

כ' אב תש"פ  
 10 אוגוסט 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 6-20-0048 תאריך: 05/08/2020 שעה: 12:30  
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל  
 אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
	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 אילן רוזנבלום	
	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 תמ"א 38	נטע מאור וייס 6 תל אביב בע"מ	וייס איזיק הירש 6	0289-006	20-0822	1

## רשות רישוי - התנגדות

21/06/2020	תאריך הגשה	20-0822	מספר בקשה
תוספת בניה לפי תמ"א 38 תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) תוספת מעלית חיצונית/פנימית	תוספות בניה	תוספות ושינויים	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	וייס איזיק הירש 6	כתובת
0289-006	תיק בניין	133/6902	גוש/חלקה
525 מ"ר	שטח המגרש	תמ"א 38/3, 9077, 58, 3616, 2710	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316	נטע מאור וייס 6 תל אביב בע"מ	מבקש
רחוב וייס איזיק הירש 6, תל אביב - יפו 6346432	אביטל טורצין חווה	בעל זכות בנכס
רחוב דגניה 32, תל אביב - יפו 65153	צלליכין ניסן ליאת	עורך ראשי
רחוב אבן גבירול 14, הרצליה 4648217	ווגמן אלכס	מתכנן שלד
רחוב דגניה 32, תל אביב - יפו 65153	ניסן אברהם	מיופה כח מטעם המבקש

### מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

<b>מהות עבודות בניה</b>
תוספות ושינויים בבניין מגורים קיים הכוללים: חיזוק מפני רעידות אדמה, תוספת קומה וקומת גג חלקית . סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף חלקי עבור 18 דירות.

### מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף חלקי. סה"כ: 14 יח"ד (1 בקומת המרתף, ללא היתר).
--

### ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
לבניין בן 3 קומות, קומת עמודים וגדר. המכיל בקומת עמודים – 4 חדרים עם ח"ש ושטח פתוח בין עמודים. ובקומות א', ב', ג' – 7 חדרים עם ח"ש בכל קומה. על הגג סככה לכביסה. (נמצא היתר מילולי בלבד).	1946	520
לבניין בן 3 קומות וסככה לכביסה על הגג מעל קומת עמודים. סה"כ 12 יחידות דיור. (נמצא היתר חתום בלבד).	1947	748
לשינויים פנימיים במחיצות בקומת עמודים, א', ב', ג'.	1947	749
להוספה בקומה ד' – חדר עם ח"ש ולשינוי מקום חדר הכביסה. סה"כ: 13 יחידות דיור.	1947	176
סגירת מרפסת בדירת גג.	1977	674
שימוש חורג מדירת מגורים בקומת קרקע למרפאה בלבד, בשטח של 72.68 מ"ר, תוך הגבלת פעילות עד שעה 19:00 לתקופה של 5 שנים מתאריך 27.10.99.	2000	7-200037

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 14 תתי חלקות. על גבי מפרט הבקשה חתומים החברה המבקשת, נטע מאור וייס 6 תל אביב בע"מ, הרשומה בהערת אזהרה סעיף 126 בתת חלקות 3,4,8,9,10,14 - באמצעות מורשה חתימה מטעמה וחותרמת החברה. וכן על ידי שני עו"ד, מיופיי כוחם של
---

