

י"ז אלול תשפ"ב  
13 ספטמבר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0281 תאריך: 07/09/2022 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	אדרי' מאיר אלואיל	
מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	ברקוביץ שרון	בני אפרים 211	0801-211	22-1372	1
6	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	די.סי.אס חברה בע"מ	בן גוריון 18	0204-018	22-0577	2
11	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	עוז דוד	זמנהוף 38	0189-038	22-0779	3

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1372	תאריך הגשה	17/08/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	בני אפרים 211 רחוב קדש ברנע 9	שכונה	מעוז אביב
גוש/חלקה	653/6636	תיק בניין	0801-211
מס' תב"ע	תמ"א/1, 9048, 355, 2827, 2691, 2308	שטח המגרש	72481

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פיזנטי יוסף	רחוב מורן 12, כפר סבא 4428886
מבקש	אברמוביץ משה	רחוב בני אפרים 211, תל אביב - יפו 6998422
מבקש	ברקוביץ נדב	רחוב בני אפרים 211, תל אביב - יפו 6998422
מבקש	ברקוביץ שרון	רחוב בני אפרים 211, תל אביב - יפו 6998422
בעל זכות בנכס	רמ"י -מדינת ישראל	ת.ד. 7246, תל אביב - יפו 6107201
בעל זכות בנכס	מעוז אביב- אגודה שיתופית	רחוב בני אפרים 211, תל אביב - יפו 6998422
עורך ראשי	חרותי ניר	רחוב חצב 13, שילת 7318800
מתכנן שלד	מייל שאול	רחוב סטרומה 5, פתח תקווה 4926305

### מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>הרחבת דו-צדדית של 3 דירות בקומות קרקע, ב' ו-ג' ובניית מעטפת בדירה בקומה א', באגף המערבי של כניסה מס' 2 בבניין טורי בן 4 קומות, 4 כניסות, 30 יח"ד.</p> <p>הבקשה כוללת הסדרת כניסה נפרדת מהחצר לדירת הקרקע, הריסת קיר חיצוני של חדר המדרגות הקיים לצורך הגדלת רוחב הפודסטים בכל הקומות והקמת מעלית חיצונית בחזית הדרומית צמוד לחדר המדרגות הכללים באותה כניסה (מס' 2). כמו כן הבקשה כוללת הריסת אחד ממהלכי המדרגות והקמתו מחדש.</p>

### מצב קיים:

<p>על המגרש 11 ביניים נפרדים עם 446 יח"ד. הבניין שבנדון הינו בן 4 קומות, 4 כניסות, 30 יח"ד (בין תת חלקה 353 עד לתת חלקה 382).</p>
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
15-0706	שינויים והרחבת דירה בקומה א' באגף הקיצוני-מזרחי (כניסה מס' 4) ע"י הפיכת מעטפת קיימת להרחבה.	28/02/2016	15-1389
13-2220	פרוק מהלכי בחדר המדרגות, בנייתם מחדש והסדרת מעלית צמוד לגרם המדרגות בחזית הדרומית, בכניסה מזרחית קיצונית בבניין מגורים קיים בן 4 קומות.	20/02/2014	14-0116
11-1629	הרחבה צפונית ודרומית בדירה אחת קיימת בקומה ג' בכניסה ד' (קיצונית מזרחית).	21/06/2012	12-0453
12-0018	הרחבה דו-צדדית של 4 דירות קיימות באגף המזרחי שבכניסה מערבית קיצונית.	12/06/2012	12-0278
09-1852	הסדרת מעלית צמוד לגרם המדרגות בחזית הדרומית, בכניסה ד' בבניין מגורים קיים בן 4 קומות.	30/10/2008	10-0387
08-1526	הרחבה דו-צדדית של 4 דירות באגף המערבי בכניסה המזרחית	29/11/2009	09-0577

08-1032	הרחבת של שתי דירות ובניית מעטפת לדירה אחת נוספת באגף הקיצוני- מזרחי בבניין טורי בן 4 קומות, 4 כניסות, 30 יח"ד.	10/08/2009	09-0206
07-1853	הרחבה דו-צדדית של 6 דירות קיימות בכניסה אמצעית – מזרחית	30/10/2008	08-0849
07-0600	הרחבה לצד צפון של דירות קיימות באגף המזרחי של כניסה אמצעית- מערבית, 3 דירות מעל קומת עמודים (מעבר מקורה) בבניין טורי בן 4 קומות.	16/12/2007	07-0917
01-1396	מעלית חיצונית הידראולית עם חדר מכונות מעלית במרתף, הריסת מהלכי מדרגות קיימות ונייתם מחדש.	29/04/2002	02-0388
01-1413	חדר כביסה משותף של כל דיירי הבניין בצמוד לאחת הכניסות האמצעיות של בניין טורי בן 4 קומות.	09/04/2002	02-0280

	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 0380-2000-9-41 מספר תביעה: 0367-2000 צו בוטל ע"י בית משפט	05/11/2000	תביעות משפטיות
	צו הפסקת עבודה שיפוטי בסטייה מהיתר מספר תיק: 0329-2009-3-41 מספר תביעה: 1 בוטלה התביעה	06/09/2009	
	עבודה אסורה (בסטייה מהיתר) מספר תיק: 0154-2011-3-61 מספר תביעה: 1 בוטלה התביעה	07/04/2011	
	עבודה אסורה (בסטייה מהיתר) מספר תיק: 0184-2011-3-61 מספר תביעה: 1 בוטלה תביעה-נגנזה	05/05/2011	

**בעלויות:**

כל הבניינים בחלקה רשומים כבית המכיל 446 תת חלקות, בבעלות רמ"י ובחכירת אגודה שיתופית "מאוז אביב" וחוכרים פריים.  
תת חלקות שבבניין הנדון בין תת חלקה 353 עד תת חלקה 382.  
הבקשה הוגשה בחתימת אגודת מעוז אביב ובחתימת המבקשים (בעלי תת חלקות 356, 372, 380), נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לרמ"י ולשאר החוכרים בבניין ונתלו הודעות לכל כניסה של הבניינים הנוספים במגרש ולא התקבלו התנגדויות.

**אגף הנכסים ע"י ענת איבגי 15/5/22 :**  
חלקה 653 בגוש 6636 בבעלות פרטית.  
אין מניעה לאשר את הבקשה.

**התאמה לתב"ע (תכנית 2827, 2308 אזור מעוז אביב)**

סטייה	מוצע	מותר	
	13.50 מ"ר X 3 ללא מעטפת בקומה א' = 40.50 מ"ר	13.50 מ"ר	זכויות הרחבה לפי תב"ע 2828 (הרחבה לכיוון דרומי בלבד)
	18.65 מ"ר X 3 ללא מעטפת בקומה א' = 55.95 מ"ר	18.65 מ"ר	זכויות הרחבה לפי תב"ע 2308 (הרחבה לכיוון צפוני בלבד)
	120.99 מ"ר כל דירה	120.99 מ"ר	סה"כ שטח דירה
	קיים מקלטת תת קרקעי משותף בכל כניסה	ממ"ד	שטח שירות
	בניה ברצף כולל	בניה ברצף	הוראות בנינו/תכנית

סטטייה	מוצע	מותר	
	בניית מעטפת בקומה א'.		<b>עיצוב</b>  לפי תב"ע 2691 ניתן לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי.
לא הוצג מיקום חדר מכונות המעלית. התיקון נדרש כתנאי טכני.	המעלית מוצע בצורה זהה עם המעליות שאושרו בעבר בכניסות האחרות שבבניין.	הקמת מעלית חיצונית בבניינים הקיימים	<b>מעלית לפי תב"ע 2710</b>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		+	<b>התאמה לבינוי</b>
לפי תב"ע 2827 סעיף 11 ה' בדירות שבקומת הקרקע תותר פתיחת דלת לגישה לחצר המשותפת כפי שסומן בנספח הבינוי.		+	כניסה נפרדת בקומת הקרקע
ללא שינוי		+	<b>מפלס הכניסה</b>
(שטח הדירות המורחבות כ-121 מ"ר) ועדה המחוזית אישרה פטור מהסדר חניה לכל הדירות המורחבות בתחום התכנית.		+	<b>חניה</b>

**הערות נוספות:**

במפרט לא סומו בצבע הריסת אחד ממהלכי המדרגות הקיים בנייתן מחדש והגדלת פודסט של חדר המדרגות. התיקון נדרש כתנאי טכני.

**חו"ד מכון רישוי**

**מרינה נלקין 29/08/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי מרינה נלקין

**גנים ונוף**

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. לצורך הרחבת יחידת דיור המבוקשת על פי זכויות המותרות יש לבצע כריתה של עץ מס' 5 כמפורט בטבלה זו. ערך הפיצוי הנופי עבור עץ המיועד לכריתה הוא 4,071 ₪. יש לנטוע במגרש 4 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 1,271 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר. ניתנו תנאים בהיתר לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה: לאשר את הבקשה

**סיכום מכון הרישוי**

**המלצה: לאשר את הבקשה.**

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, 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
5	אלמוגן	7.0	30.0	5.0	כריתה	4,071

חו"ד מחלקת פיקוח:

דוד יורדן 06/07/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

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

1. לאשר את הבקשה להרחבה דו-צדדית של 3 דירות קיימות בקומות הקרקע, ב' ו-ג' ובניית מעטפת בדירה בקומה א' כולל הסדרת כניסה נפרדת מהחצר לדירת הקרקע, בכניסה אמצעית מס' 2 באגף המערבי, בבניין טורי בן 4 קומות, 4 כניסות, 30 יחידות דיור;
2. לאשר הקמת מעלית חיצונית בכניסה אמצעית מס' 2 כולל הריסת קיר חיצוני של חדר המדרגות, הריסת מהלך מדרגות הקיים ובנייתו מחדש והגדלת רוחב הפודסט;

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.
5. אישור רמ"י.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעלי ההיתר אחרים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התנאים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות.
3. ביצוע שיפוץ באגף שלם בהתאם להנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבניה.
4. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משקופים.
5. תמורת העץ המיועד לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4071 ט"מ.

#### תנאים להתחלת עבודות

הצגת רישיון לביצוע כריתה(לפני כריתת העץ) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: [tel-aviv.gov.il/Trees.http://www](http://www.tel-aviv.gov.il/Trees)

#### תנאים לתעודת גמר

קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש.

#### הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

#### ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0281 מתאריך 07/09/2022

1. לאשר את הבקשה להרחבה דו-צדדית של 3 דירות קיימות בקומות הקרקע, ב' ו-ג' ובניית מעטפת בדירה בקומה א' כולל הסדרת כניסה נפרדת מהחצר לדירת הקרקע, בכניסה אמצעית מס' 2 באגף המערבי, בבניין טורי בן 4 קומות, 4 כניסות, 30 יחידות דיור;
2. לאשר הקמת מעלית חיצונית בכניסה אמצעית מס' 2 כולל הריסת קיר חיצוני של חדר המדרגות, הריסת מהלך מדרגות הקיים ובנייתו מחדש והגדלת רוחב הפודסט;

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

עמ' 5

0801-211 22-1372 <ms\_meyda>

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.
5. אישור רמ"י.

#### **תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. בעלי ההיתר אחרים לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התנאים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות.
3. ביצוע שיפוץ באגף שלם בהתאם להנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבניה.
4. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משקופים.
5. תמורת העץ המיועד לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 4071 ש.

#### **תנאים להתחלת עבודות**

הצגת רישיון לביצוע כריתה(לפני כריתת העץ) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : [tel-aviv.gov.il/Trees.http://www](http://www.tel-aviv.gov.il/Trees)

#### **תנאים לתעודת גמר**

קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 4 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

#### **הערות**

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

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

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0577	תאריך הגשה	10/04/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	שדרות בן גוריון 18	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	74/6968	תיק בניין	0204-018
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, תמ"א 38א/3, 58, 9077, 3616 א	שטח המגרש	385 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	די.סי.אס חברה בע"מ	רחוב סולד הנריטה 2, חולון 5824912
מבקש	יוסי פוקס חברה לבניין והשקעות בע"מ	רחוב בילינסון 4, קרית אונו 5529704
בעל זכות בנכס	בן נון גיא	שדרות בן גוריון 18, תל אביב - יפו 6345418
עורך ראשי	שוורץ אמיר	רחוב שלם 3, רמת גן 5221550
מתכנן שלד	שפירא דניאל	רחוב השיטה 27, חולון 5835928
מורשה חתימה מטעם המבקש	פוקס יוסי	רחוב בילינסון 4, קרית אונו 5529704

### מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
<p>תוספות ושינויים לאישור בדיעבד הכוללים:</p> <p><b>בקומת המרתף</b> – העמקת בור מתקן חנייה קיים ותוספת מקום חנייה 1.</p> <p><b>בקומת הקרקע</b> – הגדלת חדר אשפה, תוספת עמדת כ"א, סומן להריסה אלמנט שלא אושר בהיתר.</p> <p><b>בקומה חמישית</b> – שינויים פנימיים בשתי הדירות וביטול מדרגות הגישה מכל אחת מהדירות לחדרי היציאה לגג.</p> <p><b>בקומת הגג החלקית</b> – המשך רציף של גרעין המדרגות המשותף, הגדלת שטח הקומה, תוספת יח"ד עם ממ"ד ושינוי מעקות בנויים לפרזול.</p> <p><b>בקומת הגג העליון</b> – גישה חדשה מגרעין המדרגות המשותף, הגבהת מעקה הגג ושינוי מעקות בנויים לפרזול.</p> <p><b>בחצר</b> – שינויים בפיתוח שטח במרווח הקדמי, תוספת קירות בתחום קו הבניין הצדדי מזרחי (מוצגים כקיימים).</p> <p>לאחר התוספות והשינויים יתקבל בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף עם מקלט. סה"כ: 11 יח"ד.</p>

### מצב קיים:

בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף עם מקלט. סה"כ: 10 יח"ד.

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
599	1959	לבניין בית בן 3 קומות קומת עמודים ומקלט במרתף, המכיל: בקומת עמודים – דירה בת 2 חדרים וח"ש ודירה בת חדר וח"ש, חדר הסקה, שטח פתוח וגדר, ובקומות א', ב', ג' – 2 דירות בנות 2.5 חדרים וח"ש בכל קומה, וחדר כביסה על הגג.
14-0966	2015	שינויים, חיזוק, הרחבת דירות קיימות, תוספת קומה חדשה עבור 2 יח"ד עם חדרי יציאה לגג, בניין מגורים קיים בן 4 קומות, תמורת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה, מכוח תמ"א 38. אושרו 3 מקומות חנייה במרווח צדדי מזרחי על גבי 2 מתקני חנייה תת קרקעיים.

19-0449	2019	הארכת תוקף היתר מס' 14-0966 שניתן בתאריך 31/1/2015 לשינויים, חיזוק, הרחבת הדירות הקיימות, תוספת קומה חדשה עבור 2 יח"ד עם חדרי יציאה לגג, בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, תמורת חיזוק הבניין בפני רעידות אדמה מכוח תמ"א 38, לשלוש שנים נוספות ואחרונות, בדיעבד מתאריך 31/1/2018 ועד 31/1/2021.
תביעות משפטיות	13/12/2021	שימוש בעבודה אסורה מספר תיק: 62-3-2021-0183 מספר תביעה: 2 הכנת הודעה לתביעה
	25/05/2021	בקשת כניסה למקרקעין מספר תיק: 62-3-2021-0183 מספר תביעה: 1 יצא צו

**בעלויות:**

לפי רישום בנסח טאבו הנכס רשום כבית משותף בעל 8 תת חלקות. מפרט הבקשה חתום ע"י 2 החברות המבקשות באמצעות מורשה חתימה מטעמם וחותרת חברה, וכן ע"י מיופה כוחם של חלק מבעלי תתי החלקות, עו"ד עמיר רייסמן. לשאר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336' ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע תכנית 3616א- רובע 3 בתחום אזור ההכרזה.**

ההיתר המקורי ניתן בשנת 1959.  
ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

סטייה	מוצע	מותר	
כולל מרפסות בחזית קדמית. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר. ראה הערה מספר 3.	כולל מרפסות בחזית הקדמית.	<b>קומת הגג</b> קונטור קומת הגג לרבות מרפסות הגג יהיה כקונטור הקומה העליונה ללא מרפסות ובלטות.	זכויות בנייה
1.49 מ'. סטייה ניכרת לתכנית. לא ניתן לאשר.	1.51 מ'.	קומת הגג תבנה בתכנית שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו החזית הקדמית.	
12 מ"ר. סטייה ניכרת לתכנית. לא ניתן לאשר.	139 מ"ר.	תכנית הבנייה הכוללת לא תעלה על 65% מתכנית הקומה העליונה (כ- 196 מ"ר) לא כולל מרפסות מהווה כ- 127 מ"ר.	
0.10 מ'. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	4.60 מ'.	4.50 מ' למעקה הגג ההיקפי עם הגבהה נקודתית במרכז הגג למתקנים טכניים עד 5.00 מ'.	גובה קומת הגג ברוטו
ללא נסיגה. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	ללא נסיגה.	נסיגה ממעקה גג עליון- 1.20 מ'.	מצללה
0.17 מ'. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	3.17 מ'.	גובה מרצפת המרפסת כולל עובי קורה- 3.00 מ'.	
מעקה ברזל וזכוכית. בניגוד להנחיות. לא ניתן לאשר.	מעקה פרזול וזכוכית.	מעקות הגג יבנו ברצף עם מישור קיר החזית, גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ 90 ס"מ ממפלס הרצפה.	<b>הנחיות עיצוביות באזור ההכרזה</b> קומת גג חלקית

צבעוני. בניגוד להנחיות. לא ניתן לאשר.	שליכט צבעוני. לא צוין צבע וגוון.	חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווןיו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	חומרי גמר
---------------------------------------	----------------------------------	---	-----------

### הערות נוספות:

1. בקשה זו מוגשת בפעם השנייה לאחר שבקשה דומה הוגשה בשנת 2016, בקשת רישוי מספר 16-0517 (בקשת שינויים במהלך בנייה כלפי היתר 14-0966 מתאריך 08/01/2015) אשר אושרה חלקית ובתנאים, הבקשה נסגרה מאחר ופג תוקף החלטת הועדה המקומית (לאחר שגם בוצעה הארכת תוקף החלטת הועדה המקומית לשנה נוספת בדיעבד, עד לתאריך 02/10/2019).
2. במסגרת טיפול בבקשה הקודמת התקיימו מספר פגישות וגם היה סיור בשטח. כבר אז הובהר למבקש הבקשה, שהבנייה כפי שנעשתה בפועל ובניגוד להיתר - לא ניתנת לאישור.
3. עמדת צוות הרישוי לא השתנתה ביחס להחלטת הועדה בבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 14-0966 אשר קבעה בין היתר כי יש לבטל בקומת הגג החלקית גזוזטרה בהמשך למרפסת גג קדמית ולתכנן את הבנייה בהתאם לנסיגות ובתכנית של עד 65% משטח הגג.
4. בקומת הגג החלקית הנסיגה הנדרשת היא מקו חזית הבניין הקדמי ולא כפי שהתבקש לאישור בדיעבד- מקו חזית המרפסות הקיים בהיתר. המרפסות אינן בנויות לכל רוחב החזית והנ"ל נוגד את הוראת סעיף 1.3.4.1.3 סעיף קטן 8.8 בתכנית 3616 א' (רובע 3).
5. לפני פתיחת בקשת הרישוי הנוכחית התקבלה פנייה בתאריך 15/02/2021 מטעם בא כוח המבקש עו"ד ענת בירן, מענה מטעם השירות המשפטי נמסר בתאריך 22/02/2021.
6. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה:
  - א. לא סומנו כל השינויים המבוקשים ביחס למאושר בהיתר 14-0966.
  - ב. קיים חוסר התאמה בין המוצג בתכנית לחתכים והחזיתות – באופן הצגת המעקות בקומת הגג החלקית והגג העליון.

### חו"ד מכון רישוי

#### שרה לסקה 14/07/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה בובליל אדר'

#### תנועה וחניה

בהתאם לתקן 2016 אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידת דיור- מאושר פטור. המלצה: לאשר את הבקשה

#### אצירת אשפה

הבקשה לא דורשת שינוי בפתרון האשפה הקיים. המלצה: לאשר את הבקשה

#### גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה. המלצה: לאשר את הבקשה

#### אדריכלות מכון הרישוי

לבקשה זו אין נגיעה בקומת הקרקע. 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 תכנן 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).

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הדר החושח	5.0	15.0	4.0	שימור	
2	ברכיטון אדרי	6.0	12.0	2.0	שימור	
3	אילנטה בלוטית	12.0	30.0	7.0	שימור	373
4	ברכיטון אדרי	8.0	25.0	3.5	שימור	1,318
5	אילנטה בלוטית	7.0	15.0	2.0	שימור	
6	פיקוס אוזני	6.0	30.0	6.0	שימור	2,899
7	הדר הלימון	2.5	8.0	1.5	שימור	

**חו"ד מחלקת פיקוח:****אוסקר סילביו קריקון 13/12/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

קיים הליך משפטית ת.ט. 62-3-2021-0183 על שימוש בעבודה אסורה.

**חו"ד נוספות:****נכסים - ענת איבגי 06/05/2021**

חלקה 74 בגוש 6968 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

**מי אביבים - אחישלום מולאי 25/04/2021**

סיכום בדיקה:

מהות הבקשה הינה שינויים פנימיים בידרה בקומה אחרונה.

אין שינוי בחיבורים הראשיים למגרש ולבניין, כמו כן לא ברור האם יש תוספות כלים סניטריים בהרחבת הדירה.

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

לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בדיעבד בבניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף עם מקלט, הכוללים:

**בקומת המרתף** – העמקת בור מתקן חנייה קיים ותוספת מקום חנייה 1.**בקומת הקרקע** – שינויים פנימיים הכוללים הגדלת חדר אשפה.**בקומה חמישית** – שינויים פנימיים בשתי הדירות וביטול מדרגות הגישה מכל אחת מהדירות לחדרי היציאה לגג.**בקומת הגג החלקית** – המשך רציף של גרעין המדרגות המשותף, הגדלת שטח הקומה, תוספת יח"ד עם ממ"ד ושינוי מעקות בנויים לפרזול.**בקומת הגג העליון** – גישה חדשה מגרעין המדרגות המשותף, הגבהת מעקה הגג ושינוי מעקות בנויים לפרזול.**בחצר** – שינויים בפיתוח שטח במרווח הקדמי, תוספת קירות בתחום קו הבניין הצדדי מזרחי (מוצגים כקיימים).**מהסיבות הבאות:**

1. מבוקשת קומת גג חלקית בתכנית העולה על 65% מתכנית הקומה העליונה וללא נסיגה של 3.00 מ' מקו החזית הקדמית בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3 – מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
2. מבוקש קונטור קומת גג חלקית הכולל את המרפסות בחזית הקדמית בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3.
3. מבוקש גובה קומת הגג ברוטו העולה על 4.50 מ' בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3.
4. מבוקשת מצללה ללא נסיגה מקו החזית הקדמית ובגובה העולה על 3.00 מ' ברוטו בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3.
5. מבוקשים בקומת הגג החלקית והעליון מעקות פרזול שאינם בנויים בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
6. מבוקש בקומת הגג החלקית שליכט צבעוני בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
7. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה:
- 7.1 לא סומנו כל השינויים המבוקשים ביחס למאושר בהיתר 14-0966.
- 7.2 קיים חוסר התאמה בין המוצג בתכנית לחתכים והחזיתות – באופן הצגת המעקות בקומת הגג החלקית והגג העליון.

**ההחלטה: החלטה מספר 2**

רשות רישוי מספר 07/09/2022 מתאריך 1-22-0281

לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בדיעבד בבניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף עם מקלט, הכוללים:

**בקומת המרתף – העמקת בור מתקן חנייה קיים ותוספת מקום חנייה 1.**

**בקומת הקרקע – שינויים פנימיים הכוללים הגדלת חדר אשפה.**

**בקומה חמישית – שינויים פנימיים בשתי הדירות וביטול מדרגות הגישה מכל אחת מהדירות לחדרי היציאה לגג .**

**בקומת הגג החלקית – המשך רציף של גרעין המדרגות המשותף, הגדלת שטח הקומה, תוספת יח"ד עם ממ"ד ושינוי מעקות בנויים לפרזול.**

**בקומת הגג העליון – גישה חדשה מגרעין המדרגות המשותף, הגבהת מעקה הגג ושינוי מעקות בנויים לפרזול.**

**בחצר – שינויים בפיתוח שטח במרווח הקדמי, תוספת קירות בתחום קו הבניין הצדדי מזרחי (מוצגים כקיימים).**

**מהסיבות הבאות:**

1. מבוקשת קומת גג חלקית בתכסית העולה על 65% מתכסית הקומה העליונה וללא נסיגה של 3.00 מ' מקו החזית הקדמית בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3 – מהווה סטייה ניכרת לתכנית.
  2. מבוקש קונטור קומת גג חלקית הכולל את המרפסות בחזית הקדמית בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3.
  3. מבוקש גובה קומת הגג ברוטו העולה על 4.50 מ' בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3.
  4. מבוקשת מצללה ללא נסיגה מקו החזית הקדמית ובגובה העולה על 3.00 מ' ברוטו בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3.
  5. מבוקשים בקומת הגג החלקית והעליון מעקות פרזול שאינם בנויים בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
  6. מבוקש בקומת הגג החלקית שליכט צבעוני בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
  7. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה:
- 7.1 לא סומנו כל השינויים המבוקשים ביחס למאושר בהיתר 14-0966.
  - 7.2 קיים חוסר התאמה בין המוצג בתכנית לחתכים והחזיתות – באופן הצגת המעקות בקומת הגג החלקית והגג העליון.

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0779	תאריך הגשה	17/05/2022	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים לא (גבוה (עד 13 מ')	

כתובת	זמנהוף 38	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	61/6951	תיק בניין	0189-038
מס' תב"ע	תמא/1, תמ"א/38/א, ע1, 9077, 58, 3616א, 286	שטח המגרש	265

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עוז דוד	רחוב נס ציונה 1, תל אביב - יפו 6390401
בעל זכות בנכס	עוז דוד	רחוב נס ציונה 1, תל אביב - יפו 6390401
עורך ראשי	מיליק אורי	רחוב יערי מאיר 8, תל אביב - יפו 6937108
מתכנן שלד	בוחניק אתי	רחוב משעול גיל 1, כפר סבא 4428144

### מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים בן 2 קומות הבנוי בקיר משותף עם חלקה 62 הגובלת ממזרח (זמנהוף 40) עבור 3 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 6 יחידות דיור בבניין. כניסה למרתף במעלית רכב עם גישה מכיוון רח' זמנהוף. המכיל:</p> <p>1. <u>בקומות מרתף 2-</u> : חניה במתקן אוטומטי, חדר משאבות ומאגר מים.</p> <p>2. <u>בקומות מרתף 1-</u> : חניה במתקן אוטומטי ושטח נלווה ליחידת הדיור בקומת הקרקע עם ממ"ד וחצרות אנגליות.</p> <p>3. <u>בקומת הקרקע:</u> מבואת כניסה, חדר אשפה, נישת בלוני גז, גרעין מדרגות, פיר מעלית, 1 יח"ד עם חצר מוצמדת במרווח הצד והמרווח האחורי.</p> <p>4. <u>בקומות 1-3:</u> 1 יחידת דיור, עם ממ"ד, מסתור כביסה ו-2 מרפסות גזוזטרה בחזית קדמית אחורית.</p> <p>5. <u>בקומה 4:</u> 2 יחידות דיור בקומה, 1 יח"ד עם ממ"ד, מסתור כביסה ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית ו-המפלס התחתון ליח"ד עם גזוזטרה בחזית הקדמית עם מדרגות לעליה למפלס העליון משטח הדירה.</p> <p>6. <u>בקומה 5, קומת הגג החלקי:</u> החלק העליון ליחידת הדיור בקומה 4 עם ממ"ד, ומרפסות גג בחזית הקדמית והאחורית.</p> <p>7. <u>על הגג העליון:</u> בריכת שחיה בשטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור בעלת שני המפלסים בקומה 5 ו-6 מתקנים טכניים בשטח גג משותף. גישה לגג כולו במדרגות עליה פנימיות משטח הדירה.</p> <p>8. <u>בכ"ל קומות הבניין:</u> מסדרונות ומבואות, גרעין חדר מדרגות עם פיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות ונישות טכניות.</p> <p>9. <u>בחצר:</u> כניסה מרח' זמנהוף למעלית הרכב לירידה למרתפים, חצר קדמית משותפת, חצר מוצמד לדירה בקומת הקרקע במרווח הצד והמרווח האחורי.</p>

### מצב קיים:

בניין מגורים בן 2 קומות הבנוי בקיר משותף עם חלקה 62 הגובלת ממזרח.
---

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1369	1932	לבניין 2חדרים, מרפסת מזוגגת, מטבח, חדר אמבטיה וב"כ.
560	1959	לשינויים פנימיים ולהוספת שטח פתוח בקומה א' ולהוספת קומה ב', המכילה: דירה בת 3 חדרים וחדר שירות.
969	1966	להוספת חדר וחדר שירות בקומה א'.

**בעלויות:**

הנכס בבעלות פרטית של 2 בעלים והבקשה חתומה ע"י אחד מבעלי הנכס.  
נעשו פרסומים לפי סעיף 149 ולא התקבלה התנגדות.

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

- ההיתר המקורי משנת 1932.
- בקשת רישוי מספר 21-1762 זהה לבקשה זו נסגרה טכנית, עקב אי עמידה בלוי"ז בתאריך 28/12/2021.
- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-03/08/22:

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
	5 + קומת גג חלקית.	5 + קומת גג חלקית.	
קווי בניין קדמי לרחוב זמנהוף	3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	לפי מדידה גרפית: 3.00 מ' (לאחר הפקעה של 1.00 מ')	
צדדי מערבי	2.50 מ'.	2.50 מ'.	
צדדי מזרחי	0.00 מ' בקיר משותף.	0.00 מ'.	
אחורי דרומי	4.50 מ'.	4.50 מ'.	
זכויות בנייה	לפי קווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר. כ-800 מ"ר	בהתאם להוראות התכנית. לפי חישוב השטחים: 766.88 מ"ר	
שטחי שירות	מינימום 20% מסך שטח ברוטו. 153.37 מ"ר = 766.88 X 20%	לפי חישוב השטחים: 162.02 מ"ר	
תכנית קרקע	בתכנית הקומות העליונות למעט רצועה מפולשת של 3.00 מ' מקו בניין.	בהתאם להוראות התכנית.	
שימושים בקומת הקרקע	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, וחדר גז.	בהתאם להוראות התכנית.	
גודל זירה בקומת הקרקע	לא יקטן מ-35 מ"ר לא כולל שטח נלווה במרתף.	בהתאם להוראות התכנית.	
פיתוח שטח הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע	תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	בהתאם להוראות התכנית.	
שימושים	מגורים.	מגורים.	
צפיפות מס' יחידות מותר	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין- בקומת קרקע חלקית, 4 קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית. לפי מקדם 80 מ"ר. 10 יח"ד = 80 מ"ר / 766.88 מ"ר	6 יח"ד	
גובה קומה	3.30 מ' בין רצפות.	בהתאם להוראות התכנית.	
קומת גג חלקית תכנית	65% מתכנית הקומה העליונה 92.84 מ"ר = 142.84 X 65%	לפי חישוב השטחים בהתאם להוראות התכנית.	
נסיגות לחזית	3.00 מ' ממעקה הגג.	3.98 מ'	
נסיגות לאחור	2.00 מ' ממעקה הגג.	2.61 מ'	
גובה הבנייה ברוטו	4.50 מ'.	4.50 מ'	

	עד 4.50 מ' מוצעת גישה לשטחים משותפים משטח הגג הפרטי לוגישה במדרגות פנימיות מטח הדירה. וגישה לשטחים המשותפים באמצעות סולם עליה לגג משטח פיר המדרגות הכללי של הבניין.	עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי. גישה לשטח משותף.	כולל מתקנים טכניים בינוי
	בהתאם להוראות התכנית.	בקונטור מישור חזית הבניין, לא כולל מרפסות גזוטרסה.	<b>מרפסת הגג</b>
	בתכנית, קדמי ואחורי 1.50 מ'. עד 14 מ"ר למרפסת. בממוצע של כ-9 מ"ר ליח"ד.	1.60 מ'. עד 14 מ"ר למרפסת ובלבד שממוצע השטחים לא יעלה על 12 מ"ר.	<b>מרפסות גזוטרסה</b> קו בניין קדמי ואחורי שטח
	מעבי מזגנים עבור 6 דירות על בגג העליון.	לכל דירה : בפיר ייעודי, במרפסת שירות או על הגג העליון, ובלבד שלא יבלטו ממישור חזיתות הבניין. באזור ההכרזה לא תותר הצבת מזגנים בחזית קדמית.	<b>מזגנים</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	כל דירה חדשה תחויב במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ברחוב ושלא יבלוט ממישור החזית.	<b>מסתורי כביסה</b>
	6 מתקנים סולאריים על הגג העליון עבור 6 יח"ד.	יתוכננו לכל אחת מהדירות בבניין.	<b>מתקנים סולאריים</b>
	בקומת הגג העליון, מוצמדת לדירה בקומת הגג החלקית. הוצגו פתרונות למתקנים ולמערכות טכניות. בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית. ללא מעקה.	תותר הקמת בריכה על הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ומערכות טכניות. גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו. מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא תפחת מ-1.00 מ' ממעקה הגג. יותר מעקה שקוף לבריכה בהתאם לנדרש על פי תקנות הבטיחות.	<b>בריכת שחיה</b>
<b>הנחיות עיצוביות באזור ההכרזה</b>			
	1/3 מהמישור הבנוי טיח לבן. טיח. הבלטות מינוריות במעקות של המרפסות. בהתאם להנחיות.	לפחות 1/3 מהמישור הבינוי טיח בהיר. טיח ולבני סיליקט. החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי-מסה. החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת מ 1/3 מאורך החזית.	<b>חומרי גמר</b> במעטפת המבנה <b>חלוקת המסה הבנויה</b> <b>מישור הבנוי בחזית</b>

	בהתאם להנחיות.	גיאומטריה אורתוגונלית.	<b>צורת מרפסות</b>
	בהתאם להנחיות.	לא יעלה על 2/3 מאורך החזית.	<b>אורך מרפסות</b>
	בהתאם להנחיות.	הדגשות עיצוביות יהיו אופקיות.	<b>הדגשות עיצוביות</b>
	מעקות מתכת לבנה.	לא יותרו מעקות זכוכית.	<b>מעקות</b>
	בהתאם להנחיות.	בהמשך למישור קיר החזית, בנוי ושלא יקטן מ 90 ס"מ ממפלס הרצפה.	<b>מעקה הגג</b>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף	2 עליונות עד 4 קומות עבור חניה.	<b>קומות</b>
	בשטח הנלווה – 2.95 מ'. בשטח מתקן החנייה - כ-8.00מ' לצורך חניה (לפי חתך CC/AA).	מקסימום 4.00 מ' נטו. מינימום 2.05 מ'.	<b>גובה לפי התקנות</b>
	חניה, שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/משרד לבעל מקצוע חופשי/ חדר משחקים.	<b>שימוש</b>
	בהתאם להוראות התוכנית.	שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.	<b>שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	משטח הדירה אליה הוא מוצמד.	<b>גישה לשטח נלווה</b>
	לפי חישוב השטחים, כ- 165 מ"ר מהווים כ- 76% משטח המגרש.	80% 85% משטח המגרש, 265 מ"ר = כ- 225 מ"ר .	<b>תכסית לפי ע1 לפי תמ"א 34</b>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		+	<b>חלחול מי נגר תמ"א 34</b> 15% או יותר שטחים חדירי מים.
		+	<b>מפלס כניסה קובעת</b> מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' מעל מפלס המדרכה (בצמוד למרכז גבול המגרש).
		+	<b>פיתוח שטח</b> 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'.
		+	<b>גדרות</b> גובה הגדר הגובלת ברוחב עד 0.70 מ'. גובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.50 מ'.

		+	מספר הפתחים בגדר יצומצם באמצעות איחוד שבילים וכניסות.
		+	גדרות צדדיות ונישות למתקני תפעול יורחקו לפחות ב 1.00 מ' מהמפגש עם הגדר הקדמית.
		+	<b>חצר אנגלית</b> <b>רוחב</b> עד 1.50 מ' מקו הבניין לצרכי אוורור ותאורה בלבד. לפי תקנות התכנון והבנייה.
		+	<b>שטח</b> של עד 10 מ"ר. לפי מדיניות/ הנחיות מרחביות.
		+	<b>בריכת שחיה</b>
		+	<b>דודי אגירה</b>
		+	<b>אוורור</b>

**הערות נוספות:**

1. בקשת רישוי מספר 20-0342 זהה לבקשה זו נסגרה טכנית, עקב אי עמידה בלוי"ז 24/09/2020.
2. בתאום מוקדם מול מכון הרישוי נרשם כי "עורך הבקשה הצהיר בפנייה מקוונת היא אינו מעוניין בתמא 38 ולכן הבקשה הנידונה לא נכללת בהליך בקשות מכח תמ"א 38 ניתן פטור מתחנת קונסרוקציה."

**הקלות מבוקשות:**

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

1. חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 1 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.5 מ' ועומקה 3 מ', שיפור תכנון-אוורור למרתף
2. חפירת חצר מונמכת במרווח אחורי במרחק של 3.3 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.2 מ' ועומקה 3.8 מ' שיפור תכנון-אוורור למרתף
3. הקמת בריכת שחיה פרטית על גג הבניין שיפור תכנון

תאריך הודעה אחרונה: 14/12/21 ולא התקבלו התנגדויות.

**התייחסות להקלות:**

1. / 2. בניית חצר מונמכת בעומק 1.50 מ' ובעומק רצפת המרתף (בתנאי שהנ"ל בשטח של עד 10 מ"ר) הינו בהתאם להוראות הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה ובהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה, ומשכך אין צורך בפרסום הקלה בנושא.
3. תכנית 3616 א3 מאפשרת הקמת בריכת שחיה פרטית על הגג ללא צורך בהקלה ועל כן ההקלה מתייתרת מתוקף תכנית רובע 3.

**חוו"ד מכון רישוי ע"י נדב פרסקו 04/04/2022**

חוות דעת לנספח תנועה ותכנית אדריכלית הנמצאת במגירה 2500 מתאריך 30.3.22  
הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 6 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ו בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה דרישת התקן:

6 מקומות חניה לרכב פרטי  
1 מקום חניה לרכב נכים  
1 מקום חניה לאופנועים  
6 מקומות חניה לאופניים  
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה מתוכנן:

6 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן/מחסן חניה אוטומטי תת קרקעי המתרום מעל פני הקרקע  
1 מקום חניה לרכב נכים במתקן  
1 מקום חניה לאופנועים  
6 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע  
הוגש נספח תנועה, מתכנן ע. בשארה  
המלצה: לאשר את הבקשה

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים  
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.  
כל העצים הבוגרים מבוקשים לשימור. עץ מספר 3 במרחק של כ-2.5 מ' מהדיפון - אושר לשימור על ידי אגרונום מכון הרישוי.  
יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 לעץ.  
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.  
המלצה: לאשר את הבקשה

### אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיכטון צפתפתי	5.0	15.0	3.0	שימור	
2	שסק יפני	6.0	15.0	3.0	כריתה	
3	פלפלון דמוי אלה	6.0	75.0	10.0	שימור	11,088

### חו"ד נוספות:

תאום הנדסי - אורן רחמים 13/10/2021

נבדק

### נכסים - ענת איבגי 29/08/2021

חלקה 61 בגוש 6951 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.

שטח ההפקעה סומן בתכניות ובחתכים.

### תנאי לאכלוס:

1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת גמר.

2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה כתנאי לקבלת תעודת גמר.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

### הסדר קרקע - מיכל תהן 20/06/2021

התצ"ר נחתמה ע"י יו"ר הוועדה המקומית, אין מנעה להוצאת היתר בניה

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 2 קומות הבנוי בקיר משותף עם חלקה 62 הגובלת ממזרח (זמנהוף 40) עבור 3 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 6 יחידות דיור בבניין. כניסה למרתף במעלית רכב עם גישה מכיוון רח' זמנהוף.

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

### תנאים למתן היתר

- קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה
- הגשת חו"ד מסכמת ע"י מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).

3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תשלום אגרות והיטלים.

#### תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

#### תנאים להתחלת עבודות

1. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
4. אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע.
5. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
  - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
5. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6. (1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת גמר. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה כתנאי לקבלת תעודת גמר.
7. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
8. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
9. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
10. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.
11. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

#### הערות

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמפורט במפרט הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0281-22-1 מתאריך 07/09/2022

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 2 קומות הבנוי בקיר משותף עם חלקה 62 הגובלת ממזרח (זמנהוף 40) עבור 3 יח"ד והקמת בניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור 6 יחידות דיור בבניין. כניסה למרתף במעלית רכב עם גישה מכיוון רח' זמנהוף.

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

1. קבלת אישור מרחבי לתוכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקשה.
2. הגשת חוות דעת מסכמת על ידי מכון הבקרה עבור בקרת התכן (מוצג 4400).
3. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בקרת התכן (מוצג 4402).
4. תשלום אגרות והיטלים.

**תנאים בהיתר**

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.
3. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

**תנאים להתחלת עבודות**

1. הצגת הסכם התקשרות עם מכון בקרה למתן שירותי בקרת ביצוע. הודעת מכון בקרה לרשות הרישוי על התקשרות וקליטת בקשה לבקרת ביצוע.
2. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. קבלת אישור מכון הבקרה טרם תחילת עבודות הבנייה.
4. אישור על התקשרות עם מכון בקרה בדבר בקרת ביצוע.
5. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

**תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
  - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. הצגת אישור, ממכון מורשה, כי הושלמו כל הדרישות לבנייה ירוקה בהתאם לתקן 5821 ובהתאם להנחיות המרחביות לנושא זה
3. הצגת אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר.
4. קבלת חוות דעת מסכמת לבקרת ביצוע במכון הבקרה
5. אישור מכון הבקרה כי ביצע בקרת ביצוע על הבנייה והיא נמצאה תקינה, לרבות דוח מסכם כמשמעותו בתקנות עבודת מכון בקרה, והמלצת מכון הבקרה בדבר הפרטים הטעונים השלמה המפורטים בבקשה לקבלת תעודת גמר
6. (1) להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין כתנאי לקבלת תעודת גמר. (2) הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה כתנאי לקבלת תעודת גמר.
7. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
8. קבלת אישור פיקוד העורף לאכלוס
9. אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות.
10. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 2 עצים בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.
11. יש לבצע את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאיו ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה - עיריית תל אביב יפו.

**הערות**

קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמפורט במפרט הבקשה.

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