

כ"ז אדר א תשע"ט  
04 מרץ 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0062 תאריך: 27/02/2019 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	אינג' ריטה דלל	
	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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	דימנט נטלי	שגאל מרק 10	2291-010	18-1912	1
4	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	גת רביד	בני אפרים 201	0801-201	18-1649	2
6	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	גולדמן רון	פקיעין 10	0248-010	18-1453	3
11	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	אלמוג 38 בע"מ	אלחריזי 11	0270-014	18-1566	4
19	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	ליטבינוב מיכאל	אנילביץ מרדכי 14	0622-014	18-1213	5
22	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	קציר ערן	הפורצים 3	0748-003	19-0254	6

## רשות רישוי

מספר בקשה	18-1912	תאריך הגשה	30/12/2018
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	שגאל מרק 10	שכונה	נופי ים
גוש/חלקה	15/6883	תיק בניין	2291-010
מס' תב"ע	תעא/1א1111(22), תעא/1א1111(15), ע1, ע1, 15, 2843, 1א1111	שטח המגרש	5263

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דימנט נטלי	רחוב שגאל מרק 10, תל אביב - יפו 6967209
בעל זכות בנכס	בנייני ישקו לבניין ומקרקעין בע"מ	רחוב מורשת ישראל 15, ראשון לציון 7575603
עורך ראשי	ראביד דגן	רחוב שניאור זלמן 3, תל אביב - יפו 6332605
מתכנן שלד	ספקטור ארקדי	רחוב יוספטל 17, קדימה-צורן 6092000

### מהות הבקשה: (אדר' אלון טל-חנני)

מהות עבודות בניה
<p>אישור בדיעבד לתוספת בנייה ושינויים פנימיים ביח"ד אחת, דו מפלסית בקומת הקרקע ובקומה א ע"י סגירת חלקית חלל העובר בן הקומות וסגירת פטיו קיים, בבניין קיים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף (סה"כ 22 יח"ד). הדירה הנידונה ממוקמת בחלק המזרחי של הבניין.</p> <p>הערה: במקום קיים בנין מגורים, מורכב מ-2 בניינים מחוברים ביניהם בקומות קרקע ו-א', בניינים מס' 127 ו-128 במגרש 15 במבנן 11 לפי תב"ע 1א1111, בני 7 קומות מעל קומת קרקע ומרתף משותף לכל הבניינים במגרש. סה"כ ב-2 הבניינים 41 יח"ד כ 22 יח"ד בבניין הנדון ו 19 יח"ד בבניין הסמוך.</p> <p>בתאריך 22/01/2019 הבקשה הועברה למילוי דרישות על מנת לתת לעורך הבקשה לתקן את חישוב השטחים, אך בפועל לא תוקנה התוכנית ועל כן הבקשה הוחזרה ממלוי דרישות בתאריך 17/02/2019 וההתייחסות הינה לתוכנית המקורית שהוגשה.</p>

### מצב קיים:

במגרש 2 בנייני מגורים, בני 7 קומות מעל מרתף וקומת גג חלקית. סה"כ 22 יח"ד. הבניין הנדון הינו המזרחי.
---

### ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
15-1444	2016	הקמת חדר יציאה לגג, הצמוד לדירה בקומה עליונה, בבניין מגורים ופרגולה במרפסת הגג הצמודה אליו.	14-1543 15-2234
15-1163	2015	תוספת בניה-הוספת שטח בקומת הקרקע ובקומה א.	14-2436
11-0731	2011	שינויים-שינויים בזמן בניה	11-0338 11-0937

### בעלויות:

הנכס נמצא בבעלות משותפת של מספר רב של בעלים. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של בעלי הנכס הנידון ולשאר נשלחו הודעות על פי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.
---

**התאמה לתב"ע (תכנית תעא/1111א(22), תעא/1111א(15), ע, 15, 2843, 1א1111)**

סטייה	מוצע	מותר	זכויות בניה
- לא ניתן לתת התייחסות לשטח המבוקש שכן לא הוצג חישוב שטחים כולל לכל הדירה ומאזן שטחים לכל הבניין ועל כן לא ניתן לקבוע האם נשארו שטחים עיקריים לניצול.	לפי עורך הבקשה: 34.66 מ"ר  בפועל: לא בוצע חישוב לכל הקומה/ הבניין.	120 מ"ר X 34 יח"ד המותרות על המגרש: <u>4080 מ"ר</u>	ל-2 בנינים ביחד מותר שטח עיקרי 4080 מ"ר (ממוצע של 120 מ"ר)

**הערות נוספות:**

1. לא הוצגו כל השטחים הרלוונטיים לבדיקת הבקשה. לא על כן לא ניתן לקבוע האם קיימים שטחים לניצול.
2. לא הוצג חישוב שטח ממוצע לדירה ותמהיל דירות בהתאם להוראות התכנית.
3. מבוקשת תוספת בניה בקומת הקרקע לצורך הגדלת שטח אחת הדירות הקיימות בקומה זו. לפי הוראות התכנית שחלה במקום בקומת הקרקע צריך להישאר שטח משותף שלא יקטן מ-35% משטח הקומה. לא הוצג חישוב השטחים להוכחת הנ"ל.

**חו"ד מכון רישוי**

**רוני רבנר 03/01/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רוני רבנר

לתשומת לבכם: כאשר תחנה בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" הכוונה היא כי את המסמכים המתוקנים בהתאם לחוות הדעת יש לטעון לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

**מקלוט**

בדירה קיים ממ"ד שאושר בהיתר 05-0750 משנת 2005. אין נגיעה בממ"ד.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

**אדריכלות מכון הרישוי**

אין שינויים בשטחים הציבוריים.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

**סיכום מכון הרישוי**

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

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)

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**אהרון מיכאלי 01/03/2019**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו.

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

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. חישוב השטחים שהוגש אינו תקין ולא ניתן לבדוק את הבקשה בהתאם לחישוב שהוגש.
2. מבוקשת תוספת בניה בקומת הקרקע לצורך הגדלת שטח אחת הדירות הקיימות בקומה זו. לפי הוראות התכנית שחלה במקום בקומת הקרקע צריך להישאר שטח משותף שלא יקטן מ-35% משטח הקומה. לא הוצג חישוב השטחים להוכחת הנ"ל.
3. לא הוצג חישוב שטח ממוצע לדירה ותמהיל דירות בהתאם להוראות התכנית.

**ההחלטה : החלטה מספר 1**  
**רשות רישוי מספר 1-19-0062 מתאריך 27/02/2019**

**לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:**

1. חישוב השטחים שהוגש אינו תקין ולא ניתן לבדוק את הבקשה בהתאם לחישוב שהוגש.
2. מבוקשת תוספת בניה בקומת הקרקע לצורך הגדלת שטח אחת הדירות הקיימות בקומה זו. לפי הוראות התכנית שחלה במקום בקומת הקרקע צריך להישאר שטח משותף שלא יקטן מ-35% משטח הקומה. לא הוצג חישוב השטחים להוכחת הנ"ל.
3. לא הוצג חישוב שטח ממוצע לדירה ותמהיל דירות בהתאם להוראות התכנית.

## רשות רישוי

13/11/2018	תאריך הגשה	18-1649	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	מסלול
		תוספות ושינויים	

מערז אביב	שכונה	בני אפרים 201 רחוב קדש ברנע 17	כתובת
0801-201	תיק בניין	814/6636	גוש/חלקה
15463	שטח המגרש	2534, 2827	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב בני אפרים 201, תל אביב - יפו 6998401	בהר דבורה	מבקש
רחוב בני אפרים 201, תל אביב - יפו 6998401	אורבוך אורנה	מבקש
רחוב בני אפרים 201, תל אביב - יפו 6998401	זרחי ניצן	מבקש
רחוב בני אפרים 201, תל אביב - יפו 6998401	גת רביד	מבקש
דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201	ר.מ.י	בעל זכות בנכס
רחוב חובבי ציון 61, תל אביב - יפו 63346	הורביץ דבורה	עורך ראשי
רחוב סטרומה 5, פתח תקווה 4926305	מייל שאול	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (עיריית צפתי)

<b>מהות עבודות בניה</b>
תוספת מעלית חיצונית ושינויים פנימיים בחדר המדרגות, הכוללים פירוק מהלך מדרגות והקמתו מחדש, באגף שלם בכניסה אמצעית מזרחית (ב'), בבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף חלקית עבור מקלט.

### מצב קיים:

על המגרש הפונה מצד מזרח אל רח' בני אפרים, קיימים 3 בניינים בני 4 קומות סה"כ 92 יח"ד, בבניין הנדון 4 כניסות עבור 32 יח"ד.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
14-0785	תוספת מעלית ושינויים פנימיים בחדר מדרגות	03/08/2014	14-0648
11-0904	הארכת תוקף היתר מס' 08-0286 מיום 20.5.2008 לשנה נוספת	12/09/2011	11-0604
10-0595	הרחבה של דירה קיימת בקומה ג' באגף מזרחי של כניסה קיצונית מערבית	28/07/2010	11-0671
98-1531	שינוי שם בעל ההיתר	30/03/1999	990899
96-1465	שינויים פנימיים והרחבת 4 דירות באגף שלם אמצעי	30/04/1997	97-0443
96-0250	תוספת בניה-הרחבת 4 דירות באגף שלם קיצוני מזרחי	28/07/1996	2-160657
19951121	שינויים פנימיים ובחזיתות, הרחבות דיור עבור 8 דירות קיימות בקומות הקרקע - קומה ג'	30/11/1995	2-951010
94-1309	שינויים פנימיים ובחזיתות, ב 4 דירות קיימות בקומות א-ג'	19/09/1994	2-950271

### בעלויות:

הבניין יחד עם 2 בניינים נוספים רשומים בחלקה כבית משותף בבעלות המינהל, בן 92 תת חלקות. בבניין הנדון (ג') 32 תת חלקות בחכירת "מערז אביב" אגודה שיתופית בע"מ ובחכירה פרטית. הבקשה חתומה ע"י המבקשים שהינם החוכרים בדירות 1-8. הודעות נשלחו אל שאר החוכרים בבניין, תאריך הודעה
--

אחרונה: 10/12/2018, הוגשה הצהרה על תליית הודעות בשאר הבניינים בחלקה ולא התקבלו התנגדויות.

### התאמה לתב"ע (תכנית , 2534, 2827 אזור מעוז אביב)

סטייה	מוצע	מותר	
	4X4 = 16 מ"ר סה"כ תוספת מעלית בחזית דרומית ע"פ תכנית ההרחבות	4 מ"ר עבור מעלית (3 מ' מחזית דרומית)	זכויות הרחבה לצד דרום, ע"פ תב"ע 2827 (תוספת מעלית)

### חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 20/11/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה לתוספת מעלית ושינויים פנימיים בחדר המדרגות,  
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. תיקון תכנית חישוב שטחים בהתאם למותר ע"פ התב"ע.
2. הצגת תכנית מצב מוצע ללא תכנית עתידית בנוסף לתכניות המוצעות.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר הינו עבור המבוקש בלבד ואינו מאשר כל בנייה שנעשתה בבניין או במגרש ואינה כלולה בהיתר זה.
2. בעל ההיתר יהיה אחראי כי המעלית תעמוד בכל התקנים והתקנות בעת הוצאת ההיתר.

### החלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 19-0062-1 מתאריך 27/02/2019

לאשר את הבקשה לתוספת מעלית ושינויים פנימיים בחדר המדרגות,  
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. תיקון תכנית חישוב שטחים בהתאם למותר ע"פ התב"ע.
2. הצגת תכנית מצב מוצע ללא תכנית עתידית בנוסף לתכניות המוצעות.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר הינו עבור המבוקש בלבד ואינו מאשר כל בניה שנעשתה בבניין או במגרש ואינה כלולה בהיתר זה.
2. בעל ההיתר יהיה אחראי כי המעלית תעמוד בכל התקנים והתקנות בעת הוצאת ההיתר.

## רשות רישוי

04/10/2018	תאריך הגשה	18-1453	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות ושינויים	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	פקיעין 10	כתובת
0248-010	תיק בניין	203/6956	גוש/חלקה
324	שטח המגרש	58, 3616 א'	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב בן ציון ישראלי 4, גבעתיים 5323204	גולדמן רון	מבקש
רחוב השנים 18, גבעתיים 5323016	גולדינגר דורון	מבקש
רחוב פקיעין 10, תל אביב - יפו 6228617	פרידמן מאיר	בעל זכות בנכס
רחוב פקיעין 10, תל אביב - יפו 6228617	פרידמן אילן	בעל זכות בנכס
רחוב בן ציון ישראלי 4, גבעתיים 5323204	גולדמן רון	בעל זכות בנכס
רחוב השנים 18, גבעתיים 5323016	גולדינגר דורון	בעל זכות בנכס
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	בר אורין גידי	עורך ראשי
רחוב מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 6520115	טואג דורון	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (הילה חדאד)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 16-0894 מ 02/11/2016 הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בקומות המרתף: שינוי קונטור ומפלסי רצפות המרתפים.</li> <li>- בקומת הקרקע: הוספת עמודים בחזית הקדמית הפונה לרחוב פקיעין.</li> <li>- בקומות הטיפוסיות: הגדלת שטחי המרפסות בחזיתות הקדמית והעורפית.</li> <li>- בקומת הגג החלקית: הגדלת שטח יחידת הדיור והוספת פרגולות מעל מרפסת גג בחזית הקדמית והעורפית.</li> <li>- בגג העליון: הגדלת שטח הגג בהתאם לקונטור הקומה החדשה שמתחת ושינוי מיקומם של המערכות הסולאריות.</li> <li>- בכל הקומות: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ושינויים בחזיתות.</li> <li>- בחצר: הקטנת שטחי הגינון במרווח הקדמי ושינויי במפלסי הגדרות בהיקף ובשטח המגרש.</li> </ul>

### מצב קיים:

על המגרש נמצא בשלבי בנייה, בניין מגורים חדש הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון (בכתובת פקיעין 12) בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 9 יח"ד.
---

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
16-0894	02/11/2016	הריסה ובניית בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 9 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מצפון.

תביעות משפטיות	תאריך	מהות	סטטוס
61-6-2017-0125	09/08/2018	צו הפסקת עבודה מנהלי- לפי הליך ישן	נסגרה התביעה
03-2010-0056	06/02/2013	אי קיום דרישה לפי סעיף 3	בוטלה התביעה
03-1998-0140	07/02/2002	אי קיום דרישה לפי סעיף 3	בוטלה התביעה

### בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו, הנכס רשום בבעלות פרטית וחברה בע"מ אחת. מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה וכל בעלי הזכויות בנכס.
---

**התאמה לתב"ע (תכנית 58, 3616א' - רובע 3 מחוץ לתחום אזור ההכרזה)**

סטייה	מוצע	מותר	
	מוצעת בניית עמודים בתחום הרצועה המפולשת	3.00 מ'	<b>רצועה מפולשת:</b>
0.55 מ' קיים בהיתר מקורי- ניתן לאשר.	2.45 מ' 2.00 מ' 4.50 מ'	3.00 מ' 2.00 מ' 4.50 מ'	<b>קומת גג חלקית:</b> נסיגות: מחזית קדמית: לאחור: גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים:
17 מ"ר מוצעות מרפסות מעל השטח הממוצע המותר.	1.60 מ' 1.48 מ'	1.60 מ' 1.60 מ'	<b>מרפסות:</b> קו בניין קדמי לרח' פקיעין: קו בניין אחורי: שטח:
	מבוקש ביטול פתרון למיזוג על הגג העליון. לא הוצג פתרון חלופי.	ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. -על הגג העליון.	<b>מזגנים:</b>
0.10 מ' 0.12 מ'	בהתאם למותר. בחזית קדמית: 3.10 מ' בחזית עורפית: 3.12 מ'	לא יפחת מ 1.20 מ' גובה המצללות לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	<b>מצללות:</b> נסיגות בגג: גובה המצללה:

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1):**

סטייה	מוצע	מותר	
	קומות עליונות: 3.17 מ' ו- 2.30 מ' קומה תחתונה: 2.30 מ'	2 קומות עליונות: עד 4.00 מ' קומות תחתונות: עד 3.50 מ'	<b>גובה קומה:</b>
	מבוקשים 4 מחסנים דירתיים. השינוי בשטחי המחסנים בהתאם להוראות תכנית ע'1.	יותר מחסנים דירתיים בשטח מירבי של עד 12 מ"ר ובמספר שאינו עולה על מספר יח"ד (9)	<b>מחסנים דירתיים</b>
6% הגדלת התכסית ב 1 מ"ר מהמאושר בהיתר- ניתן לאשר.	לא הוצג חישוב השטח אולם ממדידה גרפית עולה כי 91%	80% משטח המגרש- לפי הוראות תכנית 3616א' ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש.	<b>תכסית:</b>

**התאמות:**

הערות	לא	כן	
לכל פתחי הבניין יידרש פתרון הצללה אחיד כחלק מהעיצוב האדריכלי של החזיתות. ארגזי תריס לא יובלטו מעבר למישור החזית. בחזיתות דרומית ומערבית מבוקשים על גבי החזיתות צלון חיכוני.	+		<b>חלונות ופתחים:</b>
מוצעות מרפסות בחזית קדמית שאורכן עולה על 2/3 מאורך החזית בניגוד להנחיות מרחביות.	+		<b>מרפסות:</b>
מבוקשים שינויים בגבהי הגדרות. בגבולות הצדדיים והאחורי עד 1.50 מ' בהתאם למותר.		+	<b>גדרות:</b>

הערות	לא	כן	
בגדר קדמית מבוקשת בניית מסגרות מעל גדר בנויה קיימת- בניגוד להנחיות מרחביות וללא הצדקה - לא ניתן לאשר	+		
מוצעות מצללות מעל מרפסות בגג קדמית ועורפית ששטח כ"א אינו עולה על השטח המותר.		+	<u>מצללה על הגג:</u> <u>שטח:</u>
לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצגו כל הפרטים הנחוצים בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה.	+		<u>פרט וחומר:</u>
ליחידת הדיור בקומת הגג החלקית מוצע דוד אגירה בגג בניגוד להנחיות מרחביות- לא ניתן לאשר.	+		<u>זודי אגירה:</u>
מוצעים 8 מתקנים סולאריים על הגג עבור 9 יח"ד.	+		<u>מתקנים סולאריים</u>
מוצעים שינויים בחצרות אנגליות במרווח אחורי וצדדי, ללא שינוי מהותי ביחס למאושר בהיתר המקורי וברוחב שאינו עולה על 1.50 מ' המותר.		+	<u>פיתוח שטח/חצרות מונמכות:</u>
מבוקשת הקטנת רצועת הגיגון בניגוד להנחיות מרחביות.	+		<u>המרווח הקדמי:</u>
ללא שינוי ביחס להיתר המקורי.		+	<u>מפלס כניסה קובעת:</u>

### הערות נוספות:

1. במסגרת הבקשה הנוכחית אין כל שינוי בקווי הבניין, בצפיפות יח"ד, במספר הקומות ובגובה הבניין שאושרו בהיתר המקורי מספר 16-0894.
2. השינויים המבוקשים בחזיתות הבניין הינן מינוריות ביחס למאושר בהיתר המקורי 16-0894.

### חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 18/11/2018

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

### תנועה

הבקשה היא : למבנה החדש עם 9 יחידות דיור ( 6 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 3 יח"ד מעל 120 מ"ר) דרישת התקן : 10 מקומות חניה. מתוכן : 10 מקומות במתקן/מחסן חניה אוטומטי. חוות דעת : הבקשה הינה לשינויים להיתר הקיים, כולל במתקן החניה המלצה : להעביר לוועדה לאישור

### כיבוי אש

במידה ויש נספח בטיחות אש חתום ע"י רשות הכבאות יש להטעינו. במידה ואין הבנין ייבדק בשלמותו. המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

### אצירת אשפה

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

### איכות הסביבה

תכנית שינויים למבנה מגורים, לא נדרש תאום לאיכות הסביבה. המלצה : פטור

### מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה. המלצה : להעביר לוועדה לאישור

### אדריכלות מכון הרישוי

הפיתוח המוצג אינו זהה לפיתוח שאושר להיתר בבקשה קודמת, יש להציגו בדיוק כפי שאושר, כולל גיגון, שביל הולכי רגל צר יותר ומעבר אשפה דרך כניסת הרכבים. המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

### קונסטרוקציה

### סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף 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)

### חו"ד מחלקת פיקוח :

### אהרון מיכאלי 10/09/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח בניין בבניה המבקש בנוי בקומות מרתף ותוספת בקומה עליונה טרם נבנתה.

### חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י הילה חדאד)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 16-0894 הכוללים :

- שינויים בכל הקומות בחלוקת השטחים הפנימית ושינויים בחזיתות.
- הגדלת יחידת הדיור בקומת הגג החלקית ותוספת פרגולות בחזיתות קדמית ועורפית בהתאם למותר בהוראות תוכנית 3616א'.
- שינוי קונטור ומפלסי רצפות המרתפים.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

### תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הגשת תצהיר מהנדס שלד מוסמך באשר ליציבות הבניין בפני רעידות אדמה ביחס לשינויים המבוקשים.
3. התאמת שטחי המרפסות בהתאם להוראות תכנית 3616א' ועיצובן בהתאם להנחיות מרחביות.
4. הצגת פתרון למתקנים סולאריים עבור כל יחידות הדיור בבניין בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

### הערות

1. ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מספר 16-0894 מ- 02/11/2016 ואינו מהווה הארכת תוקפו.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

### ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 19-0062-1 מתאריך 27/02/2019

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 16-0894 הכוללים :

- שינויים בכל הקומות בחלוקת השטחים הפנימית ושינויים בחזיתות.
- הגדלת יחידת הדיור בקומת הגג החלקית ותוספת פרגולות בחזיתות קדמית ועורפית בהתאם למותר בהוראות תוכנית 3616א'.
- שינוי קונטור ומפלסי רצפות המרתפים.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

### תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הגשת תצהיר מהנדס שלד מוסמך באשר ליציבות הבניין בפני רעידות אדמה ביחס לשינויים המבוקשים.
3. התאמת שטחי המרפסות בהתאם להוראות תכנית 3616א' ועיצובן בהתאם להנחיות מרחביות.
4. הצגת פתרון למתקנים סולאריים עבור כל יחידות הדיור בבניין בהתאם לתקנות התכנון והבניה.

### הערות

1. ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מספר 16-0894 מ- 02/11/2016 ואינו מהווה הארכת תוקפו.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

עמ' 10

0248-010 18-1453 <ms\_meyda>

## רשות רישוי

מספר בקשה	18-1566	תאריך הגשה	28/10/2018
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה תמ"א 38	

כתובת	אלחריזי 11 רחוב בן עזרא 14	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	274/6215	תיק בניין	0270-014
מס' תב"ע	ע1, מ, ג, 58, א3616	שטח המגרש	560

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אלמוג 38 בע"מ	רחוב קישון אפרים 9א, באר יעקב 7031717
בעל זכות בנכס	להט אליעזר	רחוב הגפן 24, כרמי יוסף 9979700
בעל זכות בנכס	פרייפלד מאירה	רחוב אלחריזי 11, תל אביב - יפו 6424410
בעל זכות בנכס	גרציאני רחל	רחוב אלחריזי 11, תל אביב - יפו 6424410
בעל זכות בנכס	לפין גאולה	רחוב ברגסון 10, תל אביב - יפו 6910610
בעל זכות בנכס	הראל אסתר	רחוב יהודה הנשיא 47, תל אביב - יפו 6939109
בעל זכות בנכס	שמואלי טובה	רחוב איה 20, רמת השרון 4703499
בעל זכות בנכס	בוקי פנלופ ג'ן	רחוב אלחריזי 11, תל אביב - יפו 6424410
בעל זכות בנכס	צין ערן בני	רחוב אלחריזי 11, תל אביב - יפו 6424410
בעל זכות בנכס	שמואלי מירב	רחוב אלחריזי 11, תל אביב - יפו 6424410
בעל זכות בנכס	הראל רן יוסף	רחוב יהודה הנשיא 47, תל אביב - יפו 6939109
בעל זכות בנכס	גרציאני שאול	רחוב עין ורד, עין ורד 4069600
בעל זכות בנכס	חאיט אביטל	רחוב אלחריזי 11, תל אביב - יפו 6424410
בעל זכות בנכס	אבני עמית שמואל	רחוב אלחריזי 11, תל אביב - יפו 6424410
בעל זכות בנכס	האז הדסה	רחוב שרת משה 56, תל אביב - יפו 6250408
בעל זכות בנכס	שמואלי יעקב	רחוב איה 20, רמת השרון 4703499
בעל זכות בנכס	רובינשטיין דב	רחוב קויפמן יחזקאל פרופ' 20, חיפה 3478020
בעל זכות בנכס	צום ליאור	רחוב אלחריזי 11, תל אביב - יפו 6424410
עורך ראשי	פישר לבנטון רועי	רחוב נחמה 10, תל אביב - יפו 68115
מתכנן שלד	רון משולמי מהנדסים בע"מ	רחוב הרכבת 58, תל אביב - יפו 6777016

### מהות הבקשה: (אדר' יאנה פיצ'וז'קין)

#### מהות עבודות בניה

- הריסת בניין קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית), שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה. הקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 20 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, כמפורט:
- 3 קומות מרתף מכילות 20 מקומות חנייה לרכב, מקום חנייה אחד לרכב נכים, 4 מקומות חנייה לאופנועים ו- 20 מקומות חנייה לאופניים (בהתאם לדרישות התקן).
  - קומת קרקע: לובי כניסה לבניין, מעלית רכב, חדר אשפה ו-3 יח"ד עם ממ"דים.
  - קומות 2-6: 3 יח"ד בקומה, כל אחת עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכיוון חזית לרחוב.
  - קומת גג חלקית: 2 יח"ד עם מרפסת גג.
- בחצר: פיתוח שטח, רצועות גינון, עצים וגדרות.

#### מצב קיים:

בנין קיים למגורים, בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית), סה"כ 11 יח"ד.

**ממצאי תיק בניין:**

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
207	הקמת בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע חלקית). בקומת הקרקע החלקית – 2 דירות, בכל קומה טיפוסית - 3 דירות . סה"כ 11 יח"ד.	04/08/1946	

**בעלויות:**

הבית רשום כבית משותף בעל 11 תתי-חלקות. והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל בעלי הנכס.

**התאמה לתב"ע (תכנית 3616 א', ברחוב שאינו ראשי ובתחום אזור ההכרזה).**

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	+ 6 קומת גג חלקית	+ 6 קומת גג חלקית	
קווי בניין קדמי לרח' אחריו	4 מ'	4 מ' לכיוון החזית לרח' אחריו	
קדמי לרח' בן עזרא	4 מ'	2.4 מ' - כתוצאה מהבלטת הקירות, קורות ועמודים דקורטיביים במרפסות.	חריגה של 1.6 מ' - לא ניתן לאשר.
לצד	2.5 מ'	2.5 מ'	
זכויות בנייה קומות טיפוסיות	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע וקומה עליונה חלקית) בתוך קווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' קומות המותרות.	בהתאם להוראות התכנית.	
מספר יחידות מותר	25 יחידות דיור לפי מקדם 80 מ"ר	20 יחידות דיור.	
שטח שירות	20% לפחות מסך השטחים המתוכננים לקומה.	בהתאם להוראות התכנית.	
רצועה מפולשת	הבנייה בהיקף קומה טיפוסית לאחר ביצוע רצועה מפולשת 3.0 מ' בחזיתות לרחוב. בבניין פינתי ניתן לסדר רצועה מפולשת חלקית בתנאי שלא תפחת ממחצית אורך החזיתות הקדמיות ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.	מוצעת רצועה מפולשת חלקית כלפי רחוב אחריו שבתחומה כניסה למעלית רכב וחלק מהדירה בקומת הקרקע. וכלפי רח' בן עזרא בתחום הרצועה המפולשת מוצע חלק מהדירה בקומת הקרקע. כל רצועה בשתי החזיתות מהווה מחצית מהחזית וכוללת את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.	
גובה קומה (בין ריצפות)	עד 3.3 מ'	3.15 - 3.20 מ' בקומות 1-5 3.65 מ' בקומת הקרקע 3.40 מ' גובה קומה עליונה	0.1 - 0.35 מ' - לא ניתן לאשר.
קומת גג חלקית: תכסית :	עד 65% משטח קומה טיפוסית בבניין (לא כולל מרפסות ובלטות).	185 מ"ר המהווים 65% משטח הגג.	
גובה ברוטו (כולל מעקה).	4.5 מ' לרבות מעקה הגג.	4.5 מ' לרבות מעקה הגג.	
נסיגות	הבנייה בהיקף קומה טיפוסית עם	בקונטור קומה טיפוסית, עם	

סטייה	מוצע	מותר	
	נסיגה של 3.9 מ' ו-2.5 מ'.	נסיגות 3.0 מ' מאחת שתי החזיתות הקדמיות ו-2.0 מ' מהחזית הקדמית הנותרת.	
	1.6 מ' בחזיתות קדמיות כ-12 מ"ר למרפסת, 15 מרפסות בבניין, סה"כ ממוצע כ-9 מ"ר מרפסת ליחידת דיור (20 יחידות).	עד 1.6 מ' סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יחיד בבניין.	<b>מרפסות</b> קו בניין קדמי ואחורי  שטח
	מוצעת חלוקת החצר עם הצמדה ל-2 הדירות במרווחים הצדדיים.  לרח' אלחריזי - רצועת גינון באורך כולל של 9.8 מ' ובעומק של 1.9 מ'. לרח' בן עזרא – רצועת גינון לאורך כל החזית למעט שביל גישה לבניין. הוצגו בתי גידול בעומק של 1.2 מ' לעומת 1.5 מ' הנקבע בהוראות התכנית.	תותר הצמדת חצרות במרווחים הצדדיים.  רצועת גינון קדמית של 2 מ' לפחות ובעומק שלא יפחת מ-0.5 מ' הכוללת בתי גידול לעצים בעומק של 1.5 מ'.	<b>פיתוח שטח</b> הצמדת חצרות  שטח מגוון קדמי
נוגד את הוראות התכנית לעניין הצגת בתי גידול עם העצים בעומק של 1.2 מ'	פתרון למסתור כביסה ב-3 הדירות בקומת הקרקע ניתן בחצרות הפרטיות של הדירות. פתרון למסתור כביסה שניתן ב-5 הדירות הדרום-מערביות הפונות לחזית קדמית כקיר לגובה הקומות 2-6 בצמוד למרפסת אינו תואם את הוראות התכנית 3616 א'.	כל יחיד חדשה תחויב במסתור. לא תותר הבלטת מסתורי כביסה מחזיתות הבניין. לא תותר הצבת מסתורי כביסה בחזית לרחוב, אולם ביחידות דיור הפונות רק לחזית קדמית יאושר פתרון בתחום המרפסת בהתאם למפרט שיאושר ע"י מהנדס העיר.	<b>מסתורי כביסה</b>
פתרון למסתור כביסה המוצע ב-5 הדירות הדרום- מערביות אינו תואם את הוראות תכנית 3616 א'. ניתן לתקן ללא שינוי מהותי בתכנון.	תואם את הוראות התכנית.	בקונטור חזית הבניין, לא כולל תכנית מרפסות גזוזטרה שתוכננו.	<b>מרפסת גג</b>
	גובה המצללה המוצעת עולה 0.2 מ' על 3.0 (כולל גובה הקורה).	גובה המצללה – עד 3.0 מ', כולל גובה הקורה.  נסיגה של 1.2 מ' ממעקה הגג הקדמי והאחורי.	<b>מצללות</b> גובה המצללה.  נסיגות במרפסות גג
	בניין במגרש פינתי בעל 2 חזיתות לרחוב: הבנייה מוצעת עם רצועה מפולשת חלקית מחצית מהחזית	בחזית הבניין הפונה לרחוב תישמר רצועה מפולשת.	<b>התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לבנייה חדשה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4:</b>  <b>קומת קרקע:</b>

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>וכוללת את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.</p> <p>בהתאם להנחיות העיצוב.</p> <p>בהתאם להנחיות העיצוב.</p> <p>לא ניתן לאשר.</p> <p>בניגוד להנחיות העיצוב, הקומות מוצעות בגובה לא זהה.</p> <p>בהתאם להנחיות העיצוב.</p> <p>בהתאם להנחיות העיצוב.</p> <p>מוצע מעקה בנוי בגובה 0.9 מ' ממפלס הרצפה עם מאחז יד מברזל.</p> <p>בהתאם להנחיות העיצוב.</p> <p>בהתאם להנחיות העיצוב.</p> <p>בהתאם להנחיות העיצוב.</p> <p>מוצעות מעקות פרזול בהתאם להנחיות העיצוב.</p> <p>בחזיתות הפונות לרחוב לא סומנו כל החומרים ולא ניתן לבחון את התאמתם לנקבע הנחיות העיצוב.</p>	<p>החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי-מסות.</p> <p>החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת משליש מאורך החזית.</p> <p>גובה הקומות יהיה זהה.</p> <p>הדגשות עיצוביות יהיו אופקיות.</p> <p>הגג התחתון והגג העליון יהיו שטוחים.</p> <p>מעקות הגג ייבנו ברצף עם מישור החזית. גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 0.9 מ' ממפלס הרצפה.</p> <p>הפתחים יהיו אורתוגונליים.</p> <p>הפתחים יהיו חופפים האחד מעל לשני.</p> <p>המרפסות בחזית לרחוב לא יעלו על 2/3 מאורך החזית.</p> <p>המרפסות הפונות לחזית ימוקמו אחת מעל השנייה.</p> <p>לא יותרו מעקות זכוכית במרפסות.</p> <p>לפחות שליש ממישורי הבינוי בחזית הפונה לרחוב יהיו בגמר טיח בהיר.</p>	<p><b>גוף הבניין:</b> חלקות המסה הבנויה:</p> <p>מישור הבנוי בחזית:</p> <p>גובה קומות:</p> <p>עיצוב:</p> <p><b>קומת גג:</b> מישור הבנוי בגגות:</p> <p>בינוי מעקות הגג:</p> <p><b>פתחים:</b></p> <p><b>מרפסות:</b></p> <p><b>חומרי גמר:</b></p>

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תוכנית על):**

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות לצורך חנייה.	2 קומות + 4 קומות חנייה	<b>קומות</b>
	מעלית רכב, חנייה (כולל חנייה לאופנועים ולאופניים), מאגר מים, חדר גנרטור, ארונות חשמל.	חניה/ מחסנים דירתיים/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	<b>שימוש</b>
	74.5% משטח המגרש. לא הוצג בברור	80% משטח המגרש – לפי הוראות תכנית על.	<b>תכסית</b>

סטייה	מוצע	מותר	
	פתרון לחלחול בחזיתות לרחוב.	לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל-15% שטחים חדירי מים.	

**התאמה:**

הערות	לא	כן	
		*	גודל חדרים - אוורור
		*	מסתורים
פתרון למסתורי הכביסה המוצע לדירות הדרום-מערביות (כקיר שלם בנוי לצד המרפסת) אינו תואם את הוראות תכנית 3616א'.	*		מזגנים
לא מוצע פתרון למערכת מיזוג אוויר ב-3 הדירות בקומת הקרקע.	*		מערכת סולרית
ניתן פתרון למערכת סולרית עבור 11 יח"ד בלבד מתוך 20 דירות בבניין בניגוד לתקנות. כמו כן המערכת הוצגה בתנוחת קוממת הגג בלבד, ללא הצגתה בחתכים, כך שלא ניתן לבחון את מידת הסתרתה על ידי מעקה הגג.	*		דודי אגירה
		*	ניהול מי נגר
לא הוצג פתרון להחדרה וגלישת עודפי מי נגר במסגרת הבקשה המהווים לפחות 15% משטח המגרש רציפים וממוקמים בחזית המגרש הפונה לרחוב בניגוד לנקבע בהנחיות המרחביות.	*		גדרות
גובה הגדרות הקדמיות עולה על 0.7 מ' ונוגד את גובה הנקבע בהנחיות המרחביות שפורסמו.	*		מצללה על הגג
		*	פיתוח שטח
בתכנית פיתוח השטח לא הוצגו מפלסים ושיפועים הרלוונטיים.	*		מפלס כניסה קובעת
מפלס הכניסה לבניין עולה על 0.5 מ' ממפלס פני המדרכה בניגוד לנקבע בהוראות התכנית.	*		

**הערות נוספות:**

1. הבקשה כפי שהוגשה לא כללה פתרון לחלחול של 15% בניגוד לנקבע בהנחיות המרחביות ולכן ניתן זמן לעורך הבקשה לתיקון המפרט, ושינוי מוצגי תנועה וחנייה וגנים ונוף בהתאם.
2. נספח גנים ונוף אינו תואם את המוצג במפרט הבקשה.
3. בחזית לרחוב מוצעים קורות ועמודים דקורטיביים בתחום המרפסות לחזית.

**חוו"ד מכון רישוי שירלי בר 18/02/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר לתשומת לבכם: כאשר תחנה בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" הכוונה היא כי את המסמכים המתוקנים בהתאם לחוות הדעת יש לטעון לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

**תנועה**

דרישת התקן:

20 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים

20 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

20 מקומות חניה לרכב פרטי ברמת שרות 2 ב-3 קומות מרתף שגישה אליהם באמצעות מעלית רכב מאויישת.

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 3- שגישה אליו באמצעות מעלית רכב מאויישת.

4 מקומות חניה לאופנועים ב-3 קומות מרתף שגישה אליהם באמצעות מעלית רכב מאויישת.

20 מקומות חניה לאופניים ב-3 קומות מרתף.

חוות דעת:

1. פתרון חניה המוצע עונה לדרישות- מאושר.

2. לאחר הוועדה יש להגיש לבדיקת מהנדס הרישוי מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס ובו קביעה של מספר המקומות הנדרשים ואישור לפתרון המוצע שהגישה אליו באמצעות מעלית רכב.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

### כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

### זרכים

לאחר ועדה יש להטעין אישור אגף זרכים שהתכנון בוצע על הרקע העדכני.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות  
תיקונים נדרשים: יש לעדכן מפלס רצפת חדר האשפה ופרטים שונים על פי ההנחיות  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

### איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

### גנים ונוף

במגרש ובקרבתו קיימים 9 עצים / שיחים :  
מיקום העצים - מס' 3,4 במגרש השכנים ,  
מס' 8 בגבול המגרש ובמגרש השכנים , השאר במגרש ( 6 יח' ) .  
לסיכום ,  
מס' 1,2,5-7,9 ( 6 יח' ) מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 19,989 ש"ח .  
מס' 3,4,8 ( 3 יח' ) מיועדים לשימור , מס' 8 בליווי אגרונום .  
עץ מס' 4 במגרש השכן מרוחק כעת 2.5 מ' מהדיפון המבוקש. ניתן לשמר בליווי אגרונום.  
שטח החצר כ 260 מ"ר , חלקה מעל מרתף .  
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

### מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

### אדריכלות מכון הרישוי

יש לעדכן גדרות, מתקנים טכניים, גינון ועומק שתילה.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

### קונסטרוקציה

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

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלפון דמוי אלה	7.0	37.0	7.0	כריתה	3,200
2	סבל פלמטו	3.5	40.0	2.5	כריתה	2,430
3	ברכיכיטון הסלעים	6.0	17.0	2.5	שימור	
4	פלפון דמוי אלה	8.5	54.0	6.0	שימור	
5	פיקוס השדרות	7.0	27.0	3.0	כריתה	4,365
6	פיקוס השדרות	7.0	30.0	3.0	כריתה	5,722
7	פיקוס השדרות	7.0	35.0	2.5	כריתה	2,441
8	פיקוס השדרות	9.0	57.0	8.0	שימור	28,543
9	פיטוספורום יפני	5.0	58.0	4.0	כריתה	1,831

**חו"ד מחלקת פיקוח: ויקטור זמורו 11/06/2018**  
תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' יאנה פיצ'וזה'קין)**

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 20 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף.

**בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

#### **תנאים להיתר**

1. ביטול כל בנייה המוצעת בחריגה מעבר לקו הבניין הקדמי המערבי (לרח' בן עזרא) לרבות ביטול כל הקורות ועמודים דקורטיביים החורגים במקו הבניין.
2. מתן פתרון למסתורי כביסה בדירות הפונות לרח' בן עזרא בתחום המרפסת המוצעת כנדרש בהוראות תכנית 3616 א' ובהתאם להנחיות עיצוביות באזור ההכרזה.
3. סימון פתרון לחלחול וניהול מי נגר גם בפינה הצפון-מערבית של המגרש על מנת להגיע ל-15% הנדרשים בהנחיות המרחביות.
4. הצגת פתרון למערכות מיזוג אוויר עבור הדירות בקומת הקרקע על גבי מפרט הבקשה כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
5. הצגת תכנית פיתוח השטח הכוללת סימון מידות ומפלסים הרלוונטיים לרבות סימון בתי גידול בעומק של 1.5 מ' בהתאם להוראות התכנית 3616 א'.
6. הצגת פתרון למערכת סולארית על הגג (ובחתיך) עבור כל הדירות בבניין בהתאם לנבקע בתקנות התכנון והבנייה.
7. הסדרת פתרון למיקום בלוני גז בתחום הבניין בהתאם להוראות התכנית 3616 א'.
8. הנמכת הקרקע לגובה שלא יעלה על המינימום הנדרש לצורך שיפועים לניקוז המים בחצרות. כמו כן יש להציג את המפלסים והשיפועים הני"ל בתכנית פיתוח השטח במפרט הבקשה.
9. התאמת גובה המצללה המוצעת לנקבע בהוראות התכנית, שלא יעלה על 3.0 מ' כולל גובה הקורה.
10. הצגת חומרי גמר בחזיתות הפונות לרחוב והתאמתם לנקבע בהנחיות העיצוביות באזור ההכרזה.
11. התאמת גובה כניסה הקובעת לנקבע בהנחיות המרחביות שלא יעלה על 0.5 מ' ממפלס הרחוב.
12. הצגת פריסת גדרות מפורטת הכוללת מידות ומפלסים אבסולוטיים לרבות הצגת ק.ק.ט. בתחום המגרש ובחלקות הגובלות, תוך התאמת גובה הגדרות הקדמיות למותר עד 0.7 מ' ממפלס פני המדרכה וגובה גדרות צדדיות עד 1.5 מ' כנדרש בתקנות התכנון והבנייה והנחיות המרחביות. התאמת הגדרות המוצעות מעל קירות תומכים שגובהן סה"כ עולה על 3 מ' לדרישות תקנות התכנון והבנייה על ידי הסדרת נסיגה של 0.6 מ'.
13. התאמת גובה קומות לנקבע בהוראות התכנית כך שלא יעלה על 3.3 מ' (בין ריצפות).
14. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
15. הצגת גובה/סימון מפלס של גדרות פנימיות (המחיצות בגינות הפרטיות).
16. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
17. התאמת תנוחות הקומות לחזיתות ולחתיכים לרבות הצגת מידות ומפלסים.
18. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק שייגרם (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. מרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, אי סגירת מרפסות בעתיד, לפני חיבור לחשמל.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבוף לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינתם.

#### **הערות**

ההיתר מתייחס למפורט בתוכן הבקשה בלבד ובשטחים שהותרו לשימוש ואינו בא לאשר כל בנייה אחרת במגרש הנדון.

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 4 קומות שחיזוקו נדרש בפני רעידת אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית, עבור 20 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף.

**בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :**

#### תנאים להיתר

1. ביטול כל בנייה המוצעת בחריגה מעבר לקו הבניין הקדמי המערבי (לרח' בן עזרא) לרבות ביטול כל הקורות ועמודים דקורטיביים החורגים במקו הבניין.
2. מתן פתרון למסתורי כביסה בדירות הפונות לרח' בן עזרא בתחום המרפסת המוצעת כנדרש בהוראות תכנית 3616 א' ובהתאם להנחיות עיצוביות באזור ההכרזה.
3. סימון פתרון לחלחול וניהול מי נגר גם בפינה הצפון-מערבית של המגרש על מנת להגיע ל-15% הנדרשים בהנחיות המרחביות.
4. הצגת פתרון למערכות מיזוג אוויר עבור הדירות בקומת הקרקע על גבי מפרט הבקשה כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
5. הצגת תכנית פיתוח השטח הכוללת סימון מידות ומפלסים הרלוונטיים לרבות סימון בתי גידול בעומק של 1.5 מ' בהתאם להוראות התכנית 3616 א'.
6. הצגת פתרון למערכת סולארית על הגג (ובחתיך) עבור כל הדירות בבניין בהתאם לנבקע בתקנות התכנון והבנייה.
7. הסדרת פתרון למיקום בלוני גז בתחום הבניין בהתאם להוראות התכנית 3616 א'.
8. הנמכת הקרקע לגובה שלא יעלה על המינימום הנדרש לצורך שיפועים לניקוז המים בחצרות. כמו כן יש להציג את המפלסים והשיפועים הני"ל בתכנית פיתוח השטח במפרט הבקשה.
9. התאמת גובה המצללה המוצעת לנקבע בהוראות התכנית, שלא יעלה על 3.0 מ' כולל גובה הקורה.
10. הצגת חומרי גמר בחזיתות הפונות לרחוב והתאמתם לנקבע בהנחיות העיצוביות באזור ההכרזה.
11. התאמת גובה כניסה הקובעת לנקבע בהנחיות המרחביות שלא יעלה על 0.5 מ' ממפלס הרחוב.
12. הצגת פריסת גדרות מפורטת הכוללת מידות ומפלסים אבסולוטיים לרבות הצגת ק.ק.ט. בתחום המגרש ובחלקות הגובלות, תוך התאמת גובה הגדרות הקדמיות למותר עד 0.7 מ' ממפלס פני המדרכה וגובה גדרות צדדיות עד 1.5 מ' כנדרש בתקנות התכנון והבנייה והנחיות המרחביות. התאמת הגדרות המוצעות מעל קירות תומכים שגובהן סה"כ עולה על 3 מ' לדרישות תקנות התכנון והבנייה על ידי הסדרת נסיגה של 0.6 מ'.
13. התאמת גובה קומות לנקבע בהוראות התכנית כך שלא יעלה על 3.3 מ' (בין ריצפות).
14. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
15. הצגת גובה/סימון מפלס של גדרות פנימיות (המחיצות בגינות הפרטיות).
16. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
17. התאמת תנוחות הקומות לחזיתות ולחתיכים לרבות הצגת מידות ומפלסים.
18. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק שייגרם (במידה וייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. מרפסות הפתוחות לא תיסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
4. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, אי סגירת מרפסות בעתיד, לפני חיבור לחשמל.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבוף לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינתם.

#### הערות

ההיתר מתייחס למפורט בתוכן הבקשה בלבד ובשטחים שהותרו לשימוש ואינו בא לאשר כל בנייה אחרת במגרש הנדון.

## רשות רישוי

מספר בקשה	18-1213	תאריך הגשה	30/07/2018
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	אנילביץ מרדכי 4 רחוב התשעים ושלוש 1	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	209/7068	תיק בניין	0622-014
מס' תב"ע	קיי, 87, 367, א, 366, 3366, 2325	שטח המגרש	276

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ליטבינוב מיכאל	רחוב אנילביץ מרדכי 14, תל אביב - יפו 6761604
בעל זכות בנכס	ליטבינוב אלונה נחשון	רחוב אנילביץ מרדכי 14, תל אביב - יפו 6761604
בעל זכות בנכס	ליטבינוב מיכאל	רחוב אנילביץ מרדכי 14, תל אביב - יפו 6761604
עורך ראשי	גיאת ארז	רחוב ענבר 6, מודיעין-מכבים-רעות 71725
מתכנן שלד	וקסלר אנדרי	רחוב קויפמן יחזקאל 13, תל אביב - יפו 6800006

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	5.03	13.89		20.88	117.51	מעל
						מתחת
	5.03	13.89		20.88	117.51	סה"כ

### מהות הבקשה: (רוחן סרודי)

<b>מהות עבודות בניה</b>
אישור בדיעבד של הרחבת דירת מגורים לכיוון צפון ודרום, הקמת מצללה בחזית הדרומית, הוספת מחסן בחצר. הבניין בנוי בקיר משותף עם בניין במגרש הסמוך ממזרח.

### מצב קיים:

על המגרש בנוי בית מגורים בן קומה 1 ויח"ד 1. לא נמצא היתר לבניין בתיק הבניין, אולם נראה שהוא בנוי בהתאם להוראות התב"ע ובדומה לבניינים הסמוכים.
---

### בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.
---

### התאמה לתב"ע (תכנית 3366, 2325 טיפוס א/72)

סטייה	מוצע	מותר	
	1	1	מס' קומות
	1	1	מס' יחידות מותר
	כ- 117 מ"ר	126.5 מ"ר	שטחים עיקריים 110 מ"ר + 6% משטח המגרש (16.5 מ"ר)
כ- 2 מ"ר. ראה הערה	כ- 14 מ"ר (חדר מחוזק)	12 מ"ר	שטחי שרות - ממ"ד
	0.0 מ'	0.0 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב אנילביץ' (מערב)

סטייה	מוצע	מותר	
	כ-9.5 מ' כ-5.7 מ' 0.0 מ' (קיר משותף)	5.0 מ' 6.0 מ' 0.0 מ'	קדמי לרחוב אנוסי משהד (צפון) קדמי לרחוב התשעים ושלוש (דרום) צדדי לחלקה סמוכה (מזרח)
	כ-47%	עד 46%	<b>תכנית קרקע לפי 3366</b>

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
לא ניתן לאשר מחסן בחצר	+		<b>בנייה במרווחים/בליטות</b>

### הערות נוספות:

#### שטחים:

שטח החדר המחוזק עולה על שטחי השרות המותרים. נדרש להכליל את השטחים העודפים בשטחים העיקריים.

#### מחסן:

תכנית 87 מתירה בניית מבנה עזר מחוץ לקווי הבניין במגרשים ששטחם גדול מ- 500 מ"ר. תכנית 3366 מתירה בניית מחסן מחוץ לקווי הבניין במבנים מטיפוס א/ 72 בתכניות 2324, 2323 ו- 253. שטח המגרש הוא 276 מ"ר והתכנית החלה על המגרש היא 2325, מכאן שלא ניתן לאשר את הקמת המחסן המבוקש.

#### כללי:

מפרט הבקשה ערוך בצורה לא ברורה, המקשה על הבנת המבוקש. נדרשים תיקונים גרפיים.

#### הקלות מבוקשות:

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

1. גובה גדר

תאריך הודעה אחרונה: 24/10/2018

#### התייחסות להקלה:

לא נדרשת הקלה שכן על פי הנחיות מרחביות בבתים פרטיים ניתן לבנות גדר בגובה 1.5 מ'. יצויין שנוסח ההקלה כפי שפורסם אינו מאפשר הבנה של המבוקש.

#### חו"ד מכון רישוי

#### תומר ברורמן 16/10/2018

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי תומר ברורמן

#### כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

#### איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: זיהום קרקע

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

#### מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

#### אדריכלות פיתוח

נדרש עדכון גובה גדרות לחזיתות רחוב, מתקני עזר

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

**סיכום מכון הרישוי**

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

**חו"ד מחלקת פיקוח :**

**לב פוטשניקוב 31/07/2018**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי חלקית : נבנתה תוספת האחורית, בחזית הקדמית נבנה גגון בלבד, הוגש צו הריסה מינהלי מס' 2017-0343, 2017-0386

**חוות דעת מהנדס הועדה : (רונן סרודי)**

1. לאשר את הבקשה להרחבת דירת מגורים בבניין קיים בן קומה אחת, הקמת מצללה בחזית הדרומית וגדר בגובה עד 1.5 מ' בגבולות המגרש הקדמיים.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך.

2. לא לאשר הקמת מחסן בחצר שכן נוגד את התכניות התקפות על המגרש.

**תנאים להיתר**

1. תיקון חישוב השטחים והכללת השטחים העודפים בחדר המחוזק במניין השטחים העיקריים.
2. הקטנת התכסית ל-46% המותרים לפי התוכניות התקפות.
3. ציון חומרי גמר במפרט הבקשה.
4. מילוי הנחיות מכון הרישוי.
5. תיקונים גרפיים במפרט הבקשה לפי הנחיות בוחן הרישוי.
6. הריסת או פירוק המחסן לפני הוצאת היתר.

**הערה**

היתר זה למבוקש בלבד ואינו בא לאשר כל בניה על המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

**ההחלטה : החלטה מספר 5**

**רשות רישוי מספר 1-19-0062 מתאריך 27/02/2019**

1. לאשר את הבקשה להרחבת דירת מגורים בבניין קיים בן קומה אחת, הקמת מצללה בחזית הדרומית וגדר בגובה עד 1.5 מ' בגבולות המגרש הקדמיים.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך.

2. לא לאשר הקמת מחסן בחצר שכן נוגד את התכניות התקפות על המגרש.

**תנאים להיתר**

1. תיקון חישוב השטחים והכללת השטחים העודפים בחדר המחוזק במניין השטחים העיקריים.
2. הקטנת התכסית ל-46% המותרים לפי התוכניות התקפות.
3. ציון חומרי גמר במפרט הבקשה.
4. מילוי הנחיות מכון הרישוי.
5. תיקונים גרפיים במפרט הבקשה לפי הנחיות בוחן הרישוי.
6. הריסת או פירוק המחסן לפני הוצאת היתר.

**הערה**

היתר זה למבוקש בלבד ואינו בא לאשר כל בניה על המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

## רשות רישוי

07/02/2019	תאריך הגשה	19-0254	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות בניה	תוספות ושינויים

יד אליהו	שכונה	הפורצים 3 רחוב שער הגיא 4	כתובת
0748-003	תיק בניין	80/7097	גוש/חלקה
190	שטח המגרש	2323, 2691, 3366, 691, 9040, ג1, 4, 34א/ב	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב הפורצים 3, תל אביב - יפו 6706927	קציר ערן	מבקש
רחוב הפורצים 3, תל אביב - יפו 6706927	קציר ערן	בעל זכות בנכס
רחוב הפלמ"ח 25, תל אביב - יפו 67226	נאמן דרור רפאל	עורך ראשי
רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188	רוזנבאום גיל	מתכנן שלד

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			מבוקש (מ"ר)
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
6.00	9.77	18.57		41.52	148.34	מעל
						מתחת
6.00	9.77	18.57		41.52	148.34	סה"כ

### מהות הבקשה: (מאיר טטרו)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים בבניין קיים בן קומה אלת עם יח"ד אחת, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- שינויים בדירה ובצורת הפתחים בקירות החיצוניים.</li> <li>- הרחבת הדירה ע"י הוספת קומה שנייה חלקית עם ממ"ד ומדרגות פנימיות מהדירה.</li> <li>- הוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות, מרפסות גג ופרגולות צמודות לחדר.</li> <li>- על הגג העליון מערכת סולרית.</li> </ul> <p>בחצר: פיתוח והריסת מחסן קיים והקמת מחסן חדש בצמוד לגבולות המגרש הצדדי והקדמי-צפוני.</p>

### מצב קיים:

<p>בניין בן קומה אחת עם יח"ד אחת, בנוי בקירות משותפים עם בנינים סמוכים בצדדיים. בחצר קיים מחסן קל מוצמד לגבול המגרש הצדדי בלבד. בתיק הבניין לא נמצא היתר לבניין ולמחסן.</p>
---

### בעלויות:

המגרש, בשטח של 190 מ"ר, רשום בבעלות המבקש.
--

### התאמה לתב"ע (תכנית 2323, 3366 טיפוס 51א)

מותר	מוצע	סטייה
2	2	
מס' קומות		
שטחים עיקריים		
97 מ"ר ב-2 קומות + 11.4 מ"ר תוספת 6% משטח		

סטייה	מוצע	מותר	
כ- 21 מ"ר חריגה (11%), כי מדרגות פנימיות (כ- 12 מ"ר) וכניסה מקורה בין 3 קירות (כ-9 מ"ר) - לא חושבו בשטח עיקרי להרחבה	129.6 מ"ר	<u>108.4 מ"ר</u>	המגרש כולל מחסן 6 מ"ר לפי תכנית 3366
	12	12 מ"ר	שטחי שרות – ממ"ד
0.5 מ'	5 מ' בקומת הקרקע 11.50 מ' בקומה שנייה	5 מ' בקומת הקרקע 12 מ' בקומה שנייה	קווי בניין קדמי לרחוב שמעון חכם
	5.42 מ'	5 מ'	קדמי לרחוב אריה פילץ
	0	0	לצדדים
	2.60 מ'	2.60 מ'	גובה המחסן עם גג משופע

### בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
15% בחריגה. לא חלה תכנית ג1.	65%	שטח הקומה השנייה לא יהיה פחות מ-80% משטח הקומה שמתחתיה	יחס בין שטחי הקומות
13% חריגה	39.7 מ"ר המהווה כ-78% משטח הגג	40 מ"ר או 65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1	שטח/תכנית
	4.1 מ'	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	גובה
	2.75 מ'	2.0 מ' לחזית	נסיגות
	2.0 מ'	1.20 מ' לאחור	

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
חדרי שירותים	+	+ + +	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב מדרגות - אזור
1.20 מ'	100% 1/3 0 מ'	25% 1/3 1.20 מ'	מצללה במרפסת גג בקומה השנייה שטח מצללה על הגג: - שטח - קווי בניין/נסיגות בגג
		+	פיתוח שטח/גדרות

### הערות נוספות:

עקב חריגות מהותיות בתכנון לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה.

הקומה השנייה מתוכננת בהמשך לקירות המשותפים הקיימים ומחצית הקירות חורגות מעבר לגבולות המגרש. לא הוצגו הסכמות בעלי הדירות הסמוכים לבנייה זו.

### חו"ד מכון רישוי

יוני רבנר 21/02/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רוני רבנר

לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

### תנועה

תקן חניה להרחבת דירה קיימת הוא 0 ולכן אין צורך באישור תחנת תנועה בזמן ההיתר. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

### כיבוי אש

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה מקורה. תיקונים נדרשים: יש להתאים גובה מסתור האשפה, יש להגיש נספח אשפה בקני"מ 1:50, יש לבנות קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

### איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: זיהום קרקע, התווספו תנאים בהיתר לנושאים: זיהום ובדיקת קרקע. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

### גנים ונוף

עורך הבקשה סימן יש קיימים עצים במגרש וב-4 מ' בקרבתו. בתכנית המדידה נראה כי יש עצים במגרש וב-4 מ' בקרבתו. לא הוגש סקר עצים לבקשה.

המלצה: להעביר לוועדה לסירוב.

### מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

### אדריכלות מכון הרישוי

יש להציג מתקני עזר קיימים ומתוכננים, יש להציג פרישת גדר קדמית בקני"מ 1:100, מספר הפתחים בגדר יצומצם המלצה: להעביר לוועדה לסירוב.

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לסירוב

רינת ברקוביץ' 04/02/2019

שרון צ'רניאק 22/01/2019

לתשומת לבך: אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פרי הדר	3.0	15.0	3.0	כריתה	

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מאיר טטרו)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

1. שטח הדירה לאחר ההרחבה חורג בכ-21 מ"ר (11% משטח המגרש) מעבר השטח המותר לבנייה לפי התכניות 2323 ו-3366 (טיפוס א51).
2. הקומה השנייה מתוכננת בקו בניין קדמי של 11.50 מ' במקום 12 מ' המותר לפי תכנית 3366.
3. לא ניתן לבנות חדר יציאה לגג כי שטח הקומה השנייה מהווה כ-65% משטח קומת הקרקע.
4. הקומה השנייה מתוכננת בהמשך לקירות המשותפים הקיימים ומחצית קירותיה חורגות מעבר לגבולות המגרש ללא הסכמות בעלי הדירות הסמוכים.
5. לא הושלמו דרישות מכון רישוי.

### החלטה: החלטה מספר 6

רשות רישוי מספר 19-0062-1 מתאריך 27/02/2019

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

1. שטח הדירה לאחר ההרחבה חורג בכ-21 מ"ר (11% משטח המגרש) מעבר השטח המותר לבנייה לפי התכניות 2323 ו-3366 (טיפוס א51).
2. הקומה השנייה מתוכננת בקו בניין קדמי של 11.50 מ' במקום 12 מ' המותר לפי תכנית 3366.
3. לא ניתן לבנות חדר יציאה לגג כי שטח הקומה השנייה מהווה כ-65% משטח קומת הקרקע.
4. הקומה השנייה מתוכננת בהמשך לקירות המשותפים הקיימים ומחצית קירותיה חורגות מעבר לגבולות המגרש ללא הסכמות בעלי הדירות הסמוכים.
5. לא הושלמו דרישות מכון רישוי.