

ט"ו אייר תשפ"ב  
16 מאי 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0139 תאריך: 12/05/2022 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/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	עמירם אברהם	מיכה 24	0245-024	22-0476	1
8	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	אסיאג יזמות ובניה בע"מ	שלום עליכם 29	0093-029	22-0424	2
9	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	שוב דוד	פינסקר 36	0088-036	22-0422	3

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0476	תאריך הגשה	23/03/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	מיכה 24	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	62/6961	תיק בניין	0245-024
מס' תב"ע	ע1, 58, א3616, 286	שטח המגרש	444

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עמירם אברהם	רחוב התאנה 5, קיסריה 3088900
בעל זכות בנכס	סדן חנה	רחוב שוהם 5, קיסריה 3088900
בעל זכות בנכס	סדן יעקב	רחוב שוהם 5, קיסריה 3097430
עורך ראשי	בר אורין גדי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	חיים שטיינברג	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822

### מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר 19-0030 מ- 05.05.2019 בבניין מגורים חדש הנמצא בשלבי בנייה ולקראת סיום עבודות השלד, עבור 10 יח"ד עם פתרון מיגון קומתי, בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מפולשת חלקית ו-2 קומות מרתף הכוללות:</p> <p>במרתפים: הנמכת מפלסי המרתפים, ושינויים פנימיים הכוללים הזזת מיקום תאי שאיבה במרתף 2- ושינוי מיקום כל פתחי כניסת אוויר ושחרור עשן במרתף 1-.</p> <p>בקומת קרקע: שינויים פנימיים, ושינוי גודל פתח מעלית רכב.</p> <p>בקומות 1 – 4: בכל אחת מהקומות איחוד 2 דירות והגדלת הדירה המתקבלת על חשבון שטח המבואה המשותפת שאושרה בהיתר המקורי לרבות המרתף בממ"ק בממ"ד וצירופו לשטח הדירה.</p> <p>בקומה 5: שינויים פנימיים ודלת כניסה לבית.</p> <p>בקומת גג: השלמת בינוי דירת הגג כלפי החזית הקדמית, הצדית והאחורית, שינויים פנימיים, ושינוי קונטור מרפסת הגג בהתאם לקונטור הקומה מתחת.</p> <p>בגג טכני: שינוי קונטור הגג בהתאם לקונטור קומת הגג וסידור מערכות טכניות על הגג.</p> <p>בחצר: שינוי רוחב פתחים בגדר הקדמית, ושינוי מיקום פיר אוורור ושחרור עשן בצמוד לגדר המערבית, ושינוי מיקום פיר אוורור בגדר המזרחית לתוך חדר האשפה, ועדכונים בפיתוח השטח.</p> <p>בחזיתות: שינוי חזית מסתורי כביסה בחזית מזרחית, שינוי פתחי חלונות ורפפות בחזיתות קומת הקרקע וקומת הגג, והוספת תריס גלילה חשמלי בכניסה לחניה.</p> <p>לאחר איחוד הדירות, בבניין יהיו 6 יח"ד במקום 10 יח"ד המאושרות.</p>

### מצב קיים:

בניין חדש למגורים עבור 10 יח"ד עם פתרון מיגון קומתי, בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מפולשת חלקית ו-2 קומות מרתף.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הריסת הקיים במגרש שחיזוקו נדרש על פי תמ"א 38 והקמת בניין חדש למגורים עבור 10 יח"ד עם פתרון מיגון קומתי. בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מפולשת חלקית ו-2 קומות מרתף	2019	19-0030

**בעלויות:**

הנכס בבעלות משותפת של 4 בעלים פרטיים והבקשה חתומה ע"י אחת מבין בעלי זכות בנכס ובעלה כמבקש הבקשה. נשלחו הודעות לפי סעיף 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכנית 3440, 3616 א' אזור רובע 3 מחוץ לאזור ההכרזה)**

מותר	מוצע	סטייה
<b>תכנית 3616 א'</b>		
<b>שטחי שירות:</b>	מיינומום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (1387.63 מ"ר)	לפי חישוב שטחים לבקשה - בהתאם למותר
<b>קומת גג חלקית:</b>		
<b>נסיגות ממעקה הגג</b>	3.00 מ' - לחזית קדמית 2.00 מ' - לחזית אחורית	3.00 מ' 2.00 מ'
<b>גובה הבניה על הגג</b>	כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ'	בהתאם למותר
<b>גובה המתקנים הטכניים</b>	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	בהתאם למותר
<b>מרפסות:</b>		
הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי	1.60 מ'	<b>לפי תכנית 3616 א':</b> 1.58 מ' מקו הבניין הקדמי 1.60 מ' מקו הבניין האחורי מוצעות מרפסות ששטחן הממוצע כ- 14.54 מ"ר (מדידה גרפית) למספר יח"ד שהיו במקור (10 יח"ד). שטח מרפסת לדירות בחזית קדמית כ- 17.32 מ"ר לדירה. <b>לפי תכנית 3440:</b> ששטחן הממוצע של המרפסות לאחר איחוד הדירות כ- 24.30 מ"ר (מדידה גרפית) למספר יח"ד אחרי האיחוד (6 יח"ד). כ- 9.76 מ"ר שטח עיקרי נוסף לדירה.
שטח	14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין.	<b>2.54 מעבר לממוצע.</b> <b>3.32 מעבר למותר לשטח המרפסות בדירות הקדמיות.</b> <b>שטחי מרפסות מעל המותר נכללו בשטחי הבנייה המותרים.</b>
<b>מרפסות גג:</b>		
בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובליטות.	הוספת מרפסת בהמשך למרפסת גג, מעל גזוזטרה הקומה מתחת בחזית הקדמית, שכן שטח הגזוזטרה המבוקש לקירווי חושב בשטחי הבנייה המותרים. <b>ראה הערה 2 ו-3.</b>	
<b>מתקנים טכניים על גג הבניין:</b>		
שימושים וגישה	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה

סטייה	מוצע	מותר	
	דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין	והבטחת גישה למתקנים. דרך השטחים המשותפים.	
	בהתאם למותר פרטי הבניין המוצעים הינם מאותו סוג ובגוון אחיד. (בהתאם להיתר 19-0030) מעקה הגג העליון בגוון כהה.	המרפסות ימוקמו אחת מעל השנייה, חופפות וזהות פרטי בניין מאותו סוג בגוון אחיד	<b>הנחיות מרחביות: מרפסות ומעקות</b>  <b>חומרי גמר</b>
	מבוקש שינוי בגובה מאגר מים ללא נגיעה בבית גידול בתחומו.	רצועת גינון במרווח הקדמי ברוחב לפחות 2.00 מ' ובמחצית מאורך המרווח הקדמי, בעומק של לפחות 0.5 מ' עם בתי גידול לעצים בעומק 1.5 מ'.	<b>פיתוח המגרש:</b>  <b>שטח מגוון קדמי</b>
<b>תוכנית 3440</b>			
	לפי מדידה גרפי : סה"כ תוספת של כ- 58.56 מ"ר מעבר למותר.	בהתאם לסעיף 9 של תכנית 3440 - הסדרת שטחי בנייה בעת איחוד דירות	<b>חישוב שטחים</b>
	הפיכת ממ"ק לממ"ד בדירה המאוחדת. אין תוספת שטח. <b>ראה הערה 1 ו-3.</b>	שטח ממ"ד נטו + קירות ממ"ד שלא ניתן לבטלם.	<b>ממ"דים</b>
	כ- 29.07 מ"ר שטח מרפסת לדירה שאוחדה. שטח הממוצע של המרפסות לאחר איחוד הדירות כ- 24.30 מ"ר. כ- 9.76 מ"ר שטח עיקרי נוסף לדירה. סך השטח העיקרי הנוסף לבניין כ- 58.56 מ"ר.	שטח מרפסת לדירה שלא ניתן לבטלם.	<b>מרפסות</b>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
כתוצאה מאיחוד דירות, שטח ממוצע מעל המותר ולכן יש להוסיף לשטחים עיקריים.		*	<b>מרפסת</b>
מבוקש להגדיל שטחים המגוונים על חשבון שטחים מרוצפים.		*	<b>פיתוח שטח / גדרות</b>
		*	<b>מתקנים טכניים</b>
הוצג תצהיר חתום מטעם מתכנן השלד לכך שהשינויים המבוקשים אינם מהווים פגיעה ביציבות הבניין לשינויים ולתוספות המבוקשות בבניין.		*	<b>חיזוק וחישובים סטטיים</b>

**הערות נוספות:**

1. הדירות המבוקשות לאיחוד מכוח תכנית מספר 3440 אושרו ללא מרחבים מוגנים דירתיים (ממ"דים) אלא עם מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים). השטח הנוסף של הממ"דים, אינו מהווה תוספת שטח עיקרי כתוצאה מהשינוי המבוקש.

2. מבוקשת הגדלת מרפסת גג עד לקו הבניין מעל מרפסת שקועה בקומה 5, שכן שטח הגזוזטרה המבוקש לקירוי נחשב בשטחי הבנייה המותרים.
3. נשלח חו"ד לעורך הבקשה ע"י מנהל אגף רו"פ, הלל הלמן, בתאריך 6.4.2022 (סימוכין: 14166822):
- "...בהמשך לפנייתך שבנדון להלן תשובתי לאחר התייעצות עם צוות הרישוי ועם השירות המשפטי:

- א. **הפיכת ממ"ק לממ"ד**: מדובר בבניין בבניה לפי היתר בו אושר ממ"ק עם שתי דירות בקומה הרלבנטית. מבוקש איחוד דירות והצמדת הממ"ק כממ"ד לדירה מכח תכנית 3440.
- סיכום**: ניתן לאשר בתנאי שהממ"ק בנוי בפועל בהתאם להיתר המקורי וניתן יהיה לפצל את הדירות בעתיד ולהחזיר למצב המקורי של שתי דירות וממ"ק. יש לאפשר בעתיד כניסה משותפת לממ"ק בהתאם להיתר המקורי.
- ב. **מרפסת גג**: מבוקשת הגדלת מרפסת גג עד לקו הבניין מעל מרפסת שקועה בקומה 5.
- סיכום**: מבחינת היקף שטחים ניתן לאשר שכן מדובר בשטח בתחום קו הבניין שממילא נחשב עיקרי. לגבי הבלטת מרפסת גג, ניתן לאשר מרפסת גג עד קו הבניין. "...

4. תכנית 3440 לאיחוד דירות מאפשרת בעת איחוד הדירות לסמן את השטחים העודפים המתקבלים (ממ"דים, מרפסות ומחסנים דירתיים) כשטח עיקרי נוסף. זאת בתנאי שאם ייעשה בעתיד פיצול הדירה חזרה לשתי יחידות דיור נפרדות – יוחזר המצב לקדמותו. בשינוי המבוקש יש תוספת שטח של כ- 58.56 מ"ר שטח עיקרי נוסף הנובע מצירוף המרפסת. לפי תכנית 3440 תוספת השטח הנ"ל יחושב כשטח עיקרי נוסף בדירות המאוחדות, ולא תוספת לשטחים המותרים לפי התכנית החלה.
5. מבוקשים שינויים בתוואי פיר כניסת אוויר במרווח הצדי מזרחי והזזת מיקומו אל תוך חדר האשפה. הנושא נבדק במכון הרישוי והומלץ לאשר.
6. מבוקש תריס גלילה חשמלי בכניסה למתקן החניה.
7. מבוקש סגירת דלת כניסה לדירה מהלובי המשותף, בקומות 1-4, ושינויים פנימיים בדירות שאוחדו.
8. מבוקשים שינויים פנימיים במרתף.
9. חישוב השטחים שהוגש אינו תקין, שכן המוצגים אינם מתואמים ולא ברור. **יידרש תיקון חישוב שטחים כתנאי טכני.**
10. הצגת רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: **יידרש כתנאי טכני.**
1. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
  2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

### חו"ד מכון רישוי

**נדב פרסקו 12/04/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו על פי תכנית מתוקנת שהוטענה במגירה 2500 ב-7.4.22

### תנועה וחניה

שינויים המבוקשים במרתפים לעומת היתר מס' 19-0030 (בקשה מס' 1523-18) אינם מספר מקומות חניה. מתוכננים 11 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי. 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).

### חו"ד מחלקת פיקוח:

**דוד יורדן 08/05/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח, בניין נצא בשלבי בנייה ולקראת סיום עבודות השלד. המבוקש בנוי חלקית.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אריאל אברהם)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 19-0030 מ-05.05.2019 בבניין מגורים חדש הנמצא בשלבי בנייה ולקראת סיום עבודות השלד, עבור 10 יח"ד עם פתרון מיגון קומתי, בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מפולשת חלקית ו-2 קומות מרתף הכוללות:

**במרתפים:** הנמכת מפלסי המרתפים, ושינויים פנימיים הכוללים הזזת מיקום תאי שאיבה במרתף 2- ושינוי מיקום כל פתחי כניסת אוויר ושחרור עשן במרתף 1-.

**בקומת קרקע:** שינויים פנימיים, ושינוי גודל פתח מעלית רכב.

**בקומות 1 – 4:** בכל אחת מהקומות איחוד 2 דירות והגדלת הדירה המתקבלת על חשבון שטח המבואה המשותפת שאושרה בהיתר המקורי לרבות המרתף בממ"ד וצירופו לשטח הדירה.

**בקומה 5:** שינויים פנימיים ודלת כניסה לבית.

**בקומת גג:** השלמת בינוי דירת הגג כלפי החזית הקדמית, הצדית והאחורית, שינויים פנימיים, ושינוי קונטור מרפסת הגג בהתאם לקונטור הקומה מתחת.

**בגג טכני:** שינוי קונטור הגג בהתאם לקונטור קומת הגג וסידור מערכות טכניות על הגג.

**בחצר:** שינוי רוחב פתחים בגדר הקדמית, ושינוי מיקום פיר אוורור ושחרור עשן בצמוד לגדר המערבית, ושינוי מיקום פיר אוורור בגדר המזרחית לתוך חדר האשפה, ועדכונים בפיתוח השטח.

**בחזיתות:** שינוי חזית מסתורי כביסה בחזית מזרחית, שינוי פתחי חלונות ורפפות בחזיתות קומת הקרקע וקומת הגג, הוספת תריס גלילה חשמלי בכניסה לחניה.

לאחר איחוד הדירות, בבניין יהיו 6 יח"ד במקום 10 יח"ד המאושרות.

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

#### **תנאים למתן היתר**

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

#### **תנאים בהיתר**

באם יתבקש פיצולם של הדירות המאוחדות מחדש, יוחזר פתרון המיגון שאושר בהיתר 19-0030 לדירות להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לכל דין כפי שהיה באותו מועד.

#### **תנאים לתעודת גמר**

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין- הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: (1) שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, (2) המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
4. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.

#### **הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי - היתר 19-0030 מ- 05.05.2019.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מספר 19-0030 מ- 05.05.2019.

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

#### **תנאים למתן היתר**

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

#### **תנאים בהיתר**

1. באם יתבקש פיצולם של הדירות המאוחדות מחדש, יוחזר פתרון המיגון שאושר בהיתר 19-0030 לדירות להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לכל דין כפי שהיה באותו מועד.

#### **תנאים לתעודת גמר**

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין-

- הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: (1) שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, (2) המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
4. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.

**הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי - היתר 19-0030 מ- 05.05.2019.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מספר 19-0030 מ- 05.05.2019.

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

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-22-0139 מתאריך 12/05/2022**

- לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 19-0030 מ- 05.05.2019 בבניין מגורים חדש הנמצא בשלבי בנייה ולקראת סיום עבודות השלד, עבור 10 יח"ד עם פתרון מיגון קומתי, בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מפולסת חלקית ו-2 קומות מרתף הכוללות:
- במרתפים: הנמכת מפלסי המרתפים, ושינויים פנימיים הכוללים הזזת מיקום תאי שאיבה במרתף 2- ושינוי מיקום כל פתחי כניסת אוויר ושחרור עשן במרתף 1-.
- בקומת קרקע: שינויים פנימיים, ושינוי גודל פתח מעלית רכב.
- בקומות 1 – 4: בכל אחת מהקומות איחוד 2 דירות והגדלת הדירה המתקבלת על חשבון שטח המבואה המשותפת שאושרה בהיתר המקורי לרבות המרתף בממ"ד וצירופו לשטח הדירה.
- בקומה 5: שינויים פנימיים ודלת כניסה לבית.
- בקומת גג: השלמת בינוי דירת הגג כלפי החזית הקדמית, הצדית והאחורית, שינויים פנימיים, ושינוי קונטור מרפסת הגג בהתאם לקונטור הקומה מתחת.
- בגג טכני: שינוי קונטור הגג בהתאם לקונטור קומת הגג וסידור מערכות טכניות על הגג.
- בחצר: שינוי רוחב פתחים בגדר הקדמית, ושינוי מיקום פיר אוורור ושחרור עשן בצמוד לגדר המערבית, ושינוי מיקום פיר אוורור בגדר המזרחית לתוך חדר האשפה, ועדכוניס בפיתוח השטח.
- בחזיתות: שינוי חזית מסתורי כביסה בחזית מזרחית, שינוי פתחי חלונות ורפפות בחזיתות קומת הקרקע וקומת הגג, הוספת תריס גלילה חשמלי בכניסה לחניה.
- לאחר איחוד הדירות, בבניין יהיו 6 יח"ד במקום 10 יח"ד המאושרות.

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

**תנאים למתן היתר**

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

**תנאים בהיתר**

באם יתבקש פיצולם של הדירות המאוחדות מחדש, יוחזר פתרון המיגון שאושר בהיתר 19-0030 לדירות להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לכל דין כפי שהיה באותו מועד.

**תנאים לתעודת גמר**

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. רישום בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין-
- הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: (1) שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, (2) המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
4. קבלת אישור מכון הרישוי לביצוע המיגון.

**הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי - היתר 19-0030 מ- 05.05.2019.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מספר 19-0030 מ- 05.05.2019.

עמ' 7

0245-024 22-0476 <ms\_meyda>

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

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0424	תאריך הגשה	14/03/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	שלוש עליכם 29	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	104/6906	תיק בניין	0093-029
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, תמ"א 38א/3, 1ע, 9077, 44, 3616א	שטח המגרש	389

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אסיאג יזמות ובנייה בע"מ	רחוב הר סיני 5, תל אביב - יפו 6581605
בעל זכות בנכס	ברודר טובה	רחוב יוני נתניהו 10, גבעת שמואל 5442305
בעל זכות בנכס	שלסקי מאיר	רחוב חורגין 6, רמת גן 52356
בעל זכות בנכס	תמיר ערן	רחוב ז'בוטינסקי 36, רמת השרון 4721747
בעל זכות בנכס	רפפורט נועם שלום	רחוב רובינא חנה 3, תל אביב - יפו 6937205
בעל זכות בנכס	גוראל גורביץ פרץ	רחוב הדקל 20, ניר צבי 7290500
בעל זכות בנכס	לוי יהודית	רחוב הנרקיס 12, כוכב יאיר 4486400
בעל זכות בנכס	גורביץ בועז	רחוב בני הנביאים 12, רמת גן 5222148
בעל זכות בנכס	מוריה יעל	רחוב ארלוזורוב 150, תל אביב - יפו 6209826
בעל זכות בנכס	גליוט וויצנפלד שרל אשר	רחוב שלום עליכם 29, תל אביב - יפו 6334404
בעל זכות בנכס	גליוט וויצנפלד יולן	רחוב שלום עליכם 29, תל אביב - יפו 6334404
עורך ראשי	מינין דורון יעקב	רחוב הירשנברג 10, תל אביב - יפו 6439316
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מיופה כח מטעם המבקש	אסיאג אליהו	רחוב הר סיני 5, תל אביב - יפו 6581605

### מהות הבקשה: (הילה חדד)

#### מהות עבודות בניה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 8 יח"ד, הכוללים:

- בכל קומת המרתף: תוספת פיר מעלית והוספת מתקן חניה אוטומטי בן 2 מפלסים עבור 8 מקומות חניה לרכב.
- בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות, הוספת לובי, חדר אשפ, נישא לגז, הרחבת יח"ד קדמית קיימת וסגירת מרפסת עורפית בויטרינה.
- בקומות הקיימות (1-3): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, פירוק הסגירה הקיימת בתריס וסגירת המרפסות הקדמיות בקו מישור החזית וסגירת מרפסות עורפיות בקו המרפסת ע"י ויטרינה.
- על הגג הקיים (קומה 4): תוספת קומה מלאה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה 2 יח"ד חדשות עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות פתוחות המקורות ע"י פרגולה מבטון בחזית ובעורף הבניין.
- קומות גג חלקית חדשה: 1 יחידת דיור חדשה עם ממ"ד ומרפסות גג המקורות ע"י פרגולה מבטון בחזית ובעורף הבניין.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם מדרגות הכללי של הבניין ובריכת שחיה בתחום גג פרטי עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי מהדירה שבקומת הגג החלקית.
- בכל קומות הבניין: תוספת פירי מערכות ופיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.
- בחצר: שינויים בפיתוח השטח, ריצוף, גינון ונטיעות, גישה למעלית רכב מרחוב שלום עליכם בצמוד למרווח הצד הצפוני של המגרש הקמת מדרגות פיתוח, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישא למים בגבול מגרש צדדי צפוני, פילר חשמל גמל מים ושחרור עשן בגבול מגרש צדדי דרומי וחניות לאופניים בתחום הרצועה המפולשת.

סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור סה"כ 11 יח"ד (8 יח"ד קיימות ו 3 יח"ד חדשות).

**מצב קיים:**

בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 8 יח"ד

**ממצאי תיק בניין:**

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
547	20/11/1956	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 8 יח"ד

**בעלויות:**

בהתאם לרישום בנסח הטאבו, הנכס רשום כבית משותף בן 8 תתי חלקות כולן בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת, "אסיאג יזמות לבנייה בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (אליהו אסיאג) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום, וכן מיופה כוחם של כל בעלי הזכויות בנכס, עו"ד ז'רום ברדוגו, בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים.

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

- ההיתר המקורי משנת 1956.

- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר הקומות:	מותר	קיים + מוצע	סטייה
	תוספת קומה + קומת גג חלקית סה"כ 5 קומות מת גג חלקית	תוספת קומה + קומת גג חלקית סה"כ 5 קומות מת גג חלקית	
<b>קווי בניין:</b> <u>קדמי לרחוב שלום עליכם:</u>	4.00 מ'	3.18 מ'	0.82 מ' לאור הקשחת קירות קיימים, בהתאם למותר.
<u>צדדי צפוני:</u>	3.00 מ'	1.35 מ'	1.65 מ' לאור הקשחת קירות קיימים, בהתאם למותר.
<u>צדדי דרומי:</u>	3.00 מ'	2.20 מ'	0.80 מ' לאור הקשחת קירות קיימים, בהתאם למותר.
<u>אחורי:</u>	5.00 מ'	4.72 מ'	0.28 מ' לאור הקשחת קירות קיימים, בהתאם למותר.
<b>זכויות בנייה:</b> <u>בקומות הקיימות:</u>	עד 13 מ"ר ליח"ד (לא כולל ממ"ד)	לא מבוקשת הוספת שטחים ליח"ד קיימות.	
<u>בקומת התוספת:</u>	בקונטור הקומה המורחבת לא כולל מרפסות ובלטות	בהתאם למותר	
<b>הבלטת חדר מדרגות ומעלית:</b>	תותר החלפה בין פיר מעלית למדרגות בתנאי כי יישאר מרווח של לפחות 2.00 מ' מקו המגרש הצדדי	מבוקשת הבלטת גרם המדרגות לאישור בדיעבד, במרחק 1.34 מ' מקו המגרש הצדדי	0.66 מ' ר' הערה 2

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
	2 יח"ד  1 יח"ד  3 יח"ד	תוספת 2 יחידות דיור (בהתאם לקומה טיפוסית שאושרה בהיתר)  2 יחידות דיור (חלוקת סך שטח הגג ב 70 ולא יעלה על מסי יח"ד בקומה הטיפוסית $(23/70=1.76)$  4 יחידות דיור	<b>מספר יחידות דיור:</b> תוספת קומה (קומה 4):  בקומת הגג:  סה"כ:
	3.00 מ'  מבוקשת הוספת חדר אשפה, לובי, נישת גז והרחבת יחידת דיור קיימת.	תותר סגירת קומת עמודים למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ-3.00 מ'.  בתחום קומת העמודים המיועדת לסגירה יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וגז למעט בשטח הרצועה המפולשת.	<b>סגירת קומת עמודים/רצועה מפולשת:</b>
0.22 מ' ו- 0.72 מ' בקומת הגג החלקית.  ר' הערה 3.	מבוקשת קומת התוספת: 3.30 מ' בהתאם לחו"ד הנדסית שהוצגה- ניתן לאשר. קומת הגג החלקית: 3.42 מ' בנוסף 02 מ' באזור המדרגות הצמודות לבריכה	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' (מאושר בהיתר 3.20 מ')	<b>גובה קומה (בין רצפות):</b>
	מבוקשת סגירת מרפסות שאושרו כמקורות ע"י גגון בקומת הקרקע בחזית הצד הדרומית בהתאם למותר  מבוקשת סגירת מרפסות קדמיות בקו מישור החזית ופתיחת מרפסת הגזוזטרה.  מבוקשת סגירת מרפסות עורפיות בסגירה ע"י ויטרינה.  מבוקשת סגירת מרפסות צד ע"י סגירה בויטרינה. בהתאם למותר.  בחזית הקדמית ובעורף הבניין מבוקשת מרפסות בקונטור המרפסות שבקומות הקיימות, בהתאם למותר.	סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף.  בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.	<b>מרפסות: בקומות הקיימות: סגירת מרפסות:</b>  <b>בקומות התוספת:</b>
מבוקשות מרפסות בסגירה קשיחה בקומות החדשות	מבוקשות מרפסות בסגירה קשיחה בקומות החדשות	במקרים בהם המרפסות בקומות הקיימות סגורות	

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
באופן שאינו תואם את המרפסות בקומות הקיימות. בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.	באופן שאינו תואם את המרפסות בקומות הקיימות.	תותר תוספת מרפסות סגורות בקומות החדשות בתנאי עיצוב אחיד לכל גובה החזית.	
	בהתאם למותר	כל יחיד חדשה תחויב במסתור כביסה. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת למעט חזית קדמית, בכפוף לפתרון אחיד ורציף לאורך כל הבניין.	<b>מסתורי כביסה:</b> בקומות התוספת ובקומות הקיימות כולל בקומת הקרקע:
	מבוקשת תכנית בנייה על הגג בשטח של כ- 130 מ"ר	עד 65% משטח הגג (135 מ"ר) למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין.	<b>בנייה על הגג:</b> שטח:
	3.69 מ'	3.00 מ' (לא כולל מרפסות ובלטות).	נסיגה לחזית:
	4.50 מ'	4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון.	גובה בנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים:
	בחזית קדמית: 1.20 מ' בעורף: 1.30 מ'	לא יפחת מ- 1.20 מ'.	<b>מצללות על הגג:</b> <b>נסיגות ממעקה הגג:</b>
	2.67 מ'	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	<b>גובה:</b>
מבוקשת בריכה על הגג ללא הצגת פתרון למתקנים עבור כל יחידות הדיור בבניין. בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.	מבוקשת בריכה על הגג ללא הצגת פתרון למתקנים עבור כל יחידות הדיור בבניין. מבוקשת בריכה במרחק של 1.00 מ' ממעקה הגג בהתאם למותר	תותר הקמת בריכה על הגג בתנאי הבטחת פתרון למתקנים ולמערכות הטכניות הבריכה תמוקם בנסיגה שלא תפחת מ- 1.00 מ' ממעקה הגג	<b>בריכה על הגג:</b>
	בהתאם למותר	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות פתחים, כרכובים, בליטות וכד'.	<b>התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4:</b> <b>בקומות הקיימות:</b>
	מבוקשת פתיחת המרפסות וסגירתן בקו מישור החזית כאשר החלק הזיזי פתוח. בהתאם למותר.	סגירת מרפסת קדמית שקועה למחצה תבוצע במישור קיר הבניין וחלק המרפסת הזיזי יישאר	

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
	<p>מבוקש מעקה פרזול בהתאם לקיים.</p> <p>בהתאם למותר.</p> <p>בהתאם למותר.</p> <p>מבוקש חלק בנוי בגובה 0.97 מ' בהתאם למותר.</p> <p>מבוקש טיח בגוון לבן קפה, בהתאם למותר.</p>	<p>פתוח.</p> <p>מעקות המרפסות יחודשו לפי דוגמת המעקה המקורי ויותאמו לתקנות ולתקנים.</p> <p>בניית קומות התוספת במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן</p> <p>מעקות הגג יבנו ברצף עם מישור קיר החזית.</p> <p>גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 90 ס"מ ממפלס הרצפה.</p> <p>חומר הגמר העיקרי, והגווניים של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.</p>	<p><u>בקומות התוספת:</u></p> <p><u>קומת גג חלקית חדשה:</u></p> <p><u>חומרי גמר:</u></p>

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1):**

סטייה	מוצע	מותר	
	1 קומה קיימת ומתקן חניה	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	<b>קומות:</b>
	2.41 מ'	עד 4.00 מ' נטו.	<b>גובה הקומות:</b>
	מקלט קיים ומתקן חניה	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	<b>שימוש:</b>
	בהתאם למדידה גרפית- בהתאם למותר.	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי הוראות תכנית 3616 א' ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 330 מ"ר	<b>תכסית:</b>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
מבוקשים חללים ללא פתרון אוורור כנדרש, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.	+		<b>אוורור:</b>
מותר: 0.80 מ' רוחב/ 1.20 מ' אורך. מוצע: לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצג תא המעלית. מותר: לכל הפחות 1.00 מ' מוצע: 1.00 מ'	+	+	<b>התקנת מעלית בבניין מגורים קיים:</b> מידות פנימיות של תא המעלית: רוחב פרזודור:
מבוקשים מסתורים בבליטה העולה על 0.60 מ' מקו החיזוק בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות ובבליטה של 1.86 מקו הבניין בניגוד לתקנות התכנון והבניה.	+		<b>מסתורים:</b>
לא הוצג פתרון לתליית כביסה ליחידות הדיור שבקומת הקרקע.	+		

הערות	לא	כן	
לדירה צפונית הוצע מסתור כביסה עם גישה לתלייה מהאמבטיה.			
מבוקשים מתקנים במרחק של לפחות 1.00 מ' מגבול המגרש הקדמי.		+	<b>מתקני תשתיות ומסתורים:</b>
מבוקשת גדר בתחום המגרש שאינה לצורך הצמדת חצרות בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		<b>גובה גדרות:</b>
מבוקשת גדר קדמית בגובה העולה על 0.70 מ'.	+		
מבוקשות גדרות צדדיות וגדר עורפית בגובה העולה על 1.50 מ' ממפלס הקרקע במגרש.	+		
כאשר קיים הפרש מפלסים בין מגרשים, יש לתכנן גדר בגובה מינימלי נדרש מהמפלס הגבוה.			
מבוקשות מצללות בשטח של כ- 30 מ"ר ו- 8 מ"ר בהתאם למותר.		+	<b>מצללה על הגג:</b>
לא הוצגו פרטי וחומרי המצללה בפרט.	+		<b>שטח:</b>
לא הוצגו פרטי וחומרי המצללה בפרט.			<b>פרט וחומר:</b>
לא הוצגו פרטי וחומרי המצללה בפרט.	+		<b>זודי אגירה:</b>
מבוקשים מעבי מזגנים בחצרות בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		<b>מזגנים:</b>
לא הוצגו מתקנים סולאריים עבור כל יחיד בבניין כנדרש	+		<b>מתקנים סולאריים:</b>
בהתאם למפת המדידה, ללא שינוי		+	<b>מפלס הכניסה הקובעת:</b>

**הערות נוספות:**

1. בהתאם למוצג במפרט הבקשה נראה כי הבניין הקיים אינו תואם באופן מלא את המאוסר במסגרת ההיתר המקורי מס' 547. אמנם אין שינוי מהותי במידות הבניין, אך הנ"ל נבנה בסטייה לכיוון הצפוני של המגרש עם קו בניין קיים חוסר התאמה בין נספח התנועה שאושר לבין מפרט הבקשה לעניין מס' מקומות החניה.
  2. בהתאם להיתר המקורי מס' 547, הבניין אושר בקווי בניין צדדיים של 2.50 מ' וקו בניין קדמי 3.00 מ' בהתאם להוראות תכנית 44 סעיפים 67 ו-72ב'.
  3. בהתאם למפרט הבקשה, הבניין נבנה באופן דומה להיתר אך הוסט כלפי קווי המגרש, דבר היוצר חריגות מקווי הבניין המותרים.
  4. חדר המדרגות נבנה כאשר הוא בולט ממישור החזית, בניגוד להיתר ובמרחק של 1.34 מ' מקו המגרש הצדדי צפוני. בהתאם להוראות תכנית 3616א' סעיף 4.1.3 ב' (13), כאשר מבוקשת החלפת מיקום מעלית עם מדרגות, ניתן יהיה לאשר הבלטת חדר המדרגות עד 2.00 מ' מקו המגרש הצדדי. לאור כך, לא ניתן לאשר את החריגה הקיימת בדיעבד. טרם קליטת הבקשה, נערכו מס' פגישות תיאום מוקדם.
- במסגרת הפגישות ניתנה התייחסות לגובה קומות התוספת בהתאם להוראות תכנית 3616א'. בהתאם להוראות התכנית ובפרט בתחום אזור ההכרזה, גובה קומת התוספת לא יעלה על גובה הקומות הקיימות בהיתר. במסגרת הפגישות, הציג עורך הבקשה חו"ד הנדסית לעניין תקרת מעבר ברצפת קומה ד'. לאור כך ובהתאם להוראות תכנית 3616א' סעיף 4.1.3 ב' (7) ניתן להמליץ על אישור גובה קומה ד' בלבד 3.40 מ' מרצפה לרצפה.

**חו"ד מכון רישוי****רינת ברקוביץ' 03/05/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ' בשם נדב פרסקו עדכון בתחנות גנים ונוף ואדריכלות

**תנועה וחניה**

הבקשה כוללת: תוספת 3 יחידות דיור בשטח עד מ-120 מ"ר בבניין עם 8 יחידות דיור קיימות דרישת התקן: 3 מקומות חניה לרכב פרטי מתוכנן: 8 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל עבור הדירות הקיימות) בתוך מתקן חניה אוטומטי תת קרקעי 3 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע המלצה: לאשר את הבקשה

**אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים בשל מגבלות המבנה הקיים, מאושר שימוש במכלי 360 ליטר בלבד. המלצה : לאשר את הבקשה

**גנים ונוף**

בתכנית המוצגים 2 עצים לשתילה בחזית הקידמית.

מיקום העצים איננו ראלי משום שהם קרובים אחד לשני וגם קרובים מידי לקיר הדיפון במרתפים. יש להציג שתילת עצים במרחקים ראליים המאפשרים גדילתם ולהרחיקם לפחות 2.5 מ' מקיר הדיפון. התווסף תנאי טכני.

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 עץ כמפורט בטבלה זו בשל בניית חניון תת־קרקעי.

ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 791 ₪.

יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.

המלצה : לאשר את הבקשה

**מרחבים מוגנים**

יש לאשר את פתרון המיגון בפיקוד העורך בהליך של פטור.

המלצה : נדרש תיאום לפני היתר

**אדריכלות מכון הרישוי**

יש להרחיק את קונטור הבנייה במרתפים מעץ מס' 90 בחצר השכנים המיועד לשימור.

הנחיה מפורטת נכתבה בחוות הדעת.

המלצה : לדחות 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 : נדרש תיאום לפני היתר

**סיכום מכון הרישוי**

המלצה : לדחות 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
90	דקל טבעות	8.0	20.0	2.0	שימור	7,680
94	אזדרכת מצויה	6.0	20.0	3.0	כריתה	792
95	דיפסיס משולש	3.0	20.0	2.0	שימור	2,160
106	אזדרכת מצויה	8.0	20.0	5.0	שימור	1,056
107	פיקוס מעוקם	10.0	40.0	8.0	שימור	11,310
108	אזדרכת מצויה	8.0	20.0	5.0	שימור	1,056
167	אזדרכת מצויה	8.0	20.0	6.0	שימור	1,056

**חו"ד מחלקת פיקוח :**

**אוסקר סילבניו קריקון 12/09/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

**חו"ד נוספות :**

**נכסים - מירי גלברט 23/12/2021**

חלקה 104 בגוש 6906 בבעלות פרטית.

התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים בשטחים 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.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה .

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

- לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 8 יח"ד, שכן:
1. קיימת חו"ד שלילית מטעם מכון הרישוי לאור הקמת מרתפי החנייה בצמוד לעץ לשימור.
  2. קיימת חריגה מקו בניין צדדי צפוני לאור בקשה לאישור בדיעבד של חדר מדרגות במרחק של 1.34 מ' מקו המגרש הצדדי בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ב' (13).
  3. מבוקשת תוספת מרפסות חדשות הסגורות בסגירה קשיחה ובאופן שאינו תואם את סגירת המרפסות בקומות הקיימות ובניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.13 ט' (2) ד'.
  4. גובה קומת הגג החלקית עולה על הגובה המותר, בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ב' (7).
  5. מבוקשת בריכה על הגג העליון ללא הצגת פתרון לכל המתקנים הנדרשים על הגג, בניגוד להוראות 3616 א' סעיף 1.9 ד' (9).
  6. מבוקשים מסתורי כביסה בבליטה העולה על 0.60 מ' מקו החיזוק ו 1.86 מ' מקו הבניין, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבנייה.
  7. בנוסף, לא הוצג פתרון לתליית כביסה לדירת הקרקע וכן לדירה צפונית הוצג פתרון לא תקין עם גישה לתלייה מהאמבטיה.
  8. מבוקשים חללים ללא פתרון אוורור בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
  9. מבוקשת גדר בתחום המרווח הקדמי, גדר קדמית העולה על 0.70 מ' וגדרות צדדיות ועורפיות בגובה העולה על 1.50 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
  10. מבוקשים מעבי מזגנים בתחום החצרות בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 6.1 א'.
  - 10.1. הבקשה ערוכה בצורה חסרה באופן המקשה על בדיקתה, שכן:
  - 10.2. לא הוצגו פרטי וחומרי המצללה.
  - 10.3. לא הוצג פתרון לדודי אגירה עבור כל יח"ד בבניין.
  - 10.4. לא הוצגו מתקנים סולאריים עבור כל יח"ד בבניין או לחלופין אישור מטעם יועץ אינסטלציה לפתרון המוצע.
  - 10.4. נספח התנועה שאושר אינו תואם את מפרט הבקשה.

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

### ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0139-22-1 מתאריך 12/05/2022

- לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 8 יח"ד, שכן:
1. קיימת חו"ד שלילית מטעם מכון הרישוי לאור הקמת מרתפי החנייה בצמוד לעץ לשימור.
  2. קיימת חריגה מקו בניין צדדי צפוני לאור בקשה לאישור בדיעבד של חדר מדרגות במרחק של 1.34 מ' מקו המגרש הצדדי בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ב' (13).
  3. מבוקשת תוספת מרפסות חדשות הסגורות בסגירה קשיחה ובאופן שאינו תואם את סגירת המרפסות בקומות הקיימות ובניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.13 ט' (2) ד'.
  4. גובה קומת הגג החלקית עולה על הגובה המותר, בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ב' (7).
  5. מבוקשת בריכה על הגג העליון ללא הצגת פתרון לכל המתקנים הנדרשים על הגג, בניגוד להוראות 3616 א' סעיף 1.9 ד' (9).
  6. מבוקשים מסתורי כביסה בבליטה העולה על 0.60 מ' מקו החיזוק ו 1.86 מ' מקו הבניין, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות ותקנות התכנון והבנייה.
  7. בנוסף, לא הוצג פתרון לתליית כביסה לדירת הקרקע וכן לדירה צפונית הוצג פתרון לא תקין עם גישה לתלייה מהאמבטיה.
  8. מבוקשים חללים ללא פתרון אוורור בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
  9. מבוקשת גדר בתחום המרווח הקדמי, גדר קדמית העולה על 0.70 מ' וגדרות צדדיות ועורפיות בגובה העולה על 1.50 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
  10. מבוקשים מעבי מזגנים בתחום החצרות בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' סעיף 6.1 א'.
  - 10.1. הבקשה ערוכה בצורה חסרה באופן המקשה על בדיקתה, שכן:

עמ' 16

0093-029 22-0424 <ms\_meyda>

- 10.1 לא הוצגו פרטי וחומרי המצללה.
- 10.2 לא הוצג פתרון לדודי אגירה עבור כל יח"ד בבניין.
- 10.3 לא הוצגו מתקנים סולאריים עבור כל יח"ד בבניין או לחלופין אישור מטעם יועץ אינסטלציה לפתרון המוצע.
- 10.4 נספח התנועה שאושר אינו תואם את מפרט הבקשה.

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

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0422	תאריך הגשה	14/03/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	פינסקר 36	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	3/6911	תיק בניין	0088-036
מס' תב"ע	2363, 2720, 670, 9087	שטח המגרש	410

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שוב דוד	רחוב חבקוק 7, תל אביב - יפו 6350506
בעל זכות בנכס	יעקב מיכלין	רחוב השלום 4, אבן יהודה 4050422
עורך ראשי	מור מאירה	רחוב גור יהודה 1, תל אביב - יפו 6215809
מתכנן שלד	פיטרמן גרשון	רחוב יוחנן הסנדלר 4, כפר סבא 4442604

### מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>אישור בדיעבד לשינויים ותוספת בנייה במהלך עבודות הבנייה בבניין מגורים חדש, בקיר משותף, בן 4 קומות עם חדרי יציאה לגג, מעל קומת קרקע בנויה חלקית ומעל קומת מרתף לחנייה, עבור סה"כ 11 יח"ד, הנמצא בסיום בנייה בשלב עבודות גמר, הכוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>במרתפים:</b> הקטנת תוואי מרתף חנייה במתקן חנייה אוטומטי, שינוי במיקום דלת הכניסה לפיר הדרגות, שינוי במפלסי מתקן החנייה האוטומטי, ביטול מפלס 6- במתקן החניה האוטומטית</li> <li><b>בקומת הקרקע:</b> שינוי מיקום חלון ממ"ד ליחידת הדיור בקומת הקרקע מהחזית האחורית לחזית הצד, הריסת קיר בחלל המבואה הקומתית.</li> <li><b>בקומות 1-4:</b> שינוי מעקה מרפסות הגזוזטרה בחזית הקדמית והאחורית בכל הקומות ממעקה זכוכית למעקה מסגרות. הגדלת שטח המרפסות בחזית האחורית ע"י מילוי תוואי הקורה הקיימת בהיתר.</li> <li><b>בקומה 5:</b> תוספת מרפסת גזוזטרה בחזית האחורית בתוואי ושטח מרפסות הגזוזטרה המוגדלות בקומות 1-4</li> <li><b>בפיתוח:</b> ביטול פיר ירידה למתקן החנייה האוטומטי במרווח האחורי.</li> </ol>

### מצב קיים:

בניין מגורים חדש, בקיר משותף, בן 4 קומות עם חדרי יציאה לגג, מעל קומת קרקע בנויה חלקית ומעל קומת מרתף לחנייה, עבור סה"כ 11 יח"ד, הנמצא בסיום בנייה בשלב עבודות גמר.
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
10-0529	23/01/2011	<ol style="list-style-type: none"> <li>הריסת הבניין הקיים, וכריתת 3 עצים קיימים.</li> <li>הקמת בנין מגורים חדש, בקיר משותף, בן 4 קומות עם חדרי יציאה לגג, מעל קומת קרקע בנויה חלקית ומעל קומת מרתף לחניה, עבור סה"כ 11 יח"ד, הכולל:             <ol style="list-style-type: none"> <li>בקומת מרתף: 12 מקומות חניה ע"י 6 מתקני דו-חניון, פלטת תמרון, חדר גנרטור ומאגר מים;</li> <li>קומת קרקע בנויה חלקית: יח"ד בת חדר אחד, עם ממ"ד וחדרי שירות, הפונה לחזית האחורית, לובי משותף, חדר אשפה וגז, הסדרת קולונדה לחזית הקדמית, ופיר מעלית הרכב;</li> <li>ב-4 קומות טיפוסיות סה"כ 8 יח"ד: 2 יח"ד בכל קומה – דירה בת 2 חדרים ודירה בת 3 חדרים, עם חדרי שירות וממ"ד כ"א;</li> <li>בקומה ה': 2 יח"ד, בנות 3 חדרים עם חדרי שירות וממ"ד כ"א;</li> <li>ה. במפלס הגג: 2 חדרי יציאה לגג עבור 2 הדירות העליונות, חיבור בין המפלסים ע"י</li> </ol> </li> </ol>

<p>מדרגות פנימיות בלבד, 2 פרגולות עם מסגרת בטון ומילוי מחומר קל בצמוד לכל אחד מחדרי היציאה לגג והסדרת מרפסות גג בשטח הגג הפנוי;          ו. גישה לגג העליון ע"י פתח בתקרת חדר המדרגות הכללי וסולם מהקומה העליונה;          על הגג העליון: פתרון מערכת סולארית עבור כל יח"ד בבנין, מעבי מזגנים.          ז. מרפסות פתוחות ומקורות בחזית האחורית והקדמית. קורות דקורטיביות בהמשך למרפסות בחזית האחורית;          ח. פיר עבור מעלית פנימית עם תחנות עצירה בכל הקומות (למעט מפלס הגג).          ט. בחצר: פתוח, גינון, נטיעת 6 עצים חדשים בשטח המגרש, הסדרת כניסה למעלית רכב מהחזית הקדמית, הסדרת קולונדה, גדרות בגבולות המגרש הצדדים והאחורי.</p>		
<p>- שינוי שם בעל ההיתר מ- ג'רארד אייזיק מזרחי ל- דוד שוב ופרידמן אליהו.          - שינוי שם מתכנן השלד מ- דורון שלו ל- ירון גל.          - הארכת תוקף היתר מס' 10-0529 שניתן בתאריך 23/1/2011 לשנתיים נוספות מתאריך 23/1/2014, להריסת הבניין הקיים והקמת בניין מגורים חדש, בקיר משותף, בן 4 קומות עם חדרי יציאה לגג, מעל קומת קרקע בנויה חלקית ומעל קומת מרתף לחניה.</p>	20/09/2015	15-0686
<p>שינויים כלפי היתר מס' 10-0529, ללא תוספת שטח, הכוללים:          1. בקומת המרתף: שינוי פתרון החניה ממתקני דו- חניון בתחום קומת המרתף למתקן חניה אוטומטי בגבול המגרש הצדדי- צפוני, המשותף עם המגרש הגובל (פינסקר 34), עבור 23 מקומות חניה;          - הצמדת חלק משטח המרתף לדירת הקרקע העורפית עבור חדר משחקים, חיבור בין המפלסים ע"י מדרגות פנימיות בלבד;          - הסדרת 9 מחסנים דירתיים, חדר מדרגות בצמוד למתקן החניה האוטומטי, חדר גנרטור;          2. בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים, הוספת עמודים בקולונדה;          3. בקומות הטיפוסיות: שינויים בחלוקת השטחים, ללא שינוי במספר הדירות, שינוי בחזיתות הכוללים שינוי חומרי גמר של מסתורי הכביסה;          4. במפלס הגג: שינוי קונטור חדרי היציאה לגג המוגדלים;          5. בחצר: שינויים בפתוח שטח, לרבות מתקנים טכניים לתפקוד הבנין התחום החצר האחורית, הסדרת גישה נוספת לקומות המרתף, כניסה משותפת לחניה עם המגרש הגובל (פינסקר 34) ע"י מעלית רכב במרווח הצדדי- צפוני;</p>	13/03/2017	16-1090
<p>הארכת תוקף היתר מס' 10-0529 שניתן בתאריך 23/1/2011 להריסת הבניין הקיים והקמת בניין מגורים חדש, בקיר משותף, בן 4 קומות עם חדרי יציאה לגג, מעל קומת קרקע בנויה חלקית ומעל קומת מרתף לחניה, לשנה נוספת מתאריך 23/1/2016.</p>	27/09/2016	16-0574

**בעלויות:**

הנכס בבעלות הקרן הקיימת לישראל ובחכירות של 11 בעלים פרטיים. והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לבנייה תת קרקעית, מרתפים ע"פ תכנית ע/ע1, אזור לב העיר- מגורים מיוחד, 6 בתחום אזור ההכרזה.**

סטייה	מוצע	מותר	
	קומה 1 בת 5 מפלסי חניה אוטומטיים	2	קומות
	חניה מחסנים דירתיים, חדר משחקים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	85%	80% לפי תמ"א 34	תכסית

**התאמה לתקנות והנחיות מרחביות לעיצוב אזור ההכרזה רובעים 5 ו-6:**

הערות	לא	כן	
מבוקשת תוספת שטח למרפסות בחזית האחורית בקומות 1-4 ע"י הגדלת המרפסת בתוואי הקורה הדקורטיבית שאושרה בהיתר ותוספת מרפסת		+	<b>מרפסות</b> גזוזטרה ששטחה עד 14 מטרים רבועים לא תבוא במניין השטח המותר לבניה, ובלבד

הערות	לא	כן	
גוזזטרא בחזית האחורית בתוואי ושטח המרפסות המוגדלות בקומות 1-4. גודל מרפסת עד 8מ"ר ממוצע המרפסות 6.27מ"ר ליח"ד.			שטחן הכולל של כל הגוזזטרות בבניין לא יעלה על 12 מטרים רבועים כפול מספר הדירות בבניין
מוצע שינוי מעקה זכוכית המאושר בהיתר למעקה מסגרות בכל המרפסות בבניין		+	<b>מעקה</b> לא יותר מעקות זכוכית

**הערות נוספות:**

בפגישת תאום מוקדם שנערכה לבקשה נמסר לעורכי הבקשה כי יש לבדוק את השינויים המבוקשים במרתפי החניה מול מכון הרישוי, המבקשת ועורכת הבקשה לא פנו למכון הרישוי טרם הגשת הבקשה, אלא רק הגישו מסמכים בזמן הגשת בקשת השינויים הנוכחית. בבדיקת מכון הרישוי נמצא כי לא ניתן לאשר את השינויים אשר נעשו ומבוקשים לאישור בדיעבד שכן לא ניתן לתפעל את מערך החניה במצב זה, ראו חו"ד תחנת תנועה וחניה מכון הרישוי מטה. על כן הבקשה נשללת.

**חו"ד מכון רישוי****שרה לסקה 04/05/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי'

**תנועה וחניה**

הבקשה כוללת: ביטול מפלס תחתון בחניון אוטומטי לעומת היתר מס' 16-1090. דרישת התקן: 23 מקומות חניה עבור 2 בניינים(מס' 36 ו-34) כפי שאושר בהיתר מס' 16-1090. מתוכן: 19 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי ללא מערכת תמרון בתוכו. חסרים: 4 מקומות חניה.

חוות דעת:

ביטול מפלס תחתון בחניון אוטומטי מהווה ביטול 4 מקומות חניה ומערכת תמרון, לכן הבקשה לא מאושרת מהיבט התנועתי משום ש-

1. ביטול 4 מקומות חניה הנדרשים על פי התקן מהווה סתירה ניכרת להיתר מקורי,
  2. התכנון של 19 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי ללא מערכת תמרון(סיבוב) בתוכו מבוסס על צלחת סיבוב בקומת קרקע שבה הנהגים אמורים לבצע סיבוב/תמרון, אך פתרון המוצע מחייב את הנהגים להיכנס בהילוך אחורי לצלחת סיבוב, לצאת מהרכב כדי לסובב את האוטו על ידי לחיצה על הכפתור, לחזור לרכב ורק אז לצאת לכביש בהילוך קדמי. פתרון המוצע מסורבל, אינו בטיחותי משום שרוב הנהגים יעדיפו לצאת מהמגרש בהילוך אחורי ולכן התכנון אינו ממומלץ.
- 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:****אוסקר סילביו קריקון 05/06/2021**

המבוקש בנוי חלקית: לא בוצע הריסה בקיר הצדדי במתקן חנייה.

**אוסקר סילביו קריקון 05/03/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: שלד בנוי. מבצעים עבודות גמרים בעיקר בקומת קרקע בפיתוח.

**חו"ד נוספות:****נכסים - ענת איבגי 28/03/2022**

חלקה 3 בגוש 6911 בבעלות קק"ל, לעיריית תל-אביב קיימת הזכות להירשם כבעלים על חלק מהחלקה מכוח הפקעה לפי סעיף 5 ו-7 לחוק המקרקעין ביעוד דרך, מתוקף תב"ע 2363.

שטח ההפקעה סומן בתכניות ובחתיכים.

**תנאי לגמר:**

1. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
2. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

### הסדר קרקע - מיכל תהן 29/09/2021

התצ"ר אושרה כשרה לרישום ב2012, אך טרם נרשמה. הלקוח האריך את תוקף התצ"ר עד 12/2022 והתחייבו לרשום את התצ"ר (מצ"ב התצ"ר עם הארכת התוקף).

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

בהסתמך על חוות דעת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי, לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן בוצעו שינויים במרתפי החנייה מהמאוסר שהיתר מס' 16-1090 מתאריך 13/03/2017 אשר לא ניתן לאשר, שכן: ביטול 4 מקומות חנייה הנדרשים על פי התקן מהווה סתירה ניכרת להיתר מקורי, כאשר התכנון של 19 מקומות חנייה במתקן חנייה אוטומטי ללא מערכת תמרון (סיבוב) בתוכו מבוסס על צלחת סיבוב בקומת קרקע שבה הנהגים אמורים לבצע סיבוב/תמרון, אך פתרון המוצע מחייב את הנהגים להיכנס בהילוך אחורי לצלחת הסיבוב, לצאת מהרכב כדי לסובב את האוטו על ידי לחיצה על הכפתור, לחזור לרכב ורק אז לצאת לכביש בהילוך קדמי. פתרון המוצע מסורבל, אינו בטיחותי משום שרוב הנהגים יעדיפו לצאת מהמגרש בהילוך אחורי ולכן התכנון אינו ממומלץ.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה.

### **ההחלטה : החלטה מספר 3**

**רשות רישוי מספר 1-22-0139 מתאריך 12/05/2022**

בהסתמך על חוות דעת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי, לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן בוצעו שינויים במרתפי החנייה מהמאוסר שהיתר מס' 16-1090 מתאריך 13/03/2017 אשר לא ניתן לאשר, שכן: ביטול 4 מקומות חנייה הנדרשים על פי התקן מהווה סתירה ניכרת להיתר מקורי, כאשר התכנון של 19 מקומות חנייה במתקן חנייה אוטומטי ללא מערכת תמרון (סיבוב) בתוכו מבוסס על צלחת סיבוב בקומת קרקע שבה הנהגים אמורים לבצע סיבוב/תמרון, אך פתרון המוצע מחייב את הנהגים להיכנס בהילוך אחורי לצלחת הסיבוב, לצאת מהרכב כדי לסובב את האוטו על ידי לחיצה על הכפתור, לחזור לרכב ורק אז לצאת לכביש בהילוך קדמי. פתרון המוצע מסורבל, אינו בטיחותי משום שרוב הנהגים יעדיפו לצאת מהמגרש בהילוך אחורי ולכן התכנון אינו ממומלץ.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה.