

י"ב חשוון תשפ"ב  
18 אוקטובר 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0256 תאריך: 17/10/2021 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 או קומות (לא בק"ק)	בן שושן דליה	הבשן 7	0206-007	21-1045	1
6	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	איכלברג אמנון	כנרת 12	0137-012	21-1115	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-1045	תאריך הגשה	01/08/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	הבשן 7	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	634/6212	תיק בניין	0206-007
מס' תב"ע	169, 58, 3616 א	שטח המגרש	1786 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בן שושן דליה	רחוב תפוח חינוכי 14, הרצליה 4606409
בעל זכות בנכס	בן שושן דליה	רחוב תפוח חינוכי 14, הרצליה 4606409
עורך ראשי	שבצנקו רותם	רחוב הבשן 7, תל אביב - יפו 6203409
מתכנן שלד	ויסמן נטליה	רחוב העמקים 5, קרית ביאליק 2701403

### מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
- תוספת חדר יציאה לגג המחובר במדרגות פנימיות לדירה בקומה העליונה (באגף הצפון מזרחי).
- תוספת גרם מדרגות חיצוני לגג העליון.
- סגירת מרפסות קיימות בחזית אחורית צפונית.

### מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית המכיל 5 כניסות (בכתובות הבשן 3, 5, 7). הבקשה הנדונה מוגשת עבור הכניסה הנמצאת בצידו הצפון מזרחי של המגרש - הבשן 7.
--

### ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית המכיל 5 כניסות. (ההיתר מופיע בתיק הבניין המקוון בכתובת הבשן 3, 5).	1946	593
חדר יציאה לגג - הבשן 3.	1998	980671
6 חדרי יציאה לגג עם מרפסת גג ופרגולה עץ לכל אחד - הבשן 3.	2010	10-0004
חדר יציאה לגג עם מרפסת גג ופרגולה מפלדה מעץ - הבשן 7.	2016	16-0628

### בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו הנכס בבעלות חברת "מעונות פועלים ח' אגודה שיתופית תל אביב בע"מ" ובחכירה של 33 חוכרים. הבקשה חתומה ע"י המבקשת, לפי הערה בנסח טאבו: דירה מספר 11 בקומה ג' וחלק הגג שמעל הדירה יחד עם 6957/172 (לא צורף תשריט). לחברה שהנכס בבעלותה ולשאר כל החוכרים נשלחו הודעות לפי תקנה 336' ולא התקבלו התנגדויות.
---

התאמה לתכנית 3616 א'- רובע 3, תקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות- רחוב לא ראשי ולא מסחרי, מחוץ לאזור ההכרזה.

סטייה	מוצע	מותר	
<p>6.84 מ"ר + 2.4 מ"ר מעבר לתכסית המותרת על הגג. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</p>	<p>לפי קובץ חישוב השטחים מבוקש חדר יציאה לגג בשטח 39.60 מ"ר</p> <p>מבוקשת בנייה על הגג בתכסית של 42 מ"ר (כולל שטח מדרגות חיצוניות, שהיטל שטחן כ- 2.4 מ"ר)</p>	<p>40 מ"ר לחדר יציאה ותכסית כוללת שלא תעלה על 65% משטח הגג, לפי הקטן מבניהם.</p> <p>לפי מדידה גרפית שטח הגג כ- 802 מ"ר</p> <p>65% משטח הגג מהווה כ- 521.3 מ"ר (כולל חדרי מדרגות, חדרי כביסה וחדרי יציאה לגג קיימים + בנייה עתידית)</p> <p>על הגג קיימת בנייה של חדרי מדרגות וכביסה בשטח כולל של כ- 95.34 מ"ר</p> <p><math>521.3 - 95.34 = 425.96</math></p> <p>כלומר, עבור כל הדירות בקומה העליונה, 13 דירות, ניתן להוסיף חדרי יציאה לגג בשטח כולל של כ- 425.96 מ"ר</p> <p>מאחר והזכויות על הגג הינן בחלוקה שווה בין בעלי הדירות בקומה העליונה (חכירה) - השטח המותר יחולק במספר הדירות.</p> <p><math>425.96 / 13 = 32.76</math></p> <p>32.76 מ"ר עבור חדר יציאה לגג בודד</p>	<p><b>חדר יציאה לגג שטח/ תכסית</b></p>
	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>בניית חדרי יציאה לגג יותרו מעל קומה עליונה ששטחה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובליטות.</p>	<p><b>בנייה מעל קומה עליונה חלקית</b></p>
	<p>3.00 מ'.</p> <p>4.10 מ'.</p>	<p>כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3.00 מ' מרצפה עד תקרה.</p> <p>4.50 מ' גובה מרבי כולל מעקה גג עליון.</p>	<p><b>גובה חדר היציאה לגג</b></p> <p><b>הגובה המרבי של הבנייה על הגג</b></p>
<p>בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</p>	<p>ללא נסיגה ממעקה הגג האחורי, צפוני.</p>	<p>3.00 מ' מקו החזית הקדמית 2.00 מ' מקו החזית האחורית</p>	<p><b>נסיגות מקו החזית</b></p>
<p>בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</p>	<p>גישה לשטחים משותפים דרך גרעין המדרגות המשותף (באמצעות דלת הפונה לכיוון מזרח).</p>	<p>הבטחת גישה לשטחים המשותפים ודרכם לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין.</p>	<p><b>שטחים משותפים</b></p>
	<p>2 חדרי יציאה לגג צמודים לגרעין המדרגות המשותף וגם אחד לשני.</p>	<p>חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים בגג.</p>	<p><b>הוראות עיצוב</b></p>

סטייה	מוצע	מותר	
<b>בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</b>	לא הוצגה תכנית עתידית לבניית חדרי יציאה לגג לכל הדירות בקומה העליונה ועמידה בתכנית המרבית המותרת.	בקשה לבנייה של חלק מחדרי היציאה לגג תכלול פריסה סכמתית של יתר חדרי היציאה לגג- תכנית בינוי ועיצוב עתידי לכל הגג.	
<b>0.95 מ'. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</b>	<b>מבדיקה גרפית:</b> כ- 25 ס"מ ממעקה הגג האחורי. לפי מדידה גרפית כ- 2.72 מ'.	1.20 מ' מחזית קדמית ואחורית 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	<b>מצללה על הגג</b> <b>נסיגה ממעקה הגג</b> <b>גובה</b>
<b>סגירת מרפסות בזכוכית ללא הצגת סגירה עתידית מחייבת בקומות הטיפוסיות. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר. ראה הערה מספר 3.</b>	בחזית האחורית, צפונית מבוקשת סגירת מרפסות בזכוכית. מוצגת סגירת מרפסות כקיימת שלא אושרה בהיתר. לא הוצגה סגירה עתידית מחייבת בקומות הטיפוסיות.	תותר סגירת מרפסות בזכוכית בלבד ובתנאי עיצוב אחיד. אם לא תבוצע סגירה בעת ובעונה אחת בכל קומות הבניין הבקשה תכלול תכנית עתידית מחייבת לסגירת כל המרפסות בחזית הבניין.	<b>סגירת מרפסות בקומות הטיפוסיות</b>
<b>בניגוד להנחיות המרחביות.</b>	3 דודי אגירה על הגג העליון.	ימוקמו בתחום מעטפת הבניין.	<b>דודי אגירה (לפי הנחיות מרחביות)</b>

### הערות נוספות:

- עבור הבקשה הוגש תצהיר מתכנן שלד חלקי, מבלי שסומן המקטע הרלוונטי.
- בקומת חדר היציאה לגג, במרפסת הגג, בחזית המזרחית צדדית מבוקש גרם מדרגות חימוני המוביל משטח מרפסת הגג לגג העליון. לא ניתן לאשר שכן, המבוקש אינו תואם את הפרטים האדריכליים שקיימים באזור בהתאם להנחיות המרחביות.
- בהתאם להוראות תכנית 3616א, רובע 3 סעיף 1.3.4.1 סעיף 6 - לא הוצגה במפרט הבקשה סגירה עתידית בהתאם לפרט אחיד ולא נמסרה הודעה לבעלי הזכויות בבניין על כך, לכן לא ניתן לאשר את הסגירה.
- הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה מהסיבות הבאות:  
א. חישוב השטחים לא הוגש על רקע התכנון המבוקש.  
ב. קיימת חוסר התאמה בחזית הצפונית, אחורית בין המאושר בהיתר מספר 16-0628 משנת 2016 למוצג במפרט הבקשה. לא אושרו בהיתר מדרגות חימוניות ממרפסת הגג לגג העליון.
5. טרם הגשת הבקשה התקיימה פגישת תיאום מוקדם בתאריך 28/07/2021.

### חו"ד מכון רישוי

**מרינה נלקין 24/05/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי מרינה נלקין

### אצירת אשפה

אין צפי לגידול נפחי אשפה בשל הרחבת דירה בקומה שלישית- מאושר פטור. 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**  
המלצה: לאשר את הבקשה.

**סיכום מכון הרישוי**  
המלצה: לאשר 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>

**חו"ד מחלקת פיקוח:**  
**ויקטוריה ולודרסקי 24/01/2021**  
תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

**חו"ד נוספות:**  
**מי אביבים - אחישלום מולאי 19/01/2021**  
סיכום בדיקה:

מהות הבקשה הינה להוספת חדר על הגג.  
אין שינוי בחיבורים הקיימים למגרש.

**נכסים - מירי גלברט 13/08/2019**  
חלקה 634 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

לאחר בדיקה של נושא כתב התחייבות עם אירית ליברמן מנהלת מחלקת מקרקעין הוחלט לא לקחת כתב התחייבות  
מאחר ומדובר בחדר יציאה לגג בלבד, והפקעה הינה רק מטר מחצר הבנין.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

**הסדר קרקע - ליטל אגאני 31/07/2019**  
מאחר ומדובר על תוספת של חדר על הגג במגרש מרובה בעלויות, אני פוטר מהצורך בהסדר קרקע.  
אין מניעה להוצאת היתר בניה

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

לא לאשר את הבקשה לתוספת חדר יציאה לגג לדירה בקומה העליונה (באגף הצפון מזרחי), לתוספת גרם מדרגות  
חיצוני לגג העליון ולסגירת מרפסות קיימות בחזית אחורית צפונית בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה  
חלקית המכיל 5 כניסות מהסיבות הבאות:

1. מבוקש חדר יציאה לגג העולה על השטח המותר בכ- 6.84 מ"ר בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
2. מבוקשות מדרגות חיצוניות במרפסת הגג מעבר לתכנית המותרת על הגג ובניגוד לפרטים האדריכליים שקיימים  
באזור ולמדינות/ הנחיות המרחביות.
3. לא הוצגה תכנית עתידית לבניית חדרי יציאה לגג לכל הדירות בקומה העליונה ועמידה בתכנית המרבית המותרת  
בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
4. מבוקש חדר יציאה לגג ללא נסיגה מהחזית האחורית בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
5. מבוקשת סגירת מרפסות בזכוכית ללא הצגת סגירה עתידית מחייבת בקומות הטיפוסיות בניגוד להוראות תכנית  
3616א, רובע 3.
6. מבוקשת פרגולה ללא נסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג האחורי בניגוד להוראות תכנית 3616, רובע 3.
7. מבוקשים דודי אגירה על הגג העליון בניגוד למדיניות/ הנחיות המרחביות.
8. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה מהסיבות הבאות:  
א. חישוב השטחים לא הוגש על רקע התכנון המבוקש.  
ב. קיימת חוסר התאמה בחזית הצפונית, אחורית בין המאושר בהיתר מספר 16-0628 משנת 2016 למוצג במפרט  
הבקשה. לא אושרו בהיתר מדרגות חיצוניות ממרפסת הגג העליון.

- לא לאשר את הבקשה לתוספת חדר יציאה לגג לדירה בקומה העליונה (באגף הצפון מזרחי), לתוספת גרם מדרגות חיצוני לגג העליון ולסגירת מרפסות קיימות בחזית אחורית צפונית בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים בנויה חלקית המכיל 5 כניסות מהסיבות הבאות :
9. מבוקש חדר יציאה לגג העולה על השטח המותר בכ- 6.84 מ"ר בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.
  10. מבוקשות מדרגות חיצוניות במרפסת הגג מעבר לתכנית המותרת על הגג ובניגוד לפרטים האדריכליים שקיימים באזור ולמדינות/ הנחיות המרחביות.
  11. לא הוצגה תכנית עתידית לבניית חדרי יציאה לגג לכל הדירות בקומה העליונה ועמידה בתכנית המרבית המותרת בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.
  12. מבוקש חדר יציאה לגג ללא נסיגה מהחזית האחורית בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.
  13. מבוקשת סגירת מרפסות בזכוכית ללא הצגת סגירה עתידית מחייבת בקומות הטיפוסיות בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.
  14. מבוקשת פרגולה ללא נסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג האחורי בניגוד להוראות תכנית 3616 א, רובע 3.
  15. מבוקשים דודי אגירה על הגג העליון בניגוד למדיניות/ הנחיות המרחביות.
  16. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה מהסיבות הבאות:
    - ג. חישוב השטחים לא הוגש על רקע התכנון המבוקש.
  - ד. קיימת חוסר התאמה בחזית הצפונית, אחורית בין המאושר בהיתר מספר 16-0628 משנת 2016 למוצג במפרט הבקשה. לא אושרו בהיתר מדרגות חיצוניות ממרפסת הגג העליון.

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-1115	תאריך הגשה	12/08/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')

כתובת	כנרת 12 רחוב דגניה 28	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	40/7420	תיק בניין	0137-012
מס' תב"ע	תמא/1, ע1, 2277	שטח המגרש	132

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	איכלברג אמנון	רחוב לוחמי הגטאות 7ב, נס ציונה 7409607
בעל זכות בנכס	איכלברג לאה	רחוב לוחמי הגטאות 7ב, נס ציונה 7409607
בעל זכות בנכס	איכלברג אמנון	רחוב לוחמי הגטאות 7ב, נס ציונה 7409607
עורך ראשי	גרש צבי	רחוב הרב קוק 1, רמת השרון 4728301
מתכנן שלד	לקס יוגב	רחוב גורדון 11, רעננה 4355411

### מהות הבקשה: (אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת כל הבינוי הקיים על המגרש והקמת בניין מגורים חדש עבור יח"ד אחת, בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף.  הבניין כולל:  במרתף: פתרון לשני מקומות חנייה במתקן חניה אוטומטי, ממ"ד וחדר משחקים.  קומות הקרקע, שנייה ועליית גג מוצעת יח"ד.  מתקנים טכניים מוסתרים בשיפועי גג הרעפים.  הגישה למתקני החניה מבוקשים בזיקת הנאה ממגרש מס' 133 הצמוד ממערב, לפי היתר מס' 13-0044 זיקת ההנאה שאושרה.  הכניסה הראשית לבניין מרחוב דגניה.</p>

### מצב קיים:

בניין בן 3 קומות ללא שימוש וצריף.
-----------------------------------

### בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י שני בעלי הנכס הרשום (המבקש).
---

### התאמה לתב"ע (תכנית 2277 אזור שימור, מגורים מיוחד ב')

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
שטחים מותרים	+2 עלית גג	+2 עלית גג	
- בניה נפחית בתחום קווי הבניין	כ- 110 מ"ר בקומה		היות והתכנית נפחית יש להכליל במניין השטחים פירים, מדרגות, מרפסת מקורה, וכד'. לא הוצג השטח המותר בהתאם למבוקש.
- עלית גג	כ- 220 מ"ר	כ- 42 מ"ר	
קווי בניין קדמיים לרח' כנרת ודגניה	כ- 42 מ"ר	0 מ'	0 מ'

סטייה	מוצע	מותר	
0.15 מ' מעבר למותר בנייה שלא בקיר משותף מהווה סטייה מהתכנית.	2.35 מ' בקיר משותף 0 מ' ובהמשך לקיר משותף קיר בולט בכ-1.93 מ' ללא חפיפה	2.5 מ' בקיר משותף 0 מ'	צדדי דרומי צדדי מערבי
	כ – 94 מ"ר	80% שהם 105 מ"ר	<b>תכנית קרקע</b>
	1 יח"ד	132 מ"ר = שטח המגרש ניתן עד 2 יח"ד	<b>מס' יחידות מותר</b> מגרש בשטח עד 180 מ"ר 2 יח"ד. על כל תוספת שטח למגרש עד 80 מ"ר – 1 יח"ד נוספת
לא ניתן להבין ברור את גובה קו הרכס, מבדיקה נמצא כי אין התאמה בין חתך א-א לחתך ב-ב לנושא קו הרכס ומכאן גם שיפוע הגג אינו תואם תכנית.		10.0 מ' 6 מ' 6 מ' + מעקה 20% = כ- 27 מ"ר 60% מרוחב החזית עד 1.5 מ' רוחב ועד 2.5 מ' גובה	<b>הוראות בינוי/ עיצוב</b> גובה רכס הגג במטרים (מחייב) תחילת שיפוע הגג (מחייב) גובה בניה בקו 0 שטח פתוח רציף פתחים גמר קירות החוץ
לא הוצגה סכמה ברורה לגודל הפתחים. אינו תואם תכנית – ראה הערה בהמשך.	טיח טיח+ הצללה קלה	טיח חלק	
חריגה של 0.16 מ'	46 ס"מ מעל מפלס הרחוב	0-30 ס"מ מעל מפלס הרחוב	<b>מפלס הכניסה הקובעת</b>
לא הוצג בתכנית		1/2 <b>קו הרכס מקביל לרחוב</b>	<b>שיפוע גג רעפים</b>
	במרתף אין חלונות לרחוב ללא בליטה	במרתף במבנים בהם קיימים מרתפים פתוחים לרחוב לא יעלה על 0.5 מ' נטו	<b>מקלט לפי 2277</b> <b>חלונות לרחוב</b> <b>הבלטת תקרת המרתף ממפלס הרחוב בכניסה הראשית</b>
	מגורים	מגורים + מסחר	<b>שימושים</b>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	1	2	<b>קומות</b>
	מכפיל חניה, ממ"ד חדר משחקים, ח. שירותים	חניה/ מחסנים דירתיים/ מקלט/ חדר משחקים	<b>שימוש</b>
	כ- 78%	80%	<b>תכנית</b>

## התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור
		+	מרפסת
		+	פיתוח שטח/גדרות
לא מוצע פתרון למסתורי כביסה	+		מסתור כביסה

## הערות נוספות:

- חזית צדדית מערבית:** המשך הקיר מעבר לקיר המשותף בולט בכ-1.93 מ' ללא חפיפה, הבנייה שלא בקיר משותף מהווה סטייה מהתכנית.
- חזית צדדית דרומית:** מבוקשת חריגה בבנייה מחוץ לקו הבניין המותר ב-0.15 מ'.
- מפלס הכניסה הקובעת חורג ב-0.16 מ' מעבר למותר לפי תכנית.**
- הוראות בינוי/ עיצוב:**
  - לא ניתן להבין ברור את גובה קו הרכס, מבדיקה נמצא כי אין התאמה בין חתך א-א לחתך ב-ב לנושא קו הרכס ומכאן גם שיפוע הגג אינו תואם תכנית.
  - לא הוצגה סכמה לגודל הפתחים.
  - חומרי גמר הקירות החיצוניים אינם תואמים תכנית ומבוקש חיפוי "הצללה קלה".
- התכנית נפחית ויש להכליל במניין השטחים פירים, מדרגות, מרפסת מקורה, וכד'. לא הוצג השטח המותר בהתאם למבוקש.**
- חזיתות המבנים הגובלים לא הוצגו בצורה ברורה.**
- בבקשה הנ"ל מצוינת גישה לחנייה בעזרת זיקת הנאה ממגרש מס' 133 הבנוי בקו בניין 0' ממערב. הבניין במגרש 133 קיבל היתר (היתר מס' 13-0044) עם ציון זיקת ההנאה לרכבים עבור הבקשה הנ"ל. עם זאת בבקשה זו לא ניתן לראות את סימון כל דרך הגישה בזיקת ההנאה ולא הוגשה הסכמה של מגרש 133 בבקשה זו.**

## חו"ד מכון רישוי

**רינת ברקוביץ' 30/09/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

## תנועה וחניה

- הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 2 קומות ובהן יחידת דיור 1. דרישת התקן: 2 מקומות חניה. מתוכנן: 2 מקומות חניה במתקן בקומת מרתף. חוות דעת: לא הוצגה גישה כלי רכב למתקן ולמרתף, לכן לא ברור אם פתרון חניה אפשרי ואין אפשרות לחוות דעת. המלצה: לדחות את הבקשה

## אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה. יש להרחיב את פתח המסתור ל-110 ס"מ נטו. יש לתכנן הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז או מרחק 3.0 מטר ביניהם. נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת. המלצה: לדחות את הבקשה

## גנים ונוף

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

## אדריכלות מכון הרישוי

תוכנית הפיתוח אינה ברורה, מיקום החניה במרתף מסומן כשטח לחלחול במפלס הקרקע ללא גישה לרכב. יש לשנות את תכנון המתקנים הטכניים. יש להציג פרשת גדר קדמית. נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת. המלצה: לדחות את הבקשה

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לדחות את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 13/07/2021

יש להטמיע במגירה 100 תכנית להריסה הכוללת את המרפסת החורגת לדרך, לא מתוכנן מרפסות חורגות חדשות לדרך מדובר בבית פרטי יחידה 1

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)**

לא לאשר את הבקשה להריסת כל הבינוי הקיים על המגרש והקמת בניין מגורים חדש עבור יח"ד אחת, בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף, מהסיבות הבאות:

1. מפלס הכניסה הקובעת חורג ב-0.16 מ' מעבר למותר לפי תכנית.
2. חזית צדדית מערבית: המשך הקיר מעבר לקיר המשותף בולט בכ-1.93 מ' ללא חפיפה, הבנייה שלא בקיר משותף מהווה סטייה מהתכנית.
3. חזית צדדית דרומית: מבוקשת חריגה בבנייה מחוץ לקו הבניין המותר ב-0.15 מ'. בבקשה הנ"ל מצויינת גישה לחנייה בעזרת זיקת הנאה ממגרש מס' 133 הבנוי בקו בניין 0' ממערב. הבניין במגרש 133 קיבל היתר (היתר מס' 13-0044) עם ציון זיקת ההנאה לרכבים עבור הבקשה הנ"ל. עם זאת בבקשה זו לא ניתן לראות את סימון כל דרך הגישה בזיקת ההנאה ולא הוגשה הסכמה של מגרש 133 בבקשה זו.
4. הוראות בינוי/ עיצוב:
  - קו הרכס אינו תואם תכנית.
  - לא הוצגה סכמה לגודל הפתחים.
  - חומרי גמר הקירות החיצוניים אינם תואמים תכנית ומבוקש חיפוי "הצללה קלה".
5. הבקשה נדחתה ע"י מכון רישוי בתחנות: אשפה וחניה ותנועה.

**ההחלטה: החלטה מספר 2**

רשות רישוי מספר 0256-21-1 מתאריך 17/10/2021

לא לאשר את הבקשה להריסת כל הבינוי הקיים על המגרש והקמת בניין מגורים חדש עבור יח"ד אחת, בן 2 קומות ועליית גג מעל קומת מרתף, מהסיבות הבאות:

6. מפלס הכניסה הקובעת חורג ב-0.16 מ' מעבר למותר לפי תכנית.
7. חזית צדדית מערבית: המשך הקיר מעבר לקיר המשותף בולט בכ-1.93 מ' ללא חפיפה, הבנייה שלא בקיר משותף מהווה סטייה מהתכנית.
8. חזית צדדית דרומית: מבוקשת חריגה בבנייה מחוץ לקו הבניין המותר ב-0.15 מ'. בבקשה הנ"ל מצויינת גישה לחנייה בעזרת זיקת הנאה ממגרש מס' 133 הבנוי בקו בניין 0' ממערב. הבניין במגרש 133 קיבל היתר (היתר מס' 13-0044) עם ציון זיקת ההנאה לרכבים עבור הבקשה הנ"ל. עם זאת בבקשה זו לא ניתן לראות את סימון כל דרך הגישה בזיקת ההנאה ולא הוגשה הסכמה של מגרש 133 בבקשה זו.
9. הוראות בינוי/ עיצוב:
  - קו הרכס אינו תואם תכנית.
  - לא הוצגה סכמה לגודל הפתחים.
  - חומרי גמר הקירות החיצוניים אינם תואמים תכנית ומבוקש חיפוי "הצללה קלה".
10. הבקשה נדחתה ע"י מכון רישוי בתחנות: אשפה וחניה ותנועה.