

כ"ג תשרי תשפ"ג
18 אוקטובר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0314 תאריך: 18/10/2022 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 לפי תכנית הרחבה	ויסנברג אור	פטאי יוסף 4	0989-004	22-1444	1
7	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	דרכי חמאמה (יונה)	ק"ם 77	0903-077	22-1008	2
12	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	דרכי חמאמה (יונה)	ק"ם 77	0903-077	22-1020	3
17	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אבנון גל	חופשי דוד 6	0972-005	22-0921	4

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1444	תאריך הגשה	01/09/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	פטאי יוסף 4	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	40/6769	תיק בניין	0989-004
מס' תב"ע	ג1, 9116, 9006, 9003, 408, 2691, 2310	שטח המגרש	6051

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ויסנברג אור	רחוב פטאי יוסף 4, תל אביב - יפו 6997304
מבקש	ויסנברג רעות	רחוב פטאי יוסף 4, תל אביב - יפו 6997304
בעל זכות בנכס	אלסטר ורדה	רחוב פטאי יוסף 4, תל אביב - יפו 6997304
עורך ראשי	רוזנפלד זרקה לירון	רחוב ברודצקי 15, תל אביב - יפו 6905126
מתכנן שלד	מזרחי תמיר	רחוב המלאכה 2, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת הדירה הקיימת בקומה א' כולל הריסת גג הרעפים הקיים באגף האמצעי בכניסה המערבית, ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל בניית ממ"ד וגג רעפים חדש עם ניצול חלל הגג, בבניין מגורים בן 2 קומות, 2 כניסות 8 יח"ד. הבנייה מוצעת מחומר קל (פלדה), מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע וכוללת הוספת קיר חיצוני בעובי 0.27 מ' ועמודים מעבר לקיר הדרומי הקיים בדירה בקומת הקרקע (עקב ביסוס רעוע) ובניית קומה א' בקונטור הקיר החדש. כמו כן, הבנייה כוללת הגבהת מפלס קומה א' בתוך הדירה הנדונה על ידי הוספת ריצפה כפולה מחומר קל (פלדה) מעל רצפה הקיימת, כתוצאה מכך מפלס הדירה מוצע 3.14 + לעומת 3.0 + הקיים. יחד עם זה מוצעת מדרגה בגובה של 0.14 מ' בכניסה לדירה - בין מפלס הפודסט בחדר המדרגות הכללי למפלס החדש של הדירה.</p>

הערה: ניתן לעורכת הבקשה לתקן ולהשלים את התוכנית. דווח לועדה הינה לפי תוכנית המתוקנת מתאריך 20/9/2022 גרסה מס' 2.

מצב קיים:

במגרש קיימים 5 בניינים בני 2 קומות ל-40 יח"ד. כעת מדובר על בניין טורי בן 2 קומות עם 2 כניסות, 8 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
18-1455	שינויים בזמן בנייה להיתר 16-1105: שינויים בחלוקת השטחים של הדירה העליונה בכניסה הקיצונית-מערבית, שינוי בגובה הקומה; בעליית הגג: הגבהת מפלס רום הגג, שינוי קונטור הגג וביטול פרגולה במרפסת הגג הדרומית.	15/01/2019	18-1051
17-0633	שינוי שם בעל היתר (להיתר 16-1105)	18/06/2017	17-0408
15-2434	הרחבה דו צדדית של הדירה קיימת בקומה א' באגף הקיצוני מערבי כולל בניית ממ"ד, הריסת גג רעפים קיים והקמת גג רעפים חדש עם ניצול חלל הגג, מרפסת גג ופרגולת עץ, מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע, בבניין מגורים בן 2 קומות, 2 כניסות ו-8 יח"ד.	19/01/2017	16-1105
15-1146	הארכת תוקף היתר מס' 14-0211 שניתן לעבור, הרחבה חד צדדית כולל ממ"ד בתוכה, של הדירה האמצעית, הקיימת בקומת הקרקע באגף המערבי בבניין טורי קיים למגורים בן 2 קומות, 2 כניסות, סה"כ 8 יח"ד, לשנתיים נוספות מ-07/04/2015 עד 07/04/2017.	23/07/2015	15-0763
13-1348	הרחבה חד צדדית (צפונית), כולל ממ"ד בתוכה, של הדירה	10/04/2014	14-0211

	האמצעות, הקיימת בקומת הקרקע באגף המערבי (האגף שבנדון), בבניין טורי קיים למגורים בן 2 קומות, 2 כניסות, סה"כ 8 יח"ד.		
08-0941	הריסת דירה קיימת באגף הקיצוני מערבי בבניין מגורים קיים, ובנייתה מחדש בצורה מורחבת המכילה: -בקומת הקרקע: ממ"ד, חדרי מגורים, מטבח וחדר אמבטיה ושירותים. -הקמת מרתף מתחתיה שמכיל חדרי משחקים, מחסן, חדר כושר, חדרי אמבטיה וחדר כביסה, המוצמד לדירה עם מדרגות פנימיות. -על המגרש שינויים בפיתוח שטח ע"י הסדרת שני משטחי דק עץ, בנית גדר בגבול המגרש העורפי וגדר הפרדה פנימית. הקמת מסתור אשפה ובלוני גז.	06/04/2009	09-0157
99-1322	שינויים פנימיים ובחזיתות, הגבהת גג הרעפים עבור דירה בקומה שניה באגף הקיצוני-מזרחי (בבניין טורי בן 2 קומות, סה"כ 12 יח"ד).	04/07/2000	00-0590
	הרחבה חד צדדית (דרומית) של הדירה בקומת הקרקע באגף אמצעי מערבי (האגף שבנדון).	17/11/1987	1/247
	הרחבת דו צדדית של 2 הדירות בקומת הקרקע ובקומה א' באגף הקיצוני מזרחי.	20/04/1986	1/4
	צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר מספר תיק: 41-1-2000-0347 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט	25/10/2000	תביעות משפטיות
	צו הפסקת עבודה שיפוטי בסטייה מהיתר מספר תיק: 41-3-2009-0182 מספר תביעה: 1 יצא צו	26/05/2009	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 61-2-2011-0046 מספר תביעה: 1 נסגרה התביעה	01/02/2011	
	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 61-2-2015-0315 מספר תביעה: 2015-0435 ביצוע הצו אושר	02/11/2015	

בעלויות:

כל 5 הבניינים הקיימים במגרש רשומים כבית משותף 40 תת חלקות בעלות פרטית. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים באמצעות יפוי כח שניתן ע"י בעלת תת חלקה 30. כמו כן, צורפה לבקשה חתימת בעלי יח"ד בקומת הקרקע מתחת לדירה הנדונה, כהסכמה לבניית הקיר החיצוני דרומי מעבר לקיר הקיים בדירתם. נמסרו הודעות לכל בעלי זכות בנכס לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

אגף הנכסים ע"י מירי גלברט 26/5/2022
חלקה 40 בגוש 6769 בבעלות פרטית.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 2310 טיפוס 66ב' – הופקדה בתאריך 5/1/1984 – 2691 אזור רמת אביב)

