

ל' אדר א תשפ"ב
03 מרץ 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0068 תאריך: 02/03/2022 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	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בר כוכבא 21, ת"א בע"מ	בר כוכבא 21	0085-021	22-0205	1
9	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	רוטשילד רויעי	בודנהיימר 41	0501-041	22-0147	2

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0205	תאריך הגשה	06/02/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	בר כוכבא 21	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	101/7091	תיק בניין	0085-021
מס' תב"ע	תמ"א 34/ב/4, תמ"א 38/א/3, ע"א, 1, 9077, 44, 3616 א	שטח המגרש	404 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בר כוכבא 21, ת"א בע"מ	רחוב השלום 41, רעננה 4356141
בעל זכות בנכס	בר כוכבא 21, ת"א בע"מ	רחוב השלום 41, רעננה 4356141
עורך ראשי	רובין אלישע	רחוב דרך בן גוריון דוד 1, רמת גן 5231347
מתכנן שלד	גוטמן יעקב, מהנדסים בע"מ	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מורשה חתימה מטעם המבקש	ארז דבי	רחוב השלום 41, רעננה 4356141

מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 13 יח"ד (2 יח"ד בקומת הקרקע. 3 יח"ד בקומות א', ב'. 2 יח"ד בקומות ג', ד'. יח"ד 1 בקומת הגג חלקית).

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות עבור 6 סה"כ 6 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1274	1931	תוספת גזוזטרה ופתיחת דלת.
1130	1933	שינויים בקומה א' ותוספת קומה ב'.
1185	1935	שינויים בקומה א', ב' ותוספת קומה ג'.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 5 תתי חלקות בבעלות קרן קיימת לישראל ובחכירה של " בר כוכבא 21, ת"א בע"מ " מבקשת הבקשה. מפרט הבקשה חתום ע"י מורשה חתימה מטעם " בר כוכבא 21, ת"א בע"מ " (ארז דבי) וחותרמת החברה בהתאם לפרוטוקול חתום. נשלחה הודעה לפי תקנה 36 ב' לרשות מקרקעי ישראל ולא התקבלה התנגדות.
--

התאמה לתב"ע תכנית 3616 א- רובע 3, מגרש ברחוב לא ראשי ולא מסחרי, בתחום אזור ההכרזה.

- ההיתר הראשון לא נמצא בתיק הבניין המקוון. תיעוד היתר ראשון קיים בתיק הבניין המקוון משנת 1931.
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
5 קומות וקומת גג חלקית.	5 קומות וקומת גג חלקית.	5 קומות וקומת גג חלקית.	

	4.00 מ' מ' 2.50 מ' מ' 2.50 מ' מ' 4.50 מ' מ'	4.00 מ' מ' 2.50 מ' מ' 2.50 מ' מ' 4.50 מ' מ'	קווי בניין קדמי לרחוב בר כוכב דרום מזרח צדדי צפון מזרח צדדי דרום מערב אחורי צפון מערב
	בהתאם להוראות התכנית.	לפי קווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר.	זכויות בנייה
	לפי חישוב השטחים : 316.13 מ"ר	מינימום 20% מסך שטח ברוטו. 197 מ"ר = 986.39 X 20%	שטחי שירות
	בהתאם להוראות התכנית.	בתכנית הקומות העליונות למעט רצועה מפולשת של 3.00 מ' מקו בניין.	תכנית קרקע
לא תוכנן חדר גז. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	בהתאם להוראות התכנית פרט לחדר גז.	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, וחדר גז.	שימושים בקומת הקרקע
	בהתאם להוראות התכנית.	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	פיתוח שטח הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע
	מגורים.	מגורים.	שימושים
	13 יח"ד	לפי מדידה גרפית: שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין- לפי מקדם 80 מ"ר . 13 יחידות דיור = 80 מ"ר / 1032 מ"ר	צפיפות מס' יחידות מותר
	3.15 מ' בין רצפות.	3.30 מ' בין רצפות.	גובה קומה
	קדמי ואחורי 1.60 מ'. בהתאם להוראות התכנית.	1.60 מ'. עד 14 מ"ר למרפסת ובלבד שממוצע השטחים לא יעלה על 12 מ"ר.	מרפסות גזוזטרה קו בניין קדמי ואחורי שטח
23 מ"ר. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	לפי מדידה גרפית: 137 מ"ר. 3.00 מ"ר. 2.00 מ"ר.	65% מתכנית הקומה העליונה 114 מ"ר = 176 X 65 % 3.00 מ' ממעקה הגג. 2.00 מ' ממעקה הגג.	קומת גג חלקית תכנית נסיגה לחזית נסיגה לאחור
0.30 מ'. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	4.33 מ'. 5.30 מ'. מגרעין המדרגות המשותף.	4.50 מ'. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי. גישה לשטח משותף.	גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים בינוי
	בהתאם להוראות התכנית.	בקונטור מישור חזית הבניין, לא כולל	מרפסת הגג

		מרפסות גזוזטרה.	
מצללה	נסיגה ממעקה גג עליון - 1.20 מ'. גובה מרצפת המרפסת - 3.00 מ'.	בחזית קדמית ואחורית, לפי מבדיקה גרפית: גובה - 3.20 מ'. נסיגה קידמת - 1.11 מ'. נסיגה אחורית - 0.44 מ'.	0.20 מ'. 0.09 מ'. 0.76 מ'. בניגוד הוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
מזגנים	לכל דירה : בפיר ייעודי, במרפסת שירות או על הגג העליון, ובלבד שלא יבלטו ממישור חזיתות הבניין. באזור ההכרזה לא תותר הצבת מזגנים בחזית קדמית.	לא הוצגו.	לא הוצג מיקום מזגנים. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
מסתורי כביסה	כל יח"ד תחויב במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ברחוב ושלא יבלט ממישור החזית. לא תותר הצבת מסתורים לחזית הרחוב. באזור ההכרזה חזית הרחוב כוללת 3.00 מ' מחזיתות הצד.	בחזיתות הצדדיות פרט ל- 2 דירות בקומת הקרקע ולדירה בקומת הגג החלקית.	3 מסתורים. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
מתקנים סולאריים	יתוכננו לכל אחת מהדירות בבניין.	9 מתקנים סולאריים על הגג העליון עבור 13 יח"ד .	חסרים 4 מתקנים סולאריים. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
הנחיות עיצוביות באזור ההכרזה מישור הבנוי בחזית	החזית הפונה לרחוב תכלול לפחות 1/3 מאורך החזית, מישור בנוי טיח בהיר, בצד אחד או בשני צדדיה של החזית. טיח בגוון בהיר אחיד ממשפחת off whites ולבני סיליקט. החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי-מסה.	ויטרינות זכוכית וחלונות. טיח לבן. בהתאם להנחיות. בהתאם להנחיות. בהתאם להנחיות. אלומיניום. בהתאם להנחיות. מעקה פרזול.	מישור בנוי טיח. קטן מ-1/3 מאורך החזית, בניגוד להנחיות. לא ניתן לאשר.
חומרי גמר			
חלוקת המסה הבנויה			
צורת מרפסות	גיאומטריה אורתוגונלית.		
אורך מרפסות	לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.		
הדגשות עיצוביות	הדגשות עיצוביות יהיו אופקיות.		
מעקות	לא יותרו מעקות זכוכית.		
מעקה הגג	בהמשך למישור קיר החזית, בנוי ושלא יקטן מ 90 ס"מ ממפלס הרצפה.		מעקה פרזול. בניגוד להנחיות. לא ניתן לאשר.

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

קומות	2 עליונות	מותר	מוצע	סטייה

	קומת מרתף 1	עד 4 קומות עבור חניה.	
	2.85 מ'.	מקסימום 4.00 מ' נטו.	גובה
10.80 מ'. ניתן לאשר מאחר וזה נדרש עבור תפקוד הבניין.	עבור מתקן חניה - 14.80 מ' (בהתאם לנספח תנועה).		
	שטח נלווה לדירות בקומת הקרקע, מתקן חניה אוטומטי, חדר משאבות, מאגר מים וחדר שירות.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/משרד לבעל מקצוע חופשי/ חדר משחקים.	שימוש
	לפי חישוב השטחים, <u>דירה צפון מערבית</u> קרקע: 50.77 מ"ר שטח נלווה: 58.07 מ"ר <u>דירה צפון מזרחית</u> קרקע: 40.77 מ"ר שטח נלווה: 41.88 מ"ר	שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.	שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע
7.3 מ"ר. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר. 1.11 מ"ר. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	בהתאם להוראות התכנית.	משטח הדירה אליה הוא מוצמד.	גישה לשטח נלווה
	לפי מדידה גרפית, כ- 309 מ"ר מהווים כ- 76% משטח המגרש.	80% 85% משטח המגרש, 404 מ"ר = כ- 343 מ"ר .	תכסית לפי ע' לפי תמ"א 34

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
הוצגה סכמה, 23% שטחי חלחול.		+	חלחול מי נגר תמ"א 34 15% או יותר שטחים חדירי מים.
בהתאם לתכנית מדידה, גובה מפלס המדרכה בצמוד למרכז גבול המגרש: 14.72 מ'. גובה מפלס הכניסה: 15.05 מ'. מפלס הכניסה הקובעת עולה ב- 0.33 מ' מעל מפלס המדרכה.		+	מפלס כניסה קובעת מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' מעל מפלס המדרכה (בצמוד למרכז גבול המגרש).
מוצעות 2 ערוגות גינון בעומק העולה על 1.20 מ'. מפלס הגינה הקדמית כולל אדניות מוגבהות שאינן ברצף עם מפלס הרחוב.	+		פיתוח שטח רצועת גינון בחזית כולל חלחול בתוכה ובתי גידול ברוחב מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא פחות מ- 2.00 מ'. בתי גידול בעומק של לפחות 1.20 מ'.
הוצגה פריסת גדרות בקני"מ 1:100, מקשה על בדיקתה (לא צוין באופן ברור: ק.ק.קיים + ק.ק.מבוקש + ק.ק.מגרש שכך). לפי מדידה גרפית: <u>קדמית</u> : כ- 1.30 מ'. <u>חריגה</u> : 0.60 מ'. <u>צדדית, צפונית</u> : כ- 1.55 מ'. <u>חריגה</u> : 0.05 מ'. <u>צדדית, דרומית</u> : כ- 0.80 מ'. <u>אחורית</u> : כ- 1.25 מ'.	+		גדרות גובה הגדר הגובלת ברחוב עד 0.70 מ'. גובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.50 מ'. במקרה של הפרשי גבהים עם המגרשים הגובלים, גובה הגדר יתוכנן במידה המינימלית הנדרשת (לפי תקנות התכנון והבנייה) מהמפלס הגבוה.
גבול המגרש הדרומי גמל המים לא הורחק ב- 1.00 מ' מהמפגש עם הגדר הקדמית. מבוקשים 3 פתחים: לרכב, הולכי רגל ופינוי אשפה.	+		גדרות צדדיות ונישות למתקני תפעול יורחקו לפחות ב 1.00 מ' מהמפגש עם הגדר הקדמית. מספר הפתחים בגדר יצומצם באמצעות

<p>בגבול המגרש הצפוני מבוקש פתח הכנסת אוויר שאינו מקביל לגבול המגרש ומופנה כלפי חוץ המגרש.</p>	+		<p>איחוד שבילים וכניסות. מתקני אוורור ושחרור עשן של שטח תת קרקעי, יוצמדו לגבול מגרש צדדי או אחורי בלבד, יופנו כלפי פנים המגרש. גודל המתקן וגובהו יהיו מינימליים תוך עמידה בתקנים ובדרישות היחידה לאיכות הסביבה.</p>
<p>מבוקשות 3 חצרות אנגליות. לפי מדידה גרפית: במרווח הצפוני: רוחב 1.50 מ', שטח 8 מ"ר. רוחב 1.60 מ', שטח 10 מ"ר. חריגה: 0.10 מ'. במרווח הדרומי: רוחב 1.50 מ', שטח 10 מ"ר.</p>	+		<p>חצר אנגלית רוחב עד 1.50 מ' מקו הבניין לצרכי אוורור ותאורה בלבד (תקנות התכנון והבנייה). שטח של עד 10 מ"ר (מדיניות/ הנחיות מרחביות).</p>
<p>בקומה העליונה, מבוקשות מצללות בחזית הקדמית והאחורית – בהתאם למדיניות/ הנחיות המרחביות.</p>		+	<p>מצללה במרפסת שאינה גג עד 40% אל תוך המרווח שבין קו הבניין לגבול המגרש, ובכל מקרה לא תחרוג מקו מעקה המרפסת.</p>
<p>מבוקשות מצללה בחזית הקדמית והאחורית – לפי חזית צפונית ודרומי. לא הוצג פרט מצללה בקני"מ 1:20 – תכנית + חתך, לרבות ציון החומר והמרווחים כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.</p>	+		<p>מצללה על הגג שטח המצללה, 50 מ"ר או 1/4 משטח המרפסת (הגדול מבניהם). פרט מצללה</p>
<p>בחזיתות הצדדיות, עומק: 0.5 מ', חריגה: 0.10 מ' אורך: 1.50 מ', חריגה: 0.50 מ'</p>	+		<p>מסתור כביסה עומק לא יפחת מ-0.6 מ' אורכו לא יפחת מ-2.0 מ'</p>
<p>במסתורי הכביסה פרט ל- 3 דירות (2 בקרקע ו-1 בקומת הגג החלקית).</p>	+		<p>זודי אגירה</p>
<p>לא צוין פתרון אוורור עבור חללים רטובים ללא חלון.</p>	+		<p>אוורור</p>

הערות נוספות:

חישוב השטחים אינו תקין: בקומת המרתף סומן ממ"ד, 16.34 מ"ר כשטח שירות כולל שירותים שאינם חלק מהממ"ד.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 27/01/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו על פי נספח תנועה ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 25.1.22

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 13 יחידות דיור (12 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

13.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

13 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

13 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי
1 מקום חניה לרכב נכים במתקן
3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע
13 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע

חסר :
0.33 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לאישור פתרון חלופי להסדר 0.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38, מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 16 - ככר רבין)

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות
המלצה: לאשר 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. עצים 1-3 נמצאים בתחום המרתף המתוכנן. עצים מס' 4,5 אינם מוגנים / גדמים. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 46,633 ₪. יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 43,833 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר 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: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכנ 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	פלפלון דמוי אלה	4.0	40.0	4.0	כריתה	7,841
2	גרווילאה חסונה	12.0	70.0	5.0	כריתה	22,167
3	גרווילאה חסונה	12.0	70.0	4.0	כריתה	16,625
4	הדר מיניים	4.0	15.0	2.0	כריתה	
5	גדם	4.0	60.0	0.	כריתה	

חו"ד נוספות:

נכסים - ענת איבגי 01/07/2021

חלקה 101 בגוש 7091 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

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.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

תאום הנדסי - אילנית הדסי 27/06/2021
אין עוגנים - הוצג הצהרת מהנדס

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

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 13 יח"ד מהסיבות הבאות:

1. בקומת המרתף השטח הנלווה לדירות בקומת הקרקע עולה על שטח הדירות בקומת הקרקע בניגוד להוראות תוכנית על.1.
2. תכסית קומת הגג החלקית עולה על 65% מתכסית הקומה העליונה בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.
3. באזור חדר המדרגות הכללי גובה הבנייה ברוטו, ממפלס קומת הגג החלקית כולל מעקה הגג העליון עולה על מקסימום 5.00 מ' בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.
4. בקומת הקרקע לא הוצג חדר גז בתחום מעטפת הבניין בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.
5. מפלס הגינה הקדמית כולל אדניות מוגבהות שאינן ברצף עם מפלס הרחוב בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.
6. גובה המצללות בקומת הגג החלקית (מרצפת הקומה כולל עובי המצללה) עולה על 3.00 מ' וללא נסיגות של 1.20 מ' ממעקות הגג בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.
7. לא הוצג מיקום מזגנים בהתאם למספר הדירות בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.
8. מספר המתקנים הסולאריים לא תואם למספר יח"ד המבוקש ולא הוצג אישור יועץ רלוונטי בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.
9. בחזית הדרומית מבוקשים מסתורי כביסה שאינם מורחקים לפחות ב- 3.00 מ' מהחזית הקדמית בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
10. החזית הפונה לרחוב אינה כוללת 1/3 מישור טיח בשני צדדיה או בצד אחד (באזור ההכרזה חזית הרחוב כוללת 3.00 מ' מחזיתות הצד) בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
11. מעקה הגג בהמשך למישור החזית מברזל ולא בנוי בגובה מינימום 90 ס"מ בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
12. גודל מסתורי הכביסה אינו תואם למינימום עומק 60 ס"מ ואורך 2.00 מ' ולא הוצג פתרון לדירות בקומת הקרקע ולדירה בקומת הגג החלקית בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.
13. בקומת הקרקע מתקן פתח הכנסת האוויר לא הוצמד לגבול המגרש הצדדי, באופן מקביל והפתח את אינו פונה כלפי פנים המגרש בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.
14. החצרות האנגליות עולות על רוחב 1.50 מ' ושטח 10 מ"ר בניגוד לתקנות התכנון והבנייה ומדינות/ הנחיות מרחביות.
15. לא הוצגה פריסת גדרות הכוללת ק.ק. קיים, ק.ק. מבוקש, ק.ק. מגרש שכן ובחזית הקדמית והצפונית הגובה אינו תואם למדיניות/ הנחיות מרחביות.
16. גדרות צדדיות ונישות למתקני תפעול לא הורחקו לפחות ב- 1.00 מ' מהמפגש עם החזית הקדמית ולא תוכנן גינן בשטח זה בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.
17. לא הוצג על גבי מפרט הבקשה פרט מצללה בקנ"מ 20:1 – תכנית + חתך, לרבות ציון החומר והמרווחים כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
18. לא הוצג מיקום דודי שמש בתחום מעטפת הבניין עבור כל יח"ד המבוקשות בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.
19. לא צוין אוורור מאולץ בכל החללים הרטובים ללא חלון.
20. חישוב השטחים נערך בצורה לא נכונה, בקומת המרתף שטח הממ"ד כולל חדר שירותים מחוץ לגבולות הממ"ד.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0068-22-1 מתאריך 02/03/2022

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות שחזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 13 יח"ד מהסיבות הבאות:

21. בקומת המרתף השטח הנלווה לדירות בקומת הקרקע עולה על שטח הדירות בקומת הקרקע בניגוד להוראות תוכנית ע.1.
22. תכסית קומת הגג החלקית עולה על 65% מתכסית הקומה העליונה בניגוד להוראות תוכנית א3616, רובע 3.
23. באזור חדר המדרגות הכללי גובה הבנייה ברוטו, ממפלס קומת הגג החלקית כולל מעקה הגג העליון עולה על מקסימום 5.00 מ' בניגוד להוראות תוכנית א3616, רובע 3.
24. בקומת הקרקע לא הוצג חדר גז בתחום מעטפת הבניין בניגוד להוראות תוכנית א3616, רובע 3.
25. מפלס הגינה הקדמית כולל אדניות מוגבהות שאינן ברצף עם מפלס הרחוב בניגוד להוראות תוכנית א3616, רובע 3.
26. גובה המצללות בקומת הגג החלקית (מרצפת הקומה כולל עובי המצללה) עולה על 3.00 מ' וללא נסיגות של 1.20 מ' ממעקות הגג בניגוד להוראות תוכנית א3616, רובע 3.
27. לא הוצג מיקום מזגנים בהתאם למספר הדירות בניגוד להוראות תוכנית א3616, רובע 3.
28. מספר המתקנים הסולאריים לא תואם למספר יח"ד המבוקש ולא הוצג אישור יועץ רלוונטי בניגוד להוראות תוכנית א33616, רובע 3.
29. בחזית הדרומית מבוקשים מסתורי כביסה שאינם מורחקים לפחות ב- 3.00 מ' מהחזית הקדמית בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
30. החזית הפונה לרחוב אינה כוללת 1/3 מישור טיח בשני צדדיה או בצד אחד (באזור ההכרזה חזית הרחוב כוללת 3.00 מ' מחזיתות הצד) בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
31. מעקה הגג בהמשך למישור החזית מברזל ולא בנוי בגובה מינימום 90 ס"מ בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
32. גודל מסתורי הכביסה אינו תואם למינימום עומק 60 ס"מ ואורך 2.00 מ' ולא הוצג פתרון לדירות בקומת הקרקע ולדירה בקומת הגג החלקית בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.
33. בקומת הקרקע מתקן פתח הכנסת האוויר לא הוצמד לגבול המגרש הצדדי, באופן מקביל והפתח את אינו פונה כלפי פנים המגרש בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.
34. החצרות האנגליות עולות על רוחב 1.50 מ' ושטח 10 מ"ר בניגוד לתקנות התכנון והבנייה ומדינות/ הנחיות מרחביות.
35. לא הוצגה פריסת גדרות הכוללת ק.ק. קיים, ק.ק. מבוקש, ק.ק. מגרש שכן ובחזית הקדמית והצפונית הגובה אינו תואם למדיניות/ הנחיות מרחביות.
36. גדרות צדדיות ונישות למתקני תפעול לא הורחקו לפחות ב- 1.00 מ' מהמפגש עם החזית הקדמית ולא תוכנן גינון בשטח זה בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.
37. לא הוצג על גבי מפרט הבקשה פרט מצללה בקנ"מ 1:20 – תכנית + חתך, לרבות ציון החומר והמרווחים כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
38. לא הוצג מיקום דודי שמש בתחום מעטפת הבניין עבור כל יח"ד המבוקשות בניגוד להוראות תוכנית א3616, רובע 3.
39. לא צוין אורור מאולץ בכל החללים הרטובים ללא חלון.
40. חישוב השטחים נערך בצורה לא נכונה, בקומת המרתף שטח הממ"ד כולל חדר שירותים מחוץ לגבולות הממ"ד.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0147	תאריך הגשה	24/01/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	בודנהיימר 41	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	316/6212	תיק בניין	0501-041
מס' תב"ע	תמ"א 38/3, א, 1ע, 117, 3729, א	שטח המגרש	294

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רוטשילד רועי	רחוב שמעון התרסי 21, תל אביב - יפו 6249224
בעל זכות בנכס	רוטשילד רועי	רחוב שמעון התרסי 21, תל אביב - יפו 6249224
בעל זכות בנכס	פז רון	רחוב בודנהיימר 41, תל אביב - יפו 6200857
בעל זכות בנכס	ויספיש פז טל	רחוב גרונר דב 25, תל אביב - יפו 6949824
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	פנט שמואל	רחוב הויסמנס קמיל 21, נתניה 4222221

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>אישור לשינויים בזמן בנייה כלפי היתר 1098-18 מה-24/02/2019 לבניין מגורים חדש, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 4 יח"ד, בקיר משותף עם הבניין מצפון בחלקה 315, הנמצא בשלב בניית השלד בקומת הגג, הכוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <u>בקומת מרתף 2-</u> שינויים פנימיים, שינויי במערך החניה, ללא שינוי תכנית הקומה, הגבהת הקומה. <u>בקומת מרתף 1-</u> שינויים פנימיים הכוללים הגדלת השטח המוצמד ליחיד הדיור בקומת הקרקע, הגדלת תכנית הקומה ללא שינוי בתכנית המרתפים הכוללת, הגדלת שטח החצר האנלית, הגבהת הקומה. <u>בקומת הקרקע:</u> שינויים במתקן חנייה אוטומטי בתחום תוואי הקומה והרצועה המפולשת, שינויי פנים, הגדלת שטח הקומה עד קוי הבניין. <u>בקומות 1-3:</u> הגדלת שטח המרפסת בחזית הקדמת, שינויי פנים והגדלת תוואי ותכנית הקומה עד לקוי הבניין, שינויים בחזיתות. <u>בקומה 4 (גג חלקית):</u> שינויים פנים, הגדלת שטח ותכנית הקומה ע"י ביטול נסיגה אחורית, שינויים בחזיתות. <u>על הגג העליון:</u> הגדלת תכנית הקומה ע"י ביטול נסיגה אחורית, שינויים במיקום מערכות לתוספת בריכת שחיה בשטח מוצמד ליחידת הדיור הקומה 3 עם מדרגות עליה פנימיות משטח הדירה, ביטול פרגולה בחזית הקדמית ובנייתתקרה המקרה את מרפסת גג עד נסיגה של 3.00מ' מקו הבניין הקדמי. <u>בכל קומות הבניין:</u> מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים. <u>בחצר:</u> שינויים בארונות תשתיות בגבול המגרש הצדדי, הזזת פילר החשמל בגבול המגרש הצדדי, תוספת שער כניסה למגרש למתקן החניה האוטומטי ושער כניסה לתא הקליטה למעלית.

מצב קיים:

בניין מגורים חדש, בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 4 יח"ד, בקיר משותף עם הבניין מצפון בחלקה 315, הנמצא בשלב בניית השלד בקומת הגג,
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
------------------	-----	-------

<p>הריסת בניין מגורים קיים בן שלוש קומות שחזוקו נגד רעידות אדמה נדרש, ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בקומת המרתף התחתונה: מתקן חניה אוטומטי ל-6 כלי רכב. - בקומת המרתף העליונה: שטחים נלווים למגורים בקומת הקרקע כולל חצר אנגלית, פיר מעלית כלי רכב, מבואות ומעברים. - בקומת הקרקע: לובי משותף, מעלית כלי רכב, יחידת דיור הצמודה לקומת המרתף הכוללת ממ"ד וחצר אחורית צמודה לדירה. - בקומות 1-2: יחידת דיור בכל קומה, הכוללת ממ"ד ומרפסות. - בקומות 3 וגג: יחידת דיור הכוללת ממ"ד, מרפסות, מרפסות גג. - בקומת הגג: מתקנים טכניים משותפים. - בחצר: שטחים משותפים, מתקנים טכניים משותפים, נישות לאשפה, מתקני מים, פיר לשחרור עשן. <p>סה"כ 4 יחידות דיור בבניין. הבניין יוקם בקיר משותף עם בניין קיים בחלקה 315 הצמודה מצפון לחלקה הנדונה בבקשה זו.</p>	24/02/2019	18-1098
---	------------	---------

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 4 חלקות משנה, כולן בבעלות אחת. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים.

התאמה לתב"ע (תוכנית 50, 33729 ב' אזור רובע 4, ברחוב שאינו ראשי, בתחום תוכנית שיכונים 117, מחוץ לאזור ההכרזה) - היתר הבניין משנת 2019

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
4 + קומת גג חלקית	4 + קומת גג חלקית	4 + קומת גג חלקית	
קווי בניין:			
קדמי	4.00 מ'	4.00 מ'	
צדדי	2.50 מ' / 0 בקיר משותף	2.50 מ' / 0 בקיר משותף	
אחורי	4.50 מ'	4.50 מ'	
זכויות בנייה: (תוכנית נפחית)	במסגרת קווי הבניין המותרים.	בהתאם להוראות התוכנית.	
שטחי שירות:	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים	בהתאם להוראות התוכנית.	
גובה קומה:	3.30 מ' ברוטו	בהתאם להוראות התוכנית.	
בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:	בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	מבוקשת תוספת מעקה למתקן החניה בגובה 1.20 מ' בתחום הרצועה המפולשת.	הדבר נמצא כבניה בתחום הרצועה המפולשת. בחריגה מהוראות התוכנית. לא ניתן לאשר.
קומות גג חלקיות: נסיגות ממעקה הגג	במגרשים בהם חלות תכניות לבנייה נמוכה, קומת הגג תיבנה בנסיגה שלא תפחת מ- 2.00 מ' מקו החזית הקדמית.	3.00 מ'	
גובה הבניה על הגג	כולל מעקה הגג העליון- 4.50 מ'	4.55 מ'	0.05 מ' הגבהה מהמאוסר בהיתר, בחריגה מהוראות התוכנית. לא ניתן לאשר.
מתקנים טכניים על גג			

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>בהתאם להוראות התוכנית.</p> <p>4.50 מ'</p> <p>בהתאם להוראות התוכנית.</p> <p>גובה הבריקה לא עולה על גובה מעקה הגג.</p> <p>בהתאם להוראות התוכנית.</p> <p>לא מבוקש מעקה לבריקה.</p>	<p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות - 5.00 מ'</p> <p>תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות.</p> <p>גובה הבריקה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתוכנית זו.</p> <p>מיקום הבריקה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ- 1.00 מ' ממעקה הגג.</p> <p>יותר מעקה שקוף לבריקה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.</p>	<p>הבניין: שימושים וגישה</p> <p>גובה המתקנים הטכניים</p> <p>בריכת שחיה</p>
	<p>עד 10.04 מ"ר למרפסת בממוצע של כ-7.50 מ"ר ליחיד</p> <p>בהתאם להוראות התוכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התוכנית.</p> <p>בחריגה מהוראות התוכנית. לא ניתן לאשר.</p> <p>מבוקש אישור בדיעבד לבנייה שנעשתה ללא היתר להרחבת המרפסות בחזית הקדמית לנסיגה של 0.33 מ' מהקיר המשותף אשר בין הבעלים הגובלים.</p>	<p>1.60 מ'</p> <p>14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 48 מ"ר</p> <p>לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>חומרי גמר מרפסות אחיד</p> <p>הגוזזטראות אשר בחזית המרחק של לא פחות מ- 1,80 מטר מן הקיר המשותף אשר בין הבעלים הגובלים.</p>	<p>מרפסות: הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</p> <p>שטח</p> <p>עיצוב המרפסות</p> <p>מרפסות בבניה בקיר משותף (תכנית 50)</p>
יש להראות מיקום המזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין.	נראים רק 3 מזגנים בשטח הגג המשותף.	התקנת מזגנים לכל יחיד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.	מזגנים:

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

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

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	2 קומות מרתף	
גובה קומות:	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו	קומה 1- : 3.28 מ' קומה 2- : 2.45 מ'	
שימושים:	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	חניה במתקן חנייה אוטומטי, שטח נלווה ליחידת הדיור בקומת הקרקע הכולל ממ"ד, חדר משחקים, חדר רחצה, חצר אנגלית. שטח מרתף משותף ובו פיר מעלית לרכב, חניה במתקן אוטומטי, מדרגות.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	אוויר
		+	גדרות ושערים גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	חומרי גמר הבניין חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית. בחזית הבניין הפונה לרחוב יש לשמור על יחס בין הפתחים לבין חלקי החזית הבנויה שלא יפחת מכ-1/4 ולא יעלה על כ-3/4 משטח החזית
		+	מתקני תשתית וטכניים -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
		+	מערכות סולריות מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	חצרות אנגליות מיקום: ככלל, לא תאושר בנייה של חצר אנגלית במרווח קדמי, למעט בבית פרטי או בדירה בבניין מגורים משותף שבה חזית אחורית וקדמית בלבד, ובתנאי שתישאר רצועת גינון. שטח: שטחה של חצר אנגלית, כולל השטח המיועד למדרגות כניסה, ככל שיאושרו, יהיה לכל היותר 10 מ"ר נטו לכל חזית שבה הותר לבנות חצר אנגלית. עיצוב: חצר אנגלית תהיה מקורה במלואה בסבכה אופקית ללא מעקה, למעט באזור מדרגות הכניסה למרתף, ככל שיאושרו. שבכות ומעקות יהיו עשויים ממתכת בלבד.

שלוס רב,
ברצוני לידע אותך כי בדיקת נושאי מכון הרישוי הושלמה ונמצא כי חלק מתנאי הבדיקה המרחבית לא מתקיימים בה. היקף התיקונים הנדרשים ולוח הזמנים עד לדיון בבקשה מאפשרים הגשת תיקונים לבקשה בנושאים אלו. המועד האחרון להשלמת כל התיקונים בנושאי מכון הרישוי וטעינת בקשה מתוקנת הוא: בתיאום עם בוחן הרישוי. יש לתאם עם מהנדס הרישוי את המועד האחרון להשלמת כל התיקונים בנושאי מכון הרישוי וטעינת הבקשה המתוקנת. לתשומת לבך:
א. התיקונים הנדרשים שמפורטים בהמשך אינם כוללים את נושאי תכן הבניין שייבדק רק לאחר קבלת החלטה לאשר את הבקשה
ב. השלמת דרישות מכון הרישוי אינה מהווה אישור לעמידה בכל תנאי הבדיקה המרחבית שכוללת נושאים הנבדקים על ידי גורמים עירוניים נוספים.
להלן פרוט התיקונים הנדרשים:
אשפה ואדריכלות:
1. נדרש להשלים תצהיר רוחב דרך.
2. בפגישת ייעוץ שהתקיימה בעבר נכתב: התקיימה פגישת ייעוץ טלפונית. בפגישה פתחנו תכנית 100 ותכנית 2500. הלקוח הציג סוגיה בנוגע לנישת אשפה שאושרה ופיר שיחרורו עשן המצוי באותה הנישה. כפי שזה היה נראה לא נאשר פיר שחרור עשן גבוה הצמוד לגדר, למרות שאושר בעבר, הדבר סותר הנחיות מרחביות. מיקום נישת האשפה החדשה תבחן גם כן. על הלקוח להשלים חתך מקומי עבור נישת שחרור העשן המבוקשת, וחזית לכל הנישות יחד. הלקוח יטען את החומר במגירת 2500 וישלח פניה.

לסיכום:

נדרש להציג את החתך המקומי עבור נישת שחרור העשן. כמו כן יש להציג את חזית נישת האשפה כולל חלוקת הדלתות הזזה- וכל הפירוט הנדרש לאישור אשפה.

שרה לסקה 23/02/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי

תנועה וחניה

הבקשה כוללת שינויים להיתר הקיים ללא שינוי מספר יחידות דיור ומספר מקומות החניה המאושרים בהיתר. אין התנגדות לשינויים המתוכננים

המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת. המלצה: לדחות את הבקשה

גנים ונוף

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

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

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, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 28/12/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בבניה: יוצקים שלד בקומת הגג.

חו"ד נוספות:
נכסים - מירי גלברט 30/12/2021
חלקה 316 בגוש 6212 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. מוצעת הרחבת המרפסות עד לגבול המגרש עם החלקה הגובלת ללא שמירת נסיגה של 1.8 מ' מהקיר המשותף, בניגוד להוראות תכנית 50
2. מבוקש גובה קומת גג עליון בחריגה מהוראות התכנית
3. מבוקשת תוספת מעקה למתקן החניה בגובה 1.20 מ' בתחום הרצועה המפולשת.
4. לא נראה מיקום המזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין.
5. הבקשה הוגשה לבדיקה מרחבית עם חוות דעת שלילית של מכון הרישוי בתחנת אשפה ותחנת אדריכלות.

החלטה: החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 1-22-0068 מתאריך 02/03/2022

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

6. מוצעת הרחבת המרפסות עד לגבול המגרש עם החלקה הגובלת ללא שמירת נסיגה של 1.8 מ' מהקיר המשותף, בניגוד להוראות תכנית 50
7. מבוקש גובה קומת גג עליון בחריגה מהוראות התכנית
8. מבוקשת תוספת מעקה למתקן החניה בגובה 1.20 מ' בתחום הרצועה המפולשת.
9. לא נראה מיקום המזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין.
10. הבקשה הוגשה לבדיקה מרחבית עם חוות דעת שלילית של מכון הרישוי בתחנת אשפה ותחנת אדריכלות.