

כ"ז חשוון תשפ"ג  
21 נובמבר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0370 תאריך: 16/11/2022 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) | יגאל הלמן בניה ויזמות בע"מ | ברזאני משה 5 | 2205-005       | 22-0616   | 1         |

## רשות רישוי (דיון נוסף)

|           |                 |             |                               |
|-----------|-----------------|-------------|-------------------------------|
| מספר בקשה | 22-0616         | תאריך הגשה  | 24/04/2022                    |
| מסלול     | תוספות ושינויים | תוספות בניה | תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) |

|          |                                     |           |             |
|----------|-------------------------------------|-----------|-------------|
| כתובת    | ברזאני משה 5                        | שכונה     | ירמת אביב ג |
| גוש/חלקה | 207/6631                            | תיק בניין | 2205-005    |
| מס' תב"ע | תמא/1, ל1, א815, 3897, ב1233, א1233 | שטח המגרש | 5914        |

| בעל עניין              | שם                         | כתובת                                    |
|------------------------|----------------------------|--|
| מבקש                   | יגאל הלמן בניה ויזמות בע"מ | רחוב הירקון 43, בני ברק 5120503          |
| בעל זכות בנכס          | הלוי אילן                  | שדרות שאול המלך 8, תל אביב - יפו 6473307 |
| עורך ראשי              | אטלסוב אליסה               | רחוב הקונגרס 25, תל אביב - יפו 66044     |
| מתכנן שלד              | נמירובסקי איליה            | רחוב ירושלים 34, רעננה 4350108           |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | הלמן איתן                  | רחוב שיינפיין 28, כפר סבא 4465206        |

### מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

| מהות עבודות בניה   |
|--|
| <p>הקמת 28 מרפסות בולטות עבור 28 יח"ד (מתוך 31 יח"ד הקיימות), בקומות 1-7, לכיוון החזית הקדמית שפונה לרחוב ברזאני משה ולחזית לדרך מרדכי נמיר, באגף הדרומי בבניין המורכב מ-2 אגפים בני 8 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, עבור 62 יח"ד סה"כ (31 יח"ד כל אגף).</p> <p>יש לציין שמרפסת בתת חלקה 18 (קומה ראשונה, דירה מס' 2) מוצעת ללא גישה, ובנוסף 3 דירות בקומה 8 לא משתתפות בבקשה (לדירות קיימות מרפסות גג).</p> <p>המרפסות נתמכות בשני עמודי בטון כ"א.<br/>הקמת המרפסות כוללת פירוק חלון והרחבת הפתח עד מפלס הרצפה (ויטרינה).<br/>הבקשה כוללת שימור והעתקת עצים קיימים במגרש.</p> |

### מצב קיים:

|   |
|---|
| <p>על החלקה קיים בניין מגורים המורכב משני אגפים זהים בקיר משותף, אשר הורחבו (בקומת הגג) במהלך השנים. כל אגף בן (8 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים וקומת מרתף, עבור 31 יח"ד כל אגף, סה"כ 62 יח"ד בבניין). כעת מדובר באגף הדרומי.<br/>החלקה גובלת ב-2 רחובות, מרדכי נמיר בחזית קדמית מערבית, וברזאני משה בחזית קדמית מזרחית. בחזיתות הצדדיות החלקה גובלת בבנייני מגורים קיימים.</p> |
|---|

הערה: הדרפט מתייחס לגרסה 4 של תכנית הבקשה (מתאריך 7.6.22) אשר אינה כוללת בניה ע"ח מקומות חניה ומחסנים המוצמדים בנסח טאבו.

### ממצאי תיק בניין:

| מספר היתר | שנה  | תיאור   | מספר בקשה |
|-----------|------|---|-----------|
| 1-187     | 1989 | שינויים פנימיים בדירה העליונה בבניין הדרומי (הבניין הנידון) והוספת חדר יציאה לגג ומרפסת גג בבניין קיים בן 8 קומות מעל קומת עמודים וקומת מרתף. |           |
| 1-186     | 1980 | שינויים בקומה ה-8 של הבניין הדרומי בחלקה (הבניין הנידון). שינוי קונטור הקומה וחלוקה פנימית מחודשת.  |           |

|      |      |   |
|------|------|---|
| 1979 | 1-57 | הקמת בניין חדש (דרומי מבין 2 בניינים בקיר משותף זהים באותה חלקה) בן 8 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף אחת, עבור 31 יח"ד. |
|------|------|---|

**בעלויות:**

החלקה רשומה כבית משותף בן 93 תתי חלקות, אשר מתוכן 31 תתי חלקות (האגף הדרומי של הבניין הנדון) מנוהלות כבית מורכב. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של 93.5% מבעלי זכות באגף הנדון הרשומים בנסח טאבו.

הערה: מתוך סך של 93 תתי-חלקות רק 62 תתי-חלקות מהוות דירות בבניין, שאר תתי החלקות הרשומות בנסח טאבו הינן רכוש משותף או הצמדות לדירות בבניין.

נשלחו הודעות לשאר הבעלים בחלקה לפי תקנה 36ב', ולא התקבלו התנגדויות.

**חו"ד נכסים - מירי גלברט 01/09/2021**  
 חלקה 207 בגוש 6631 בבעלות פרטית

אין מניעה לאשר את הבקשה

**התאמה לתב"ע (תכנית 3897 הופקדה 7.10.2010, אזור רמת אביב ג')**

| סטייה  | מוצע  | מותר   |   |
|--|---|--|---|
|  | 28 גזוזטרות בשטח של 12 מ"ר ליחידה.  | ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד, ועד 14 מ"ר לגזוזטרה יחידה   | <b>שטח גזוזטרה</b>  |
|  | 2.55 מ' מקיר בניין קיים   | 3 מ' מקיר בניין קיים או עד גבול מגרש (לפי הקטן מביניהם)  | <b>קווי בניין למרפסות</b>   |
| ח-יפוי טיח (נדרש חיפוי אלומיניום), אולם האגף הצפוני של הבניין הסמוך ביותר לבקשה הנידונה, ברזאני 3, בנוי בפועל לפי חומרי הגימור המוצעים בבקשה הנידונה (שלא לפי תכנית העיצוב). לאור זאת, ולצורך התאמה אדריכלית לקיים, ניתן לאשר בניה לפי חומרי הגמר המוצעים. | מרפסות בנויות מבטון עם 2 עמודים אנכיים לתמיכה, המסודרות ב-4 עמודות, 2 לחזית לרחוב משה ברזאני ו-2 לחזית לרחוב מרדכי נמיר. מרפסות מוצעות מחופות בטיח בהיר ומעקה מוצע מזכוכית. | תכנית עיצוב שאושרה (בהיתר מסי 1200-16) לכתובת ברזאני 1: מרפסות תלויות או בנויות, ב-4 עמודות, 2 לחזית לרחוב ברזאני משה ו-2 לחזית לרחוב מרדכי נמיר, מחופות לוחות אלומיניום, עם מעקה זכוכית | <b>הוראות בינוי / עיצוב במבנים הבנויים מאותו טיפוס- התאמת המרפסות בעיצוב ובחומרי הגמר לפי בקשה ראשונה שהוגשה באותו הטיפוס</b> |

**התאמה לתקנות:**

| הערות  | כן | לא |                              |
|--|----|----|------------------------------|
| -לא מוצעת בניה מעבר לקו בניין                              | +  |    | <b>בנייה במרווחים/בליטות</b> |
| -מוצעות 28 גזוזטרות בהתאם לתב"ע ולתקנת המרפסות- 12 מ"ר כ"א | +  |    | מרפסת                        |
| -הבקשה חתומה ע"י מהנדס רשוי                                | +  |    | חיזוק וחישובים סטטיים        |

**חו"ד גנים ונוף- מכון רישוי**

**טבלת עצים**

| # | סוג | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד | ערך נופי |
|---|-----|------|----------|-----------|------|----------|
|---|-----|------|----------|-----------|------|----------|

## טבלת עצים

| #  | סוג            | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד  | ערך נופי |
|----|----------------|------|----------|-----------|-------|----------|
| 1  | דקל            | 4.0  | 45.0     | 1.0       | שימור | 1,728    |
| 2  | דקל            | 4.0  | 30.0     | 1.0       | שימור | 1,728    |
| 3  | דקל כנרי       | 4.0  | 40.0     | 1.0       | שימור | 1,728    |
| 4  | דקל כנרי       | 4.0  | 40.0     | 1.0       | שימור | 1,728    |
| 5  | גזע דקל כרות   | 0.   | 0.       | 0.        | שימור |          |
| 6  | דקל ושנגטוניה  | 10.0 | 30.0     | 1.0       | שימור | 3,240    |
| 7  | דקל ושנגטוניה  | 10.0 | 30.0     | 1.0       | שימור | 3,240    |
| 8  | דקל ושנגטוניה  | 10.0 | 30.0     | 1.0       | שימור | 3,240    |
| 9  | דקל ושנגטוניה  | 10.0 | 25.0     | 1.0       | שימור | 2,672    |
| 10 | דקל ושינגטוניה | 10.0 | 25.0     | 1.0       | שימור | 2,672    |
| 11 | פיקוס בנגלי    | 6.0  | 40.0     | 1.0       | שימור | 2,853    |
| 12 | פיקוס בנגלי    | 6.0  | 25.0     | 1.0       | העתקה | 2,407    |
| 13 | פיקוס הגומי    | 6.0  | 30.0     | 1.0       | העתקה | 3,306    |
| 14 | דקל            | 10.0 | 55.0     | 1.0       | שימור | 2,672    |
| 15 | פיקוס          | 6.0  | 50.0     | 1.0       | שימור | 2,400    |
| 16 | פיקוס          | 6.0  | 70.0     | 1.0       | שימור | 2,400    |
| 17 | פיקוס          | 6.0  | 45.0     | 1.0       | שימור | 2,400    |
| 18 | פיקוס          | 6.0  | 50.0     | 1.0       | שימור | 2,400    |

## חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 11/07/2021

תכנית (אחרי תיקון לפי דרישתנו) תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לאשר את הבקשה להקמת 28 מרפסות בולטות, מקורות, ופתוחות עבור 28 יח"ד (מתוך 31 הקיימות), בקומות 1-7, (מרפסת אחת ללא גישה: בקומה ראשונה, תת חלקה 18) באגף הדרומי של בניין מגורים קיים בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף.

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

## תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ביצוע שיפוץ המבנה לפי 13 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
- \*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
- \*\*יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3. 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 של חברת שמ"מ לגבי ביצוע שיפוץ המבנה
2. 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
3. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

**ההחלטה : החלטה מספר 1**  
**רשות רישוי מספר 0184-22-1 מתאריך 15/06/2022**

לאשר את הבקשה להקמת 28 מרפסות בולטות, מקורות, ופתוחות עבור 28 יח"ד (מתוך 31 הקיימות), בקומות 1-7, (מרפסת אחת ללא גישה: בקומה ראשונה, תת חלקה 18) באגף הדרומי של בניין מגורים קיים בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף.

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

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ביצוע שיפוץ המבנה לפי 13 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
- \*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
- \*\*יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגוס, לביקורת וקבלת הנחיות.
3. 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 של חברת שמ"מ לגבי ביצוע שיפוץ המבנה
2. 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
3. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

#### מהות הבקשה: (עמרם אהוד)

##### מהות עבודות בניה

#### מצב קיים:

#### ממצאי תיק בניין:

| מסמך | תיאור  | שנה        | היתרים רלוונטיים |
|------|--|------------|------------------|
|      | תוספות בניה-חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר                   |            |                  |
|      | עבודה אסורה (ללא היתר)<br>מספר תיק: 41-9-1994-0232 מספר תביעה: 1<br>התקבל במח' הפלילית | 29/09/1994 | תביעות משפטיות   |
|      | צו הפסקת עבודה שיפוץ ללא היתר<br>מספר תיק: 41-9-1994-0232 מספר תביעה: 2                | 29/09/1994 |                  |

|  |   |            |  |
|--|---|------------|--|
|  | התקבל במח' הפלילית  |            |  |
|  | עבודה אסורה (ללא היתר)<br>מספר תיק: 41-1-2000-0296 מספר תביעה: 1<br>הועבר לבית משפט | 07/01/2001 |  |
|  | עבודה אסורה (ללא היתר)<br>מספר תיק: 41-9-2002-0107 מספר תביעה: 1<br>התקבל פסק דין   | 03/09/2002 |  |
|  | אי קיום צו הריסה<br>מספר תיק: 41-9-2002-0107 מספר תביעה: 2<br>הועבר לבית משפט       | 30/09/2003 |  |
|  | צו הריסה מינהלי<br>מספר תיק: 61-2-2020-0346 מספר תביעה: 2020-1700<br>הצו מעוכב      | 05/11/2020 |  |

**בעלויות:**

|   |
|---|
| הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום                 |
| הנכס בבעלות עיריית תל אביב והבקשה חתומה ע"י אגף הנכסים של העירייה |
| הנכס בבעלות מינהל מקרקעי ישראל והבקשה חתומה                       |
| הנכס רשום כבית משותף ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 22 |
| הנכס בבעלות חברה והבקשה חתומה ע"י נציג החברה                      |
| הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים          |
| הנכס בבעלות מושע ונעשה פרסום לכך                                  |

נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלו/לא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכנית ..... אזור .....)**

| סטייה   | מוצר | מותר |   |
|---|------|------|---|
| - תוספת 6% בגין שיפור תכנון (פורסמה)<br>- תוספת 5% בגין תוספת מעלית (פורסמה)<br>- תוספת 2.5% לקומה בגין תוספת ..... קומות (פורסמה)<br><br>- מבוקש תוספת X% בשטחי שרות על פי דרישת רשות מוסמכת לצורך .....   |      |      | <b>שטחים עיקריים</b><br>- קומה טיפוסית<br>- סה"כ<br><br><b>שטחי שרות</b>            |
| בנייה בחריגה על פי קו בו בנויים רוב הבניינים בין צמתים (פורסמה הקלה)<br>חריגה של ..... מקו בניין צידי/אחורי (פורסמה הקלה)<br>חריגה של ..... מקו בניין צידי/אחורי עבור בניה בקיר אטום (פורסמה הקלה)<br>הבלטת מרפסות של ..... במסגרת 40% מקו הבניין הקדמי/ האחורי (פורסמה הקלה) |      |      | <b>קווי בניין</b><br>קדמי לרחוב .....<br><br>לצד<br>לאחור<br><br>קווי בניין למרפסות |
| מבוקשת הקלה של X% בתכנית הקרקע (פורסמה)   |      |      | <b>תכנית קרקע</b>   |
| מבוקשת הקלה להגדלה במספר יחידות הדיור של ..... (פורסמה)   |      |      | <b>מס' יחידות מותר</b>  |
| מבוקשת הקלה לתוספת של ..... קומות (פורסמה)  |      |      | <b>מס' קומות</b>  |
| מבוקשת תוספת גובה של ..... מ' (פורסמה)  |      |      | <b>גובה במטרים</b>  |
| חריגה מהוראות בנין - ראה הערות בהמשך (פורסמה)   |      |      | <b>הוראות בנין/תכנית עיצוב</b>  |
| מבוקש שימוש חורג מתב"ע/מהיתר (מחק המיותר) מ..... ל..... (פורסם)   |      |      | <b>שימושים</b>  |
|   |      |      | <b>התאמה לנספח</b>  |

|            |      |      |       |
|------------|------|------|-------|
| תנועה/חניה | מותר | מוצע | סטייה |
|------------|------|------|-------|

**בנייה על הגג: חדר יציאה לגג/ דירת גג מכח ג/ ג1 / ס**

| סטייה   | מוצע | מותר  |            |
|---|------|---|------------|
| מבוקשת חריגה של X% בתכסית הבנייה על הגג (פורסמה הקלה) |      | 23 מ"ר לחדר יציאה לגג לפי תכנית ג'<br><br>40 מ"ר או 65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1<br><br>דירת גג עד 150 מ"ר לפי תכנית ס | שטח/ תכסית |
|   |      | 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)<br><br>7 מ' (בבניית גג רעפים)   | גובה       |
|   |      | ..... מ' לחזית<br><br>..... מ' לצד/אחור   | נסיגות     |
|   |      | גישה לשטח משותף<br><br>התאמה לגגות הקיימים  | בינוי      |

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

| סטייה  | מוצע | מותר  |       |
|--|------|---|-------|
| מבוקשת תוספת עד 4 קומת מרתף לצורך..... לפי תכנית ע-1 |      | 2   | קומות |
|  |      | חניה/ מחסנים דירתיים/<br>אחסנה מסחרית/<br>משרד לבעל מקצוע<br>חפשי/ חדר משחקים | שימוש |
|  |      | לפי קונטור הבניין<br><br>80%  | תכסית |

**בנייה לפי תמ"א 38 ומדיניות הועדה באזור.....**

- ההיתר המקורי משנת.....

- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

| סטייה  | מוצע | מותר/נדרש         |  |
|--|------|-------------------|--|
|  |      | רצועה מפולשת 3 מ' | סגירת קומת עמודים  |
|  |      | 25 מ"ר כולל ממ"ד  | הרחבת יחידות קיימות  |
|  |      |                   | תוספת קומות לפי מדיניות הועדה                              |
| חריגה נקודתית עבור ממ"דים/ אלמנטי חיזוק (פורסם לפי הוראות תמ"א 38) |      |                   | קווי בניין לפי מדיניות הועדה:<br>קדמי<br>קדמי/צדדי<br>צדדי |

|                     |           |      |       |
|---------------------|-----------|------|-------|
| מס' יח' דיור נוספות | מותר/נדרש | מוצע | סטייה |
| חניה                |           |      |       |
| מס' יח' דיור נוספות |           |      |       |
| אחורי               |           |      |       |

**התאמה לתקנות:**

| הערות | לא | כן |   |
|-------|----|----|---|
|       |    |    | <b>בנייה במרווחים/בליטות</b>  |
|       |    |    | - גודל חדרים<br>- רוחב מסדרון/פודסט<br>- רוחב חדר מדרגות<br>- אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית |
|       |    |    | <b>מצללה בחצר/על הגג:</b><br>- שטח המצללה<br>- קווי בניין/נסיגות בגג                          |
|       |    |    | מרפסת   |
|       |    |    | פיתוח שטח/גדרות   |
|       |    |    | בריכות שחיה   |
|       |    |    | מפלס כניסה קובעת  |
|       |    |    | חיזוק וחישובים סטטיים   |

**הערות נוספות:**

**נימוקי הדיון הנוסף: (ע"י אהוד עמרם)**

רשות הרישוי בתאריך 15/06/2022 החליטה: "לאשר את הבקשה להקמת 28 מרפסות בנויות ובולטות בשטח של 12 מ"ר כ"א, בחזית קדמית לרח' ברזאני משה ובחזית קדמית לדרך מרדכי נמיר, בקומות 1-7 (1 מהן מרפסת ללא גישה – בדירה מס' 2, ובנוסף 3 יח"ד בקומה 8 שלא הוצעו עבורן מרפסות) בבניין מגורים בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, עבור 31 יח"ד סה"כ."  
יש לציין ש-3 דירות בקומה 8 (תתי חלקות 45-47) לא השתתפו בבקשה כי קיימות להן מרפסות. הבקשה הייתה בסטטוס -מילוי דרישות עורך הבקשה לאחר החלטה.  
בתאריך 26/10/22 התקבלה פניה מצד מיופה כח המבקשים לצרף לבקשה הנדונה מבקשים נוספים: בעלי המרפסת שהוצעה ללא גישה בדירה מס' 2 (תת חלקה 18) והן בעלים של דירות מס' 30 ו-31 (תתי חלקות 46,47) אשר להן קיימות בהיתר מרפסות הקטנות מ-12 מ"ר ליח"ד וכעת הם מבקשים הגדלת המרפסות הקיימות לשטח של 12 מ"ר עבור כל יח"ד, בהתאמה למרפסות שאושרו בקומות 1-7.  
יש לציין שדירה מס' 29 (תת חלקה 45) אינה משתתפת בבקשה ולא מוצעת מרפסת עבורה.  
בתאריך 26/10/22 הוגשה תכנית הכוללת את השינויים המבוקשים המוזכרים לעיל.

**חישוב שטחי המרפסות עבור 2 המרפסות המוצעות להגדלה בדירות 30 ו-31 בקומה 8:**

סה"כ שטח מרפסת קיימת: 8.08 מ"ר  
שטח תוספת מוצעת: 6.38 מ"ר

סה"כ שטח מרפסת ליח"ד קיים + מוצע: 14.46 מ"ר, שניתן לאשר מאחר ש- 2.64 מ"ר מתוך שטח המרפסת הוא שטח מקורה אשר חושב בהיתר 1-110 כשטח עיקרי.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)**

לתקן את ההחלטה מיום 26/10/22 ולאשר הקמת 30 מרפסות בנויות פתוחות ומקורות בשטח 12 מ"ר כ"א, בחזית קדמית לרח' ברזאני משה ובחזית קדמית לדרך מרדכי נמיר, בקומות 1-8, בבניין בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים ומרתף, עבור 31 יח"ד סה"כ.

**ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1**  
**רשות רישוי מספר 1-22-0370 מתאריך 16/11/2022**

לתקן את ההחלטה מיום 26/10/22 ולאשר הקמת 30 מרפסות בנויות פתוחות ומקורות בשטח 12 מ"ר כ"א, בחזית קדמית לרח' ברזאני משה ובחזית קדמית לדרך מרדכי נמיר, בקומות 1-8, בבניין בן 8 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים ומרתף, עבור 31 יח"ד סה"כ.

**תנאים למתן היתר**

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ביצוע שיפוץ המבנה לפי 13 סעיפי הנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.
- \*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
- \*\*יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.
3. 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 של חברת שמ"מ לגבי ביצוע שיפוץ המבנה
2. 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
3. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

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