

כ"ד שבט תשפ"ב  
26 ינואר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0013 תאריך: 26/01/2022 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)	הקרן המשפחתית ע"ש תד אריסון (ישראל)	שאול המלך 21	0788-021	21-1583	1
5	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	גולדנברג לי היא	הרבי מלילוב 8	3437-007	21-1681	2
6	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		רובינשטיין ארתור 6	2287-005		3

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-1583	תאריך הגשה	24/11/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	שדרות שאול המלך 21 שדרות שאול המלך 23	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	858/6111	תיק בניין	0788-021
מס' תב"ע	ע1, 658, 3474, 2302	שטח המגרש	639 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הקרן המשפחתית ע"ש תד אריסון (ישראל)	שדרות שאול המלך 21, תל אביב - יפו 6436723
בעל זכות בנכס	הקרן המשפחתית ע"ש תד אריסון (ישראל)	שדרות שאול המלך 21, תל אביב - יפו 6436723
עורך ראשי	זקסנברג אהוד	רחוב דרך אבא הלל 15, רמת גן 52522
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	דה פריס שולמית	שדרות שאול המלך 21, תל אביב - יפו 6436723

### מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>אישור בדיעבד להמרת שטח שירות לשטח עיקרי בבניין שאול שהינו חלק מ"מתחם גולדה" (ללא שינוי בחזיתות המבנה וללא שינוי הנפח הבנוי), בן 4 קומות מעל 3 מפלסי מרתף לשימוש עיקרי ב- 2 קומות עליונות במרתף עבור:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>במפלס 2- : מבואה, 3 משרדים, חדר תקשורת, חדר אוכל עובדים, מטבחון, כיתת לימוד ומקבץ שירותים.</li> <li>במפלס 1- : אודיטוריום, חללים נלווים וגרם מדרגות ממפלס 1- למפלס 0.00</li> </ol> <p>בשטח כולל של כ-543 מ"ר</p>

### מצב קיים:

בבניין בן 4 קומות מעל 3 מפלסי מרתף במבנה הדרומי במתחם גולדה (בניין שאול)
--

### ממצאי תיק בניין:

מס' בקשה	סוג	תא' הגשה	תא' היתר	החלטה	הערה
88-1376	בניה חדשה-פרויקט גדול	09/10/1988	15/02/1993	לאשר את הבקשה במלואה	
08-1669	שינויים-שינויים פנימיים	05/10/2008		נסגר ע"י מח' הפיקוח על הבניה	
08-1826	שינויים-שינויים פנימיים	11/11/2008		לאשר את הבקשה במלואה	פג תוקף החלטה
09-0623	תוספת בניה-הוספת שטח	19/04/2009		לאשר את הבקשה במלואה	פג תוקף החלטה
09-0697	שינויים-שינויים פנימיים	28/04/2009	10/09/2009	לאשר את הבקשה במלואה	היתר מס' 09-0714
10-0300	שינויים-שינויים פנימיים	17/02/2010	29/08/2010	לאשר את הבקשה במלואה	היתר מס' 10-0442
10-0717	בניה ללא תוספת שטח- מעלית-חיצונית	03/05/2010	25/10/2010	לאשר את הבקשה במלואה	היתר מס' 10-0706
10-1512	תוספת בניה-הוספת שטח	21/09/2010		לאשר את הבקשה במלואה	בטיפול מחוז

	צו הריסה מנהלי מספר תיק: 42-9-1995-0167 מספר תביעה: 1995-0159 בוטלה מהסבה	23/05/1995	תביעות משפטיות
	צו הריסה מנהלי מספר תיק: 42-9-1995-0269 מספר תביעה: 1995-0270 בוטלה מהסבה	13/08/1995	
	צו הריסה מנהלי מספר תיק: 42-9-1998-0157 מספר תביעה: 1998-0173 צו בוטל ע"י בית משפט	23/06/1998	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 42-9-1998-0109 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט	28/07/1998	
	שימוש אסור מספר תיק: 42-5-1999-0071 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט	14/03/2000	
	שימוש אסור מספר תיק: 42-5-1999-0070 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט	14/03/2000	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 42-9-2003-0038 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט	26/03/2003	

#### בעלויות:

<p><b>נכסים - מירי גלברט 11/07/2021</b> חלקות 858,821 בגוש 6111 בבעלות עיריית ת"א - יפו .</p> <p>- קיים הסכם חכירה בין אריסון לבין עיריית ת"א יפו מיום 07/12/1988 למשך 198 שנים והתמורה שולמה במלואה.</p> <p>- בגין התוספת המבוקשת המבקשים חתמו באגף הנכסים על כתב התחייבות.</p> <p>- היטל השבחה בגין אישורה של תב"ע 3474 שולם במלואו .</p> <p><b>אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.</b></p>
--

#### התאמה לתב"ע 3474 - מתחם גולדה ובניין לשימור – חיסין 28

- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-04/01/22:

הערה	מוצע	מותר	
	כ- 543 מ"ר בשני המפלסים יחד.	1,300 מ"ר (הסבה משטח שירות לשטח עיקרי)	שטחים עיקריים
	משרדים ואודיטוריום	יותרו בקומות המרתף כל השימושים המותרים בקומת הקרקע ובקומות העליונות. כמו כן יותרו שימושים למרפאות, מעבדות ושירותי רפואה, אולם ספורט, ספא, שירותים אישיים ועסקיים וכיו"ב	שימושים

#### הערות:

1. תכנית 3474 מעבירה 1,300 מ"ר הקיימים ב- 2 מרתפים עליונים כשטח שירות והסבתם לשטח עיקרי בתמורה לאיסור הריסת בניין והוראות שימור בהגבלות מחמירות במבנה בחיסין 28.
2. הזכויות להסבת שטח שירות לשטח עיקרי בהיקף של 1,300 מ"ר מתוקף תכנית 3474 מיועדות גם למבנה שכן נוסף בחלקה 821 אשר הוגש בבקשה מס' 21-1364 במקביל. בבקשה הזו אושרה הסבת שטח שירות לשטח עיקרי בהיקף

- של כ-280 מ"ר בקומת המרתף לשימוש כחדר כושר לעובדים על כן נותרו שטחים במניין השטחים המבוקשים לאישור בדיעבד בבקשה זו (543 מ"ר). ניתן לאשר.
3. תוכנית הבקשה הוגשה בשנית שכן נבדק ונמצא כי ההגשה המקורית הוגשה לא בקנה מידה.
4. בהתאם להוראות תכנית 3474, תנאי להיתר הינו השלמת משימות השימור בבניין ברח' חיסין 28. הנושא נבדק אל מול מחלקת השימור ונמצא כי טרם נתן אשר סופי לביצוע השימור בפועל.

### **חו"ד מכון רישוי**

**נדב פרסקו 08/12/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו

### **תנועה וחניה**

הבקשה כוללת: תוספת שימוש במרתף - משרדים (350 מ"ר) ואודיטוריום (350 מ"ר) ע"י המרת שטח שירות לשטח עיקרי.

דרישת התקן: 5 מקומות חניה בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

קיימים בחניון: 1090 מקומות חניה.

1090 מקומות חניה הקיימים במתחם משכן לאמנויות עונים לדרישות החניה (813 מ"ח) עבור השימושים הקיימים והמבוקשים בבקשה הנוכחית עם עודף של 277 מקומות חניה.

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).

### **חו"ד מחלקת פיקוח:**

**ויקטור זמורו 09/12/2021**

תוכנית אינה תואמת מצב בשטח קיימת בניה נוספת שלא סומנה אי התאמה בין תנוחה לחתך/חזית

חשוב לציין שבתיק בנין דיגיטלי מצאתי 2 תביעות פעילות בגין שימוש אסור בקומות מרתף (מס' 01/00/0009011, 01/00/0009009) ומצאתי 2 תביעות בגין בניה אסורה (מס' 01/19/8008008, 01/03/0003812).

### **חו"ד נוספות:**

**מבנים לשימור - הדס גולדברשט 05/01/2022**

בהתאם לתוכנית תא/3474, סעיף 10. א:

תנאים להיתרי בניה עבור בניינים מסחריים מיוחדים במתחם גולדה: הבטחת משימות השימור.

הבטחת משימות השימור עד לקבלת אשר מח' שימור לתעודת גמר עבור ביצוע עבודות השימור בפועל. בברכה, אדרי' הדס נבו גולדברשט

### **הסדר קרקע - מיכל תהן 12/07/2021**

מדובר בשינויים פנימיים בלבד, לכן פוטרת מהצורך בהסדר קרקע

### **נכסים - מירי גלברט 11/07/2021**

חלקות 858,821 בגוש 6111 בבעלות עיריית ת"א - יפו.

- קיים הסכם חכירה בין אריסון לבין עיריית ת"א יפו מיום 07/12/1988 למשך 198 שנים והתמורה שולמה במלואה.

- בגין התוספת המבוקשת המבוקשת חתמו באגף הנכסים על כתב התחייבות.

- היטל השבחה בגין אישורה של תב"ע 3474 שולם במלואו.

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

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

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד להמרת שטח שירות לשטח עיקרי בבניין שאול שהינו חלק מ"מתחם גולדה" (ללא שינוי בחזיתות המבנה וללא שינוי הנפח הבנוי), בן 4 קומות מעל 3 מפלסי מרתף לשימוש עיקרי ב- 2 קומות עליונות במרתף עבור:

1. במפלס 2-: מבואה, 3 משרדים, חדר תקשורת, חדר אוכל עובדים, מטבחון, כיתת לימוד ומקבץ שירותים.
2. במפלס 1-: אודיטוריום, חללים נלווים וגרם מדרגות ממפלס 1- למפלס 0.00.

## בשטח כולל של כ-543 מ"ר

### תנאים למתן היתר

1. הבטחת משימות שימור בחיסין 28, התאמת הבקשה להיתר ולהוראות תיק תיעוד על פי דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

### תנאים בהיתר

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

### תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון.
2. הצגת אישור מחלקת השימור כי הושלמו כל משימות השימור בבניין ברח' חיסין 28

### הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועצת נגישות, האדריכלית תמר ברויד מ- 26.4.2020

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0013-22-1 מתאריך 26/01/2022

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד להמרת שטח שירות לשטח עיקרי בבניין שאול שהינו חלק מ"מתחם גולדה" (ללא שינוי בחזיתות המבנה וללא שינוי הנפח הבנוי), בן 4 קומות מעל 3 מפלסי מרתף לשימוש עיקרי ב- 2 קומות עליונות במרתף עבור :

3. במפלס 2- : מבואה, 3 משרדים, חדר תקשורת, חדר אוכל עובדים, מטבחון, כיתת לימוד ומקבץ שירותים.
4. במפלס 1- : אודיטוריום, חללים נלווים וגרם מדרגות ממפלס 1- למפלס 0.00

## בשטח כולל של כ-543 מ"ר

### תנאים למתן היתר

1. הבטחת משימות שימור בחיסין 28, התאמת הבקשה להיתר ולהוראות תיק תיעוד על פי דרישת מהנדס העיר או מי מטעמו.
2. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

### תנאים בהיתר

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

### תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון.
2. הצגת אישור מחלקת השימור כי הושלמו כל משימות השימור בבניין ברח' חיסין 28

### הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. ההיתר ניתן בהסתמך על חוות דעת יועצת נגישות, האדריכלית תמר ברויד מ- 26.4.2020

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-1681	תאריך הגשה	13/12/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	הרבי מלילוב 8 רחוב הרבי מקוצק 7	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	155/7045	תיק בניין	3437-007
מס' תב"ע	תעא/1, 2563, 1, ע, 1, 9016, 2691, 2563	שטח המגרש	499

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גולדנברג לי היא	רחוב נס לגויים 3, תל אביב - יפו 6818506
מבקש	וולפסון רוברט	רחוב נס לגויים 3, תל אביב - יפו 6818506
בעל זכות בנכס	גולדנברג לי היא	רחוב נס לגויים 3, תל אביב - יפו 6818506
בעל זכות בנכס	וולפסון רוברט	רחוב נס לגויים 3, תל אביב - יפו 6818506
עורך ראשי	ברעם ארנון	רחוב התחיה 14, תל אביב - יפו 6816914
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

### מהות הבקשה: (אלון בלום)

<b>מהות עבודות בניה</b>
שינויים והרחבת הדירה המערבית בקומת הקרקע, חפירת מרתף חלקי עם ממ"ד וחדר עבודה עם מדרגות פנימיות לדירה, הוספת משטח מדק עץ בתחום החצר המשותפת הסמוכה לדירה עם פרגולה עץ מעליו.

### מצב קיים:

מבנה בן 2 קומות, עבור 4 דירות. כניסה לדירות התחתונות מכיוון רחוב רבי מקוצק וכניסה לדירות העליונות מכיוון רחוב רבי מלילוב.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הרחבת הדירה המערבית בקומה השנייה עם חדר מיגון, מעל מעטפת עבור הדירה הנדונה בהתאם לקונטור דירת השכן לכיוון רחוב רבי מקוצק עד לקוי הבניין המותרים של 4 מ' ולצידה במרחק של 2.40 מ' מגבול המגרש. אציין כי ההרחבה אושרה באופן חלקי ללא מימוש מלוא הזכויות המותרות ( בשטח של 75 מ"ר).  * במפה מצבית שצורפה לבקשה, השטח בין עמודי המעטפת סביב הדירה סומן כ"שטח מפולש".	25/02/2003	5-2300145

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 4 תתי חלקות, 3 תתי חלקות פרטיות ואחת נוספת בבעלות רשות הפיתוח. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

### התאמה לתב"ע (תכנית 2563 אזור צהלון)

שטח	מותר	מוצע	סטייה
110 מ"ר	100.57 מ"ר לפי המסומן במפרט.	הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינת מרחבית לרבות התאמתה לשטח	

סטייה	מוצע	מותר	
המותר: ללא סימון לפירוק חלקי המעטפת שאושרה עבור הדירה הנדונה וללא סימון הרחבת הדירה שמעליה.	הבקשה הוגשה ללא התייחסות לפירוק חלקי מעטפת לשם הרחבת הדירה עד גבול המגרש. כמו כן לא סומנה הרחבת דירת השכן כפי שאושרה בהיתר.		
הבקשה הוגשה ללא התייחסות למעטפת שאושרה בהיתר עבור הדירה וללא התייחסות להרחבת הדירה בקומה מעליה לכיוון רח' רבי מקוצק ולצידה של הדירה. כמו כן לא סומנה הרחבה עתידית של שאר הדירות בבניין ולא ניתן לבחון אופן המשלבות ההרחבה המוצעת עם הקיימת והעתידית בנכס כולו.	5.50 מ' לעומת 4 מ' לשם מעטפת מאושרת עבור הדירה הנדונה שלא סומנה כלל.  6.40 מ' מהמדרגות כפי שמופיעים בטיפוס הבניין, ללא שינוי בקונטור הקיים.  0 מ' עד גבול המגרש במסגרת התחום המותר להרחבה, לעומת 2.40 מ' בגבול מעטפת של הדירה שאושרה בהיתר.	לרח' רבי מקוצק - 4 מ'  לרח' רבי מלילוב - 4 מ'  לצד המערבי - 0 מ'	<b>קווי בניין</b>
הבקשה לא מציגה באופן ברור את הרחבת כלל הדירות בבית המשותף ובפרט הדירה בקומה השנייה אשר זכויותיה אינם מומשו, זאת שלא בהתאם לתכנית ההרחבות ומדיניות עיצוב יפו.	הבקשה לא מציגה באופן מלא בנייה עתידית ובפרט את הרחבת הדירה הנדונה.	לפי הוראות התכנית ומדיניות עיצוב יפו נדרש להציג תכנון עתידי למימוש מלוא הזכויות.	<b>הוראות בנייה/ תכנית עיצוב</b>

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
2	1	-	
<b>שימוש</b>	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	ממ"ד, וחדר עבודה. סידור חדר עבודה במרתף שימוש למטרה העיקרית והשטח לא חושב בהתאם כפי שנקבע בתכנית ע1.	שימוש למטרה העיקרית בשטח המרתף ללא חישוב השטח הנ"ל במניין השטחים המותרים בניגוד להוראות תכנית ע1.
<b>תכסית</b>	לפי קונטור הבניין 80%	בהתאם למותר.	-

**התאמה לתקנות:**

הערות	כן	לא	
<b>בנייה במרווחים/בליטות</b>			
- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אזור	+		
<b>מצללה בחצר/על הגג:</b> - שטח המצללה - קווי בניין	+		
חצר אנגלית	+		רוחב החצר האנגלית המוצעת מעל 1.50 מ' שלא בהתאם לתקנות התכנון והבנייה בנוגע לחצר אנגלית.
פיתוח שטח/גדרות	+		הוצגה תכניות פיתוח שטח הכוללת גדר בתוך תחומי השטח המשותף ותחימתה והצמדתה של חלק מהחצר המשותפת בעבור הדירה המוצעת

הערות	לא	כן	
ללא כל הסכמה פוזיטיבית של בעלי הנכס המשותף.			
קיים תצהיר מהנדס אך לא הוגשו חישוביים סטטיים. כמו כן, היות וההרחבה המוצעת בקומת הקרקע בלבד, משנה את מיקומי העמודים הקיימים בעוד קומה מעל קיימת דירה שאינה בבקשה, נדרש להציג את התכנון הקונסרבטיבי המחודש החתום בידי מהנדס ובנוסף להציג התחייבות לפוליסת צג ג'.	+		חיזוק וחישוביים סטטיים

### הערות נוספות:

- הבקשה לא מציגה הרחבות עתידיות של שאר הדירות בבניין כפי שנדרש בתכנית, אי הצגת הרחבות הדירות הנוספות בבניין בניגוד להוראות התכנית ואיננו מאפשר בדיקה מרחבית כנדרש.
- החצר האנגלית בבקשה איננה בהתאם לתקנות התכנון והבנייה, רוחב החצר גדול מהמותר ומיקומה של החצר האנגלית בצמוד למגרש השכן בקו 0, עלולה להוות פיר תחום של 4 קירות ולכן התכנון המוצע בעבור אוורור ואור החלל בקומת המרתף יאבד עם השלמת ההרחבה העתידית של המגרש השכן אשר זכויותיו עדיין לא מומשו בהתאם למותר בתב"ע.
- הבקשה מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת לרבות הוספת דק עץ בכניסה לדירה עם פרגולה מעליו ובניית גדר הפרדה בתחום המגרש. הנ"ל ללא הסכמה פוזיטיבית של כלל בעלי הנכס.

### חו"ד מכון רישוי

רן אבן שושן 06/01/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן שושן

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה המלצה: לאשר את הבקשה

### גנים ונוף

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית(100) מיום 13/07/2021:

במגרש ובסביבתו קיימים 5 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 עץ מס' 3 כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור עץ מס' 3 המיועד לכריתה הוא 1206 ₪. יש לנטוע במגרש עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של 1206 ש"ח תמורת העץ המיועד לכריתה.

במגרש קיים עץ מס' 1 המיועד לשימור.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. 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).

### איריס גלאי 06/01/2022

סיום אוטומטי בדיקה מרחבית מילוי.

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס בנימינה	4.0	30.0	3.0	שימור	3,014
2	ושינגטוניה חסונה	2.0	35.0	2.0	שימור	1,080
3	פלפלון דמוי אלה	3.0	20.0	3.0	כריתה	1,206
4	ברוש גדול פירות	8.0	40.0	2.0	שימור	8,038
5	אילנטה בלוטית	7.0	35.0	2.0	שימור	311

### חו"ד מחלקת פיקוח:

**עידן ענב 09/05/2021**

יש לסמן את שתי הפרגולות בקומת הקרקע (צד של הרבי מלילוב)  
את גגון הרעפים מעל חדר המדרגות וכל תוספת בניה אחרת המצויה בשטח  
תוכנית אינה תואמת מצב בשטח קיימת בניה נוספת שלא סומנה

**רומן זייץ 08/08/2021**

תוכנית אינה תואמת מצב בשטח קיימת בניה נוספת שלא סומנה סככה בקומת קרקע חצר אחורית.

**אולג כושצ'ר 21/10/2021**

ביקרנו במקום, תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

**חו"ד נוספות:**

**נכסים - ענת איבגי 08/08/2021**

חלקה 155 בגוש 7045 בבעלות פרטית.  
אין מניעה לאשר את הבקשה.

**מי אביבים - אחישלום מולאי 28/07/2021**

סיכום בדיקה:

מהות הבקשה הינה הרחבת דירה בקומת קרקע.  
חיבור מים- אין שינוי במיקום ותואי החיבור  
חיבור ביוב- אין שינוי בתואי החיבור

**גנים ונוף-מכון רישוי - מרינה נלקין 28/07/2021**

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית(100) מיום 13/07/2021:

במגרש ובסביבתו קיימים 5 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 עץ מס' 3 כמפורט בטבלה זו.  
ערך הפיצוי הנופי עבור עץ מס' 3 המיועד לכריתה הוא 1206 ₪.  
יש לנטוע במגרש עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של 1206 ש"ח תמורת העץ המיועד לכריתה.  
במגרש קיים עץ מס' 1 המיועד לשימור.  
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית.

**גנים ונוף-מכון רישוי - מרינה נלקין 30/06/2021**

מענה לפנייה:

בדקתי את המסמכים שצירפתם.

נאשר את כריתת עץ מס' 3.

כדי לשמר שאר עצים יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר, חתכים ופרטים של ביסוס הגדרות, כך שלא תהיה  
פגיעה בעצים הקיימים בקרבת גבולות המגרש ובשורשיהם (ביסוס ללא חפירה כלשהי בקרבת העצים). יש לשלב מרווח  
בגדר הבנויה במיקומם של עצים הנטועים על גבול המגרש. יש לכלול שרטוט סכמתי של העץ ומרחקים ביחס לגדר.  
אפשר להגיש חומר מתוקן כל עוד תיק המידע בתוקף. לאחר טעינת החומר יש לשלוח פניה מקוונת לתחנה זו.

**תנאים בהיתר**

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות.
2. תמורת העצים המיועדים לכריתה ינטעו עצים במגרש בערך של 1206 ₪.
3. קיר הגדר במקביל לעצי השכנים מס' 2,4 יבנה בתחום המגרש לבנייה בצמוד לקיר הגדר הקיים במגרש השכנים ועל  
פי פרט הגדר בקרבת העצים לשימור המוצג בתכנית האדריכלית.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלון בלום)**

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המערבית בקומת הקרקע וחפירת מרתף חלקי עם מדרגות פנימיות  
מהדירה, שכן:

1. הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינת מרחבית לרבות התאמתה לשטח המותר: ללא סימון לפירוק חלקי המעטפת  
שאושרה עבור הדירה הנדונה וללא סימון הרחבת הדירה שמעליה וללא הצגת השינויים כלפי היתר.

2. הוגשה ללא סימון הרחבות קיימות והעתידיה של שאר הדירות בבניין תוך מימוש מלוא הזכויות המותרות בצורה אחידה בניגוד להוראות התכנית ולא ניתן לבחון אופן המשלבות ההרחבה המוצעת עם הקיימת והעתידיה בנכס כולו.
3. מהוה שימוש למטרה העיקרית בשטח המרתף הצמוד לדירה, אך הוגשה ללא התייחסות לכך וללא הכלל השטח במניין הזכויות המותרות בניגוד להוראות תכנית ע1.
4. מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת תוך סידור משטח דק עץ בכניסה לדירה עם פרגולה על מעליו וגדרות סביב הדירה, אך הוגשה ללא הסכמה פוזיטיבית של כל בעלי העניין לכך.
5. כוללת שינויים קונסטרוקטיביים מהותיים בשטח הדירה הנדונה כולל הסרת חלק מהעמודים והסרת קירות רבים ללא כל התייחסות בעבור הדירה בקומה השנייה.
6. נוגדת את הנקבע בתקנות והנחיות מרחביות לעניין רוחב של חצר אנגלית.
7. הוגשה ללא התייחסות לבעלות המחסן הקיים ללא היתר בסמוך לדירה הנדונה אשר בהיתר להרחבת הדירה מעליה סומן כלא שייך לדירת השכן.

הערה: חוות דעת מהנדס הרישוי נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-22-0013 מתאריך 26/01/2022

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המערבית בקומת הקרקע וחפירת מרתף חלקי עם מדרגות פנימיות מהדירה, שכן:

8. הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינת מרחבית לרבות התאמתה לשטח המותר: ללא סימון לפירוק חלקי המעטפת שאושרה עבור הדירה הנדונה וללא סימון הרחבת הדירה שמעליה וללא הצגת השינויים כלפי היתר.
9. הוגשה ללא סימון הרחבות קיימות והעתידיה של שאר הדירות בבניין תוך מימוש מלוא הזכויות המותרות בצורה אחידה בניגוד להוראות התכנית ולא ניתן לבחון אופן המשלבות ההרחבה המוצעת עם הקיימת והעתידיה בנכס כולו.
10. מהוה שימוש למטרה העיקרית בשטח המרתף הצמוד לדירה, אך הוגשה ללא התייחסות לכך וללא הכלל השטח במניין הזכויות המותרות בניגוד להוראות תכנית ע1.
11. מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת תוך סידור משטח דק עץ בכניסה לדירה עם פרגולה על מעליו וגדרות סביב הדירה, אך הוגשה ללא הסכמה פוזיטיבית של כל בעלי העניין לכך.
12. כוללת שינויים קונסטרוקטיביים מהותיים בשטח הדירה הנדונה כולל הסרת חלק מהעמודים והסרת קירות רבים ללא כל התייחסות בעבור הדירה בקומה השנייה.
13. נוגדת את הנקבע בתקנות והנחיות מרחביות לעניין רוחב של חצר אנגלית.
14. הוגשה ללא התייחסות לבעלות המחסן הקיים ללא היתר בסמוך לדירה הנדונה אשר בהיתר להרחבת הדירה מעליה סומן כלא שייך לדירת השכן.

הערה: חוות דעת מהנדס הרישוי נשלחה לעורך הבקשה.

## רשות רישוי

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

**פרטי הנכס**

<b>גוש/חלקה</b>	<b>שטח</b>	<b>מען הנכס</b>
10 / 6884	4179 מ"ר	רחוב רובינשטיין ארתור מס' 6,8, רחוב שטרייכמן יחזקאל מס' 5,7

חוו"ד מהנדס העיר ( ע"י אדר' ויקטוריה וולודרסקי )

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 7.12.2021 החתום ע"י מודד מוסמך מאיר ליברמן להיתרי בניה מס' 14-0521 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 02.07.2014 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
יעוד הצמדות "ת", "קצו", "קסו" הינו מחסן דירתי	0 (רכוש משותף)
סגירת חזית המרפסת ע"י תריס גלילה (יריעת בד במסילות קבועות)	8
סגירת חזית המרפסת ע"י תריס גלילה (יריעת בד במסילות קבועות)	25
הצמדת "קלג" אושרה כחלל אטום	28
סגירת חזית המרפסת ע"י תריס גלילה (יריעת בד במסילות קבועות)	42
הצמדת מקום חניה אחד מעל המותר לפי תקן ותקנות יעוד הצמדות "רח", "רט" הינו מחסן מסחרי	46
יעוד הצמדת "קעט" הינו מחסן מסחרי	48
סגירת חזית המרפסת ע"י תריס גלילה (יריעת בד במסילות קבועות)	55
סגירת חזית המרפסת ע"י תריס גלילה (יריעת בד במסילות קבועות)	68
תוספת בקומת קרקע בשטח 16.7 מ"ר (בחלקה מתחת לתקרה קיימת ובחלקה מתחת לגג קל בשטח 3.87 מ"ר)	77
הגדלת הדירה בשטח 3.75 מ"ר ע"י מסתור כביסה	
הגדלת הדירה בשטח 6.77 מ"ר ע"י מסתור כביסה	83
יעוד הצמדת "ריב" הינו מחסן מסחרי	84

### החלטת רשות רישוי מספר 0013-22-1 מתאריך 26/01/2022

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 7.12.2021 החתום ע"י מודד מוסמך מאיר ליברמן להיתרי בניה מס' 14-0521 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 02.07.2014 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
יעוד הצמדות "ת", "קצו", "קסו" הינו מחסן דירתי	0 (רכוש משותף)
סגירת חזית המרפסת ע"י תריס גלילה (יריעת בד במסילות קבועות)	8
סגירת חזית המרפסת ע"י תריס גלילה (יריעת בד במסילות קבועות)	25
הצמדת "קלג" אושרה כחלל אטום	28
סגירת חזית המרפסת ע"י תריס גלילה (יריעת בד במסילות קבועות)	42
הצמדת מקום חניה אחד מעל המותר לפי תקן ותקנות יעוד הצמדות "רח", "רט" הינו מחסן מסחרי	46
יעוד הצמדת "קעט" הינו מחסן מסחרי	48
סגירת חזית המרפסת ע"י תריס גלילה (יריעת בד במסילות קבועות)	55
סגירת חזית המרפסת ע"י תריס גלילה (יריעת בד במסילות קבועות)	68
תוספת בקומת קרקע בשטח 16.7 מ"ר (בחלקה מתחת לתקרה קיימת ובחלקה מתחת לגג קל בשטח 3.87 מ"ר)	77
הגדלת הדירה בשטח 3.75 מ"ר ע"י מסתור כביסה	
הגדלת הדירה בשטח 6.77 מ"ר ע"י מסתור כביסה	83
יעוד הצמדת "ריב" הינו מחסן מסחרי	84