 יח"ד, שכן:

1. התקבלה חו"ד שלילית מטעם מכון הרישוי בתחנות תיאום: אדריכל-מכון הרישוי ואשפה.
2. מוצגים שטחים בקומת הקרקע וקומת הביניים שאושרו לשימוש משרדים בהיתר המקורי, כדירות כאשר לא התבקש שימוש חורג מהיתר בהתאם לסעיף 149 וכן נרשם ע"ג שטחים אלו- לא שייך לבקשה.
3. מוצגים שטחים בקומת הביניים כקיימים, אשר לא אושרו במסגרת ההיתר המקורי ומהווים תוספת שטח מעבר לשטחים המותרים, בניגוד להוראות תכנית 3616א'.
4. מבוקשת חריגה מקו בניין צדדי מערבי לאור הקמת קירות חיזוק בבליטה מעבר למותר, בניגוד להוראות תכנית 3616א'.
5. מבוקשת סגירת מרפסות בחזית ובעורף בסגירה קשיחה המוצגת כקיימת וכן סגירת מרפסת בקומת הקרקע, בניגוד להוראות תכנית 3616א'.
6. מבוקשות מרפסות בעורף הבניין, בקומות החדשות, הסגורות בחלקן ובאופן שאינו תואם את הסגירה בקומות הקיימות, בניגוד להוראות תכנית 3616א' סעיף 4.1.3.4.1.3 ט'(2)ד'.

7. מבוקשת בנייה על הגג בחריגה מעבר למותר לאור בנייה בתחום הנסיגות הנדרשות, בניגוד להוראות תכנית 3616'א.
8. מבוקשת הקמת קונטור קומת הגג מעבר לקונטור קומה טיפוסית, מעל מרפסות המבוקשות לסגירה, בניגוד להוראות תכנית 3616'א.
9. מבוקשת תקרת קומת המרתף הבולטת מעל מפלס הקרקע ומעבר לקונטור הקומה שמעליה, בניגוד להוראות תכנית ע'1 ובניגוד למאושר בהיתר המקורי 477.
10. מבוקשת הוספת מרפסות פתוחות העוטפות מרפסות המבוקש לסגירה בעורף הבניין, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
11. מבוקש חיפוי HPL על גבי כל החזית הקדמית, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
12. מבוקשים פתחים בקומות החדשות שאינם תואמים את הפתחים הקיימים בקומות הקיימות, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות סעיף 3.16.
13. לא הוצג פתרון למתקנים סולאריים עבור כל השימושים המבוקשים בבניין.
14. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר, באופן המקשה על בדיקתה, שכן:
  - 14.1 על גבי כל הקומות הקיימות נרשם כי הנ"ל לא שייך לבקשה.
  - 14.2 לא הוצגו בפריסות הגדרות מפלסי הקרקע במגרש השכן וקווי הבניין.
  - 14.3 קיים חוסר התאמה בין המאושר בהיתר המקורי לבין המוצג במפרט הבקשה.

### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0177-21-1 מתאריך 28/07/2021

- לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה, תוספות בנייה ושינויים בבניין קיים למגורים, הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל ממערב (בחלקה מספר 3 בכתובת ירמיהו 6), בן 3 קומות וקומת ביניים וחדר כביסה על הגג, מעל קומת מרתף, עם חזית מסחרית, המכיל 2 חנויות ו-3 משרדים ו-6 יח"ד, שכן:
1. התקבלה חו"ד שלילית מטעם מכון הרישוי בתחנות תיאום: אדריכל- מכון הרישוי ואשפה.
  2. מוצגים שטחים בקומת הקרקע וקומת הביניים שאושרו לשימוש משרדים בהיתר המקורי, כדירות כאשר לא התבקש שימוש חורג מהיתר בהתאם לסעיף 149 וכן נרשם ע"ג שטחים אלו- לא שייך לבקשה.
  3. מוצגים שטחים בקומת הביניים כקיימים, אשר לא אושרו במסגרת ההיתר המקורי ומהווים תוספת שטח מעבר לשטחים המותרים, בניגוד להוראות תכנית 3616'א.
  4. מבוקשת חריגה מקו בניין צדדי מערבי לאור הקמת קירות חיזוק בבליטה מעבר למותר, בניגוד להוראות תכנית 3616'א.
  5. מבוקשת סגירת מרפסות בחזית ובעורף בסגירה קשיחה המוצגת כקיימת וכן סגירת מרפסת בקומת הקרקע, בניגוד להוראות תכנית 3616'א.
  6. מבוקשות מרפסות בעורף הבניין, בקומות החדשות, הסגורות בחלקן ובאופן שאינו תואם את הסגירה בקומות הקיימות, בניגוד להוראות תכנית 3616'א סעיף 4.1.3 ט'(2)ד'.
  7. מבוקשת בנייה על הגג בחריגה מעבר למותר לאור בנייה בתחום הנסיגות הנדרשות, בניגוד להוראות תכנית 3616'א.
  8. מבוקשת הקמת קונטור קומת הגג מעבר לקונטור קומה טיפוסית, מעל מרפסות המבוקשות לסגירה, בניגוד להוראות תכנית 3616'א.
  9. מבוקשת תקרת קומת המרתף הבולטת מעל מפלס הקרקע ומעבר לקונטור הקומה שמעליה, בניגוד להוראות תכנית ע'1 ובניגוד למאושר בהיתר המקורי 477.
  10. מבוקשת הוספת מרפסות פתוחות העוטפות מרפסות המבוקש לסגירה בעורף הבניין, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
  11. מבוקש חיפוי HPL על גבי כל החזית הקדמית, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
  12. מבוקשים פתחים בקומות החדשות שאינם תואמים את הפתחים הקיימים בקומות הקיימות, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות סעיף 3.16.
  13. לא הוצג פתרון למתקנים סולאריים עבור כל השימושים המבוקשים בבניין.
  14. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר, באופן המקשה על בדיקתה, שכן:
    - 14.1 על גבי כל הקומות הקיימות נרשם כי הנ"ל לא שייך לבקשה.
    - 14.2 לא הוצגו בפריסות הגדרות מפלסי הקרקע במגרש השכן וקווי הבניין.
    - 14.3 קיים חוסר התאמה בין המאושר בהיתר המקורי לבין המוצג במפרט הבקשה.