סטייה	מוצע	מותר	
	דירה בקיימת בקומת הקרקע אושרה בשטח 111.75 מ"ר + (100.23 מ"ר) ממ"ד בשטח 11.52 מ"ר	103 מ"ר	שטחים עיקריים כולל מחצית שטח חדר המדרגות הכללי
	דירה בקומה א' מוצעת בשטח 101.25 מ"ר	9 מ"ר + עובי	שטחי שירות – ממ"ד
	12.01 מ"ר		

סטייה	מוצע	מותר	
		קירות	
0.3 מ' מעבר למותר, אך בהתאם לקונטור הבניה הקיימת בדירה המורחבת בקומת הקרקע לפי היתר משנת 2014.	2.73 מ'	2.70 מ'	קווי הרחבה קדמי- צפוני
0.27 מ' מעבר למותר, ומעבר לקונטור הדירה הקיימת בקומת הקרקע. הבנייה המוצעת כוללת בניית קיר חיצוני עם פתחים בגודל החלונות בדירת הקרקע ועמודים נושאים לחיזוק הבנייה הקיימת בקומת הקרקע עקב המצב הרעוע ובניית קומה א' מעליו. הוצגה הסכמת בעלי דירת הקרקע להוספת הקיר לפני דירתם.	4.27 מ'	4 מ'	אחורי דרומי
	קירות משותפים	קירות משותפים	צדדיים
בניית ריצפה כפולה לצורך הסדרת צנרות, ולכן ניתן להמליץ	מוצעת הגבהת מפלס בתוך הדירה הנדונה ע"י הוספת ריצפה כפולה מחומר קל מעל דירה קיימת בעובי של 0.20 מ', כתוצאה מכך מפלס הדירה מוצע + 3.14 לעומת 3.0 + הקיים. יחד עם זה מוצעת מדרגה בגובה של 0.14 מ' בכניסה לדירה - בין מפלס הפודסט בחדר המדרגות הכללי למפלס החדש של הדירה.	אין הוראות לגבי שינוי מפלסים בבניין הטורי	מפלס הדירה
	לצד הצפוני הבניה מוצעת בקונטור הבניה הקיימת בדירה בקומת הקרקע כולל הממ"ד, ולצד הדרומית כ-0.27 מ' מעבר לקונטור כולל קיר עם עמודים בקומת הקרקע.	לפי תב"ע 2691 ניתן לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי	תב"ע 2691
	10 מ'	10. מ'	מרחק בין הבניינים
לא סומנו ממ"ד לדירות אחרות בבניין, השלמה נדרש כתנאי טכני	הממ"ד מוצע בחזית קדמית, כפי שקיים בדירת הקרקע מתחת לדירה הנדונה לפי היתר משנת 2014.	הקמת ממ"ד לא בחזית קדמית	מדיניות הועדה לרמת אביב
	הוצג תכ' עתידית	הצגת תכנית עתידית	
	הבניה מוצעת בקונטור דירת	הרחבה לתחום ההרחבה המותר	

מותר	מוצע	סטייה
או לחילופין חפיפה לקו ההרחבה קיים בדירות סמוכות.	הקרקע המורחבת כולל מיקום ממ"ד למעט קיר היצוני שמוצע בצמוד לקיר הקיים בקומת הקרקע.	
הרחבה דו-צדדית	הרחבה דו-צדדית	הוראות בינוי/תכנית עיצוב

בנייה על הגג: מכח ג1

מותר	מוצע	סטייה
שטח הנוצר בתוך שיפוע גג הרעפים מגובה 1.80 מ'	65.18 מ"ר	שטח/תכנית
7 מ' (בבניית גג רעפים)	7 מ'	גובה
בחזית אחורית, עד 40% משטח הגג	מרפסת בשטח 28.58 מ"ר מקורה ע"י פרגולה (במסגרת 40% משטח הגג)	מרפסת
מחומר קל 1/3 משטח מרפסת הגג (9.50 מ"ר).	מוצעת פרגולה מעץ בין קורות פלדה, בשטח של כ-16 מ"ר	פרגולה
בתוך שיפועי גג הרעפים	בתוך שיפועי גג מקורה ע"י רפפה	מתקנים טכניים
גישה לשטח משותף	קיים מחדר מדרגות הכללי	בינוי
התאמה לגגות הקיימים	לפי גובה קיים בהרחבות הסמוכות	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	מסתור כביסה
לא הוצג, נדרש כתנאי טכני	+		מסתור כביסה
אורור מאולץ		+	אורור
הוצגו פרטים		+	מצללה על מרפסת גג - שטח המצללה כ-16 מ"ר - נסיגות ממעקה הגג בחזית אחורית כ-1.50 מ'
ללא שינוי		+	מפלס כניסה קובעת
גדרות קיימות בגבולות המגרש הצדדיים מזרחי ומערבי. בחתכים לא סומנו הגדרות, נדרש כתנאי טכני.		+	גדרות

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 05/09/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

גנים ונוף

העצים מרוחקים מהבנייה ומיועדים כולם לשימור אין צורך בנטיעות חדשות במגרש. 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).

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 30/05/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח.

המבוקש טרם נהרס (דירה קיימת בקומה ראשונה), דירה חדשה טרם בנויה.

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

לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת בקומה א' כולל גג הרעפים הקיים באגף האמצעי בכניסה הקיצונית מערבת ובנייתה מחדש בצורה מורחבת וניצול חלל גג הרעפים מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור פיקוד העורף
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף) אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5. הצגת הסכמת בעלי דירת הקרקע שמתחת לדירה הנדונה על הוספת את הקיר החיצוני בחזית הדרומית, בצמוד לקיר הקיים בדירתם.
6. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות חבי שמ"מ עד גמר עבודות הבניה.
3. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משקופים.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שהדירה הנדונה אליה מוצמדת קומת הגג שמעליה מהווה יחיד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה שהיא.

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 0314-22-1 מתאריך 18/10/2022

לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת בקומה א' כולל גג הרעפים הקיים באגף האמצעי בכניסה הקיצונית מערבת ובנייתה מחדש בצורה מורחבת וניצול חלל גג הרעפים מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. אישור פיקוד העורף
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף) אם נדרש לפי דין
3. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
5. הצגת הסכמת בעלי דירת הקרקע שמתחת לדירה הנדונה על הוספת את הקיר החיצוני בחזית הדרומית, בצמוד לקיר הקיים בדירתם.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות חב' שמ"מ עד גמר עבודות הבנייה.
3. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משקופים.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין שהדירה הנדונה אליה מוצמדת קומת הגג שמעליה מהווה יח"ד אחת שלא ניתן לפצל בעתיד בכל צורה שהיא.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1008	תאריך הגשה	26/06/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	ק"ם 77	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	583/6336	תיק בניין	0903-077
מס' תב"ע	2421, 2691	שטח המגרש	1114 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דרכי חמאמה (יונה)	רחוב ק"ם 77, תל אביב - יפו 6927829
בעל זכות בנכס	דרכי חמאמה (יונה)	רחוב ק"ם 77, תל אביב - יפו 6927829
עורך ראשי	לוסטאהאוס קלאודיו	רחוב ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת יחידת דיור קיימת בקומת הקרקע באגף האמצעי בכניסה הקיצונית הצפונית ובניתה מחדש בצורה מורחבת כוללת בנית ממ"ד בבניין טורי קיים בן 2 קומות עם גג רעפים, מעל קומת מרתף. הרחבה בקומת הקרקע מוצעת מעל מערכת עמודים נושאים שמוצעים במפלס קומת המרתף שגלוי כלפי הקרקע הקיימת בעורף הבניין. הבקשה כוללת הריסת כל הגדרות הקיימות שנבנו ללא היתר במרווח הקדמי השייכות למבקשים והסדרת מסתור אשפה ובלוני גז ופילר חשמל עבור האגף;</p>

מצב קיים:

<p>במגרש בניין טורי בן 2 קומות מעל מרתף גלוי כלפי חזית עורפית, 3 כניסות, 17 תת חלקות. מדובר בבניין קיים לפי טיפוס ו' בתב"ע 2421 "הרחבת דיור רמת החייל" עם קומת קרקע המכילה 6 יחידות דיור, קומה א' מכילה 6 יחידות דיור נוספות עם גג רעפים (12 יחידות דיור בקומת קרקע ו א סה"כ). מעל קומת מרתף אשר על פי התב"ע מיועד למשרדים, למחסנים, למגורים ולחנויות (מדובר על מרתף חפור כלפי רחוב ק"ם וגלוי כלפי הקרקע הגובלת אתו בעורף). השימושים הקיימים של בתי מלאכה למוצרי אלומיניום ומסגריה מוגדרים כשימושים חורגים למשך 3 שנים בהתאם להוראות התב"ע. לא נמצאו היתרים המציגים את השימוש הקיים בפועל בקומת המרתף ע"פ נסח טאבו קיימות במרתף 5 תתי חלקות.</p> <p>בחזית הצדדית הדרומית והאחורית המזרחית המגרש הנדון גובל עם שצ"פ.</p>

ממצאי תיק בניין:

מספר בקשה	תיאור	שנה	מספר היתר
22-1020	מדובר בבקשה להריסת יח"ד באגף הקיצוני בקומת הקרקע בכניסה קיצונית צפונית בבניין הנדון ובניתה מחדש בצורה מורחבת בקיר משותף ליחידה הנידונה בבקשה זאת. הבקשה טרם נדונה.	2022	
20-0221	בקשה עבור שינויים ותוספת בנייה בשטח של 11.50 מ"ר, בדירה קיימת בקומת מרתף באגף הקיצוני צפוני של בניין קיים בן 2 קומות מעל מרתף. הבקשה נדחתה על ידי הועדה.	2020	
18-0978	הריסת דירה קיימת בקומה א' באגף הקיצוני צפוני ובניתה מחדש בצורה מורחבת חד-צדדית מעל מעטפת חלקית בקומת הקרקע ומערכת עמודים וקורות בקומת מרתף בחזית קדמית (לכיוון רח' ק"ם), בניית גג רעפים עם ניצול חללו.	26/9/2019	19-0677
17-1708	בקשה להריסה ובניה מחדש של דירה בקומה א' באגף הקיצוני צפוני,		

	נדחה ע"י פיקוח שאינה מתאימה למציאות.		
17-1057	24/10/2018	הריסת דירה קיימת בקומה א' באג הקיצוני דרומי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו-צדדית מעל מעטפת בקומת הקרקע.	
16-0201	29/01/2018	הרחבת דירה קיימת דרומית קיצונית בקומה א' עם גג רעפים וניצול חלל הגג, כולל ממ"ד, מעטפת חלקית בחזית קדמית והמשך קירות ממ"ד מעל עמודים עד מפלס המרתף, נדחה ע"י הועדה ואושרה ע"י ועדת ערר.	
13-1080	28/06/2018	שינויים פנימיים ובקומת עליית הגג, הגדלת השטח לניצול חלל הגג, בדירה דו מפלסית בקומה א' עם פרגולה במרפסת גג אחורית	
13-0705	22/05/2013	הרחבת דירה קיימת בקומה א' בכניסה קיצונית דרומית מעל עמודים בקומת הקרקע עם מעטפת שינויים בחזיתות ובגג הרעפים וניצול חללו	
12-0411	26/08/2012	הרחבה דו צדדית של דירה אמצעית בכניסה קיצונית צפונית בקומה א' מעל עמודים בקומת הקרקע, הגבהת גג רעפים וניצול חללו	
09-0923	16/12/2009	שינויים בדירה בקומה א' באגן פנימי, הגדלת שטח הדירה ועליית גג.	
21-0441	10/06/2001	תוספת בניה- הרחבה דו-צדדית ליח"ד אמצעית בקומה א' לרבות ניצול חלל הגג מעל עמודים בקומת הקרקע.	
837	12/01/1979	הקמת גדר מבלוקים בגובה 0.60 מ' מעל גדר קיימת לגינת נוי. בתיק הבניין לא נמצא היתר להקמת דירה בקומת המרתף, רק לפי ההיתר הנ"ל ניתן לראות קונטור של הדירה הקיימת בקומת המרתף שאושרה גלויה ב-2 כיוונים הצדדי והאחורי ובחזית הקדמי היה מילוי אדמה במרווח הקדמי במרחק של 3.50 מ' מגבול המגרש.	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 17 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת חלק מהבעלים. לשאר בעלי הבניין נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

חו"ד אגף הנכסים מתאריך 15/02/2022 :
חלקה 583 בגוש 6336 בבעלות פרטית.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 2421 טיפוס ו' אזור רמת החי"ל)

ב-תאריך 13/09/2022 הטעין עורך הבקשה מפרט בקשה מתוקן וחוות דעת מתייחסת לתוכנית זאת.

סטייה	מוצע	מותר	
	79.53 מ"ר	85.95 מ"ר	שטחים עיקריים בטיפוס ו' לדירות בקומת קרקע
	9 מ"ר + קירות = 12.06 מ"ר	9 מ"ר + עובי קירות	שטחי שרות: ממ"ד
2.08 מ', הנ"ל ניתן לאישור בתאם להוראות תוכנית 2691.	3.92 מ'	6.00 מ'	קווי בניין / הרחבה לפי טיפוס ו'
	4.00 מ' כולל ממ"ד לחזית קדמית בהתאם להרחבה שאושרה בקומה מעל וניתן לאשר	4.00 מ'	קו בניין קדמי הרחבה מערבי לרחוב ק"ם
	4.00 מ', יש לציין	4.00 מ'	קו הרחבה אחורי

מזרחי	מותר	מוצע	סטייה
קו בניין צידי צפוני קו הרחבה צידי דרומי	בניה בקיר משותף בניה בקיר משותף	שהוצגו עמודים בקומת המרתף בהתאם לקו ההרחבה המותרים וניתן לאשר. בניה בקיר משותף בניה בקיר משותף	
הוראות בינוי	בניה ברצף ע"פ תבע 2691 המאפשרת המאפשרת בניה שלא ברצף בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי בהתאם למבוקש.	לא קיימת הרחבה בקומות מעל או מתחת לדירה הנידונה. מבוקש הקמת עמודים מעל קומת המרתף בהתאם למותר וניתן לאשר את המבוקש לפי תכנית 2691 החלה על המקום המאפשרת לא לבנות ברצף בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי בהתאם למבוקש.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	מסתור
ללא גדרות, הוצג פתרון אשפה משותף לאגף בהתאם לנדרש.		+	פיתוח שטח/גדרות
ללא שינוי כלפי היתר		+	מפלס כניסה קובעת

הקלות מבוקשות:

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

1. הרחבת בניה בקומת הקרקע שלא ברצף כלפי החזית העורפית/צפון מזרחית

תאריך הודעה אחרונה: 16/05/2022 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

1. <u>לא נדרשת הקלה</u> - הני"ל ניתן לאישור לפי תכנית 2691 החלה על המקום המאפשרת לא לבנות ברצף בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי בהתאם למבוקש.

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
1	הדר מיניים	4.0	15.0	3.0	שימור	

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
2	הדר מיניים	4.0	15.0	3.0	כריתה	
3	הדר מיניים	4.0	20.0	3.0	שימור	2,614
4	הדר מיניים	4.0	15.0	3.0	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 04/07/2022

תוכנית (אחרי תיקון לפי דרישתינו) תואמת את המצב בשטח. דירה המבוקשת טרם נהרסה, טרם בנויה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה להריסת יחידת דיור באגף האמצעי קיצוני צפוני של הבניין, בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בבניין טורי קיים בן 2 קומות עם גג רעפים, מעל קומת מרתף והקמת מסתור אשפה, בלוני גז ופילר חשמל עבור האגף;

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-22-0314 מתאריך 18/10/2022

לאשר את הבקשה להריסת יחידת דיור באגף האמצעי קיצוני צפוני של הבניין, בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בבניין טורי קיים בן 2 קומות עם גג רעפים, מעל קומת מרתף והקמת מסתור אשפה, בלוני גז ופילר חשמל עבור האגף;

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

עמ' 11

0903-077 22-1008 <ms_meyda>

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1020	תאריך הגשה	27/06/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	ק"ם 77	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	583/6336	תיק בניין	0903-077
מס' תב"ע	2421, 2691	שטח המגרש	1114

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דרכי חמאמה (יונה)	רחוב ק"ם 77, תל אביב - יפו 6927829
בעל זכות בנכס	דרכי חמאמה (יונה)	רחוב ק"ם 77, תל אביב - יפו 6927829
עורך ראשי	לוסטאהאוס קלאודיו	רחוב ביל"ו 21, תל אביב - יפו 65222
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת יחידת דיור קיימת בקומת הקרקע באגף הקיצוני בכניסה הקיצונית הצפונית ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כוללת בנית ממ"ד בבניין טורי קיים בן 2 קומות עם גג רעפים, מעל קומת מרתף. הרחבה בקומת הקרקע מוצעת מעל מערכת עמודים נושאים שמוצעים במפלס קומת המרתף שגלוי כלפי הקרקע הקיימת בעורף הבניין. הבקשה כוללת הריסת כל הגדרות הקיימות שנבנו ללא היתר במרווח הקדמי ומעבר לגבול המגרש האחורי המזרחי השייכות למבקשים ו הסדרת מסתור אשפה ובלוני גז ופילר חשמל עבור האגף;</p>

מצב קיים:

<p>במגרש בניין טורי בן 2 קומות מעל מרתף גלוי כלפי חזית עורפית, 3 כניסות, 17 תת חלקות. מדובר בבניין קיים לפי טיפוס ו' בתב"ע 2421 "הרחבת דיור רמת החייל" עם קומת קרקע המכילה 6 יחידות דיור, קומה א' מכילה 6 יחידות דיור נוספות עם גג רעפים (12 יחידות דיור בקומת קרקע ו א סה"כ). מעל קומת מרתף אשר על פי התב"ע מיועד למשרדים, למחסנים, למגורים ולחנויות (מדובר על מרתף חפור כלפי רחוב ק"ם וגלוי כלפי הקרקע הגובלת אתו בעורף). השימושים הקיימים של בתי מלאכה למוצרי אלומיניום ומסגריה מוגדרים כשימושים חורגים למשך 3 שנים בהתאם להוראות התב"ע. לא נמצאו היתרים המציגים את השימוש הקיים בפועל בקומת המרתף ע"פ נסח טאבו קיימות במרתף 5 תתי חלקות.</p> <p>בחזית הצדדית הדרומית והאחורית המזרחית המגרש הנדון גובל עם שצ"פ.</p>

ממצאי תיק בניין:

מספר בקשה	תיאור	שנה	מספר היתר
22-1008	מדובר בבקשה להריסת יחיד באגף האמצעי בקומת הקרקע בכניסה קיצונית צפונית בניין הנדון ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בקיר משותף ליחידה הנידונה בבקשה זאת. הבקשה טרם נדונה.	2022	
20-0221	בקשה עבור שינויים ותוספת בנייה בשטח של 11.50 מ"ר, בדירה קיימת בקומת מרתף באגף הקיצוני צפוני של בניין קיים בן 2 קומות מעל מרתף. הבקשה נדחתה על ידי הועדה.	2020	
18-0978	הריסת דירה קיימת בקומה א' באגף הקיצוני צפוני ובנייתה מחדש בצורה מורחבת חד-צדדית מעל מעטפת חלקית בקומת הקרקע ומערכת עמודים וקורות בקומת מרתף בחזית קדמית (לכיוון רח' ק"ם), בניית גג רעפים עם ניצול חללו.	26/9/2019	19-0677
17-1708	בקשה להריסה ובניה מחדש של דירה בקומה א' באגף הקיצוני צפוני,		

	נדחה ע"י פיקוח שאינה מתאימה למציאות.		
17-1057	24/10/2018	הריסת דירה קיימת בקומה א' באג הקיצוני דרומי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו-צדדית מעל מעטפת בקומת הקרקע.	
16-0201	29/01/2018	הרחבת דירה קיימת דרומית קיצונית בקומה א' עם גג רעפים וניצול חלל הגג, כולל ממ"ד, מעטפת חלקית בחזית קדמית והמשך קירות ממ"ד מעל עמודים עד מפלס המרתף, נדחה ע"י הועדה ואושרה ע"י ועדת ערר.	
13-1080	28/06/2018	שינויים פנימיים ובקומת עליית הגג, הגדלת השטח לניצול חלל הגג, בדירה דו מפלסית בקומה א' עם פרגולה במרפסת גג אחורית	
13-0705	22/05/2013	הרחבת דירה קיימת בקומה א' בכניסה קיצונית דרומית מעל עמודים בקומת הקרקע עם מעטפת שינויים בחזיתות ובגג הרעפים וניצול חלל	
12-0411	26/08/2012	הרחבה דו צדדית של דירה אמצעית בכניסה קיצונית צפונית בקומה א' מעל עמודים בקומת הקרקע, הגבהת גג רעפים וניצול חלל	
09-0923	16/12/2009	שינויים בדירה בקומה א' באגף פנימי, הגדלת שטח הדירה ועלית גג.	
21-0441	10/06/2001	תוספת בניה- הרחבה דו-צדדית ליח"ד אמצעית בקומה א' לרבות ניצול חלל הגג מעל עמודים בקומת הקרקע.	
837	12/01/1979	הקמת גדר מבלוקים בגובה 0.60 מ' מעל גדר קיימת לגינת נוי. בתיק הבניין לא נמצא היתר להקמת דירה בקומת המרתף, רק לפי ההיתר הנ"ל ניתן לראות קונטור של הדירה הקיימת בקומת המרתף שאושרה גלויה ב-2 כיוונים הצדדי והאחורי ובחזית הקדמי היה מילוי אדמה במרווח הקדמי במרחק של 3.50 מ' מגבול המגרש.	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 17 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת חלק מהבעלים. לשאר בעלי הבניין נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

חו"ד אגף הנכסים מתאריך 12/04/2022 :

חלקה 583 בגוש 6336 בבעלות פרטית.

לאחר בדיקה של הפיקוח נכסים הפלישה לא שייכת למבקש הבקשה.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 2421 טיפוס ו' אזור רמת החי"ל)

ב-תאריך 13/09/2022 הטעין עורך הבקשה מפרט בקשה מתוקן וחוות דעת מתייחסת לתוכנית זאת.

סטייה	מוצע	מותר	
	85.92 מ"ר	85.95 מ"ר	שטחים עיקריים בטיפוס ו' לדירות בקומת קרקע
	9 מ"ר + קירות = 12.08 מ"ר	9 מ"ר + עובי קירות	שטחי שרות: ממ"ד
2.08 מ', הנ"ל ניתן לאישור בתאם להוראות תוכנית 2691.	3.92 מ'	6.00 מ'	קווי בניין / הרחבה לפי טיפוס ו'
	4.00 מ' כולל ממ"ד לחזית קדמית בהתאם להרחבה שאושרה בקומה מעל וניתן לאשר	4.00 מ'	קו בניין קדמי
			קדמי הרחבה מערבי לרחוב ק"ם

סטייה	מוצע	מותר	
	4.00 מ' , יש לציין שהוצגו עמודים בקומת המרתף בהתאם לקוו ההרחבה המותרים וניתן לאשר.	4.00 מ'	קו הרחבה אחורי מזרחי
	5.66 מ' בניה בקיר משותף	3.00 מ' בניה בקיר משותף	קו בניין צידי צפוני קו הרבה צידי דרומי
	הבנוי המוצע תואם את הבינוי הקיים בהיתר בקומות מעל. מבוקשים הקמת עמודים מעל קומת המרתף בהתאם למותר וניתן לאשר את המבוקש לפי תכנית 2691 החלה על המקום המאפשרת לא לבנות ברצף בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי בהתאם למבוקש.	בניה ברצף	הוראות בינוי

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	מסתור
מוצע פתרון אשפה משותף לכל האגף בהתאם למותר.		+	פיתוח שטח /גדרות
ללא שינוי כלפי היתר		+	מפלס כניסה קובעת

הקלות מבוקשות:

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

1. הרחבת בניה בקומת הקרקע שלא ברצף כלפי החזית העורפית/צפון מזרחית

תאריך הודעה אחרונה: 16/05/2022 ולא התקבלו התנגדויות

התייחסות להקלות מבוקשות:

1. לא נדרשת הקלה: הני"ל ניתן לאישור בהתאם לפי תכנית 2691 החלה על המקום המאפשרת לא לבנות ברצף בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי בהתאם למבוקש.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 14/09/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

גנים ונוף

במגרש עץ אחד המיועד לשימור ומרוחק מהבנייה.
יש לטעת עץ אחד חדש.

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
1	הדר מיניים	4.0	15.0	3.0	שימור	
2	הדר מיניים	4.0	15.0	3.0	כריתה	
3	הדר מיניים	4.0	20.0	3.0	שימור	2,614
4	הדר מיניים	4.0	15.0	3.0	שימור	

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה להריסת יחידת דיור בכניסה באגף קיצוני הצפוני של הבניין, בקומת הקרקע (הצפונית) ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בבניין טורי קיים בן 2 קומות עם גג רעפים, מעל קומת מרתף

תנאים למתן היתר

- הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
- אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

- אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
- קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות (4") במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה להריסת יחידת דיור בכניסה באגף קיצוני הצפוני של הבניין, בקומת הקרקע (הצפונית) ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בבניין טורי קיים בן 2 קומות עם גג רעפים, מעל קומת מרתף

תנאים למתן היתר

- הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
- אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
- תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

- אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-22-0314 מתאריך 18/10/2022

לאשר את הבקשה להריסת יחידת דיור בכניסה באגף קיצוני הצפוני של הבניין , בקומת הקרקע (הצפונית) ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בבניין טורי קיים בן 2 קומות עם גג רעפים , מעל קומת מרתף

תנאים למתן היתר

1. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
2. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת עץ אחד בגודל 10 לפחות ("4) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0921	תאריך הגשה	12/06/2022
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר

כתובת	חופשי דוד 6	שכונה	הדר-יוסף
גוש/חלקה	388/6636	תיק בניין	0972-005
מס' תב"ע	תמא/1, ג1, 1, 2204, 2691	שטח המגרש	860 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אבנון גל	רחוב לבנון חיים 79א, תל אביב - יפו 6934502
מבקש	אבנון תומר	רחוב לבנון חיים 79א, תל אביב - יפו 6934502
בעל זכות בנכס	אבנון גל	רחוב לבנון חיים 79א, תל אביב - יפו 6934502
בעל זכות בנכס	אבנון תומר	רחוב לבנון חיים 79א, תל אביב - יפו 6934502
עורך ראשי	יחיאלי אהד	רחוב שוקן זלמן 32, תל אביב - יפו 6655613
מתכנן שלד	ליברמן שמואל	רחוב השדרה המרכזית 15, מודיעין-מכבים-רעות 7173002

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת יח"ד קיימת ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל ממ"ד עם ניצול חלל הגג הרעפים, בקומה השניה באגף הדרומי בבניין דו-אגפי קיים בין 2 קומות עם גג רעפים (בחלקו מנוצל), עבור 4 יח"ד סה"כ.</p> <p>הבנייה מוצעת מעל קונטור קומת הקרקע המורחבת לפי היתר משנת 2013 ובחזית הצדדית צפונית מוצעת בחלקה בולטת מהקונטור הקיים.</p> <p>בנוסף הבקשה כוללת הריסת מדרגות קיימות במרכז קומת הקרקע לגישה לקומה שניה ובנייתן מחדש כמדרגות חיצוניות בצמוד לקיר חיצוני של קומת הקרקע בחזית הצדדית הדרומית והקמת מעלית חיצונית שמשרתת אך ורק דירה הנדונה.</p> <p>על המגרש: הריסת מקטע מגדר הפולשת לרחוב חופשי דוד וכן מקטע גדר הפולשת למגרש השכן, הריסת מחסן קל הקיים ללא היתר וגדר רשת לחלוקה פנימית, הריסת קירוי חניה (אסבסט) וביטול מ"ח הקיים ללא היתר, הקמת גדר קלה חדשה בגבול המגרש לרחוב חופשי דוד ובגבול המגרש הדרומי (בין שכנים), עקירות ונטיעות.</p> <p>יש לציין שחלק מהגדר הקדמית הפולשת לרחוב חופשי דוד סומנה להריסה (החלק שבסמיכות ליח"ד המבקש).</p> <p>כמו כן חלק מהגדר הקדמית והגדר הפנימית להפרדה הקיימות במרווח הקדמי לכיוון רחוב חופשי דוד סומנה בבקשה כגדר בבעלות השכן.</p>

מצב קיים:

<p>על המגרש קיים בבניין דו אגפי בין 2 קומות וגג רעפים (בחלקו מנוצל), אשר נבנה לפי טיפוס C2 והורחב במהלך השנים שלא לפי תכנית ההרחבה, עבור 4 יח"ד סה"כ. יח"ד הנדונה קיימת בקומה א' של האגף הדרומי בבניין והורחבה במהלך השנים (לא נמצא היתר בארכיון) ללא ניצול חלל הגג וללא ניצול מלא של זכויות הבניה.</p> <p>הבניין נמצא בין 2 רחובות, בצד הצפוני מזרחי פונה לרח' יוסף האפשרי ובצד הדרומי מערבי לרח' חופשי דוד. בשאר החזיתות פונה לבנייני מגורים קיימים.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
20-0091	2020	הריסת דירה קיימת בקומה א' באגף הצפוני ובנייתה מחדש בצורה מורחבת עם גג רעפים (ללא ניצול) מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע, ובניית מדרגות חיצוניות לעליה לקומה א', בבניין טורי בין 2 קומות ל-4 יח"ד. הדירה המורחבת מכילה: 4 חדרי מגורים, ממ"ד, מטבח וחדרי שירותים. הריסת מחסן וגדרות מעבר לגבולות המגרש קדמי וצדדי (שנבנו ללא היתר)	19-0121

	לפני תחילת עבודות הבנייה. <u>מדובר במחצית הצפונית הגובלת</u>		
12-1376	הריסת הדירה במחצית הדרומית בקומת קרקע ובנייתה כמורחבת עם ממ"ד בתוכה והגדלת הדירה הצפונית בקומת הקרקע לכיוון מזרח הכל במבנה מגורים קיים בן שתי קומות ועליית גג לארבע יחידות דיור. (<u>מדובר במחצית הנידונה</u>)	2013	13-673
03-0336	הרחבת הדירה הקיימת בקומת הקרקע במחצית הצפונית של המגרש בבניין קיים בן 2 קומות. <u>בבקשה זאת הוצג תכנון עתידי לכל הבניין.</u> (מחצית גובלת)	2004	24-0263
	הרחבת יח"ד הקיימת בקומת הקרקע במחצית הדרומית של המגרש.	1968	334
	ההיתר המקורי לבניין. הקמת בנין מטיפוס C2 בן 2 קומות וגג רעפים (ללא ניצול), עבור 4 יח"ד.	1954	834

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 4 תתי חלקות. הבקשה חתומה ע"י המוכרים בנסח טאבו כבעלים של תת חלקה 3. נשלחו הודעות לבעלים הנוספים בחלקה, לפי תקנה 36ב', **ולא התקבלו התנגדויות.**

נכסים - מירי גלברט 29/11/2021

חלקה 388 בגוש 6636 בבעלות פרטית.
- סומנה ההפקעה.

- סומן בצהוב להריסה כל החורג לשטחים הציבוריים.

תנאי לתחילת עבודות:

הריסה בפועל של כל החורג לדרך לחלקה 519 בגוש 6636 ובשטח ההפקעה. לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

התאמה לתב"ע (תכנית 254 | 2204 הופקדה 1/5/1984 | 2691 הופקדה 6/10/1996 | 1740 אזור מגורים א'2 | טיפוס C2 | שכונת הדר-יוסף)

הערה: התייחסות בדרפט ניתנה לגבי תכנית מתוקנת שהוגשה בתאריך 18.9.22 גרסה מס' 7 הכוללת תיקונים שנדרשו ע"י בוחן הרישוי.

סטייה	מוצע	מותר	
הערה: תכנית הבקשה כוללת שינויים אשר יוצרים תוספת שטחים עיקריים בקומת הקרקע שאיננה בבעלות המבקש (ראה הערה מס' 2 להלן). ניתן לאשר את הנ"ל מאחר והתכנית הבקשה עברה פרסומים כנדרש ולא התקבלה התנגדות מהבעלים בקומת הקרקע, וכן צורפה לבקשה חישוב המראה את אופן ניצול הזכויות העתידי של יח"ד בקומת הקרקע.	<u>בקומת הקרקע:</u> קיים בהיתר: 117.09 מ"ר כתוצאה מהזזת מדרגות הגישה קומה א' נוצר חלל כלוא בקומת הקרקע בשטח של כ: 4.19 מ"ר בליטה של קונטור הקומה העליונה מעל שטח המוצע כסגור ב-3 קירות: 7.48 מ"ר בליטה של קונטור הקומה העליונה מעל שטח המוצע כסגור ב-2 קירות: 1.38 מ"ר סה"כ קומת הקרקע: 130.14 מ"ר <u>קומה א':</u> 128.03 מ"ר מתוכם פיר מעלית: 2.67 מ"ר (ראה הערה 1 להלן)	ביח"ד בקומת הקרקע: 131.18 מ"ר ביח"ד בקומה א': 131.18 מ"ר	שטחים עיקריים לפי תב"ע 2204 טיפוס C2
			שטחי שירות

סטייה	מוצע	מותר	
הערה: 1.18 מ"ר מעבר לשטח ממ"ד מותר חושבו במניין השטחים העיקריים.	ממ"ד מוצע בקומה א' בשטח נטו של 10.18 מ"ר + עובי קירות של 3.51 מ"ר	9 מ"ר נטו + עובי קירות	ממ"ד
הערה: השטח חושב בשטחים העיקריים בקומת הקרקע.	בליטה לחזית צדדית צפונית בשיעור של 0.55 מ' ובשטח של 1.38 מ"ר	ללא זכאות מאחר והבניין נבנה לפני 1992	בליטות
	5.7 מ' (לאחר זיקת הנאה ברוחב של 1.00 מ')	(מדודים מגבול המגרש) 3.00 מ' (לאחר זיקת הנאה ברוחב של 1.00 מ')	קווי בניין קדמי דרומי לרחוב חופשי דוד
	5.72 מ' 3.47 מ'	(מדודים מקונטור הבניין בהיתר המקורי) בחלקו 3.90 מ' בחלקו הצפוני 0.0 מ'	קווי הרחבה לצד הדרומי (קדמי)
1.82 מ' בחלק הדרומי 3.47 מ' בחלק הצפוני המבוקשים מעבר לקו ההרחבה. ניתן להמליץ לאשר את המבוקש מאחר שתואם את קו ההרחבה שאושר בהיתר 13-0673 ליחיד התחתונה באגף.	2.20 מ' 0.55 מ' בחלקו, ובחלקו ללא ההרחבה.	2.20 מ' 3.20 מ'	לצד מזרחי לצד מערבי
	4 יח"ד 1 בבקשה הנידונה	4 יח"ד 1 בבקשה הנידונה	מס' יחידות מותר לכל המגרש
קונטור יח"ד בולט (בחלקו) מקונטור קומת הקרקע בשיעור של 1.85 מ'. הנ"ל נצרך לניצול הזכויות (קומת הקרקע לא ניצלה את מלא הזכויות המותרות) וכן לצורך חיבור קומה א' לפיר המעלית המוצע וניתן לאשר.	מדרגות חיצוניות בצמוד לקיר חיצוני בחזית הראשית הדרום- מזרחית (חזית צדדית), בהתאם לתכנית העתידית שאושרה. קונטור קומה הבולט מקונטור יח"ד הקיימת (מורחבת) בקומת הקרקע.	בניית טיפוס C2 עם מדרגות במרכז הדירה	הוראות בניין/תכנית עיצוב לפי תכנית עתידית שאושרה בהיתר מס' 13-0673 ולפי תכנית עתידית שאושרה בהיתר 20-0091
5-14 מ' הצפוניים של הגדר לרחוב חופשי דוד נשארת כחורגת לשטח זירת ההנאה. ניתן לאשר את הבקשה ללא הריסת מקטע הגדר הנ"ל מאחר והתכנית נבחנה ואושרה ע"י מחלקת נכסים.	מוצע הזזת חלק מהגדר (כ- 9.5 מ' מתוך 24 מ') בחזית רח' חופשי דוד 1 מ' לתוך המגרש בהתאם לתוכנית הבינוי. הזזת הגדר ב-1 מ' לתוך המגרש אושרה גם בהיתר 13-673 משנת 2004 אך הדבר לא בוצע בפועל.	הקצאת רצועות ברוחב של 1.0 מ' לאורך הפאה הגובלת ברחוב חופשי דוד והפאה הגובלת ברחוב יוסף האפרתי, אשר ישמשו כמדרכה לציבור	זיקת הנאה
	ביטול מ"ח מקורה הקיים ללא היתר וכן הריסה של כמו	החניה תהיה בשטח הרחוב שבחזית המגרש -	התאמה לנספח תנועה/חניה

סטייה	מוצע	מותר	
	כן מוצעת גדר ללא שער כניסה לחניה לאורך פאת המגרש המדוברת.	כמסומן בתשריט אשר בנספח הבינוי.	

הערות נוספות:

1. תכנית הבקשה כוללת מעלית המיועד לשימוש יח"ד הנידונה בלבד. על אף שבקומת יח"ד (קומה א') הנ"ל פיר ללא רצפה, צורף שטח רצפתו בקומת הקרקע לשטח העיקרי של יח"ד הנידונה (לא קיימים שטחי שירות לעניין זה ביח"ד).
2. קונטור יח"ד המוצעת בבקשה בולט מקונטור קומת הקרקע ויוצר בקומת הקרקע שטח מקורה הסגור ב-3 קירות, בסך של 7.48 מ"ר, בנוסף מוצעת בליטה לחזית המערבית בשטח של כ- 1.38 מ"ר. בנוסף לנ"ל תכנית הבקשה כוללת הריסת גרם המדרגות הקיים בתוך קונטור יח"ד בקומת הקרקע וכתוצאה מכך שטח המדרגות (4.19 מ"ר) יסופח לשטח יח"ד בקומת הקרקע שאינה בבעלות המבקש. לצורך כך הוטענה תכנית עתידית הכוללת את השטחים הנ"ל עם הצעת ניצול של יח"ד בקומת הקרקע ללא חריגה מסך השטחים המותר ליח"ד (ללא הקלה כמותית).

בנייה על הגג: עליית גג מכוח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	87.18 מ"ר שגובהם הפנימי מעל 1.8 מ'	שטח הגבוה מ-1.8 מ' מדוד מרצפת הקומה עד למישור הגג הפנימי	שטח
	7.00 מ'	7.00 מ' המדודים מרצפת קומה א' עד לרום החיצוני של הגג	גובה
הערה: מרפסת הגג מוצעת לחזית הצדדית, אך כלפי הכניסה ראשית לבניין ניתן לראות אותה כחזית האחורית וניתן לאשר.	מרפסת גג לחזית הצדדית בשטח של 21.57 מ"ר המהווה 16.4% משטח גג של 131.14 מ"ר.	עד 40% משטח הגג בחזית אחורית בלבד.	מרפסת גג
	40%	50%-40%	בינוי שיפוע
	רום רכס הגג מוצע בצורה תואמת-שיפועי הגג מוצעים בצורה תואמת הוצג פתרון לקולטי שמש במישור גג הרעפים, חווה למסתור מערכות טכניות, ומסתור דודים מוצע בתוך חלל הגג.	לפי תכנית הגג העתידית שאושרה בהיתר 20-0091 המתקנים הטכניים ישולבו בתוך חלל הגג המשופע.	עיצוב הגג מיקום מתקנים טכניים

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
מוצעים חדרי שירותים ומקלחת הכוללים הצגת פתרון אוורור מאולץ.		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור
מוצעת מרפסת גזוזטרה בתוך קווי הבניין בשטח של 1.6 מ"ר		+	מרפסת לחזית קדמית
		+	פיתוח שטח
גוון גג הרעפים תואם את הנדרש לפי תכנית 2204 ואת הקיים ביח"ד בקיר משותף.		+	גוון גג הרעפים

הערות	לא	כן	
מוצע הריסת הגדר הקיימת הפולשת לשטח זיקת ההנאה והקמת גדר חדשה בגובה של 1.5 מ' מפרופיל מסגרות בהתאם למותר בהנחיות המרחביות.		+	גדרות גדר לרחוב חופשי דוד
מסתור מזגנים מוצע בחיתוך מישור הגג בהתאם למותר ולנדרש.		+	מסתור מזגנים

הקלות מבוקשות:

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

1.	הרחבת דירה בקומה א בלבד ללא הרחבת הדירה בקומת הקרקע.
2.	הורדת עמודים מקומה א' לקומת הקרקע, לחזית צדדית.
3.	מיקום גרם מדרגות

תאריך הודעה אחרונה: 10/05/2022 ולא התקבלו התנגדויות לבקשה.

ההתייחסות להקלות מבוקשות:

1.	הקלה לא נדרשת, מאחר שיח"ד הדירור בקומת הקרקע היא יח"ד אשר הורחבה בפועל (על אף שלא נוצלו בה מלא זכויות הבניה).
2.	הקלה לא נדרשת, שכן תכנית מתוקנת אינה כוללת עמודים בקומת הקרקע.
3.	הקלה לא נדרשת, מאחר ומיקום חדר המדרגות מוצע בתוך קווי הבניין המותרים, ובהתאם למדרגות הקיימות באגף הסמוך בין הנדון שאושרו בהיתר 20-0091.

חו"ד מכון רישוי ע"י אפרת גורן 02/08/2022

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

כל העצים במגרש מיועדים לשימור ומרוחקים מהבנייה. נוסף לבקשתנו, פרט ביסוס גדר בסמוך לעצים לשימור כדי להבטיח כי שורשיהם לא יפגעו. יש לטעת 5 עצים חדשים כתנאי לגמר.
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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס בנימיני	4.0	7.0	2.0	שימור	
2	פיקוס בנימיני	4.0	7.0	2.0	שימור	
3	פיקוס בנימיני	4.0	7.0	2.0	שימור	
4	מנגו הודי	6.0	30.0	3.0	שימור	2,034
5	פיקוס צר עלים	8.0	25.0	6.0	שימור	2,826
6	פיקוס צר עלים	8.0	25.0	6.0	שימור	2,120
7	זית אירופי	7.0	15.0	3.0	שימור	678
9	פיקוס צר עלים	10.0	30.0	6.0	שימור	3,052
10	היביסקוס סתריה	8.0	15.0	6.0	שימור	
11	מיש בונגה	10.0	15.0	3.0	שימור	1,017
12	הדר	4.0	20.0	3.0	שימור	1,356
13	אזדרכת מצויה	8.0	22.0	3.0	שימור	1,094
14	מיש דרומי	6.0	30.0	6.0	שימור	5,426

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
15	סיסם הודי	6.0	18.0	6.0	שימור	2,604
16	מיש דרומי	7.0	35.0	6.0	שימור	3,683
17	מיש דרומי	10.0	35.0	12.0	שימור	7,385
18	זית אירופאי	4.0	10.0	6.0	שימור	603

חו"ד מכון רישוי ע"י אפרת גורן 02/08/2022

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה
המלצה: **לאשר את הבקשה**

גנים ונוף

כל העצים במגרש מיועדים לשימור ומרוחקים מהבנייה. נוסף לבקשתנו, פרט ביסוס גדר בסמוך לעצים לשימור כדי להבטיח כי שורשיהם לא יפגעו. יש לטעת 5 עצים חדשים כתנאי לגמר.
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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס בנימיני	4.0	7.0	2.0	שימור	
2	פיקוס בנימיני	4.0	7.0	2.0	שימור	
3	פיקוס בנימיני	4.0	7.0	2.0	שימור	
4	מנגו הודי	6.0	30.0	3.0	שימור	2,034
5	פיקוס צר עלים	8.0	25.0	6.0	שימור	2,826
6	פיקוס צר עלים	8.0	25.0	6.0	שימור	2,120
7	זית אירופי	7.0	15.0	3.0	שימור	678
9	פיקוס צר עלים	10.0	30.0	6.0	שימור	3,052
10	היביסקוס סתריה	8.0	15.0	6.0	שימור	
11	מיש בונגה	10.0	15.0	3.0	שימור	1,017
12	הדר	4.0	20.0	3.0	שימור	1,356
13	אזדרכת מצויה	8.0	22.0	3.0	שימור	1,094
14	מיש דרומי	6.0	30.0	6.0	שימור	5,426
15	סיסם הודי	6.0	18.0	6.0	שימור	2,604
16	מיש דרומי	7.0	35.0	6.0	שימור	3,683
17	מיש דרומי	10.0	35.0	12.0	שימור	7,385
18	זית אירופאי	4.0	10.0	6.0	שימור	603

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אהרון מיכאלי 04/04/2022

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

הסדר קרקע - מיכל תהן 15/02/2022

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד ובנייתה מחדש בצורה מורחבת עם ניצול חלל הגג, בקומה הראשונה של האגף הדרומי בבניין דו- אגפי קיים בן 2 קומות עם גג רעפים (בחלקו מנוצל), עבור 4 יח"ד סה"כ. על המגרש: הקמת גרם מדרגות חיצוני לגישה ליח"ד, הריסת מקטע מגדר הפולשת לרחוב חופשי דוד וכן מקטע גדר הפולשת למגרש השכן, הריסת מחסן קל הקיים ללא היתר, הריסת קירוי חניה (אסבסט) וביטול מ"ח הקיים ללא היתר, הקמת גדר קלה חדשה בגבול המגרש לרחוב חופשי דוד ובגבול המגרש הדרומי (בין שכנים), עקירות ונטיעות.

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. תשלום אגרות והיטלים.
4. הצגת תצהיר החתום ע"י עורך דין שגדר החלוקה הפנימית אשר מסומנת בתכנית הבקשה כשייכת לשכן אכן בבעלות השכן.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים להתחלת עבודות

1. הריסת המחסן והגדרות הפנימיות הקיימים בתחום המגרש כפי המפורט בתכנית הבקשה.
2. הריסה בפועל של כל החורג לדרך לחלקה 519 בגוש 6636 ובשטח זיקת ההנאה.
3. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. הסדרת המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין
3. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 18/10/2022 מתאריך 1-22-0314

לאשר את הבקשה להריסת יח"ד ובנייתה מחדש בצורה מורחבת עם ניצול חלל הגג, בקומה הראשונה של האגף הדרומי בבניין דו- אגפי קיים בן 2 קומות עם גג רעפים (בחלקו מנוצל), עבור 4 יח"ד סה"כ. על המגרש: הקמת גרם מדרגות חיצוני לגישה ליח"ד, הריסת מקטע מגדר הפולשת לרחוב חופשי דוד וכן מקטע גדר הפולשת למגרש השכן, הריסת מחסן קל הקיים ללא היתר, הריסת קירוי חניה (אסבסט) וביטול מ"ח הקיים ללא היתר, הקמת גדר קלה חדשה בגבול המגרש לרחוב חופשי דוד ובגבול המגרש הדרומי (בין שכנים), עקירות ונטיעות.

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. תשלום אגרות והיטלים.
4. הצגת תצהיר החתום ע"י עורך דין שגדר החלוקה הפנימית אשר מסומנת בתכנית הבקשה כשייכת לשכן אכן בבעלות השכן.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.
3. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

תנאים להתחלת עבודות

1. הריסת המחסן והגדרות הפנימיות הקיימים בתחום המגרש כפי המפורט בתכנית הבקשה.
2. הריסה בפועל של כל החורג לדרך לחלקה 519 בגוש 6636 ובשטח זיקת ההנאה.
3. הגשת אישור קבלן האסבסט שהאסבסט פונה על פי החוק באמצעות קבלן אסבסט בעל רישיון מתאים לביצוע העבודה והוטמן באתר מורשה.
4. הגשת סקר אסבסט של סוקר אסבסט מוסמך על ידי המשרד להגנת הסביבה.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. הסדרת המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין
3. רישום סופי של התצ"ר בטאבו
4. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה