

ל' שבט תשפ"ב
01 פברואר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0034 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 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) | פולגי מיכאל | צה"ל 62 | 0842-062 | 21-1767 | 1 |
| 5 | תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) | ברוקס אדם | בן זאב 10א | א0777-010 | 21-1692 | 2 |

רשות רישוי

| | | | |
|-----------|-----------------|-------------|------------------------------------|
| מספר בקשה | 21-1767 | תאריך הגשה | 29/12/2021 |
| מסלול | תוספות ושינויים | תוספות בניה | תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) |

| | | | |
|----------|---------------------------------------|-----------|----------|
| כתובת | צה"ל 62 | שכונה | צהלה |
| גוש/חלקה | 137/6336 | תיק בניין | 0842-062 |
| מס' תב"ע | תגפ33, ע1, ג1, 958, 3450, 2550, א2550 | שטח המגרש | 519 מ"ר |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---------------|-------------|--|
| מבקש | פוליג מיכאל | גינת צה"ל 62, תל אביב - יפו 6993400 |
| בעל זכות בנכס | פוליג מיכאל | גינת צה"ל 62, תל אביב - יפו 6993400 |
| עורך ראשי | קנטי יונתן | רחוב חסידי האומות 3, תל אביב - יפו 68155 |
| מתכנן שלד | מידד אמנון | רחוב צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439 |

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

| מהות עבודות בניה |
|--|
| <p>שינויים כלפי היתר מס' 20-0071 מתאריך 21/4/20 שניתן להריסת הבנייה הקיימת על המגרש (כולל מחסן בחצר) והקמת בניין חדש בן 2 קומות צמודות קרקע (קומה שנייה חלקית בתוך גג משופע) עבור יח"ד אחת (קוטג'), הסדרת 2 מקומות חנייה טוריים, לא מקורים במרווח קדמי/צדדי צפוני, פרגולה קלה, גדר קלה בגבול המגרש הקדמי, פתוח שטח ונטיעות.</p> <p>הבניין נמצא בבנייה (עבודות גמר) וכעת מבוקשים שינויים הבאים:</p> <p>- הגבהת מפלס +0.0 בכ-0.20 מ', (מ-47.95 ל-+48.15), כתוצאה מזה הגבהת רכס גג הרעפים בכ-0.28 מ', -בקומת הקרקע: קירווי שטח פתוח של כ- 10.50 מ"ר ע"י גג רעפים (בהמשך קירווי של 4.40 מ"ר המאושר בכניסה לבניין);</p> <p>-בקומה א': ביטול חלק מגג הרעפים המאושר ופתיחת מרפסת עבור מתקנים טכניים בשטח של 6.25 מ"ר, מקורה ברפפות במישור שיפועי הגג, בחלק מקומה א' שינוי חומר רצפה מחומר קל לבטון לצורך הסדרת מתקני טכניים, שינויים בגודל הפתחים בחזיתות;</p> <p>-במישור שיפועי הגג: שינוי מיקום סקיילייטים;</p> <p>-במגרש: בניית גדרות בגבול המגרש הקדמי-מזרחי והצדדי-דרומי במקום גדר קל שאושרה בהיתר, שינוי במסתור אשפה וגז במרווח קדמי/צדדי דרומי.</p> <p>הערה: לפי דווח מחלקת פיקוח, שלד הבניין קיים ומתבצעים במקום עבודות גמר, לפי כך רוב השינויים המוצעים בוצעו בפועל וכעת מבוקשים בדיעבד.</p> |

הערה: ניתן לעורך הבקשה לתקן את התוכנית. הדוח לוועדה הינה לפי תוכנית המתוקנת מתאריך 13/1/2022 גרסה מס' 3.

מצב קיים:

| |
|--|
| בניין חדש בן 2 קומות צמודות קרקע (קומה שנייה חלקית בתוך גג משופע) עבור יח"ד אחת (קוטג') הנמצא בבנייה לפי היתר מס' 20-0071 משנת 2020. |
|--|

ממצאי תיק בניין:

| מסמך | תיאור | שנה | היתרים רלוונטיים |
|---------|---|------------|------------------|
| 19-0672 | הריסת הבניה הקיימת במגרש והקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות (קומה שנייה חלקית בתוך גג משופע). עבור יח"ד אחת (קוטג'), הכולל: -בקומת קרקע: בת 5 חדרים כולל ממ"ד, מטבח, פינת אוכל וחדרי רחצה. - קומה שנייה בתוך גג הרעפים: חדר בודד, חדר רחצה וחדר ארונות. | 21/04/2020 | 20-0071 |

| | | | |
|--|--|--|--|
| | - על המגרש : 2 מ"ח טורי (אחד אחריי השני) לא מקורים במרווח הקדמי והצדדי, מסתור אשפה ופירים בחזית הדרום מזרחית, 2 פרגולות מחומרים קלים, גדר קלה בחזית הקדמית בגבול המגרש, פיתוח שטח ונטיעות. | | |
|--|--|--|--|

בעלויות:

| |
|--|
| הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י המבקש בעל הנכס הרשום. |
|--|

התאמה לתב"ע (תכנית 958 , 3450 אזור צהלה)

| סטייה | מוצע | מותר | |
|--|---|--|---|
| | לפי היתר אשרה שטח של 168.70 מ"ר ב-2 הקומות. השינויים המבוקשים אינם מהווים תוספת בניה. | 30% ב-2 קומות 155.70 מ"א | שטחים עיקריים בניין חד קומתי 20% בשתי קומות 30% תב"ע 3450 – מבנה עזר 2.5% |
| | | 12.97 מ"ר המרת שטח שרות לשטח עיקרי סה"כ = 168.67 מ"ר | |
| | 12.0 מ"ר אושר בקומת הקרקע אושרה בהיתר הבלטת גג הרעפים בשטח של כ- 4.40 מ"ר בכניסה לבית, וכעת מוצע תוספת של 10.50 מ"ר בתוך קו הבניין המותרים | 9 מ"ר + עובי קירות שטח בקומת הכניסה לבניין המקורה באופן שאינו עולה על 2 קומות ושאינו סגור ביותר מ-2 קירות | שטחי שרות ממ"ד בליטות |
| הקירו ע"י גג רעפים מעל שטח פתוח בקומת הקרקע לא חושב כשטח שירות, הנ"ל נדרש כתנאי טכני | | | |
| | 5 מ' | 5 מ' | קווי בניין קדמי לרחוב צה"ל |
| | 3 מ' | 3 מ' | לצדיים |
| | 8.30 מ' | 8 מ' | לאחור |
| | 1 | 1 | מס' יחידות מותר |
| | 2 (קומה שנייה בתוך גג רעפים) | 2 | מס' קומות |

התאמה לתקנות:

| הערות | לא | כן | |
|--|----|----|-----------------------|
| | | + | בנייה במרווחים |
| הבלטת גג הרעפים מעל שטח פתוח בקומת הקרקע לא נכלל בשטח שירות. הנ"ל נדרש בתנאים טכניים. | + | | בליטות |
| 2 פרגולות אושרו בהיתר – בצד הדרומי ובחצר האחורית. | | + | מצללה בחצר |
| מרפסת מקורה בתוך שיפועי גג הרעפים עבור מתקנים טכניים. | | + | מרפסת |
| מוצעות גדרות חדשות בגבול המגרש הקדמי בחזית לרחוב בגובה עד 1.50 מ' ובגול המגרש צדדי דרומי בגובה עד 1.50 מ'. | | + | פיתוח שטח /גדרות |
| המפלס הוגבה בכ-0.20 מ' (מ-47.95+ ל-48.15+) שהינו 0.45 מ' מעל מפלס הרחוב (+47.70), וניתן לאשר. | | + | מפלס הכניסה |

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 18/01/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי מרינה נלקין

אצירת אשפה

הוצג מסתור אשפה לא מקורה בגובה 1.5 מטר בניצב לגדר המגרש ובו 2 מכלים בנפח 140 ליטר. מידות מסתור אשפה יאפשרו הצבה גם מכלים בנפח 360 ליטר. סוג וצבע מכלי אשפה סופית יקבע בשלב תעודת גמר. בין מסתור אשפה לבין בלוני גז מתוכנן קיר הפרדת אש בהתאם לדרישה. פתרון המוצע עונה לדרישות- מאושר. המלצה: לאשר את הבקשה.

