

ל' שבט תשפ"ב
01 פברואר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0027 תאריך: 01/02/2022 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 מ הנדס 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 תכנית הרחבה	גינדי עומרי	הרטגלס 3א	003-0986-009א	21-1754	1
7	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	איילון אייש חנית	סומו יהודה 7	007-0971-007	21-1609	2

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1754	תאריך הגשה	27/12/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	הרטגלס 3א	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	32/6772	תיק בניין	א0986-003
מס' תב"ע	תמא/1, ע1, ג1, 9116, 9006, 9003, 408, 2691, 2310	שטח המגרש	820.84

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גינדי עומרי	רחוב הרטגלס 3א, תל אביב - יפו 6997103
מבקש	מסד עדי	רחוב הרטגלס 3א, תל אביב - יפו 6997103
בעל זכות בנכס	גונן יהודית	רחוב הרטגלס 3, תל אביב - יפו 6997103
עורך ראשי	רוזנפלד זרקה לירון	רחוב ברודצקי 15, תל אביב - יפו 6905126
מתכנן שלד	חן איילה	רחוב הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת דירה קיימת באגף האמצעי המערבי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, בת קומה אחת עם ניצול חלל גג הרעפים, בניית מרתף מתחת לדירה, בבניין טורי הכולל 4 יח"ד צמודות קרקע.</p> <p>הבקשה כוללת הריסת מחסנים קיימים במרווח האחורי דרומי, הריסת חלק מגדרות בגבול המגרש הצפוני ובגבול המגרש הדרומי והקמת גדרות חדשות במקומן, הסדרת גישה מהדירה למשטח מרוצף בשטח 12 מ"ר בחצר האחורי דרומי, ומעליו בניית פרגולה מחומר קל בשטח 12 מ"ר.</p>

מצב קיים:

<p>מדובר על המגרש הפנימי ללא חזיתות לרחוב, בהיקף המגרש קיימים שבילים ציבוריים. במגרש קיים בניין טורי עם 4 יח"ד צמודות קרקע בקירות משותפים, כעת מדובר ביח"ד אמצעית באגף המערבי.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
21-0557	שינויים בזמן בניה כלפי היתר מס' 19-1056	11/5/2021	21-0417
19-0097	הריסת דירה קיימת באגף האמצעי הצפון מזרחי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, בת קומה אחת ומעליה עליית גג, בבניין טורי הכולל 4 יח"ד צמודות קרקע ..	17/12/2019	19-1056
11-1005	הריסת דירה הקיצונית דרומית-מערבית ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בת קומה אחת עם גג רעפים משופע וניצול חלל הגג מעל מרתף. קרן חנייה עבור מקום חנייה אחד.	21/11/2011	11-0821
06-1636	הריסת הדירה הקיצונית צפונית-מזרחית ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, בת 2 קומות מעל מרתף וניצול חלל גג הרעפים. יציקת תקרת בטון של קומה ב' וניצול חלל גג הרעפים. קרן חנייה עבור 2 מקומות חנייה.	17/7/2007	07-0380
	הרחבת דירה הכוללת שינויים בקומת הקרקע, כולל שינוי בחזית ותוספת פרגולה, תוספת בניה בחלק הצפוני לכיוון השביל, הגבהת גג רעפים ושימוש בעליית הגג בבניין קיים עבור יח"ד באגף האמצעי מערבי.	16/05/1990	1-74
	שינויים ותוספות בדירה בקומה א' עבור יח"ד באגף האמצעי מערבי	23/06/1968	223
	צו הפסקת עבודה שיפוטי בסטייה מהיתר מספר תיק: 06/08/2007 מספר תיק: 41-3-2007-0339 מספר תביעה: 1	06/08/2007	תביעות משפטיות

	יצא צו		
	עבודה אסורה (בסטייה מהיתר) מספר תיק: 41-3-2009-0242 מספר תביעה: 1 בוטלה התביעה	13/07/2009	
	צו הפסקת עבודה שיפוטי בסטייה מהיתר מספר תיק: 61-3-2012-0219 מספר תביעה: 1 בוטלה התביעה	10/06/2012	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 4 תת חלקות. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחו של בעל הזכות בנכס תת חלקה מס' 2. לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

נכסים ע"י מירי גלברט מתאריך 21/10/21:
חלקה 32 בגוש 6772 בבעלות פרטית.
המבקש סימן בצהוב כל החורג לדרך לחלקה 52 בגוש 6772.

תנאי לתעודת גמר:
הריסה בפועל של כל החורג לדרך לחלקה 52 בגוש 6772 ואישור סופי של אגף הנכסים. לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

התאמה לתב"ע (תכנית 2691, 2310 אזור רמת-אביב)

סטייה	מוצע	מותר	(טיפוס 71/א)
	104.18 מ"ר בקומה אחת.	835 מ"ר * 50% = <u>417.5 מ"ר</u> 417.5 מ"ר / 4 יח"ד = <u>104.37 מ"ר</u>	שטחים עיקריים לפי תב"ע 2310: בבניה בקומה אחת 50% משטח מגרש
	הבניה מוצעת חד קומתי	107 מ"ר	סה"כ ליחידת דיור (עבור 2 קומות, קומה שניה חלקית)
	2.50 מ' כ-7.30 מ'	2.50 מ' 5.00 מ'	קווי הרחבה: בחזית קדמית צפונית בחזית אחורית דרומית
2.30 מ', בהתאם הרחבות הקיימות בבניין.	0 מ' – קיר משותף 0 מ' – קיר משותף	0 מ' – קיר משותף 0 מ' – קיר משותף	צדדי - מזרחי צדדי מערבי
	4 יח"ד למגרש, כעת מדובר על יח"ד אמצעית	4 יח"ד למגרש	מס' יחידות מותר
	1+ניצול חלל גג הרעפים	1+ג/1 או 2 קומות (קומה שניה חלקית)	מס' קומות
	ללא חנייה	אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידת דיור	התאמה לנספח תנועה/חניה

בנייה על הגג: עליית גג מכח 1ג

סטייה	מוצע	מותר	
-------	------	------	--

סטייה	מוצע	מותר	
	ניצול חלל עליית הגג בשטח של 76.19 מ"ר	ניצול חלל עליית הגג מגובה 1.80 ומעלה.	שטח עיקרי שניתן לניצול
	7.00 מ' תואם רכס הגג רעפים ביח"ד אחרות קיימות	7.00 מ'	גובה
	40%	בין 40%-50%	שיפוע
	מוצעת מרפסת גג בחזית דרומית אחורית. בהתאם לקיים ביח"ד המזרחית הסמוכה	בחזית האחורית	מרפסת גג
	בהתאם למותר.	הסתרת מערכות טכניות במסגרת הגג וקולטי שמש בהמשך למישור הגג	מתקנים טכניים

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

סטייה	מוצע	מותר	
	1	1	קומות
	חדר משחקים, ממ"ד וחדר שירותים	חניה/ מחסנים דירתיים/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	כ-49 מ"ר כולל ממ"ד בשטח 12.13 מ"ר	בתכנית קומת הקרקע המותרת לפי תכנית הראשית 104.37 מ"ר	תכנית
	2.75 מ'	4 מ'	גובה

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
למרתף מוצעות 2 חצרות אנגליות : 1. חצר אנגלית אחת במרווח הקדמי הצפוני פונה לשביל בין הבניינים – ברוחב של 1.20 מ' ובשטח של כ-7 מ"ר, במרחק של כ-1.50 מ' מגבול המגרש. החצר הנ"ל תואמת את החצר האנגלית הקיימת בבנין הנדון שאושרה בדירה הסמוכה (ביח"ד המערבית קיצונית הסמוכה לפי היתר מס' 11-0821). 2. בחצר אנגלית שניה כיציאת חירום מהממ"ד ברוחב 1.40 מ' ובשטח של כ-2.30 מ"ר, מוצעת בחצר החיצונית הפתוחה הקיימת בין יח"ד הדיור הנדונה ליח"ד המערבית הסמוכה.		+	בנייה במרווחים
לא הוצג פתרון אוורור לחדר רחצה בקומת הקרקע.	+	+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור
+14.02 בהתאם לקיים וליח"ד המזרחית הסמוכה.		+	מפלס כניסה קובעת

הערות	לא	כן	
<p>גדר בחזית צפונית (קדמית פונה לשביל) בגובה 1.50 מ' - גדר דרומית (אחורית) גדר חיה מעל גדר קלה בגובה של 0.70 מ' - מוצע משטח מרוצף בשטח של 12 מ"ר בחצר האחורית-דרומית שניתן לאשר לפי מדינות הועדה.</p> <p>במגרש קיימות גדרות הפרדה מרשת, שלא סומנו להריסה או לא נרשם בהן למי שייכים.</p>	+	+	פיתוח שטח /גדרות
<p>מוצעת פרגולה בשטח של 12 מ"ר בחצר האחורית –הדרומית מעל משטח המרוצף, שניתן לאשר לפי מדיניות הועדה.</p> <p>מעל החצר החיצונית הפתוחה בין יח"ד הנדונה ליח"ד המערבית סמוכה מוצעת פרגולה בשטח של כ-9 מ"ר ע"י קורות דקורטיביות בין 3 קירות.</p> <p>שטח זה של הפרגולה לא נכלל בחישוב השטחים העיקריים ולא ניתן לאשרה כפי שתוכננה, אלא במרחק מהקירות.</p>	+	+	פרגולה בקומת הקרקע

חו"ד מכון רישוי**מרינה נלקין 06/01/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי מרינה נלקין

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות מסתור אשפה. התווסף תנאי לתעודת גמר. המלצה: לאשר את הבקשה.

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים 6 עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, 2 עצים(מס' 100 ו-101) נטועים במגרשים השכנים. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתת 3 עצים לא מוגנים כמפורט בטבלה זו. יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ש"ח לעץ. במגרש קיים עץ מס' 1 המיועד לשימור בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות. 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).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אראוקריה רמה	24.0	60.0	6.0	שימור	27,143
7	ברוש גדול פירות	2.0	10.0	1.0	כריתה	
8	ברוש גדול פירות	2.0	10.0	1.0	כריתה	
9	ברוש גדול פירות	2.0	10.0	1.0	כריתה	
100	פלפלון דמוי אלה	4.0	15.0	4.0	שימור	1,103
101	פלפלון דמוי אלה	4.0	15.0	4.0	שימור	1,103

חו"ד מחלקת פיקוח:**ויקטוריה ולודרסקי 10/11/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (בניין קיים), טרם בנוי בניין חדש.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דודזון/נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת באגף האמצעי מערבי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, בת קומה אחת עם ניצול חלל גג הרעפים, בניית מרתף מתחת לדירה, הריסת מחסנים קיימים בחצר הדרומית והריסת חלק מגדרות הקיימות בגבול המגרש הצפוני ודרומי, והקמת גדרות חדשות במקומן בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. דוח עורך הבקשה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תקן הבניה;
3. תשלום אגרות והטילים;
4. הריסת גדרות פנימיות שייכות למבקשים באישור מח' פיקוח על כך או לחילופין הגשת תצהיר על גבעי בעלותם של הגדות ורישום הנ"ל במפרט.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
תנאי לתעודת גמר תחנה בודקת 231 (בכל מקרה בו ביקשנו מלווה שימור ו/או העתקה)
אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
תנאי לתעודת גמר תחנה בודקת 231 (כאשר אושרו נטיעות במגרש)
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. הריסה בפועל של כל החורג לחלקה 52 בגוש 6772 ביעוד דרך בתכניות, בחתכים ובחזיתות
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
5. יד לבצע מסתור אשפה עבור מכלי בנפח 360 ליטר.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0027-22-1 מתאריך 01/02/2022

לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת באגף האמצעי מערבי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, בת קומה אחת עם ניצול חלל גג הרעפים, בניית מרתף מתחת לדירה, הריסת מחסנים קיימים בחצר הדרומית והריסת חלק מגדרות הקיימות בגבול המגרש הצפוני ודרומי, והקמת גדרות חדשות במקומן בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. דוח עורך הבקשה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תקן הבניה;
3. תשלום אגרות והטילים;
4. הריסת גדרות פנימיות שייכות למבקשים באישור מח' פיקוח על כך או לחילופין הגשת תצהיר על גבעי בעלותם של הגדות ורישום הנ"ל במפרט.

תנאים בהיתר

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

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
תנאי לתעודת גמר תחנה בודקת 231 (בכל מקרה בו ביקשנו מלווה שימור ו/או העתקה)
אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
תנאי לתעודת גמר תחנה בודקת 231 (כאשר אושרו נטיעות במגרש)
קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. הריסה בפועל של כל החורג לחלקה 52 בגוש 6772 ביעוד דרך בתכניות, בחתכים ובחזיתות
3. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת (יש לציין את הערך 'עצים לשתילה') עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
5. יד לבצע מסתור אשפה עבור מכלי בנפח 360 ליטר.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1609	תאריך הגשה	30/11/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	סומו יהודה 7	שכונה	הדר-יורף
גוש/חלקה	869/6636	תיק בניין	0971-007
מס' תב"ע	תמא/1, ע1, ג1, 2691, 2204	שטח המגרש	687 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	איילון אייש חנית	רחוב מינץ בנימין 1, תל אביב - יפו 6951209
מבקש	איילון אייש עדנה	רחוב לאן 4, רמת גן 5249204
מבקש	איילון אייש שמוליק	רחוב מינץ בנימין 1, תל אביב - יפו 6951209
בעל זכות בנכס	איילון אייש חנית	רחוב מינץ בנימין 1, תל אביב - יפו 6951209
בעל זכות בנכס	איילון אייש עדנה	רחוב לאן 4, רמת גן 5249204
בעל זכות בנכס	איילון אייש שמוליק	רחוב מינץ בנימין 1, תל אביב - יפו 6951209
עורך ראשי	יחיאלי אהד	דרך קבוץ גלויות 23, תל אביב - יפו 6607822
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת 2 יחידות דיור קיימות בקומת הקרקע וקומה שנייה באגף שלם הצפון-מזרחי והקמתן מחדש בצורה מורחבת ובניית גג רעפים עם ניצול חללו עבור דירה בקומה השנייה, בבניין משותף קיים בן 2 קומות עם גג רעפים (ללא ניצול), 4 יח"ד.</p> <p>בנוסף מבוקשת הקמת מעלית חיצונית שתשרת דירה העליונה דו-מפלסית (בקומה א' ובקומת הגג) והקמת מדרגות חיצוניות חדשות לגישה לקומה א';</p> <p>על המגרש: הריסת גדרות קיימות והקמת גדרות חדשות בגבול מגרש קדמי לכיוון רחוב סומו יהודה ובגבולות מגרש צידיים, שינויים בפיתוח שטח, הריסת סככות ומחסנים הקיימים ללא היתר במרווחים של המגרש.</p>

מצב קיים:

<p>מדובר במגרש בין 2 רחובות, כאשר בחזית קדמית צפון מזרחית הוא פונה לשביל ציבורי - רחוב סומו יהודה, בחזית אחורית דרומית פונה לרחוב יוסף האפרתי. על המגרש קיים בניין טורי בן 2 קומות וגג רעפים (ללא ניצול) עבור 4 יח"ד. מדובר בבניין מטיפוס c-2 על פי תב"ע 2204 "תוספות בנייה הדר יוסף" הכולל 2 יח"ד בקומת הקרקע ו-2 יח"ד נוספות בקומה א'.</p> <p>בבקשה הנידונה מדובר ב-2 יח"ד במחצית צפון מזרחית של המגרש, דירה אחת בקומת הקרקע ודירה נוספת הממוקמת בקומה א' אשר כעת מבוקשות להריסה (אגף הפונה לרחוב סומו יהודה).</p>
--

ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
14-0125	2013	הריסת יח"ד המערבית בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בתוספת ממ"ד בבניין דו קומתי קיים למגורים עבור 4 יח"ד סה"כ.	13-443
2-990775	1999	תוספת עמודים בקומת הקרקע ותוספות בניה בקומה א ובגג רעפים עבור דירה אחת בקומה א באגף הדרום מערבי בבניין טורי קיים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד סה"כ.	98-1682
2-970706	1997	הריסת יח"ד בקומת ראשונה במחצית הדרום מערבית של המגרש ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, בבניין טורי קיים בן 2 קומות עבור 4 יח"ד.	95-1102

סטייה	מוצע	מותר	
את הנ"ל בהתאם להרחבה קיימת במגרש.	3.20 מ' בקיר משותף	3.20 מ' בניה בקיר משותף	לצד מערבי לצד דרומי
	4 יח"ד וכעת מדובר על יח"ד אחת בקומת הקרקע ויחידה נוספת בקומה א המבוקשות להריסה ובניה מחדש במחצית צפון-מזרחית.	4 יח"ד	מס' יחידות מותר לכל המגרש
שינוי מיקום המדרגות עליה לקומה ב' ניתן לאישור על פי תכנית 2691 שנותנת אפשרות הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, בתכנון המוצע מומלץ לאשר את המבוקש.	מדרגות חיצוניות בניגוד לתוכנית ההרחבות, מוצעות בצמוד לקיר חיצוני קדמי צפוני בולטות ב- 2.05 מ' מעבר לקו ההרחבה.	בנית טיפוס C2 עם מדרגות במרכז הדירה	הוראות בינוי/תכנית עיצוב
	ללא חניה במגרש.	החניה תהיה בשטח הרחוב - כמסומן בתשריט אשר בנספח הבינוי.	התאמה לנספח תנועה/חניה

בנייה על הגג: עליית גג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	88.48 מ"ר	ניצול חלל הגג בגובה מעל 1.80 מ'	שטח
	7.00 מ'	7 מ' (בבניית גג רעפים)	גובה
	40%	בין 50%- ל-40%	שיעפים
	מרפסת גג בחזית הצדדת, אך ביחס למקום הבנים וכנסות אליו, מדובר על חזית משולבים בגג הרעפים בחדר טכני.	בחזית האחורית ולא מעבר ל-40% משטח הגג	מרפסת גג
	הוצגה תוכנית עתידית, המציגה גג רעפים עבור מחצית דרומית..	ישולבו בגג	מתקנים
		התאמה לגגות קיימים	עיצוב

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
קיימים מחסנים וסככות בקומת הקרקע המבוקשים להריסה במרווח מזרחי ומערבי. קיימת גדר במרווח קדמי ובמרווחים צדיים המבוקשת להריסה ולבניה מחדש בגבולות המגרש.		+	בנייה במרווחים/בליטות
מבוקש גינון וריצוף החצר ללא שינוי מהותי במפלס הקרקע וניתן לאשר את הנ"ל.		+	פיתוח שטח

הערות	לא	כן	
גדרות			
<u>לחזית קדמית:</u> מבוקשת הריסת גדר הקיימת במרווח קדמי והקמת גדר חדשה בגובה 1.50 מ' בהתאם למותר.		+	
<u>לחזית צידית מערבית:</u> מוצגת הריסת גדר קיימת במרווח צידי מערבי, והקמת גדר בנויה חדשה בגבול המגרש בגובה 1.50 מ' והני"ל ניתן לאישור.		+	
<u>לחזית צידית מזרחית:</u> מוצגת הריסת גדר קיימת במרווח צידי מזרחי, והקמת גדר בנויה חדשה בגבול המגרש בגובה 1.50 מ' והני"ל ניתן לאישור.		+	
<u>גדרות הפרדה:</u> מבוקשת גדר חדשה בגובה 1.00 מ' המותרים וניתן לאשר את המבוקש.	+	+	

חו"ד מכון רישוי**מרינה נלקין 16/12/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי מרינה נלקין

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים 8 עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. כדי לבצע הרחבה המותרת יש לכתות 2 עצים כמפורט בטבלה זו, המם עץ מס' 3 אינו בוגר מאושר לכריתה על קו בינוי. תמורת העץ מס' 8 המיועד לכריתה ישתלו 2 עצים במגרש בגודל 10 (4") לפחות בערך של 1809 ש"ח. שאר העצים ישתלו בשטח ציבורי על פי הנחיות אגף שפ"ע. יתרת העצים מיועדים 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).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ציפור גן עדן גדולה	3.0	10.0	0.	שימור	
2	דקל משולש	1.5	20.0	1.0	שימור	
3	הדר- לימון	3.0	8.0	3.0	כריתה	
4	רימון מצוי	4.0	8.0	3.0	שימור	
5	מללויקה	4.0	15.0	3.0	שימור	
6	מיש בונגה	15.0	10.0	6.0	שימור	
7	קריית הפקאן	7.0	20.0	6.0	שימור	1,356
8	פיקוס גומי	4.0	20.0	12.0	כריתה	1,809

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה עבור הריסת 2 יחידות דיור קיימות בקומת הקרקע וקומה שנייה באגף שלם הצפון-מזרחי והקמתן מחדש בצורה מורחבת עם ניצול חלל הגג עבור דירה בקומה השנייה, הקמת מעלית חיצונית ומדרגות חיצוניות חדשות לגישה לקומה א',

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה) אם נדרש לפי דין;
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
4. תשלום אגרות והיטלים;

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.
4. פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה

תנאים להתחלת עבודות

1. רישיון של המשרד להגנת הסביבה המאשר את פירוק האסבסט במבנה
2. רישיון של המשרד להגנת הסביבה לחברה אשר איתה התקשר בעל ההיתר כדי לפרק את האסבסט

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. תנאי לאכלוס- יש להרוס בפועל כל החורג כתנאי לאכלוס. -ראה סעיף 2.4 בתיק המידע.
3. הריסה בפועל של הגדר החורגת לחלקת הדרך.
4. תמורת העץ המיועד לכריתה ישתלו במגרש 2 עצים בגודל 10 (4") לפחות בערך של 1809 ש"ח. שאר העצים ישתלו בשטח ציבורי על פי הנחיות אגף שפ"ע.
5. אישור אתר ההטמנה על כך שהטמין אצלו בפועל את האסבסט שפורק

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 0027-1-22 מתאריך 01/02/2022

לאשר את הבקשה עבור הריסת 2 יחידות דיור קיימות בקומת הקרקע וקומה שנייה באגף שלם הצפון-מזרחי והקמתן מחדש בצורה מורחבת עם ניצול חלל הגג עבור דירה בקומה השנייה, הקמת מעלית חיצונית ומדרגות חיצוניות חדשות לגישה לקומה א',

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

1. אישור תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה) אם נדרש לפי דין;
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
4. תשלום אגרות והיטלים;

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. האסבסט שפורק יפונה לאתר פסולת המורשה על ידי המשרד להגנת הסביבה לקלוט פסולת שכזו.
4. פירוק ופינוי גג האסבסט יבוצע רק באמצעות חברה בעלת הסמכה מאת המשרד להגנת הסביבה לבצע פירוק שכזה

תנאים להתחלת עבודות

1. רישיון של המשרד להגנת הסביבה המאשר את פירוק האסבסט במבנה
2. רישיון של המשרד להגנת הסביבה לחברה אשר איתה התקשר בעל ההיתר כדי לפרק את האסבסט

תנאים לתעודת גמר

עמ' 12

0971-007 21-1609 <ms_meyda>

- .1 אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
- .2 תנאי לאכלוס- יש להרוס בפועל כל החורג כתנאי לאכלוס. -ראה סעיף 2.4 בתיק המידע.
- .3 הריסה בפועל של הגדר החורגת לחלקת הדרך.
- .4 תמורת העץ המיועד לכריתה ישתלו במגרש 2 עצים בגודל 10 (4") לפחות בערך של 1809 ש"ח. שאר העצים ישתלו בשטח ציבורי על פי הנחיות אגף שפ"ע.
- .5 אישור אתר ההטמנה על כך שהטמין אצלו בפועל את האסבסט שפורק

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה