

י"ז ניסן תשפ"ב  
18 אפריל 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0120 תאריך: 13/04/2022 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

--	--	--	--

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	דור מאיר	אילת 61	3570-061	22-0339	1
4	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	דורי אלון	סוקולוב 23	0196-023	22-0261	2
5	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		שלומציון המלכה 8	0491-008		3

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0339	תאריך הגשה	28/02/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	אילת 61	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	2/7384	תיק בניין	3570-061
מס' תב"ע	2355, 4054, 2355 א, 2355	שטח המגרש	5630 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דור מאיר	רחוב אילת 61, תל אביב - יפו 6684525
מבקש	זקין אילן	רחוב אילת 61, תל אביב - יפו 6684525
בעל זכות בנכס	דור מאיר	רחוב אילת 61, תל אביב - יפו 6684525
בעל זכות בנכס	דור נירה	רחוב אילת 61, תל אביב - יפו 6684525
בעל זכות בנכס	זקין אילן	רחוב אילת 61, תל אביב - יפו 6684525
עורך ראשי	סטולבון ולנטינה	רחוב הירשנברג 12, תל אביב - יפו 64393
מתכנן שלד	אזרוב גריק	רחוב ביאליק 49, רמת גן 5246116

### מהות הבקשה: (אדר' רוני בודק פרץ)

<b>מהות עבודות בניה</b>
בבניין מגורים ומשרדים בן 35 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף, מבוקשים שינויים פנימיים בקומה 32 (במפלס +129.50 לפי המסומן בהיתר) הכוללים שינוי בחלוקת 2 יחידות דיור (3202-3203) הקיימות בקיר משותף. אין שינוי בשטחים, בחזיתות ובצפיפות.

### מצב קיים:

בניין מגורים ומשרדים בן 35 קומות וקומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	מגדל חדש למגורים בן 34 קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת כניסה בגובה כפול 3- מרתפים, עבור 256 יח"ד.	10/11/2004	5-240728
	שינויים פנימיים בדירה (מס' 3203) בקומה 32 ותוספת שטח ע"י צירוף חלק מהמעבר המשותף לשטח העיקרי של הדירה במגדל נחושתי.	24/06/2014	14-0567
	שינויים פנימיים בדירה מס' 3201 בקומה מס' 32 במגדל "נחושתי" וצירוף חלק משטח המסדרון לשטח העיקרי של הדירה.	21/10/2015	15-0880

	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 62-2-2011-0078 מספר תביעה: 1 הכנת הודעה לתביעה		תביעות משפטיות
	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 44-2-2009-0234 מספר תביעה: 2009-0286 הוחזר לתיקון בפיקוח- צו		
	צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר מספר תיק: 62-2-2011-0078 מספר תביעה: 2 יצא צו	15/02/2011	

## בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף וחתום ע"י בעלים של תת חלקה 237.

התקבלה הצהרה של חברת הניהול שנשלח מכתב לכל דיירי הבניין, ולא התקבלו התנגדויות.

## הערה נוספת:

אין בשינוי המבוקש תוספת שטחים ו/או הגדלת יח"ד מעבר למאושר בהיתר.

## חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמורו 02/02/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' רוני בודק פרץ)

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים בקומה 32 הכוללים שינוי חלוקת 2 הדירות הקיימות בקיר משותף.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) 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 הועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.

### הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

### תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) 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 הועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.

### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0120 מתאריך 13/04/2022

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים בקומה 32 הכוללים שינוי חלוקת 2 הדירות הקיימות בקיר משותף.

**בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**תנאים למתן היתר**

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) 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.

**הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה**

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0261	תאריך הגשה	15/02/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה	בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	

כתובת	סוקולוב 23	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	33/6955	תיק בניין	0196-023
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, תמ"א 38/3א, ע1, 58, 3616א	שטח המגרש	526

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דורי אלון	רחוב המלאכה 8, ראש העין 4809114
מבקש	נבו שרון	רחוב לסל 8, תל אביב - יפו 6340908
מבקש	נבו דורי הבית בסוקולוב בע"מ	ת.ד. 11536, ראש העין
בעל זכות בנכס	מייזלס אמנון	רחוב סוקולוב 23, תל אביב - יפו 6248423
בעל זכות בנכס	ארליך מנוחה	רחוב סוקולוב 23, תל אביב - יפו 6248423
בעל זכות בנכס	ארליך שושנה	רחוב סוקולוב 23, תל אביב - יפו 6248423
בעל זכות בנכס	קולטון רבקה	רחוב סוקולוב 23, תל אביב - יפו 6248423
בעל זכות בנכס	קדמן חיים	רחוב סוקולוב 23, תל אביב - יפו 6248423
בעל זכות בנכס	פליישר עמית	רחוב סוקולוב 23, תל אביב - יפו 6248423
בעל זכות בנכס	יחזקאל מרדכי	רחוב סוקולוב 23, תל אביב - יפו 6248423
בעל זכות בנכס	ברקס אירית	רחוב סוקולוב 23, תל אביב - יפו 6248423
בעל זכות בנכס	שליזנגר מיכאל	רחוב סוקולוב 23, תל אביב - יפו 6248423
בעל זכות בנכס	שחר חיים	רחוב סוקולוב 23, תל אביב - יפו 6248423
בעל זכות בנכס	בלבן רעיה	רחוב סוקולוב 23, תל אביב - יפו 6248423
בעל זכות בנכס	פישלר אנוק	רחוב סוקולוב 23, תל אביב - יפו 6248423
בעל זכות בנכס	כהן קלודט פורטונה	רחוב סוקולוב 23, תל אביב - יפו 6248423
עורך ראשי	בלומנטל ענת	רחוב אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מיופה כח מטעם המבקש	נבו שרון	רחוב לסל 8, תל אביב - יפו 6340908

### מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית המכיל 9 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 17 יח"ד הכוללים:</p> <p>- בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, גרעין חדר מדרגות עם פירים טכניים ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.</p> <p>- בכל קומות המרתף: 19 מקומות חניה לרכב המוצעים ע"י מתקן חניה אוטומטי בעומק 7.30 מ' עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין וגישה חיצונית מרחוב סוקולוב המוצעת ע"י מעלית רכב בתחום הבינוי בצמוד למרווח הצד הצפוני.</p> <p>- בקומת המרתף התחתונה (2-): 11 מחסנים דירתיים וחדר מכונות למעלית.</p>

-בקומת המרתף העליונה (1-): שטחי עיקריים הכוללים חדר מגורים ומטבח (המהווים תוספת יח"ד בקומת המרתף) ושטח נלווה ליח"ד שבקומת הקרקע, חדר טרפו, מחסן דירתי וחדרים טכניים.  
 -בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישא לגז, מעלית לרכב ו- 2 יח"ד עם ממ"ד לכ"א חצרות צמודות במרווח הצד הדרומי ובעורף המגרש.  
 -בקומות הטיפוסיות 1-3: 3 יח"ד עם ממ"ד בכל קומה ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.  
 -בקומה 4: 2 יח"ד עם ממ"ד בכל קומה ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין וקורות בולטות בהמשך לקו המרפסות.  
 -בקומה 5: 3 יח"ד עם ממ"ד בכל קומה ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.  
 -בקומת הגג החלקית (קומה 6): 1 יח"ד עם ממ"ד ומרפסות בגג צמודות בחזית ובעורף הבניין המקורות ע"י פרגולה מבטון ועץ/אלומיניום.  
 -על הגג העליון: גנרטור ומערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.  
 -בחצר: ריצוף, גינות ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 2 חניות לאופנועים במרווח הקדמי, נישא למים בגבול מגרש צדדי דרומי, שחרור עשן ממרתפים בגבול מגרש צדדי צפוני, כניסה טכנית למרתפים מהמרווח הקדמי וכניסה לרכב מרחוב סוקולוב בצמוד למרווח הצד הצפוני.

**מצב קיים:**

בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית המכיל 10 יח"ד וחנות בקומת הקרקע. (ממצאים שנמצאו בתיק הבניין).

**ממצאי תיק בניין:**

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין 2 חדרים וח"ש בקומה ב'	06/08/1947	369
שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, השלמת קומה ב', תוספת קומה ג' וקומת גג חלקית (ד') - 3 יח"ד בכל קומה טיפוסית, על הגג 1 יח"ד וחדר כביסה.	23/01/1964	1056
הרחבת דירה קיימת על הגג (סגירת מרפסות גג)	13/03/1966	935

**בעלויות:**

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף המכיל 11 תתי חלקות כולן בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "נבו דורי הבית בסוקולוב בע"מ" ע"י מורשה חתימתה שרון נבו בצירוף חותמת החברה וכן ע"י מיופה כוחם של 10 מבעלי הזכות בנכס, עו"ד רייסמן עמיר, בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע 58, 3616א' (רובע 3- רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה).**

-ההיתר המקורי משנת 1947.  
 -ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
<u>קווי בניין:</u> <u>קדמי מזרחי לרחוב סוקולוב:</u>	4.00 מ'	2.46 מ'	1.54 מ' לאור בניית קורות בהמשך למרפסות בקומה 4, בניגוד להוראות תכנית 3616א' ומדיניות/הנחיות מרחביות. לא ניתן לאשר.
<u>צדדי צפוני:</u>	2.50 מ'	2.50 מ'	
<u>צדדי דרומי:</u>	2.50 מ'	2.50 מ'	
<u>אחורי:</u>	4.50 מ'	2.90 מ'	1.60 מ' לאור בניית קורות בהמשך למרפסות בקומה 4, בניגוד להוראות תכנית 3616א' ומדיניות/הנחיות מרחביות.

סטייה	מוצע	מותר	
לא ניתן לאשר.			
<b>3.98 מ"ר</b> <b>חריגה לאור בניית</b> <b>שטחים מעבר למותר</b> <b>בתחום הרצועה</b> <b>המפולשת</b>	חריגה לאור בניית שטחים מעבר למותר בתחום הרצועה המפולשת	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	<b>זכויות בנייה:</b>
	בהתאם לחישוב השטחים שצורף למפרט הבקשה, מבוקשים כ- 34% שטחי שירות בהתאם למותר.	לפחות 20% מסך השטחים הכוללים	<b>שטחי שירות:</b>
		לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג: 16 יח"ד = 1252 מ"ר)	<b>צפיפות:</b>
<b>0.05 מ'</b> <b>בקומת הגג החלקית</b>	בקומות הטיפוסיות 3.20 מ' בקומת הגג החלקית 3.35 מ'	3.30 מ'	<b>גובה קומה (בין רצפות):</b>
	מבוקשים: חדר אשפה, מעלית רכב, לובי משותף ומגורים, בהתאם למותר.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	<b>שימושים בקומת הקרקע:</b>
<b>מבוקשים קירות ובנייה באזור מעלית החניה בתחום הרצועה המפולשת בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.</b> <b>לא ניתן לאשר.</b>	מבוקשים קירות ובנייה אזור מעלית החניה בתחום הרצועה המפולשת	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'.	<b>רצועה מפולשת:</b>
<b>0.20 מ'</b>	3.00 מ' 2.00 מ' 4.70 מ' 4.70 מ'	3.00 מ' 2.00 מ' עד 4.50 מ' עד 5.00 מ'	<b>קומת גג חלקית:</b> <b>נסיגות מקו הבניין:</b> <b>לחזית:</b> <b>לאחור:</b> <b>גובה הבנייה:</b> <b>כולל מתקנים טכניים:</b>
<b>0.01 מ'</b>	1.59 מ' 1.61 מ' מבוקשות מרפסות בשטח שאינו עולה על 14 מ"ר ובמוצע של כ- 10.62 מ"ר, בהתאם למותר	עד 1.60 מ' עד 1.60 מ' יותר שטח של עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים. סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין	<b>מרפסות:</b> <b>קו בניין קדמי לרחוב ויתקין:</b> קו בניין אחורי: שטח: ממוצע שטח:

סטייה	מוצע	מותר	
לא הוצג פתרון למעבי מזגנים, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.	לא הוצג פתרון למעבי מזגנים	ניתן להתקין במקומות הבאים : -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי הבניין. -על הגג העליון.	<b>מזגנים:</b>
	הוצג מסתור כביסה לכל יח"ד בבניין.	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה.	<b>מסתורי כביסה:</b>

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (התאמה לתכנית ע'1):**

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	<b>קומות:</b>
	קומה עליונה : 2.57 מ' קומה תחתונה : 2.40 מ'	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	<b>גובה:</b>
מבוקש חדר מגורים ומטבח בקומת המרתף הצמודים ליח"ד מערבית שבקומת הקרקע בניגוד לשימושים המותרים בתכנית ע'1. המהווים תוספת יח"ד בקומת המרתף. לא ניתן לאשר.	שטחים עיקריים הצמודים ליח"ד שבקומת הקרקע, חניה, חדר אופניים, חדר טרפו ומחסנים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	<b>שימוש:</b>
	מבוקשים 12 מחסנים דירתיים עבור 17 יח"ד ובשטח שאינו עולה על 12 מ"ר נטו כ"א. בהתאם למותר	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (17) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר	<b>מחסנים דירתיים:</b>
	מבוקשים שטחים נלווים ליחידות הדיור שבקומת הקרקע שאינם עולים על שטח הדירות.	שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.	<b>שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע:</b>
	ממדידה גרפית מבוקשת תכסית מרתף בשטח 447 מ"ר. (הוצגה סכמת חלחול שאינה תואמת את קונטור המרתפים- יידרש עדכון).	80% משטח המגרש- לפי הוראות תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש (447 מ"ר).	<b>תכסית:</b>

**התאמות:**

הערות	לא	כן	
הוצגו חדרי שירותים ללא פתרון אורור כנדרש.	+		<b>אורור:</b>
לא ניתן שכן לא הוצגו כל גווני החומרים המבוקשים ע"ג החזיתות לצורך בדיקה והתאמה להנחיות מרחביות.	+		<b>עיצוב המעטפת</b>
מבוקשות מרפסות בחזית ובעורף הבניין שאינן חופפות למרפסות בשאר הקומות בניגוד להנחיה מרחבית 3.34 א'.	+		<b>מרפסות:</b>
לא הוצג פתרון ליח"ד קדמית בקומת הקרקע	+		<b>זודי אגירה</b>

הערות	לא	כן	
מבוקשות גדרות בתחום המרווח הקדמי בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		<b><u>גדרות</u></b>
-מבוקש גובה גדר קדמית העולה על 0.70 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		
מבוקש אוורור מרתפים בגבול מגרש צדדי צפוני ונישה למים בגבול מגרש צדדי דרומי במרחק של 1.00 מ' מגבול המגרש הקדמי (הועלה תיקון למגירה 2500).		+	<b><u>מתקנים טכניים</u></b>
מבוקשות חצרות אנגליות בשטח שאינו עולה על 10 מ"ר וברוחב שאינו עולה על 1.50 מ'		+	<b><u>חצרות אנגליות</u></b>
מבוקש שטח חלחול של כ- 15% משטח המגרש כאשר רובו ממוקם במרווח הקדמי של המגרש.		+	<b><u>ניהול מי נגר</u></b>
הועלה מפרט מתוקן ביום 24/03/2022 למגירה 2500. מבוקשת הגבהת הפיתוח במרווח הקדמי בכ- 0.63 מ' ממפלס המדרכה, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+	+	<b><u>פיתוח שטח</u></b>
מבוקש מפלס כניסה 6.61 העולה בכ- 0.50 מ' ממפלס המדרכה. בהתאם למותר.		+	<b><u>מפלס כניסה קובעת</u></b>

**הערות נוספות:**

1. הוצג אישור מטעם יועצת נגישות בדבר עמידת התכנון המוצע לתקן.
2. הוצג אישור מטעם מכון התעדה בדבר עמידה בדרישות השלב המקדמי לבניה ירוקה.
3. לעורך הבקשה ניתנה האפשרות לתיקון נושאים מרחביים במפרט הבקשה ע"י מכון הרישוי. מפרט מתוקן הועלה למגירה 2500 ביום 24/03/2022.
4. הועלה תצהיר חתום מטעם מתכנן השלד כי לא מתוכנן שימוש בעוגנים זמניים.
5. מבדיקה במערכת הרישוי, עורכת הבקשה לא קיימה פגישות תיאום מוקדם מול מח' הרישוי.

**חו"ד מכון רישוי****נדב בר 29/03/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

**תנועה וחניה**

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 24.3.22 ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מ - 24.3.22  
 הבקשה כוללת : מבנה מגורים עם 17 יחידות דיור ( 15 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)  
 בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

17.66 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

17 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

18 מקומות חניה לרכב פרטי ע"י מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן

4 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע

17 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד דגש

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

**אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים ועגלות

תכנון חדר האשפה שהועלה לתיקייה 2500 מאושר

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 של עצים כמפורט בטבלה זו.  
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 2639.00 ₪.  
יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.

עץ מס' 6 מסוג סיסם הודי נטוע בשטח ציבורי ומבוקש לכריתה, העץ נטוע באיזור כניסה לחנייה מתוכננת ורחבת כיבוי אש. הוטען אישור פקיד היערות העירוני המאשר את כריתת העץ.  
עץ מס' 5 מסוג סיסם הודי נטוע ברחוב במרחק של 3.15 מ' מבניית מרתף מתוכננת, העץ מיועד לשימור, מוצג מפרט שימור אגרונומי המאשר ע"י פקיד היערות העירוני לשימור עצי הרחוב בהיתר זה.  
המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

### אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

### קונסטרוקציה

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 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).

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	סיסם הודי	12.0	40.0	5.0	שימור	14,074
4	סיסם הודי	5.0	20.0	2.0	שימור	2,639
5	סיסם הודי	15.0	45.0	8.0	שימור	17,813
6	סיסם הודי	5.0	20.0	2.0	כריתה	2,639
7	סיסם הודי	12.0	45.0	5.0	שימור	17,813

### חו"ד נוספות:

#### נכסים - מירי גלברט 13/04/2022

חלקה 33 בגוש 6955 בבעלות פרטית.

- חדר טרפו המתוכנן מרוחק כ 17 מ' מהמבנה החום ולכן, אין צורך באישור יועץ קרינה ואיכות הסביבה ( צורך סקיצה במגירה 2000)

- המבקש תכנן גדר מפרידה בין המגרש הפרטי למבנה הציבורי.

- התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים בשטחיים הציבוריים, 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.

תנאי לתעודת גמר:

אישור סופי של אגף הנכסים.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)**

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית המכיל 9 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 17 יח"ד, שכן:

1. מבוקשים שימושים עיקריים בקומת המרתף בניגוד לשימושים המותרים בתוכנית על המהווים הוספת יח"ד בקומת המרתף העליונה.
2. מבוקשת חריגה מקו הבניין הקדמי לאור בניית קורות המשכיות למרפסת המבוקשת בקומה 4, בניגוד להוראות תוכנית 3616'א' והנחיות מרחביות סעיף 3.3 וסעיף 3.34'א' (פרק עיצוב ותכנון הבניין).
3. מבוקשת חריגה מקו הבניין האחורי לאור בניית קורות המשכיות למרפסת המבוקשת בקומה 4, בניגוד להוראות תוכנית 3616'א' והנחיות מרחביות סעיף 3.3 וסעיף 3.34'א' (פרק עיצוב ותכנון הבניין).
4. מבוקשת בנייה באזור מעלית הרכב וקירות בתחום הרצועה המפולשת בניגוד להוראות תוכנית 3616'א' סעיף 4.1.3'ח'.
5. מבוקשת חריגה בזכויות הבנייה בשטח של כ-3.98 מ"ר לאור בנייה מבוקשת בתחום הרצועה המפולשת, בניגוד להוראות תוכנית 3616'א'.
6. מבוקש גובה קומת הגג החלקית העולה על 3.30 מ', בניגוד להוראות תוכנית 3616'א' סעיף 4.1.2'ב'(3).
7. מבוקש גובה קומת הגג החלקית כולל מעקה הגג העולה על 4.50 מ' המותרים, בניגוד להוראות תוכנית 3616'א' סעיף 4.1.2'ג'(7).
8. לא הוצג פתרון אורור לחדרים רטובים, בניגוד לנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
9. לא הוצג פתרון לדודי אגירה עבור הדירה הקדמית שבקומת הקרקע, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
10. מבוקשות גדרות בתחום המרווח הקדמי של המגרש, בניגוד להנחיות מרחביות סעיף 02.02 פרק פיתוח המגרש.
11. מבוקשת גדר קדמית בגובה העולה על 0.70 מ', בניגוד להנחיות מרחביות סעיף 02.05 בפרק פיתוח המגרש.
12. מבוקשת הגבהת מפלס פיתוח השטח במרווח הקדמי בכ-0.63 מ' ממפלס המדרכה בניגוד להנחיות מרחביות סעיף 03.02 בפרק פיתוח המגרש.
13. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר באופן המקשה על בדיקתה, שכן:
  - 13.1 לא הוצג פתרון למעבי מזגנים עבור יח"ד המבוקשות.
  - 13.2 לא הוצגו כל גווני החומרים המבוקשים ע"ג החזיתות לצורך בדיקה והתאמה למדיניות/הנחיות מרחביות.
  - 13.3 מוצגות מידות/מפלסים בגוון הצגת החומרים באופן שאינו מאפשר קריאתם.
  - 13.4 קיים חוסר התאמה בין סכמת שטחי לחול לקונטור המרתפים המבוקש.
  - 13.5 חישוב השטחים נערך בצורה לא תקינה ובחלק מהקומות קונטור השטחים אינו תואם את המבוקש.
  - 13.6 קיים חוסר התאמה בין תכנית הפיתוח לבין תכנית קומת הקרקע המוצגות ע"ג מפרט הבקשה.
  - 13.7 קיים חוסר התאמה בין המפלסים האבסולוטיים המופיעים בחתך 1-1 בקומת הגג החלקית לבין קווי המידה המופיעים בתכנית.

**הערות:**

1. עורכת הבקשה העלתה מפרט בו תוקנו הערות שניתנו ע"י מכון הרישוי לעניין מתקנים שתוכננו במרווח הקדמי בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
2. הבקשה נבחנה בהתייחס למפרט המתוקן שהועלה למערכת הרישוי ביום 24/03/2022 למגירה 2500. תיקון הליקויים והתאמת המבוקש להוראות והנחיות החלות במגרש מהווה שינוי מהותי שכן ידרוש תיאום מחדש של נושא תנועה וחניה, שינוי במרפסות והתאמת השימושים בשטח הנלווה המבוקש בקומת המרתף למותר הנדרשים בהסכמת בעלי הזכויות בבניין.
3. טיוטת חו"ד נשלחה אל עורכת הבקשה במייל.

**ההחלטה: החלטה מספר 2**

רשות רישוי מספר 0120-22-1 מתאריך 13/04/2022

לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית המכיל 9 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 17 יח"ד, שכן:

1. מבוקשים שימושים עיקריים בקומת המרתף בניגוד לשימושים המותרים בתוכנית על המהווים הוספת יח"ד בקומת המרתף העליונה.
2. מבוקשת חריגה מקו הבניין הקדמי לאור בניית קורות המשכיות למרפסת המבוקשת בקומה 4, בניגוד להוראות תוכנית 3616'א' והנחיות מרחביות סעיף 3.3 וסעיף 3.34'א' (פרק עיצוב ותכנון הבניין).
3. מבוקשת חריגה מקו הבניין האחורי לאור בניית קורות המשכיות למרפסת המבוקשת בקומה 4, בניגוד להוראות תוכנית 3616'א' והנחיות מרחביות סעיף 3.3 וסעיף 3.34'א' (פרק עיצוב ותכנון הבניין).
4. מבוקשת בנייה באזור מעלית הרכב וקירות בתחום הרצועה המפולשת בניגוד להוראות תוכנית 3616'א' סעיף 4.1.3'ח'.

5. מבוקשת חריגה בזכויות הבנייה בשטח של כ-3.98 מ"ר לאור בנייה מבוקשת בתחום הרצועה המפולשת, בניגוד להוראות תוכנית א'3616.
6. מבוקש גובה קומת הגג החלקית העולה על 3.30 מ', בניגוד להוראות תוכנית א'3616 סעיף 4.1.2 ב'3).
7. מבוקש גובה קומת הגג החלקית כולל מעקה הגג העולה על 4.50 מ' המותרים, בניגוד להוראות תוכנית א'3616 סעיף 4.1.2 י'7).
8. לא הוצג פתרון אוורור לחדרים רטובים, בניגוד לנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
9. לא הוצג פתרון לדודי אגירה עבור הדירה הקדמית שבקומת הקרקע, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
10. מבוקשות גדרות בתחום המרווח הקדמי של המגרש, בניגוד להנחיות מרחביות סעיף 02.02 פרק פיתוח המגרש.
11. מבוקשת גדר קדמית בגובה העולה על 0.70 מ', בניגוד להנחיות מרחביות סעיף 02.05 בפרק פיתוח המגרש.
12. מבוקשת הגבהת מפלס פיתוח השטח במרווח הקדמי בכ-0.63 מ' ממפלס המדרכה בניגוד להנחיות מרחביות סעיף 03.02 בפרק פיתוח המגרש.
13. הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר באופן המקשה על בדיקתה, שכן:
  - 13.1 לא הוצג פתרון למעבי מזגנים עבור יח"ד המבוקשות.
  - 13.2 לא הוצגו כל גווני החומרים המבוקשים ע"ג החזיתות לצורך בדיקה והתאמה למדיניות/הנחיות מרחביות.
  - 13.3 מוצגות מידות/מפלסים בגוון הצגת החומרים באופן שאינו מאפשר קריאתם.
  - 13.4 קיים חוסר התאמה בין סכמת שטחי חלחול לקונטור המרתפים המבוקש.
  - 13.5 חישוב השטחים נערך בצורה לא תקינה ובחלק מהקומות קונטור השטחים אינו תואם את המבוקש.
  - 13.6 קיים חוסר התאמה בין תכנית הפיתוח לבין תכנית קומת הקרקע המוצגות ע"ג מפרט הבקשה.
  - 13.7 קיים חוסר התאמה בין המפלסים האבסולוטיים המופיעים בחתך 1-1 בקומת הגג החלקית לבין קווי המידה המופיעים בתכנית.

#### הערות:

1. עורכת הבקשה העלתה מפרט בו תוקנו הערות שניתנו ע"י מכון הרישוי לעניין מתקנים שתוכננו במרווח הקדמי בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
2. הבקשה נבחנה בהתייחס למפרט המתוקן שהועלה למערכת הרישוי ביום 24/03/2022 למגירה 2500. תיקון הליקויים והתאמת המבוקש להוראות וההנחיות החלות במגרש מהווה שינוי מהותי שכן ידרוש תיאום מחדש של נושא תנועה וחניה, שינוי במרפסות והתאמת השימושים בשטח הנלווה המבוקש בקומת המרתף למותר הנדרשים בהסכמת בעלי הזכויות בבניין.
3. טיוטת חו"ד נשלחה אל עורכת הבקשה במייל.

## רשות רישוי

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

#### פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
506 / 6212		508 מ"ר	רחוב שלומציון המלכה מס' 8

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

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 25.02.2022 החתום ע"י אדר' עמיחי ארבבל להיתרי בניה מס' 16-1070 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 27.12.2016 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
20	בניית מבנה מחומרים קלים (מחסן) בשטח 3.8 מ"ר

#### החלטת רשות רישוי מספר 1-22-0120 מתאריך 13.04.22

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 25.02.2022 החתום ע"י אדר' עמיחי ארבבל להיתרי בניה מס' 16-1070 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 27.12.2016 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
20	בניית מבנה מחומרים קלים (מחסן) בשטח 3.8 מ"ר