גנים ונוף

הזון סקר ובו 15 עצים, כלום לשימור. עץ 3 במגרש והיתרה בקרבתו. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות. 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 | אלון ארוך עוקצים | 9.0 | 20.0 | 4.0 | שימור | |
| 3 | מנגו הודי | 7.0 | 60.0 | 3.0 | שימור | 21,700 |
| 7 | זית אירופאי | 9.0 | 28.0 | 6.0 | שימור | |
| 8 | זית אירופאי | 10.0 | 38.0 | 6.0 | שימור | |
| 9 | זית אירופאי | 9.0 | 60.0 | 8.0 | שימור | |
| 19 | זית אירופאי | 7.0 | 100.0 | 3.0 | שימור | |
| 20 | פלפלון דמוי אלה | 6.0 | 21.5 | 2.0 | שימור | |
| 21 | לגונרית פטרסון | 4.0 | 10.0 | 1.0 | שימור | |
| 22 | לגונרית פטרסון | 4.5 | 10.0 | 1.5 | שימור | |
| 23 | פיטוספורום | 9.0 | 22.5 | 5.0 | שימור | |
| 24 | זית אירופאי | 4.5 | 28.5 | 4.0 | שימור | |
| 25 | זית אירופאי | 4.0 | 27.0 | 4.0 | שימור | |
| 26 | זית אירופאי | 6.0 | 35.0 | 5.0 | שימור | |
| 27 | מילת ירוקת עד | 9.0 | 30.0 | 6.0 | שימור | |
| 29 | שסק יפני | 3.0 | 20.0 | 1.0 | שימור | 2,100 |

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 21/04/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח.

המבוקש בבניה: שלד בנוי במלואו. בשטח מתבצעות עבודות גמר, חשמל התקנת מיזוג אוויר, ציפוי קירות ...

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

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 20-0071 מתאריך 21/4/20 להגבהת מפלס כניסה, הסדרת הבלטת גג רעפים, שינוי חומר ריצפה של הקומה השנייה בקטע ללא ניצול לבטון לצורך הסדרת מתקנים טכניים כפוף 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 והיטלים;
4. אישור רשות הכבאות;

תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

1. לאחר גמר ביצוע הממ"דים יש להגיש למכון הרישוי אישורים לביצוע תקין, כמפורט באתר העירוני בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/Sheltering>
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3. אישור רשות הכבאות

הערות

1. ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 20-0071 מתאריך 21/4/20
2. 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 1-22-0034 מתאריך 01/02/2022

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 20-0071 מתאריך 21/4/20 להגבהת מפלס כניסה, הסדרת הבלטת גג רעפים, שינוי חומר ריצפה של הקומה השנייה בקטע ללא ניצול לבטון לצורך הסדרת מתקנים טכניים כפוף 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 והיטלים;
4. אישור רשות הכבאות;

תנאים בהיתר

1. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

1. לאחר גמר ביצוע הממ"דים יש להגיש למכון הרישוי אישורים לביצוע תקין, כמפורט באתר העירוני בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/Sheltering>
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3. אישור רשות הכבאות

הערות

1. ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 20-0071 מתאריך 21/4/20
2. 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 | 21-1692 | תאריך הגשה | 15/12/2021 |
| מסלול | תוספות ושינויים | תוספות בניה | תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) |

| | | | |
|----------|----------------------|-----------|-------------------|
| כתובת | שביל בן זאב 10א | שכונה | ביצרון ורמת ישראל |
| גוש/חלקה | 544/6150 | תיק בניין | א0777-010 |
| מס' תב"ע | ג1, 2104, 2691, 9018 | שטח המגרש | 210 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---------------|-----------------|--|
| מבקש | ברוקס ורון גילי | שביל בן זאב 10א, תל אביב - יפו 6789640 |
| מבקש | ברוקס אדם | שביל בן זאב 10א, תל אביב - יפו 6789640 |
| בעל זכות בנכס | ברוקס ורון גילי | שביל בן זאב 10א, תל אביב - יפו 6789640 |
| בעל זכות בנכס | ברוקס אדם | שביל בן זאב 10א, תל אביב - יפו 6789640 |
| עורך ראשי | אסתרין פרמן ורד | רחוב עמינדב 36, תל אביב - יפו 6722805 |
| מתכנן שלד | חן איילה | רחוב הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483 |

מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

| |
|--|
| מהות עבודות בניה |
| שינויים בדירה קיימת בקומה השנייה והגדלת חדר יציאה גג מ-23 מ"ר ל-30 מ"ר ע"י תוספת בנייה עד ומעל מעקות הגג המזרחי והדרומי לפי תוכנית ג1. אין שינויים בשטחי דירה קיימת. |

מצב קיים:

| |
|--|
| בניין מגורים בן 2 קומות בקיר משותף עם בניין בחלקה סמוכה. דירת המבקש הורחבה לפי היתר משנת 2003. |
|--|

ממצאי תיק בניין:

| מסמך | תיאור | שנה | היתרים רלוונטיים |
|------|-------------------------|------------|------------------|
| | תוספת בניה-הרחבות דיור | | |
| | הארכת תוקף החלטה | 15/09/2003 | |
| | תוספת בניה-הרחבות דיור | | |
| | שינויים-שינויים פנימיים | 09/02/2006 | |
| | הארכת תוקף היתר | 24/01/2006 | |

בעלויות:

| |
|--|
| הנכס רשום כבית משותף והמבקשים הם בעלי דירה בקומה השנייה. |
|--|

נשלחה הודעה לשכן לפי תקנה 36ב' ולא התקבלה התנגדות.

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג / תכנית ג1

| סטייה | מוצע | מותר | |
|--------------------------------------|--|--|--|
| | 30 מ"ר | 40 מ"ר או 65% לפי הקטן בבנייה בשלבים | שטח/ תכסית |
| | 3.0 מ' 4.30 מ' | נטו 3.0 מ' עד 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח) | גובה |
| חריגה של 1.20 מ' חריגה של 1.20 מ' | 2.15 מ' קיים 0 מ' ללא נסיגה 0 מ' ללא נסיגה | 2.0 מ' 1.20 מ' לצד/אחור 1.20 מ' לצד/אחור | נסיגות לחזית קדמית לצד מזרחי לצד דרומי |

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

| נימוקים והערות | נוסח מומלץ | נושא | |
|--|--|---------------|-------------------|
| רק בתכניות שהופקדו עד 1/8/1989 | תוספת עד 6% משטח המגרש מעל ל _____ % | הקלה כמותית | תוספת זכויות בניה |
| רק בתכניות שהופקדו עד 1/8/1989 ואם מספר הקומות בבניין או גובהו מחייבים התקנת מעלית ולא קיימת מעלית בבניין ובתכנית החלה לא קיימות זכויות בניה להקמת מעלית | תוספת עד 5% משטח המגרש מעל ל _____ % | הקלה כמותית | |
| רק בתכניות שהופקדו לפני 1/8/1989. תוספת של 2.5% לכל קומה נוספת ממספר הקומות שנקבעו בתכנית אך לא יותר מ 5% בסך הכל | תוספת 2.5% משטח המגרש מעל ל _____ % המותרים על פי תכנית _____ בשל הוספת קומה או: תוספת 5% משטח המגרש מעל ל _____ % המותרים על פי תכנית _____ בשל הוספת 2 קומות | הקלה כמותית | |
| יש להציג הוכחות לגבי קו הבניין הקדמי שבו נבנו רוב הבניינים באותו קטע רחוב | הקלה מקו בנין קדמי ובניה במרחק של _____ מ' מגבול המגרש, לפי הקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, מצומת _____ עד צומת _____ | קו בניין קדמי | חריגה מקו בנין |

| נושא | נוסח מומלץ | נימוקים והערות |
|--|---|--|
| קו בניין צדדי ואחורי בקיר עם פתחים | חריגה של עד 10% מקו בניין צדדי/אחורי על ידי בניה במרחק של _____ מ' במקום _____ מ' המותר | הכל בתנאי שהחריגה מקו בניין צדדי תשאיר 2.70 לפחות מגבול המגרש, כולל גם גזוזטראות ובליטות |
| קו בניין צדדי לקיר בלי פתחים | הקלה בקו בניין צדדי עד 2.70 מ' בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של _____ מ' במקום _____ מ' המותרים | |
| קו בניין אחורי לקיר ללא פתחים | הקלה של עד 30% בקיר ללא פתחים ובנייה בקו בניין של _____ מ' במקום _____ מ' המותרים | |
| הבלטת גזוזטרות מקו בניין קדמי/אחורי | הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של _____ מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה _____ % מן המרווח המותר | גובה הגזוזטרה לפחות 2.50 מ' מעל הקרקע, וחריגה מירבית של 2 מ' או 40% מן המרווח המותר, הנמוך מבניהם |
| חריגה מקו בניין לשם הקמת ממ"ד | הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי/אחורי/קדמי* ובנייתו במרחק של _____ מ' במקום _____ מ' המותר. | רק בתוספות למבנים קיימים. * לא תותר הקמת ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי |
| חריגה מקו בניין לשם הקמת בריכת שחיה | הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח צדדי/קדמי/אחורי במרחק _____ מ' מגבול המגרש במקום _____ מ' הקבוע בתכנית. | בבקשה לבריכת שחיה בבית פרטי צמוד בקרקע, מספיקה הודעה לגובלים על פי תכנית 2754 |
| חריגה מקו בניין לשם הקמת מתקן חניה | בניית מתקן חניה מוטמן במרווח הצדדי/אחורי. גובה המתקן המרבי שיבלוט בעת כניסת מכונית יגיע ל _____ מ' | פרסום הקלה נדרש רק אם המתקן חורג מקו בניין. גובה המתקן יימדד עד גג המכונית העליונה או הקירווי |
| חריגה מקו בניין לשם הקמת מתקן חניה אוטומטי | בניית מעלית לחניון תת קרקעי (חניה אוטומטית) עבור _____ כלי רכב, בחריגה מקו בניין קדמי/צדדי/אחורי | פרסום הקלה נדרש רק אם המתקן חורג מקו בניין. חריגה מקו בניין קדמי מותרת למתקן בן 10 מקומות חניה לפחות |
| תוספת גובה/קומה | הגבהת הבניין/הקומה עד לגובה של _____ מ' לעומת _____ מ' המותרים על פי תכנית | |
| תוספת קומות | הוספת _____ קומות נוספות מעל ל _____ הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש (כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולשת בחלקה) | לפי הטבלה בסעיף 2 (8) לתקנות סטייה ניכרת. |
| הגבהת גדר | הגבהת גובה הגדר בגבול המגרש הקדמי/צדדי אחורי ל _____ מ' | |
| אי שמירת נסיגות בבניה על הגג | הקלה מנסיגה בבניה על הגג, ובניה במרחק של _____ מ' במקום _____ מ' בחזית הקדמית/ אחורית/ צדדית | יש לפרט בנפרד עבור כל חזית בה מבוקשת חריגה מן הנסיגה הקבועה בתכנית |
| הגבהת גובה הבניה על גג | הגבהת בניה על הגג לגובה של _____ מ' במקום _____ מ' המותר | |
| הגדלת תכסית בניה על הגג | הגדלת תכסית בניה על הגג עד _____ % משטח הגג, לעומת _____ % המותרים | |
| הבלטת מתקנים טכניים בגג | הבלטת פיר מעלית/מדרגות בגג העליון עד לגובה _____ במקום _____ מ' המותרים על פי תכנית | |

| נושא | נוסח מומלץ | נימוקים והערות |
|----------------------|-----------------------------------|---|
| שימושים חורגים | שימוש חורג מהיתר | שימוש חורג מהיתר מ _____ לשימוש של _____ לתקופה של _____ שנים/ לצמיתות. |
| | שימוש חורג מתב"ע | שימוש חורג מתכנית מ _____ לשימוש של _____ לתקופה של _____ שנים |
| יח"ד | תוספת יחידות דיור | הגדלת מספר יחידות הדיור בשיעור של _____ % . סך מספר יחידות הדיור המבוקש _____ במקום _____ המותר על פי התכנית |
| | כניסה נפרדת למרתף | הוספת כניסה נפרדת למרתף המשמש ל _____ |
| מרתפים | חצר מונמכת (חצר אנגלית) | חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי/אחורי במרחק של _____ מ' מגבול המגרש, שרוחבה _____ מ' ועומקה _____ מ' |
| | שימוש חורג מע-1 | שימוש חורג מהיתר במרתף עבור בעל מקצוע חפשי, בשטח של _____ מ"ר לפי תכנית ע-1 לתקופה של _____ שנים /לצמיתות |
| הקלות שכיחות מתכניות | ניוד זכויות בין קומות | העברת _____ % מקומה _____ לקומה _____ |
| | הגדלת תכנית במגרש | הגדלת תכנית הבניה במגרש ל _____ % במקום _____ המותרים על פי תכנית |
| | הרחבת דירות ללא רצף | הרחבת דירה בקומה _____ בלבד ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע |
| | שטח מגרש קטן מהנקבע בתכנית | שטח מגרש _____ מ"ר, קטן מן השטח המזערי של _____ מ"ר שנקבע בתכנית _____ |
| פרסומים לפי תכנית | ביטול קומת ביניים | ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה מלאה באזורים שהתירה הועדה להוסיף קומת ביניים כמפורט בתיק המידע |
| | ביטול קומת עמודים מפולשת | ביטול קומת עמודים מפולשת ע"י בנית קומת קרקע מלאה/חלקית |
| | אי הצמדת הבניין לגבול המגרש בחזית | אי הצמדת הבניין לגבול המגרש בחזיתו, כנדרש על פי תכנית 2660 |
| | תכנית F דרישה לרוב בנוי | הקמת שטחי מלאכה ואומנות בקומת הקרקע של _____ מ"ר המהווים _____ % מקומת הקרקע, במקום הנקבע בתכנית F לרוב בנוי. |
| | תכנית F | הקלה מדרישה בתכנית F ליחס של _____ בין השטח הבנוי לשטח המפולש בקומת הקרקע |
| | | הקמת מלון במסגרת השימושים המותרים בהסכמה מיוחדת ע"פ תכנית 44 |
| | | הקטנת קו בנין צדדי מ 3 מ' ל 2 מ' |
| | | הקטנת קו בנין צדדי מ 3 מ' ל 1.20 מ' |
| | | בשכונת התקווה – תכנית 2215 |
| | | בשכונת עזרא- תכנית 2215ג |

| תוספת בנייה על מבנים קיימים | הוספת _____ קומות מכח תמ"א 38, מעל _____ הקומות הקיימות. סך כל הקומות בבניין הוא _____ קומות (כולל קומת קרקע/קומה מפולשת) |
|--|--|
| הוספת _____ יחידות דיור בכל קומה שנוספה מכח תמ"א 38. סך הכל בבניין _____ יח"ד | הרחבת הדירות הקיימות בבניין ב _____ מ"ר בכל הקומות |
| הקטנת קו בניין צדדי מ _____ עד _____ מ' עבור מרכיבי חיזוק/ הקמת ממ"דים בכוון _____ | הקטנת קו בניין אחורי מ _____ עד _____ מ' עבור מרכיבי חיזוק/הקמת ממ"דים בלבד |
| בניית אגף מכח תמ"א 38 בגובה _____ קומות (כולל קומת קרקע/קומה מפולשת) והמכיל _____ יח"ד | הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38 בן _____ קומות במקום _____ המותרות על פי תכנית (כולל קומת קרקע/קומה מפולשת) |
| תוספת _____ יחידות דיור מכח תמ"א 38, ל _____ יחידות הדיור המותרות על פי תכנית, ובניית מבנה בן _____ יחידות דיור סך הכל | תוספת בניה עד 25 מ"ר מכח תמ"א 38, לכל דירה שהייתה קיימת במבנה שנהרס. סך הכל תוספת של _____ מ"ר עבור _____ יחידות דיור |
| חריגה בקו בניין צדדי/אחורי עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, ובניה במרחק של _____ מ' במקום _____ מ' | |

תאריך הודעה אחרונה: 01/12/2021

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 07/06/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מאיר טטרו)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן הינה בניגוד להוראות תוכנית ג1 בעניין בנייה ללא נסיגה ממעקה הגג בבנייה בשלבים.

הערה: ההמלצה נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-22-0034 מתאריך 01/02/2022

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן הינה בניגוד להוראות תוכנית ג1 בעניין בנייה ללא נסיגה ממעקה הגג בבנייה בשלבים.

הערה: ההמלצה נמסרה לעורך הבקשה.