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

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	5 קומות וקומת גג חלקית.	5 קומות וקומת גג חלקית.	
קווי בניין לפי 58 קדמי לרח' וייס צדדי מזרחי	4.00 מ' 3.00 מ'	<u>מבדיקה גרפית:</u> כ- 3.60 מ'  בק. קרקע כ- 1.3 מ' בק. טיפוסיות כ- 2.40 מ'	0.40 מ' קיים+ חיזוק  1.70 מ' בק. קרקע. 0.60 מ' בק. קיימות. <b>סטייה מהיתר + חריגה בקומת הקרקע כתוצאה מקירווי וסגירה של מרפסת קרקע. הנ"ל גם לגבי החזית הצדדית השנייה. לא ניתן לאשר.</b>
צדדי מערבי	3.00 מ'	בק. קרקע כ- 1.2 מ' בק. טיפוסיות כ- 1.80 מ'	1.80 מ' בק. קרקע. 1.20 קיים+ חיזוק
אחורי דרומי	5.00 מ'	כ- 4.60 מ'	0.40 מ' קיים+ חיזוק
קווי בניין ממ"דים אחורי דרומי	3.00 מ'	3.00 מ'	
תכנית/קומת קרקע	תותר סגירת קומת קרקע למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3.00 מ' מחזית הבניין.	הרחבת קומת הקרקע מעבר לקונטור קומות שמעל – כתוצאה של קירווי וסגירה של מרפסות קרקע ללא היתר.	<b>בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן אשר.</b>
זכויות בנייה	<u>בקומות הקיימות</u> תוספת של עד 25 מ"ר לדירה קיימת בהיתר לרבות ממ"ד.  <u>קומת התוספת</u> בהתאם לקונטור הבניין הקיים לא כולל מרפסות ובליטות.  <u>קומת הגג</u> קונטור קומת הגג לרבות מרפסות הגג יהיה כקונטור הקומה העליונה ללא מרפסות ובליטות.	<u>מבדיקה גרפית:</u> <u>בקומת הקרקע לדירה דרומית</u> כ- 9.90 מ"ר עבור ממ"ד.  <u>בקומות א-ב-ג לדירה דרומית</u> כ- 9.90 מ"ר עבור ממ"ד.  <u>בקומה ד</u> בחזית המערבית מוצג קיר קיים מעל מרפסת קיימת.  <u>בקומת הגג</u> בהתאם להוראות התכנית.	אושר בהיתר 674.
תכנית הבנייה בקומת הגג	65% מתכנית הקומה העליונה (שטח כ- 265 מ"ר), לא כולל מרפסות מהווה כ- 172 מ"ר.	מבדיקה גרפית כ- 170 מ"ר	

	כ- 5.10 מ'	קומת הגג תבנה בניסגה שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו החזית הקדמית.	
<b>הוראות בינוי למרפסות</b>	בקומות הקיימות סגירת מרפסות קדמיות בחריגה ממשור החזית.	<b>בקומות הקיימות</b> , בחזית הקדמית, לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות.  <b>מרפסות חצי שקועות</b> אושרו בחזית קדמית. ניתן לסגור במישור קיר הבניין וחלק המרפסת הזיזי יישאר פתוח.  <b>בקומות התוספת</b> , יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בחזית הקדמית לא תותר סגירתן.	
<b>בניגוד להנחיות מבנים באזור ההכרזה. לא ניתן לאשר.</b>	בחזית הקדמית מבוקשת סגירת מרפסות בקומת התוספת.		
	בהתאם להוראות התכנית. 3 דירות.	<b>בקומת התוספת</b> מספר הדירות יהיה לפי מספר הדירות בקומה הטיפוסית הקיימת= 3 דירות.  <b>בקומת הגג (החלקית)</b> לפי מפתח של 70 מ"ר מקומת הגג. לפי מדידה גרפית כ- 172/70 = 2 דירות. <b>סה"כ</b> 5 דירות.	<b>צפיפות</b>
	2 דירות בקומת הגג. <b>סה"כ</b> 5 דירות.		
<b>0.10 מ'. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</b>	3.30 מ'.	באזור ההכרזה כגובה קומה טיפוסית קיימת. גובה קומה טיפוסית בהיתר: 3.20 מ'.	<b>גובה קומה</b>
	4.50 מ'.	4.50 מ' למעקה הגג ההיקפי עם הגבהה נקודתית במרכז הגג למתקנים טכניים עד 5.00 מ'.	<b>גובה קומת הגג ברוטו</b>
<b>מרפאה - לא בהיתר. תוקפו של היתר לשימוש חורג הסתיים לפני שנים רבות ולא הוגשה כל בקשה לתקופה נוספת של השימוש. לא ניתן לאשר.</b>	מרפאה (בקומת הקרקע)/ מגורים.	מגורים.	<b>שימושים</b>
	בחזית המזרחית מערבית, מזרחית ודרומית – בהתאם להוראות התכנית.	תותר הבלטת מסתורים ממישור חזית הבניין וכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין ובהתאם להנחיות הוועדה.	<b>מסתורי כביסה</b>
<b>לא הוצג מיקום מעבי מזגנים.</b>	לא הוצגו.	תותר התקנת מזגנים על הגג העליון או לחילופין במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה.	<b>מזגנים</b>
	נסיגה – 3.40 מ'. גובה - 3.00 מ'.	נסיגה ממעקה גג עליון - 1.20 מ'. גובה מרצפת המרפסת כולל עובי	<b>מצללה</b>

		קורה- 3.00 מ'.	
<b>מתקנים טכניים</b>	גובה המתקנים לא יעלה 2.00 מ'.	לא הוצגו מתקנים בחתכים.	<b>לא ניתן לבדיקה.</b>
<b>הנחיות עיצוביות באזור ההכרזה</b>	חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד.	אינו במישור אחיד בקומת הקרקע, אין התאמה בין המוצג בתכנית לחזית.	<b>בניגוד להנחיות. לא ניתן לאשר.</b>
<b>גוף הבניין קומות קיימות</b>	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב.	בקומת הקרקע, בחזית הקדמית מבוקשת תוספת עמודים שאינם תואמים לפרופורציות הקיימות.	<b>בניגוד להנחיות. לא ניתן לאשר.</b>
<b>גוף הבניין קומות התוספת</b>	במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן.	בהתאם להנחיות.	
<b>מרפסות קומות קיימות</b>	מערכות ומסתורים לא ימוקמו בחזית הפונה לרחוב.	בהתאם להנחיות.	
<b>מרפסות קומות קיימות</b>	לא תותר תוספת מרפסות בחזית הקדמית.	בהתאם להנחיות.	
<b>קומות התוספת</b>	סגירת מרפסות תהיה מזכוכית בלבד.	בהתאם להנחיות.	
<b>קומת גג חלקית</b>	בשטח ובתוואי המרפסות הקיימות.	בהתאם להנחיות.	
<b>חומרי גמר</b>	מעקות הגג יבנו ברצף עם מישור קיר החזית.	שילוב בנוי וברזל.	<b>בניגוד להנחיות. לא ניתן לאשר.</b>
	גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ 90 ס"מ ממפלס הרצפה.	בנוי כ- 60 ס"מ.	<b>בניגוד להנחיות. לא ניתן לאשר.</b>
	חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	לא צוינו חומרי גמר.	<b>בניגוד להנחיות. לא ניתן לאשר.</b>

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

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	2 קומות	קומה 1	
<b>גובה קומות</b>	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו	לא הוצג חתך. לא ניתן לבדיקה.	
<b>שימושים</b>	חניה/ מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים.	דירה קיימת. נרשם לא שייך להיתר ומבוקש: בניית מדרגות המובילות לדירה ובנוסף חיזוק הקיר בחזית המזרחית.	<b>בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</b>
<b>תכסית</b>	80% משטח המגרש. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש, 525*85% מ"ר = 446 מ"ר.	מבדיקה גרפית:	

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
לא הוצגה סכמת שטחי חלחול.	+		<b>חלחול מי נגר תמ"א 34</b> 15% או יותר שטחים חדירי מים. 525 מ"ר * 15% = 79 מ"ר.
מוצעת רצועה גננית של כ – 5.40 מ'.		+	<b>פיתוח שטח/ בית גידול/ גדרות</b> רצועה מגוננת בחזית (כולל חלחול בתוכה) ברוב מחצית מרווח המגרש הקדמי, ולא פחות מ 2 מ'.
הוצגה פריסת גדר עבור גדר קדמית בלבד. נישות של בלוני גז, אשפה וגמל מים בגובה 1.35 מ' בחזית הקדמית.	+		<b>גדרות</b> גובה הגדר הגובלת ברוב עד 0.70 מ'. גובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.50 מ'. גדרות הצדדיות ונישות למתקני תפעול יורחקו לפחות ב 1.00 מ' מהמפגש עם הגדר הקדמית.
מבוקשת הגבהה של 0.11 מ'.		+	<b>מפלס כניסה קובעת</b> תותר הגבהת המפלס עד 0.50 מ'.
לא הוצג פתרון אורור לכל חדרי הרחצה והשירותים המתוכננים.		+	<b>אורור</b>
מבוקשות 2 מצללות. לא הוצג פרט מצללה בקני"מ 1:20 – תכנית + חתך, לרבות ציון החומר והמרווחים כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.	+	+	<b>מצללה על הגג</b> שטח המצללה, 50 מ"ר או 1/4 משטח המרפסת (הגדול מבניהם). פרט מצללה
בחזית המזרחית: מבוקש מסתור המוצמד למרפסת קיימת סגורה הבולט מקו הבניין ב- 1.20 מ' ובאורך של 4.90 מ' – בניגוד לתקנות ולהנחיות, לא ניתן לאשר. בחזית הדרומית: מבוקש מסתור הבולט מקו חיזוק ב- 64 ס"מ ובאורך של 5.00 מ'. בניגוד לתקנות ולהנחיות, לא ניתן לאשר. בחזית המערבית: מבוקש מסתור בצורת L המוצמד למרפסת קיימת סגורה. בולט בכ- 1.40 מ' מקו בניין. בניגוד לתקנות ולהנחיות. לא ניתן לאשר.	+	+	<b>מסתורי כביסה ומיזוג אוויר</b> הצגת פתרון למסתורי כביסה לכל הדירות המתוכננות. עומק מזערי בין המסתור למעקה מרפסת הכביסה.
הוצג פתרון של 18 מתקנים סולאריים על הגג העליון עבור 18 יח"ד.	+		<b>מתקנים סולאריים</b>
על הגג העליון.	+		<b>דודי אגירה</b>
מוצע: 1.00 מ' X 1.20 מ'. מוצע: 0.90 מ'. ניתן לאשר בתנאי אישור שירותי הכבאות לכך שהותקנו סידורי בטיחות מיוחדים.		+	<b>מעלית</b> מידות פנימיות של תא מעלית מותר: 0.80 מ' רוחב, 1.20 אורך. רוחב פרוזדור מותר לפחות 1.00 מ'.
החישובים הסטטיים נבדקו על ידי יועץ מטעמו של מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.		+	<b>חיזוק וחישובים סטטיים</b>

## הערות נוספות:

1. בקומות הקיימות סומן בתחום הדירות לא שייך להיתר, לא ניתן לסמן ולציין לא שייך להיתר כאשר מצמידים חיזוקים לדירות אלו.
2. מוצגת דירה בקומת מרתף חלקי שאינה בהיתר, כולל מדרגות ירידה אל הדירה המסומנות כמבוקשות (בצבע אדום) וקיר חיזוק בדופן המזרחית. סומן על הדירה לא שייך להיתר.
3. קיים בתיק הבניין מסמך משנת 1975, בקשה לעשיית מסגרות לתמונות בחדר שבמרתף וצוין שאין לגביו רישיון.
4. בחזית המזרחית מוצגת סגירה קשיחה של מרפסת כמצב קיים שאינה אושרה בהיתר.
4. בתכנית מוצג גובה קומה טיפוסית 3.30 מ' כמצב קיים. בהיתרים שבתיק הבניין גובה קומה טיפוסית שאושר 3.20 מ'.

## התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
זיידמן תמר	רחוב מגדל שרשן 14, תל אביב - יפו 6901531	בעלת תת חלקה 6, בקומה ראשונה.
גלים איתי	רחוב וייס איזיק הירש 6, תל אביב - יפו 6346432	

## עיקרי ההתנגדויות:

### המתנגדת בעלת נכס בבניין נושא הבקשה ומיוצגת על ידי גלים איתי ולהלן עיקרי ההתנגדות:

1. בתכנית מתוארת התערבות פנימית וחיצונית בתוך דירה מספר 6 (הדירה דירת המתנגדים) ופוגעת בחלקים נרחבים של דירתם בצורתה הנוכחית.
2. מיקום הממ"ד דורש הריסה של הקיר החיצוני הקיים, מה שיביא להריסה של חלק נכבד מהמטבח שלנו.
3. במסמכים שהוגשו לעירייה, נטען כי מרפסת הדירה סגורה, מה שלא משקף את המציאות ולא מוצאת אלטרנטיבה.
4. התכנית מציגה סגירה של שטח גדול מאוד של חלונות הדירה: במקום חלון של כמעט 3 מטרים, חלון של מטר ועשרה. בסלון, חלון שמוזז מוקטן אף הוא בכעשרה ס"מ.
5. אנו מגישים את התנגדותנו, כדי לוודא שאיכויות האור והאוויר בדירה ישומרו ככל הניתן.

## התייחסות להתנגדות:

1. התכנון המבוקש אכן כולל תוספת בנייה של ממ"ד, ושינויים בתוך דירת המתנגדת.
2. לבקשה צורף ייפוי כוח המאפשר לעו"ד לפעול בשם הבעלים, המתנגדת אינה בניהם והיא אינה חתומה על הבקשה.
3. הבקשה כפי שהוגשה כוללת ליקויים רבים ועל כן לא הומלץ לאשר אותה.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

## חו"ד מכון רישוי

**שירלי בר 30/06/2020**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

## תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת 4 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ל-14 יחידות קיימות בבניין.

דרישת התקן:

4 מקומות חניה לרכב פרטי.

4 מקומות חניה לאופניים.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי.

0 מקומות חניה לאופניים.

חסר:

4 מקומות חניה לרכב פרטי.

4 מקומות חניה לאופניים.

חוות דעת:

במגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניות הנדרשות, לכן

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 4 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 16 - ככר רבין ועוד יותר מעשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).  
המלצה: לאשר את הבקשה

### כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה  
תיקונים נדרשים: יש להציג פתרון אשפה בחדר אשפה.  
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.  
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עץ אחד כמפורט בטבלה זו.  
תמורת כריתת העצים יש לנטוע במגרש עצים בגודל 10 לפחות ( 4" ) ובערך חליפי של 154 ש"ח.  
אם אי אפשר לממש את כל הערך החליפי במגרש, תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר (שפי"ע). על בעל ההיתר לתאם זאת בעצמו עם מחלקת גנים ונוף באגף שפי"ע.  
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים.  
המלצה: לאשר את הבקשה.

### אדריכלות מכון הרישוי

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים  
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :  
[http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui\\_bniya/login.asp](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	Ficus microcarpa פיקוס השדרות	10.0	25.0	6.0	שימור	2,513
2	Ficus microcarpa פיקוס השדרות	10.0	25.0	6.0	שימור	2,513
3	Ficus microcarpa פיקוס השדרות	10.0	30.0	6.0	שימור	3,619
4	Ficus microcarpa פיקוס השדרות	10.0	30.0	6.0	שימור	3,619
5	Ficus microcarpa פיקוס השדרות	20.0	6.0	4.0	שימור	603
6	Thevetia peruviana תבטיה הרדופית	5.0	10.0	1.0	שימור	50
7	Ailanthus altissima אילנתה בלוטית	11.0	30.0	7.0	שימור	113
8	Ficus obliqua פיקוס מעוקם	14.0	65.0	8.0	שימור	12,742
9	Ailanthus altissima אילנתה בלוטית	13.0	35.0	5.0	כריתה	154
10	Cupressus sempervirens ברוש מצוי	13.0	35.0	3.0	שימור	2,771
11	Melia azedarach אזדרכת מצויה	6.0	15.0	2.0	שימור	28

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
12	אזדרכת מצויה Melia azedarach	9.0	30.0	5.0	שימור	452

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**ויקטור זמורו 19/04/2020**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

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

1. לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים הכוללים חיזוק מפני רעידות אדמה, תוספת קומה וקומת גג חלקית בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף חלקי מהסיבות הבאות:
  - א. בקומת המרתף החלקית קיימת דירת מגורים ללא היתר עם מדרגות חיצוניות המובילות מהחצר הצדדית אל הדירה, המסומנות כמבוקשות. בנוסף הדירה כוללת תוספת חיזוק בדופן המזרחית. השימוש הנ"ל בניגוד לתכליות המותרות בתכנית ע1.
  - ב. בקומת הקרקע מוצגת מרפאה לא בהיתר, לא התבקש שימוש חורג ולא בוצע פרסום.
  - ג. מבוקשת הרחבת קומת הקרקע מעבר לקונטור הקומות שמעל כתוצאה מקירוי וסגירה של מרפסות קרקע בחזיתות הצדדיות ללא היתר, הנ"ל מהווה חריגה מעבר לקווי הבניין המותרים ובניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
  - ד. בחזית המזרחית, בקומות הקיימות מוצגת כקיימת סגירה קשיחה בתחום מרפסת שאינה בהיתר ובניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
  - ה. בקומות הקיימות, בחזית הקדמית מבוקשת סגירת מרפסות קיימות בניגוד להוראות תכנית 3616א והנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
  - ו. בקומת התוספת, בחזית הקדמית מבוקשות מרפסות סגורות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
  - ז. גובה קומות התוספת גדול מגובה קומה טיפוסית, 3.20 מ' בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
  - ח. בקומת הקרקע, בחזית הקדמית מבוקשת תוספת עמודים שאינם תואמים לפרופורציות הקיימות בניגוד להנחיות עיצוביות באזור ההכרזה.
  - ט. בקומת הגג החלקית גובה החלק הבנוי של מעקה הגג קטן מ- 90 ס"מ ממפלס הרצפה בניגוד להנחיות עיצוביות באזור ההכרזה.
  - י. לא צוינו חומרי גמר על חזיתות המבנה בניגוד להנחיות עיצוביות באזור ההכרזה.
  - י"א לא הוצגה פריסת גדרות בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.
  - י"ב לא הוצג פרט מצללה בקנ"מ 1:20 – תכנית + חתך, לרבות ציון החומר והמרווחים כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
  - י"ג מבוקשים מסתורי כביסה בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות ולתקנות התכנון והבנייה.
  - י"ד מבוקשים דודי אגירה על הגג העליון בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.
  - ט"ו לא הוצגו מעבי מזגנים בהתאם למספר הדירות.
  - ט"ז המתקנים הטכניים על הגג העליון לא הוצגו בחתכים.
2. לקבל את ההתנגדות שכן, התכנון המבוקש אכן כולל תוספת בנייה של ממ"ד, ושינויים בתוך דירת המתנגדת ללא הסכמתה.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס הועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

רשות רישוי - התנגדות מספר 0048-20-6 מתאריך 05/08/2020

1. לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים הכוללים חיזוק מפני רעידות אדמה, תוספת קומה וקומת גג חלקית בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים חלקית ומרתף חלקי מהסיבות הבאות:
  - א. בקומת המרתף החלקית קיימת דירת מגורים ללא היתר עם מדרגות חיצוניות המובילות מהחצר הצדדית אל הדירה, המסומנות כמבוקשות. בנוסף הדירה כוללת תוספת חיזוק בדופן המזרחית. השימוש הנ"ל בניגוד לתכליות המותרות בתכנית ע1.
  - ב. בקומת הקרקע מוצגת מרפאה לא בהיתר, לא התבקש שימוש חורג ולא בוצע פרסום.

- ג. מבוקשת הרחבת קומת הקרקע מעבר לקונטור הקומות שמעל כתוצאה מקירוי וסגירה של מרפסות קרקע בחזיתות הצדדיות ללא היתר, הנ"ל מהווה חריגה מעבר לקווי הבניין המותרים ובניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
- ד. בחזית המזרחית, בקומות הקיימות מוצגת כקיימת סגירה קשיחה בתחום מרפסת שאינה בהיתר ובניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
- ה. בקומות הקיימות, בחזית הקדמית מבוקשת סגירת מרפסות קיימות בניגוד להוראות תכנית 3616א והנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
- ו. בקומת התוספת, בחזית הקדמית מבוקשות מרפסות סגורות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
- ז. גובה קומות התוספת גדול מגובה קומה טיפוסית, 3.20 מ' בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
- ח. בקומת הקרקע, בחזית הקדמית מבוקשת תוספת עמודים שאינם תואמים לפרופורציות הקיימות בניגוד להנחיות עיצוביות באזור ההכרזה.
- ט. בקומת הגג החלקית גובה החלק הבנוי של מעקה הגג קטן מ- 90 ס"מ ממפלס הרצפה בניגוד להנחיות עיצוביות באזור ההכרזה.
- י. לא צוינו חומרי גמר על חזיתות המבנה בניגוד להנחיות עיצוביות באזור ההכרזה.
- י"א לא הוצגה פריסת גדרות בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.
- י"ב לא הוצג פרט מצללה בקנ"מ 1:20 – תכנית + חתך, לרבות ציון החומר והמרווחים כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
- י"ג מבוקשים מסתורי כביסה בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות ולתקנות התכנון והבנייה.
- י"ד מבוקשים דודי אגירה על הגג העליון בניגוד למדיניות/ הנחיות מרחביות.
- ט"ו לא הוצגו מעבי מזגנים בהתאם למספר הדירות.
- ט"ז המתקנים הטכניים על הגג העליון לא הוצגו בחתכים.
2. לקבל את ההתנגדות שכן, התכנון המבוקש אכן כולל תוספת בנייה של ממ"ד, ושינויים בתוך דירת המתנגדת ללא הסכמתה.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס הועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה.