

כ"ז כסלו תשפ"ג
21 דצמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0413 תאריך: 18/12/2022 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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	פקלמן דיליה	זרובבל יעקב 11	2128-011	22-1882	1
6	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	לוי דרור	ויסבורג חיים 24	0937-024	22-1963	2

רשות רישוי

	24/11/2022	תאריך הגשה	22-1882	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תוספות בניה שינויים	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	מסלול

תל ברוך	שכונה	זרובבל יעקב 11	כתובת
2128-011	תיק בניין	134/6627	גוש/חלקה
490.50 מ"ר מתוך 981 מ"ר	שטח המגרש	1837, 256, 2754, 3450, א686, 1, ע1	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב המצביאים 6, תל אביב - יפו 6993503	פקלמן דיליה	מבקש
רחוב המצביאים 6, תל אביב - יפו 6993503	פקלמן גיל	מבקש
רחוב נווה רעים 26, רמת השרון 4726526	לאומי עמית	עורך ראשי
רחוב אל חפאיר 547, טירה 4491500	הירש איה	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
שינויים פנימיים ובחזיתות בבניין קיים בן 2 קומות (קומה א' חלקית ומעליה גג רעפים ללא ניצול חללו ובתוכו אנגדים) עבור יח"ד אחת (קוטג') בחלק הדרומי של המגרש בנוי בקיר משותף, הכוללים: -בקומה א': הקטנת שטח הבנייה בכ-5 מ"ר וכתוצאה מכך הגדלת שטח המרפסת גג, וביטול פרגולה מאושרת על מרפסת הגג (לא נבנתה בפועל); -במגרש: הקמת בריכת שחייה לא מקורה בחצר האחורית עם חדר מכונות תת קרקעי, הריסת הגבהת הגדרות שבוצע ללא היתר כלפי הגובה המאושר בהיתר משנת 2008, הריסת פרגולה קיימת במרווח האחורי והקמתה מחדש מחומר קל בשטח של כ-40 מ"ר;

הערה: ניתן לעורך הבקשה לתקן את התוכנית. דווח לוועדה הינה לפי תוכנית המתוקנת מתאריך 11/12/22 גרסה מס' 3.

מצב קיים:

במגרש בניין מגורים בן 2 קומות עם גג רעפים, עבור 2 יח"ד (2 קוטגיים בקיר משותף) כעת מדובר בקוטג' הדרומי.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
06-1556 08-0017	שינויים ותוספת בניה בבניין מגורים קיים בן 2 קומות עבור יח"ד אחת במחצית הדרומית של המגרש -קוטג' בקיר משותף, הכוללים: -בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות, שינוי מקום מחציות פנימיות, הריסת המקלט הקיים ובמקומו הקמת ממ"ד; -בקומה ב': שינויים פנימיים ותוספת בניה; -בנית גג הרעפים ללא ניצול חללו (תקרה של קומה ב' מגבס ומעליה אנגדים); יש לצין שבהיתר זה חישוב השטחים נערך לפי שטח מחצית המגרש 490.50 מ"ר.	31/08/2008	08-0263
93-1781	תוספת קומה חלקית לבניין קיים בן קומה אחת, סידור שני מקומות חניה על המגרש(אחד מקורה)שינויים פנימיים ופרגולה במרווח	28/08/1994	94-0720

	האחורי.		
	שינויים ותוספת בניה בקומת הקרקע ושינויים במפלסי הבניה.	17/12/1980	1/285
	בניין מגורים בן קומה אחת מכיל: מקלט, דירת מגורים בת 4 חדרים, פינת אוכל וחש', מקום חניה ל-2 מכוניות וגדר.	20/07/1979	255
	צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר מספר תיק: 41-1-2004-0052 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט	16/03/2004	תביעות משפטיות
	צו הפסקת עבודה שיפוטי בסטייה מהיתר מספר תיק: 41-3-2009-0033 מספר תביעה: 1 יצא צו	25/01/2009	

בעלויות:

הנכס בבעלות רמ"י וחכירות פרטיות (לא רשומות תת חלקות).
הבקשה הוגשה בחתימת אחד החוכרים, נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לרמ"י וחוכר שני ולא התקבלו התנגדויות.

אגף הנכסים ע"י מירי גלברט 27/6/2022
חלקה 134 בגוש 6627 בבעלות קק"ל.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 265- הופקדה ב-13/3/1852, 1839 הופקדה ב-11/12/1975, 3450, אזור תל ברוך)

סטייה	מוצע	מותר	
28.65 מ"ר (5.84% שאושרו במסגרת היתר משנת 2008 כהקלה של 6% יחסית (29.43 מ"ר).	קיים לפי היתר ק. קרקע 146.67 מ"ר = 29.9% <u>קומה א' 90.44 מ"ר = 18.4%</u> סה"כ 232.11 מ"ר = 47.32%	20% = 98.10 מ"ר 40% = 196.20 מ"ר סה"כ 42.5% = 208.46 מ"ר	שטחים עיקריים ממחצית שטח המגרש 490.50 מ"ר - קומה טיפוסית - סה"כ שטחי שדות מבנה עזר 2.5% = 12.26 מ"ר
	6 מ' קיר משותף	6 מ' קיר משותף	קווי בניין קדמי לרחוב זרובבל לצד צפוני לצד דרומי לאחור
	4 מ' קיר משותף	4 מ' קיר משותף	
	9.50 מ' קיר משותף	9 מ' קיר משותף	
	2	2	מס' יחידות מותר
	2	2	מס' קומות
	קיימים לפי היתר 2 מקומות חניה לא מקורים במרווח הקדמי (זה ליד זה)	2 מ"ח	התאמה לנספח תנועה/חניה

התאמה לתב"ע 2754 הקמת בריכת שחייה בבתי פרטיים

מיקום	מותר	מוצע	סטייה
	הקמת בריכת שחיה בכל תחום המגרש	מוצעת בריכת שחיה במרווח אחורי	

מותר	מוצע	סטייה
כולל קו בניין 0 מ'	במרחק של 1.0 מ' מגבול המגרש .	
לא קובעת	כ- 40 מ"ר	
חדר מכונות עבור בריכת שחיה	חדר מכונות תת קרקעי בשטח של כ-13 מ"ר	
1.10 מ'	1.10 מ'	
הקמת בריכת שחיה במרווח צדדי או אחורי בלבד.	בריכת שחיה במרווח אחורי	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצעת פרגולה מעץ ומתכת (לא הוצגו פרטים, נדרש כתנאי טכני) שטח הפרגולה כ-40 מ"ר, חורגת מעבר לקו הבניין האחורי ב-2.80 מ' מ-9 מ' המותרים (31%).		+	מצללה בחצר: - שטח המצללה - קווי בניין
קיימת מרפסת גג בקומה א' כעת מוצעת הגדלתה כי שטח קומה א' הוקטן.		+	מרפסת
בגדרות בוצעו בפועל שינויים כלפי גובה המאושר בהיתר ע"י הגבחה הגדרות. הגדר צד דרומי: בחלקה הוגבהה ב-0.10 מ' ובחלקה הוגבהה ב-0.45 מ'. גדר הפרדה פנימי: הוגבהה בחלק האחורי ב-0.25 מ'. גדר מערבית – אחורית: הוגבהה בכ-0.10 מ'. גדר מזרחית – קדמית: הוגבהה בחלקה ב-25 מ' ובחלקו ב-0.10 מ'. כל ההגבהות הנ"ל כלפי היתר משנת 2008 מסומנת כעת להריסה.	+		פיתוח שטח /גדרות
הוצגו פרטי הבריכה		+	בריכות שחיה לפי תב"ע 2754
ללא שינוי		+	מפלס כניסה קובעת

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 05/12/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי מרינה נלקין

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים 2 עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, 1 נטוע במגרש השכנים.
כדי להקים את הבריכה המבוקשת יש לבצע כריתה של עץ מס' 1 לא מוגן כמפורט בטבלה זו.
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עץ המיועד לכריתה הוא 0 ₪.
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
במגרש שכנים קיים עץ מס' 2 המיועד לשימור.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות.
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).

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	דקל קוקוס	6.0	15.0	2.0	כריתה	
2	אגון גמיש	7.0	30.0	2.0	שימור	3,391

חו"ד מחלקת פיקוח:**ויקטוריה ולודרסקי 04/08/2022**

תוכנית (אחרי תיקון לפי דרישותינו) תואמת את המצב בשטח.

המבוקש בנוי חלקית, במקום מתבצעות עבודות שיפוץ.

טרם בנו את בריכת השחייה, פרגולה החדשה בקומת הקרקע (פרגולה ישנה - מפורק). טרם התקינו ויטרינה המבוקשת - הפרדה בין פטיו ושטח המגורים. קיר הפרדה ישן - מפורק.

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

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות בבניין קיים בן 2 קומות (קומה א' חלקית עם גג רעפים ללא ניצול חללו) עבור יח"ד אחת (קוטג') בחלק הדרומי של המגרש הבנוי בקיר משותף, הכוללים:
 הקטנת שטח קומה א' וע"י כך הגדלת שטח מרפסת הגג, הריסת פרגולה מאושר בחזית האחורית ובניית הפרגולה חדשה מחומר קל הקמת בריכת שחייה לא מקורה בחצר האחורית עם חדר מכונות תת קרקעי, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) 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 הועדה)

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ביצוע הריסת הגבהת הגדרות כמסומן במפרט, בזמן ביצוע עבודות הבניה.
3. ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 08-0263 משנת 2008.
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

קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 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

החלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0413 מתאריך 18/12/2022

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות בבניין קיים בן 2 קומות (קומה א' חלקית עם גג רעפים ללא ניצול חללו) עבור יח"ד אחת (קוטג') בחלק הדרומי של המגרש הבנוי בקיר משותף, הכוללים:
 הקטנת שטח קומה א' וע"י כך הגדלת שטח מרפסת הגג, הריסת פרגולה מאושר בחזית האחורית ובניית הפרגולה חדשה מחומר קל הקמת בריכת שחייה לא מקורה בחצר האחורית עם חדר מכונות תת קרקעי, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) 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)

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ביצוע הריסת הגבהת הגדרות כמסומן במפרט, בזמן ביצוע עבודות הבניה.
3. ההיתר כפוף לכל תנאי היתר מס' 08-0263 משנת 2008.
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

קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 5 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

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1963	תאריך הגשה	04/12/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	ויסבורג חיים 24	שכונה	גני צהלה, רמות צהלה
גוש/חלקה	511/6624	תיק בניין	0937-024
מס' תב"ע	תמ"א/1, 1879	שטח המגרש	752

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לוי דרור	רחוב ויסבורג חיים 24, תל אביב - יפו 6935840
בעל זכות בנכס	לוי דרור	רחוב ויסבורג חיים 24, תל אביב - יפו 6935840
עורך ראשי	בכר יואל	רחוב השומרון 11, חולון 5826514
מתכנן שלד	רדשקובסקי ארקדי	ת.ד. 1, תל אביב - יפו 6100001

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספת בניה בבניין מגורים קיים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, 4 יח"ד, הכוללים:</p> <p>1. הקמת מעלית פנימית בתוך פטיו לא מקורה קיים צמוד לחדר המדרגות הכללי עם 3 תחנות עצירה בקומות קרקע, א' ו-ב' כולל הריסת קיר המזרחי של חדר המדרגות הכללי (הפונה לפטיו), הריסת מהלכי המדרגות הקיימים ובנייתם מחדש כדי לאפשר הסדרת גישה למעלית המוצע;</p> <p>2. בניית 4 מרפסות בולטות בחזית קדמית, 2 מהן מקורות ופתוחות ו-2 בקומה ב' לא מקורות, עם עמודים קונסטרוקטיביים בקומת הקרקע;</p> <p>3. בקומת הגג: הסדרת פתח גישה לגג המשותף מעל חדר המדרגות הכללי, בדירה הצפונית הריסת 2 פרגולות קיימות שנבנו ללא היתר ואישור בדיעבד של מחסן בשטח 8.30 מ"ר צמוד לחדר היציאה לגג הקיים, בדירה הדרומית הריסת הפרגולה שנבנתה ללא היתר עד מעקה הגג ואישור בדיעבד של 2 פרגולות אלומיניום בצמוד לחדר היציאה לגג הקיים;</p>

הערה: ניתן לעורך הבקשה להגיש תכנית מתוקנת. דווח לוועדה הינה לפי תכ' המתוקנת מתאריך 11/12/2022 גרסה מס' 6.

מצב קיים:

במגרש קיים בניין מגורים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, 4 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
22-1317	<p>בקשה דומה לבקשה הנדונה נדחתה ע"י רשות הרישוי בתאריך 14/9/2022 שכן:</p> <p>- הבקשה לא מתייחסת לבנייה הקיימת על הגג (לרבות מחסן ופרגולות) שנבנתה ללא היתר ובניגוד להוראות תב"ע ג1, לעניין נסיגה ממעקה הגג ושטח הבנוי;</p> <p>- אין התאמה בין קווי הבניין המסומנים בהיתר המקורי לקווי הבניין שהוצגו בבקשה הנדונה, לכן לא ברור עם המרפסות החדשות המוצעות בחזית קדמית הינם בתוך קו הבניין הקדמי המותר או מחוצה לו;</p> <p>- לא הוצגה גישה לגג העליון מחדר המדרגות הכללי;</p> <p>- לא הוצגו הגדרות הקיימות בגבולות המגרש, חומר הבנייה וגובהן;</p>	2022	

	קיר המפריד במרפסות בניגוד להנחיות המרחביות (נדרש נסיגה של קיר המפריד 0.10 מ' מהמעקה).		
	סגירת כל המרפסות בבניין.	25/10/1981	1/201
	שינויים פנימיים והגדלה בכל קומות הבניין בן 2 קומות מעל קומת עמודים, 4 יח"ד.	30/11/1979	1/106
	תוספת 2 חדרי יציאה לגג לדירות שבקומה ב'.	30/11/1979	1/105
	הקמת בניין מגורים חדש בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, 4 יח"ד.	24/10/1979	882
	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 61-2-2020-0391 מספר תביעה: 2020-1831 ביצוע הצו אושר	07/12/2020	תביעות משפטיות
	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 61-2-2020-0390 מספר תביעה: 2020-1829 ביצוע הצו אושר	07/12/2020	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 4 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים שהינם בעלי 4 הדירות הקיימות בבניין.

אגף הנכסים ע"י ענת איבגי 7/6/2022:
חלקה 511 בגוש 6624 בבעלות פרטית.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

התאמה לתב"ע (תכנית 1897 רמת צהלה)

סטייה	מוצע	מותר	
ראה בהמשך הערות לגבי הוספת מרפסות בבניינים בהם אושרו מרפסות 30% מעבר לשטחים המותרים, מכח נוהג.	מוצעות 4 מרפסות בולטות בשטח 12 מ"ר כ"א, 2 מרפסות בקומה א' מקורות ופתוחות ו-2 מרפסות בקומה ב' העליונה לא מקורות	בממוצע 12 מ"ר ולא יעלה על 14 מ"ר כ"א.	מרפסות
	לפי היתר הבניין אושר בקו בניין קדמי של 8.10 מ', בפועל נבנה במרחק של 8.80 מ' מגבול המגרש הקדמי. הבלטת מרפסות מוצעת במסגרת קו הבניין הקדמי המותר של 6 מ',	6 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב ויסבורג
	לא מוצעת בנייה חדשה בצדדים	4 מ'	לצדדים
	לא מוצעת בנייה חדשה בחזית אחורית.	4.50 מ'-5 מ'	לאחור
	קיים מקלט בקומת העמודים המפולשת	בבניין אין ממ"דים	שטחי שרות ממ"ד
סימון מקומות החניה הקיימים לפי היתר נדרש כתנאי טכני	במפרט לא סומנו מקומות החניה המאושרים/קיימים.	לפי היתר אושרו בקומה המפולשת 4 מקומות חנייה	התאמה לנספח תנועה/חניה

התאמה לתב"ע 2710 - מעליות

	<p>המעלית מוצעת בתוך פטיו קיים צמוד לחדר המדרגות הכללי, ללא שינוי בחלונות הפונות לכיוון הפטיו.</p> <p>מוצעים 3 עצירות בקומות קרקע, אי ו-ב', כולל פתיחת דלת חיצונית מהחצר בקומת הקרקע לצורך גישה למעלית.</p>	<p>תותר הקמת מעלית פנימית</p> <p>מינימום 3 עצירות</p>	<p>לתב"ע 2710</p> <p>מספר עצירות</p>
--	---	---	--

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1 בשלבים

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>לפי היתר משנת 1979 קיימים על הגג 2 חדרי יציאה לגג בשטח של 23 מ"ר כ"א .</p> <p>בחלק הצפוני של הגג מוצעת הריסת פרגולות שנבנו ללא היתר ותוספת בניה של 8.30 מ"ר ע"י בניית מחסן בצמוד לחדר היציאה לגג $23 \text{ מ"ר} + 8.30 = 31.30 \text{ מ"ר}$</p> <p>בחלק הדרומי אין שינוי בחדר היציאה לגג כלפי היתר.</p>	<p>40 מ"ר או 65% לפי הקטן ביניהם</p>	<p>שטח/ תכסית</p>
<p>גובה של הקומות הטיפוסיות רשום לא נכון (2.43 מ' במקום 2.80 מ' לפי ההיתר), נדרש תיקון כתנאי טכני.</p>	<p>3.66 מ' (גג עליון של המעלית)</p> <p>חדרי היציאה לגג קיימות לפי היתר ללא שינוי, גובה נטו 2.40 מ'.</p>	<p>ברוטו : 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)</p> <p>נטו :</p>	<p>גובה</p>
	<p>5.90 מ' ממעקה הגג</p> <p>2.14/2/27 מ' לצדדים</p> <p>כ-5.90 מ' בחזית אחורית</p>	<p>2 מ' לחזית</p> <p>1.20 מ' לצד/אחור</p>	<p>נסיגות</p>
	<p>הוצג פתרון גישה לגג המשותף מעל חדר המדרגות</p>	<p>גישה לשטח משותף</p>	<p>בינוי</p>
	<p>בחלק הצפוני פרגולות הקיימות מוצעות להריסה.</p>	<p>כל בניה על הגג בנסיגה ממעקה הגג : 2 מ' בחזית קדמית 1.20 מ' לצדדים ולאחור</p>	<p>פרגולה נסיגות</p>

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>בחלק הדרומי - פרגולה במרחק 1.20 ממעקה הגג בחזית קדמית 1.20 מ' / 2.74 בצד ו-5.90 מ' לאחור.</p> <p>2 פרגולות בחלק דרומי של הגג בשטח 30 מ"ר המהווה 27.2% משטח הגג.</p> <p>אלומיניום – הוצגו פרטים</p>	<p>עד 1/3 שטח מרפסת הגג או 10 מ"ר (הגדול שביניהם).</p> <p>חומר קל</p>	<p>שטח</p> <p>חומר בניה</p>

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
<p>קיימות על הגג 4 פרגולות ומחסן שהוקמו ללא היתר. בחלק הצפוני של הגג הפרגולות מוצעות להריסה והמחסן מבוקש כתוספת לחדר היציאה לגג הקיים עד 31.30 מ"ר, שניתן להמליץ.</p> <p>החלק הדרומי של הגג מוצע הריסת רק חלק מפרגולה הבנויה עד מעקה הגג, ואישור בדיעבד של-2 הפרגולות הקיימות בשטח עד 1/3 משטח מרפסת הגג.</p>		+	<p>מצללה על הגג: - שטח המצללה</p> <p>- קווי בניין/נסיגות בגג</p>
<p>מרפסות פתוחות, ומקורות בשטח של 12 מ"ר לכל דירה, בבנייה במסגרת קו הבניין הקדמי המותר, ניתן להמליץ.</p> <p>קיר המפריד במרפסות מוצע עד מעקה המרפסת בניגוד להנחיות המרחביות (קיר מפריד נדרש נסיגה של 0.10 מ' מהמעקה) תיקון נדרש כתנאי טכני.</p>	+	+	מרפסת
הגדרות בגבולות המגרש קיימות, ללא שינוי		+	פיתוח שטח /גדרות
ללא שינוי כלפי היתר.		+	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

להלן הנחיות יועצת המשפטית מתאריך 19/3/2015 תוספת בנייה לדירות עם מרפסות שנבנו מכח נוהג (30% מעבר לשטחים המותרים):
 "לדירות עם מרפסת שנבנתה מכח נוהג, הבנויה כולה בקווי הבניין, ויש היתר לבנייה של רצפתה ותקרתה, גם אם לא נמצא היתר לסגירתה, ניתן יהיה להוסיף גזוזטרה בשטח עד 12 לפי תקנות חישוב שטחים, או מתוך שטח הגזוזטרה".

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 12/12/2022

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

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
 כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.
 ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 1,440 ₪.
 יש לנטוע במגרש 6 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.
 עץ הזית מבוקש להעתקה בתוך המגרש.
 יש לשמר את העצים בליווי אגרונום.
 המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכנ 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	סיאגרוס רומנזוף	9.0	25.0	5.0	שימור	5,670
2	זית אירופי	4.0	15.0	3.0	העתקה	1,527
3	שמרופס נמוך	2.0	15.0	2.0	כריתה	1,440
4	תמר קנרי	9.0	45.0	6.0	שימור	4,860
5	שמרופס נמוך	1.0	15.0	2.0	כריתה	
6	הדר מינים	3.0	15.0	3.0	כריתה	
7	הדר מינים	2.0	10.0	1.0	כריתה	
8	הדר מינים	3.0	10.0	2.0	כריתה	
9	הדר מינים	5.0	10.0	4.0	כריתה	
10	הדר מינים	2.0	10.0	1.0	כריתה	
11	ברוש גדול פירות	6.0	15.0	3.0	שימור	
12	ברוש גדול פירות	6.0	15.0	3.0	שימור	
13	ברוש גדול פירות	6.0	15.0	3.0	שימור	
14	ברוש גדול פירות	6.0	15.0	3.0	שימור	
15	פיקוס השדרות	9.0	45.0	8.0	שימור	19,085
16	פיקוס השדרות	9.0	35.0	6.0	שימור	11,545
17	מנגו הודי	5.0	10.0	4.0	שימור	528
18	סיאגרוס רומנזוף	10.0	20.0	7.0	שימור	5,040
19	הדר מינים	4.0	10.0	3.0	שימור	490

חו"ד מחלקת פיקוח:**אהרון מיכאלי 20/11/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי נא לשים לב לבלוני גז.

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

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה בבניין מגורים קיים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, 4 יח"ד, הכוללים:

- הקמת מעלית פנימית בתוך פטיו צמוד לחדר המדרגות עם 3 תחנות עצירה כולל הריסת קיר המזרחי של חדר המדרגות הכללי (הפונה לפטיו), הריסת מהלכי המדרגות הקיימים ובנייתם מחדש;

- בניית 4 מרפסות בולטות בחזית קדמית, 2 מהם מקורות ופתוחות ו-2 בקומה ב' לא מקורות, עם עמודים קונסטרוקטיביים בקומת הקרקע;

- בקומת הגג: הסדרת פתח גישה לגג המשותף מעל חדר המדרגות הכללי, בדירה הצפונית - הגדלת שטח הבנוי על הגג ע"י אישור בדיעבד של מחסן קיים צמוד לחדר היציאה לגג הקיים, ובדירה הדרומית הקמת של 2 פרגולות אלומיניום בצמוד לחדר היציאה לגג הקיים;

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 תכנ הבניה (בקרת תכנ ע"י מהנדס הוועדה)
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסוף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
 2. הריסת הפרגולות המסומנות להריסת במפלס הגג לפני תחילת עבודות הבניה.
 3. השלמת 20 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.

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.
5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,440 נֶח.
6. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור סופי של חב' שמ"מ לגבי סיווים 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. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4. הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר
5. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 18/12/2022 מתאריך 1-22-0413

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה בבניין מגורים קיים בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, 4 יח"ד, הכוללים:
- הקמת מעלית פנימית בתוך פטיו צמוד לחדר המדרגות עם 3 תחנות עצירה כולל הריסת קיר המזרחי של חדר המדרגות הכללי (הפונה לפטיו), הריסת מהלכי המדרגות הקיימים ובנייתם מחדש ;
 - בניית 4 מרפסות בולטות בחזית קדמית, 2 מהם מקורות ופתוחות ו-2 בקומה ב' לא מקורות, עם עמודים קונסטרוקטיביים בקומת הקרקע;
 - בקומת הגג: הסדרת פתח גישה לגג המשותף מעל חדר המדרגות הכללי, בדירה הצפונית - הגדלת שטח הבנוי על הגג ע"י אישור בדיעבד של מחסן קיים צמוד לחדר היציאה לגג הקיים, ובדירה הדרומית הקמת של 2 פרגולות אלומיניום בצמוד לחדר היציאה לגג הקיים;
- 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 כל התשלומים כאמור בסיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הריסת הפרגולות המסומנות להריסת במפסל הגג לפני תחילת עבודות הבניה.
3. השלמת 20 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.
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.

5. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 1,440 ₪
6. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המומחה בתחום טיפול בעצים המלווה את הפרויקט. ליווי זה יתבצע בכל שלבי ההעתקה ועד לקליטה מלאה של העצים.

תנאים להתחלת עבודות

1. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
2. הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>
3. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא העתקת עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

1. אישור סופי של חב' שמ"מ לגבי סיווים 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. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 6 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
4. הגשת אישור רשות הכבאות לקבלת תעודת גמר
5. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה