

י"א אייר תשע"ט
16 מאי 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0133 תאריך: 15/05/2019 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	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	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 או קומות (לא בק"ק)	בן ארי אורי	אשכול לוי 112	2106-110	19-0063	1
5	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ורטיו אפשטיין 5	אפשטיין יצחק 5	0489-005	18-1349	2
13	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ברוש ניר עבודות הנדסה ובניין בע"מ	בליך דוד 36	0544-036	18-1081	3
20	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	כזום פרנס לורן	דם המכבים 19	0758-128	18-1720	4

רשות רישוי

10/01/2019	תאריך הגשה	19-0063	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות ושינויים	מסלול

נופי ים	שכונה	אשכול לוי 112 רחוב רודנסקי שמואל 2	כתובת
2106-110	תיק בניין	763/6630	גוש/חלקה
2594.9	שטח המגרש	תעא/3א1116(3), 3א1116, א1116	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בן ארי אורי	רחוב רוטשילד 16, כפר סבא 4444318
בעל זכות בנכס	בן ארי אורי	רחוב רוטשילד 16, כפר סבא 4444318
עורך ראשי	טרקטנברג ויקטוריה	ת.ד. 78, משמר דוד 7684100
מתכנן שלד	נמירובסקי איליה	רחוב בורוכוב 29, רעננה 4343427

מהות הבקשה: (אדר אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
הגדלת שטח של המרפסות הקיימות ב- 21 יח"ד מתוך 24 יח"ד בקומות הטיפוסיות 7-1 בבניין מגורים בן 9 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף. מדובר על מרפסות מקורות ופתוחות בכל הקומות. המרפסות מוצעות לכיוון חזית קדמית לרח' אשכול לוי וחזית אחורית בתוך קורות היקפיות העליונות הקיימות. 3 יח"ד (פנטהאוזים) אינן מבקשות הקמת המרפסות בקומה עליונה קומה הגג.

מצב קיים:

על המגרש בניין מגורים בן 9 קומות מעל קומת מרתף וקומת עמודים מפולשת, סה"כ 24 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מספר בקשה	תיאור	שנה	מספר היתר
2018-0724	בקשה זהה בתוכנה לבקשה הנידונה, הבקשה נדחתה ע"י הועדה שכן לא ניתן היה לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן: 1. לא ניתן לאשר הסדרת חלל ברצפה קיימת ברוחב של 0.30 מ' שכן הנ"ל אינו ניתן לביצוע בפועל. 2. לא הוצגה סכמה ברורה להבנת שטח וצורת המרפסות המבוקשות. 3. לא הצגה חזית קדמית הכוללת את הבניין השכן הבנוי בחלקו בקיר משותף. 4. לא הוצגו קווי בניין. 5. לא הוצגו התוכניות של כל הקומות בבניין. 6. לא הוצגו מפלסים ומידות. 7. לא הוצגו שימושי חדרים	2018	
2018-0668	בקשה באותו בניין לשינויים פנימיים ותוספת בניה בשטח של כ-9 מ"ר בחזית הקדמית לכיוון רח' אשכול לוי ורודנסקי שמואל בדירה מספר 2 בקומה ראשונה. בקשה זאת נדחתה ע"י רשות רישוי שכן: 1. הבקשה הנידונה מבקשת הרחבת חדר ושינוי מהותי בחזית, במקביל הוגשה בקשה נוספת לתוספת מרפסת באותה דירה. יש להטמיע את שתי הבקשות אחת בשנייה שכן לא	06/05/2018	

	<p>ניתן להתייחס לחזיתות ולשטחים בכל בקשה בנפרד.</p> <p>2. לא ניתן לאשר תוספת בנייה בקומה א בחזית הקדמית לרחוב איינשטיין ורודנסקי מבחינה עיצובית.</p> <p>3. לפי בדיקה, לא נותרו שטחים עיקריים לניצול.</p> <p>4. לא הוצג חישוב שטחים כנדרש לשם בחינת הבקשה</p> <p>5. תוכנית ההגשה לוקה בחסרים: פירוט שימושי חדרים, מפלסים, חתך דרך התוספת המבוקשת.</p> <p>6. לא הוצגה בברור חזית קדמית להבנת שינוי החזית מהחזית הקיימת.</p>		
20161989	הגדלת מרפסות קיימות בבניין השכן לזוו אשכול 110 במגורים בן 9 קומות בקומות ראשונה עד שביעית בחזיתות דרומית וצפון מערבית לכיוון רח' אשכול לוי.	15/11/2017	170870
20011116	תוספת בניה על הגג + פרגולה בבניין הנידון	22/01/2012	20110843
19930856	שינויים בהקמת מבנה כולל מרתף, קומה מפולשת +9קומות סה"כ 24 יח"ד בבניין השכן לזוו אשכול 110	14/12/1993	940005
19930436	הקמת מבנה כולל מרתף, קומה מפולשת +9קומות סה"כ 24 יח"ד בבניין השכן לזוו אשכול 110	31/10/1993	930837

הערות:

לא נמצא היתר מקורי בתיק הבניין. קיימים היתרים של הבניין במגרש הצמוד הבנוי בקיר משותף כתמונת ראי למבנה הנ"ל.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 27 תתי חלקות (תת חלקה 1 הינה חלק מהמרתף ותת חלקה 27 הינה חנייה) הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם חלק של בעלי הנכס. ליתר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית תעא/1116א(3), 1116א3, 1116א אזור נופי ים)

מותר	מוצע	סטייה
<p>קיים ע"פ היתר : 144.83 מ"ר</p> <p>מותר ע"פ תב"ע: 12 מ"ר X 24 יח"ד = 288</p> <p>144.83 מ"ר – 288 מ"ר = 143.17 מ"ר שנותרו לניצול</p>	<p>259.86 מ"ר עבור 21 יח"ד המבוקשות מתוכם מבוקשת תוספת של 127.71 מ"ר :</p> <p>1. תוספת של 35.95 מ"ר בקומה 1 2. תוספת של 14.03 מ"ר בקומה 2 3. תוספת של 16.59 מ"ר בקומה 3 4. תוספת של 11.96 מ"ר בקומה 4 5. תוספת של 16.59 מ"ר בקומה 5 6. תוספת של 11.96 מ"ר בקומה 6 7. תוספת של 20.63 מ"ר בקומה 7 8. קומת גג - ללא תוספת שטח.</p>	<p>שטחי מרפסות: 14 מ"ר לדירה אך בממוצע לא יעלה 12 מ"ר</p> <p>סה"כ</p>
	<p>מכיוון שלא קיים היתר מקורי לבניין הנידון, שטחי המרפסות הקיימות ע"פ היתר ע"פ מדידה של עורכת הבקשה הינם 144.83, יש לציין שבבניין הצמוד בקיר משותף, שהינו בניין ראי קיימים ע"פ היתר מספר 2016-1989 משנת 16 מרפסות בשטח כולל של 134.87 מ"ר.</p> <p>ממוצע שטח מרפסות לאחר ההרחבה מבוקשת הינו 12.37 מ"ר.</p>	

התאמה לתקנות והנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	מרפסות קו בניין
סומנו כל קווי הבניין על התוכנית, מבדיקה נראה כי מילוי המרפסות הפונות לחזית קדמית ראשית הינן בחריגה של 0.40 מ' מעבר לקווי הבניין אך הנ"ל ע"פ היתר קיים.		+	

<p>מבוקשת הגדלת מרפסות עבור 21 יח"ד בבניין. שטח ממוצע ליח"ד מוצע הינו 12.37 מ"ר, חישוב שטחים אינו מדויק ולא הוצג חישוב ממוצע לכלל המרפסות בבניין ויש לתקן את החישוב..</p>	+		שטח
<p>הבקשה למעשה כוללת הרחבת 21 מרפסות ב-21 יח"ד מתוך 21 יח"ד בקומות הטיפוסיות 1-7. 3 יח"ד בקומת הגג לא ביקשו הגדלת מרפסות ומבוקשת לפי המצב הקיים; ב 3 דירות קיימות מרפסות בולטות</p>		+	מרפסות חופפות ומקורות, לא יינתן היתר למרפסות "מדלגות"
<p>בחלק מהמרפסות המבוקשות מבוקש בניית רצפה חדשה ויצירת חלל ברצפה קיימת, כתוצאה מכך בכדי להימנע מחלל ברוחב של כ 0.30 מ' בין המרפסות, חלקן מבוקשות להריסה ולבניה בקונטור חדש והני"ל ניתן לאישור שכן הוא תואם הנחיות ושומר על החזית הקיימת בפועל.</p>		+	בינוי

חו"ד מכון רישוי**רוני רבנר 13/02/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רוני רבנר

*** עודכנה חוות הדעת של תחנת גנים ונוף ***

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

תנועה

בהתאם לתקן החדש אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידות דיר- מאושר פטור. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

נפח וחדר אצירת האשפה אושר בהיתר מספר 1-940005 משנת 1993. אין שינוי במספר יחידות הדיר, לא צפוי שינוי בנפח האשפה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

גנים ונוף

מבוקשת תוספת בניה להרחבת מרפסות קיימות ל-21 דירות מתוך 24 דירות בבניין קיים בן 9 קומות. מתחת לתוספת המרפסות הצפוניות המבוקשת נטועים 2 עצים. הוטען סקר, והוקלדה טבלת יעוד העצים לבקשה. במגרש באיזור הבנייה המבוקשת קיימים 2 עצים ומיפוי יעודם מוצג בתכנית ה 100.

לסיכום,

עצים מס' 1,2 מיועדים להעתקה במגרש. כל שאר העצים במגרש (לא תועדו כי הם מרוחקים מהבנייה) מיועדים לשימור.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

אדריכלות מכון הרישוי

לתוספת המבוקשת אין נגיעה בקומת הקרקע, בפיתוח המגרש ובחיבור המגרש לרחוב. לא נדרשת חוות דעת בתחנה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

עמ' 4

2106-110 19-0063 <ms_meyda>

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	זית אירופאי	4.0	25.0	2.0	העתקה	6,235
2	אבוקדו אמריקאי	3.5	22.0	2.5	העתקה	3,500

חו"ד מחלקת פיקוח:

יוליה כץ 14/01/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות

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

לאשר את הבקשה ל הגדלת שטח של המרפסות הקיימות ב- 21 יח"ד מתוך 24 יח"ד בקומות הטיפוסיות 1-7 בבניין מגורים בן 9 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף.

בתנאי, מילוי תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

מילוי דרישות מכון הרישוי.

\

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0133 מתאריך 15/05/2019

לאשר את הבקשה ל הגדלת שטח של המרפסות הקיימות ב- 21 יח"ד מתוך 24 יח"ד בקומות הטיפוסיות 1-7 בבניין מגורים בן 9 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף.

בתנאי, מילוי תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

מילוי דרישות מכון הרישוי.

\

רשות רישוי

27/08/2018	תאריך הגשה	18-1349	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') מרתפים	בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	אפשטיין יצחק 5	כתובת
0489-005	תיק בניין	295/6213	גוש/חלקה
537	שטח המגרש	1, 1, 1, 50, 763, 195	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ורטיו אפשטיין 5	רחוב דרויאנוב 5, תל אביב - יפו 6314305
בעל זכות בנכס	ברנון אליהו	רחוב אפשטיין יצחק 5, תל אביב - יפו 6296206
בעל זכות בנכס	יפה חיים	רחוב אפשטיין יצחק 5, תל אביב - יפו 6296206
בעל זכות בנכס	נאוה יפה	רחוב אפשטיין יצחק 5, תל אביב - יפו 6296206
בעל זכות בנכס	קמחי רוזה	רחוב אפשטיין יצחק 5, תל אביב - יפו 6296206
בעל זכות בנכס	ליאוני גרבר תמר	רחוב אפשטיין יצחק 5, תל אביב - יפו 6296206
בעל זכות בנכס	שוהם שי	רחוב אפשטיין יצחק 5, תל אביב - יפו 6296206
בעל זכות בנכס	קלר יעקב	רחוב אפשטיין יצחק 5, תל אביב - יפו 6296206
בעל זכות בנכס	מאוזנר שלמה	רחוב אפשטיין יצחק 5, תל אביב - יפו 6296206
בעל זכות בנכס	שוהם שירי	רחוב אפשטיין יצחק 5, תל אביב - יפו 6296206
בעל זכות בנכס	ברנון רחל	רחוב אפשטיין יצחק 5, תל אביב - יפו 6296206
בעל זכות בנכס	מאוזנר רינה	רחוב אפשטיין יצחק 5, תל אביב - יפו 6296206
בעל זכות בנכס	שלר מרים	רחוב אפשטיין יצחק 5, תל אביב - יפו 6296206
בעל זכות בנכס	חלקה 295 גוש 6213 בע"מ (חברה בפירוק)	רחוב אבן גבירול 68, תל אביב - יפו 6495203
עורך ראשי	בר אורין גדי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים מפולשת) ומקלט במרתף, עבור 8 יחידות דיור שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות) מעל שתי קומות מרתף המיועדות לחניה, מתקנים טכניים ושטח שירות ליחידות הדיור (מחסנים), עבור 14 יח"ד. כניסה לחנייה באמצעות מתקן חנייה אוטומטי הממוקם בקומת הקרקע.</p>

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים מפולשת) ומקלט במרתף עבור 8 יחידות דיור
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
669	1955	בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים מפולשת) ומקלט במרתף

בעלויות:

הנכס בבעלות חברה פרטית וחוכרים. הוגשה הודעת פירוק לחברה, הבקשה חתומה על ידי בעלי כוחם של החוכרים.

התאמה לתב"ע 3729'א' (רובע 4, רחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה)

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1955

- 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.

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	2+6 קומות חלקיות (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	2+6 קומות חלקיות (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	
שטחים עיקריים - קומה טיפוסית - סה"כ	בקומה הטיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים למעט 2 קומות עליונות הבנויות בנסיגות וקומת קרקע חלקית עם רצועה מפולשת.	בנוסף לשטחים המותרים בתוך קו הבניין מוצעת גזוטרסה בקומה עליונה חלקית המקרה את מרפסת הגג בקומת הגג החלקית שמתחתיה. כתוצאה נוסף שטח גזוטרסה (כ-14 מ"ר) מעבר לשטחים המותרים.	כ-14 מ"ר. לא ניתן לאשר.
שטחי שרות	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים.	680.19 מ"ר שהם כ-56% מסך השטחים המבוקשים מעל הקרקע (1202.28 מ"ר)	
קווי בניין קדמי לרחוב אפשטיין יצחק	6.00 מ'	6.00 מ'	
לצד	3.00 מ'	3.00 מ'	
לאחור	5.00 מ'	5.00 מ'	
קומת קרקע	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין.	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין.	
קומה מס' 6	נסיגה 3.00 מ' מקו בניין קדמי.	נסיגה 3.00 מ' מקו בניין קדמי.	
קומה מס' 7	נסיגה 3.00 מ' מקו בניין קדמי ו-2.00 מ' מקו בניין אחורי.	נסיגה 3.00 מ' מקו בניין קדמי ו-2.00 מ' מקו בניין אחורי.	
מרפסות קווי בניין למרפסות	הבלטה 1.60 מ' מקו בניין קדמי ואחורי	1.60 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	
מרפסות גג	לא יותרו מרפסות גזוטרסה בהמשך למרפסות גג	בהתאם להוראות התוכנית.	
שטח	עד 14 מ"ר ליחיד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	בהתאם להוראות התוכנית.	

סטייה	מוצע	מותר	
	14 יח"ד	19 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	מס' יחידות מותר
			גובה במטרים (ממפלס רצפה עד מפלס רצפה שמעליו)
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומת קרקע
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומה טיפוסית
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומות גג
0.05 מ', בניגוד להוראות התוכנית, לא ניתן לאשר.	4.55 מ'	4.50 מ' - כולל מתקנים טכניים על הגג העליון	
יש להראות פתרון לכביסה ליחידות הדיור בקומת הקרקע.	מוצעים מסתורי כביסה לכל יחידות הדיור בקומות הטיפוסיות וקומות הגג, לא נראה פתרון לכביסה ליחידות הדיור בקומת הקרקע.	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה ובפתרון למזגנים. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין. עומק מזערי למסתור הכביסה 0.60 מ'	מסתורי כביסה גודל מינימלי לפי הוראות מדיניות אדריכל העיר
	הצמדת חצרות במרווחים הצדיים והמרווח האחורי ל-2 יחידות דיור בקומת הקרקע.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית	חצרות
	מוצע פתרון סולארי לכל יחידות הדיור בבניין על הגג. מוצע פתרון לדודי האגירה עבור כל יחידות הדיור בבניין בנישות במבואות הקומות.	יוצג פתרון סולארי עבור כל יחידות הדיור בבניין. לא ימוקמו דודי אגירה על הגג.	מתקנים סולאריים מיקום דודי אגירה
	מוצעים מזגנים לכל יחידות הדיור בבניין על הגג העליון.	במסתורים ייעודיים או על הגג העליון.	מזגנים
לא ניתן לבדוק.	חזיתות מוצגות ללא הצגת הבניינים הסמוכים.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	התאמה סביבתית
	1.60 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. בהתאם להוראות התוכנית. בהתאם להוראות התוכנית.	הבלטה 1.60 מ' מקו בניין קדמי ואחורי לא יותרו מרפסות גוזזטרה בהמשך למרפסות גג עד 14 מ"ר ליחידת עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	מרפסות קווי בניין למרפסות מרפסות גג שטח

סטייה	מוצע	מותר	
	14 יח"ד	19 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	מס' יחידות מותר

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות עבור 15 מקומות חנייה ועבור שטחים הדרושים לתפקוד הבניין.	2+4 עבור חנייה	קומות
	מרתף עליון: חניות, מחסנים ליח"ד, חדר למערכות טכניות מרתף תחתון: חניה רכבים, חניה אופניים וחניית אופנועים, מחסנים ליח"ד, חדר משאבות, מאגר מים מוצעים 14 מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר כל אחד.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	כ- 73% משטח המגרש. (391.65 מ"ר)	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א'	תכסית
	כ- 27% משטח המגרש.	לפחות 15% משטח המגרש.	חלחול

התאמות:

הערות	לא	כן	
כל חדרי הרחצה המוצעים הינם ללא חלונות לאורור טבעי. לא נראה פתרון אורור. לא בהתאם לתקנות התכנון והבנייה.	+		אורור
מוצעים חיפויים בהתאם להוראות מדיניות אדריכל העיר. ראה תנאים להיתר.		+	חיפוי מעטפת הבניין
גובה הגדר המוצע בחזית לרחוב עולה על 0.70 מ' וגובה הגדרות המוצעות בחזיתות הצד עולות על 1.50 מ' בניגוד להוראות מדיניות אדריכל העיר.	+		גדרות
מתוכנן מפלס כניסה הגבוה ב-0.25 מ' ממפלס הרחוב, בהתאם להוראות מדיניות אדריכל העיר		+	מפלס הכניסה לבניין
רוב שטח החלחול במגרש מוצע במרווחים צדדי לפוני ואחורי וזאת לאור הצורך לשימור 4 עצים: 3 בשטח המגרש ואחד בשטח מגרש, שכן ונסיגות המרתף נדרשות לשימורם. במרווח הקדמי נשארת רצועה ברוחב של כ-2.00 מ' לנטיעת עצים וגינות. – ניתן לאשר חריגה זו.	+		פיתוח שטח: חלחול במרווח הקדמי:
פתחי הגישה לחדרים הטכניים יפנו לחזיתות הצדדיות בלבד. – מתוכננת כניסה חזיתית לחדר האשפה. יש לשנות תכנון לעמוד בהוראות מדיניות אדריכל העיר.			מערכות:

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 06/12/2018

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נלקין מרינה

תנועה

דרישת תקן:

15 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים
3 מקומות חניה לאופנועים
14 מקומות חניה לאופניים
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.
מתוכנן :
15 מקומות חניה לרכב פרטי במקומות במתקן חניה אוטומטי.
0 מקום חניה לרכב נכים
3 מקומות חניה לאופנועים במקומות במתקן חניה אוטומטי.
14 מקומות חניה לאופניים במחסן אופניים שבקומת מרתף 2-.
חסר :

1 מקום חניה לרכב נכים.
חוות דעת :
1. נדרש לתת מענה לחנית רכב נכים.
2. להציג מסמך חתום על ידי מורשה נגישות מתו"ס ובו קביעה של מספר המקומות הנדרשים ואישור לפתרון המוצע.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים בהתאם לחוות דעת.

כיבוי אש

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

דרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

לא נדרש דבר.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

הוצג חדר אשפה עם :
2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א
2 מכלי אשפה כתומים בנפח של 360 ליטר כ"א
1 מכל אשפה כחול בנפח 360 ליטר.
מידות חדר אשפה וכלי אצירה עונים לדרישות.
נדרשים תיקונים והשלמות בהתאם להנחיות.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

גנים ונוף

5 עצים מיועדים לכריתה.
4 עצים מיועדים לשימור.
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 בכפוף להגשת אישור פיקוד העורף.

אדריכלות מכון הרישוי

נדרשים תיקונים בפיתוח בהתאם להנחיות.
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.
מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.

היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש המלצת התחנה,
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

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 :
il/rishui_bniya/login.asp.<http://gismn.tel-aviv.gov>

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלפלון דמוי אלה	8.0	53.5	6.0	כריתה	8,762
2	ברוש מצוי	15.0	127.0	10.0	שימור	
3	קתרוסית מרובעת	9.0	72.0	8.0	שימור	
4	קתרוסית מרובעת	10.0	76.0	6.0	שימור	
5	קתרוסית מרובעת	15.0	90.0	12.0	שימור	
6	ושינגטוניה חסונה	12.0	50.0	3.0	כריתה	3,543
7	פיקוס השדרות	4.0	30.0	2.0	כריתה	4,768
8	פיקוס השדרות	4.0	40.0	2.0	כריתה	8,478
9	פיקוס הגומי	6.0	32.0	4.0	כריתה	2,925

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים מפולשת) ומקלט במרתף, עבור 8 יחידות דיור שחזיקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות) מעל שתי קומות מרתף המיועדות לחניה, מתקנים טכניים ושטח שירות ליחידות הדיור (מחסנים), עבור 14 יח"ד. כניסה לחנייה באמצעות מתקן חנייה אוטומטי הממוקם בקומת הקרקע.

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

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת פתרון מאושר על ידיד הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. התאמת גובה הגדרות לגובה הנדרש בהוראות מדיניות אדריכל העיר.
4. התאמת הבנייה לדרישות "בנייה ירוקה" והגשת אישור לכך בהתאם.
5. ביטול מרפסת גזוזטרה בקומת הגג העליונה המקרה את מרפסת הגג בקומה מתחתיה או לחלופין הוכחה שנותר שטח להקמתה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. תיקון והסדרת כל סעיפי התנאים הטכניים.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין : שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
4. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
7. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
8. הצגת אישור FSC לפני תחילת ביצוע לחיפוי HPL בגמר עץ טבעי המבוקש בבקשה בהתאם להנחיות מידניות אדריכל העיר.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת פתרון מאושר על ידיד הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. התאמת גובה הגדרות לגובה הנדרש בהוראות מדיניות אדריכל העיר.
4. התאמת הבנייה לדרישות "בנייה ירוקה" והגשת אישור לכך בהתאם.
5. ביטול מרפסת גזוזטרה בקומת הגג העליונה המקרה את מרפסת הגג בקומה מתחתיה או לחלופין הוכחה שנותר שטח להקמתה.

התחייבויות להוצאת היתר

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. תיקון והסדרת כל סעיפי התנאים הטכניים.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
4. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
7. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.
8. הצגת אישור FSC לפני תחילת ביצוע לחיפוי HPL בגמר עץ טבעי המבוקש בבקשה בהתאם להנחיות מידניות אדריכל העיר.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0133-19-1 מתאריך 15/05/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים מפולשת) ומקלט במרתף, עבור 8 יחידות דיור שחיוזקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות) מעל שתי קומות מרתף המיועדות לחניה, מתקנים טכניים ושטח שירות ליחידות הדיור (מחסנים), עבור 14 יח"ד. כניסה לחנייה באמצעות מתקן חנייה אוטומטי הממוקם בקומת הקרקע.

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

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת פתרון מאושר על ידיד הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. התאמת גובה הגדרות לגובה הנדרש בהוראות מדיניות אדריכל העיר.
4. התאמת הבנייה לדרישות "בנייה ירוקה" והגשת אישור לכך בהתאם.
5. ביטול מרפסת גזוזטרה בקומת הגג העליונה המקרה את מרפסת הגג בקומה מתחתיה או לחלופין הוכחה שנותר שטח להקמתה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. תיקון והסדרת כל סעיפי התנאים הטכניים.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
3. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
4. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
6. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
7. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.

עמ' 12

0489-005 18-1349 <ms_meyda>

8. הצגת אישור FSC לפני תחילת ביצוע לחיפוי HPL בגמר עץ טבעי המבוקש בבקשה בהתאם להנחיות מידניות אדריכל העיר.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

רשות רישוי

08/07/2018	תאריך הגשה	18-1081	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	בלוך דוד 36	כתובת
0544-036	תיק בניין	589/6217	גוש/חלקה
539	שטח המגרש	1, 3729 א'	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ברוש ניר עבודות הנדסה ובניין בע"מ	רחוב עתירי ידע 21, כפר סבא 4464316
בעל זכות בנכס	גרוס אורי	רחוב פישמן מימון 7, תל אביב - יפו 6423607
עורך ראשי	בן ציון מיכאל	רחוב משמר הנגב 1, משמר הנגב 8531500
מתכנן שלד	סגל מיכאל	רחוב ילין מור נתן 9, תל אביב - יפו 6701823

מהות הבקשה: (שמואל זלצר)

מהות עבודות בניה
1. הריסת מבנה מגורים קיים בן 4 קומות וחדר על הגג, מעל קומת מרתף, שחיזוקו נדרש נגד רעידות אדמה.
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות עליונות חלקיות מעל 3 קומות מרתף, עבור 16 יח"ד.
3. פתרון חנייה עבור 18 מקומות חנייה באמצעות חניון קונבנציונלי.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט במרתף. סה"כ 8 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין מגורים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט במרתף. סה"כ 8 יח"ד.	1960	68

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 8 חלקות-משנה, התקבלה הסכמת בעלים של 7 חלקות משנה, שהם 87.5% מהבעלים בבניין, ולבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב. לא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 3729 א' למגרש ברחוב לא ראשי מחוץ לאזור ההכרזה)

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1960.
- 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.

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	
שטחים מותרים			

סטייה	מוצע	מותר	
	לפי המותר	בקומה טיפוסית וקרקע, השטח התחום בקווי הבניין המותרים, 240.33 מ"ר 6×240.33 קומות = סה"כ 1,441.98 מ"ר	- קומה טיפוסית
לא ניתן לאשר.	חריגה מהנסיגה הדרושה מקו בניין קדמי.	207.30 מ"ר	- קומה 6 נסיגה קדמית 3.0 מ'
לא ניתן לאשר.	חריגה מהנסיגה הדרושה מקו בניין קדמי.	189.47 מ"ר	- קומה 7 נסיגה קדמית 3.0 מ' ואחורית 2.0 מ'
סה"כ 4.27 מ"ר חריגה מהשטחים המותרים לבנייה.	<u>סה"כ: כ-1,843 מ"ר לפי מדידה גרפית.</u> 387.74 מ"ר שהם 21% מסך השטחים המבוקשים מעל פני הקרקע.	סה"כ: 1,838.75 מ"ר לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים, שהם 367.75 מ"ר.	שטחי שרות
	בכל הקומות 3.60 מ' לאורך 49% מאורך החזית, עם נסיגה מקו בניין כנדרש.	4.0 מ'. ניתן לבלוט עד 0.5 מ' מקו הבניין הקדמי באורך שלא יעלה על מחצית מאורך החזית הקדמית בתנאי נסיגה באותו שטח.	קווי בניין קדמי לרחוב בלוך
	3.0 מ'	3.0 מ'	צדדי צפון-מזרחי
	3.0 מ'	3.0 מ'	צדדי דרום-מערבי
	5.0 מ'	5.0 מ'	לאחור
לא ניתן לאשר קירות קונסטרוקטיביים ברצועה המפולשת. מדובר בבניין חדש ויש להסדיר עמודים, בסמוך לקו הבניין מצידו הפנימי, בצורה סדורה בהתאם למרקם הבנוי הקיים ברחוב.	3.0 מ' – פרט לקירות קונסטרוקטיביים ברצועה המפולשת.	רצועה מפולשת בעומק 3.0 מ' מקו הבניין הקדמי.	קומת קרקע
0.4 מ', לא ניתן לאשר.	2.6 מ' נסיגה מקו בניין קדמי.	נסיגה של 3.0 מ' מקו בניין קדמי.	קומה מס' 6
0.4 מ', לא ניתן לאשר.	2.6 מ' נסיגה מקו בניין קדמי. 2.0 מ' נסיגה מקו בניין אחורי.	נסיגה של 3.0 מ' קדמית ו-2.0 מ' אחורית מקווי הבניין בהתאמה.	קומה מס' 7
	הבלטה של 1.60 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	מרפסות קווי בניין למרפסות
0.46 מ' חריגה, לא ניתן לאשר.	מבוקשת מרפסת בהבלטה של 2.06 מ' מקו הנסיגה הדרושה בתב"ע.	בקומת הגג האחרונה ניתן לאשר מרפסת בהבלטה של 1.6 מ' מהנסיגה הדרושה.	

סטייה	מוצע	מותר	
יש להראות בתרשים כי נותרו שטחים לניצול עבור השטח העיקרי, שנוצר מתחת למרפסת של קומה 7.	מרפסות הגג בקונטור הקומות שמתחתן, לפי המותר. מרפסות עוקבות בחזיתות הקדמית והאחורית עד 14 מ"ר ליחיד, 13.9 מ"ר בקומה 7 ממוצע 10.2 מ"ר ליחידת דיור.	לא יותרו מרפסות בהמשך למרפסת גג. עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	מרפסות גג שטח
	16 יחיד	20 יחיד לפי מפתח 90 מ"ר ליחידת דיור.	מס' יחידות מותר
	3.30 מ' 3.30 מ' 3.30 מ' 4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון. 5.00 מ' באזור גרעין המדרגות והמעלית.	3.30 מ' 3.30 מ' 3.30 מ' 4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון. 5.00 מ' באזור גרעין המדרגות והמעלית.	גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו) קומת קרקע קומה טיפוסית קומות גג
לא ניתן לאשר. יש להסדיר את מסתורי הכביסה לכל יחידת דיור, בהתאם להוראות התכנית.	מסתור כביסה בקומה 6 מופנה לחזית קדמית. בקומת הקרקע לא מוצע מיקום לתליית כביסה ומזגנים.	כל יחידת דיור תחוייב במסתור כביסה ובפתרון למזגנים. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין. לא תותר הפניית מסתור כביסה לרחוב אלא בבניינים להם חזית קדמית בלבד.	מסתורי כביסה ומזגנים
	0.5 מ' מפני המדרכה.	עד 0.5 מ' מפני המדרכה לפי הנחיות מרחביות.	מפלס הכניסה לבניין
	צובר גז תת-קרקעי במרווח הקדמי, ללא הבלטה.	יוקצו שטחים לשרות כלל הדיירים, לרבות חדר אשפה וחדר גז.	קומת הקרקע
	הצמדת חצר במרווחים הצדדיים והעורפי.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר.	חצרות

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2+1 3.18-3.32 מ' 2.93 מ'	2+4 4.0 מ' נטו גובה 2 קומות עליונות 3.5 מ' נטו גובה יתר הקומות	קומות
	18 מקומות חנייה למכוניות, 16 מחסנים דירתיים, 2 מחסנים משותפים, חדרי שירות	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל	שימוש

סטייה	מוצע	מותר	
	משותפים, בנוסף לחצר אנגלית וחללים המוצמדים לדירה 1 שבקומת הקרקע.	מקצוע חפשי/ חדר משחקים	
1% מ"ר חלחול חסר.	466 מ"ר שהם 86% מתכסית המגרש.	80% 85% לפי תמ"א 34	תכסית

התאמה לתקנות ולמדיניות אדריכל העיר:

הערות	לא	כן	
		*	בנייה במרווחים/בליטות
לא מוצגים בתי גידול במרווח הקדמי כנדרש במדיניות אדריכל העיר. השטח המיועד לחלחול מי נגר עילי מרוכז במרווח הצדדי ולא בקדמי. זה ככל הנראה לאור הדרישה לשמירה על העצים הנמצאים בחלקה הגובלת מדרום-מערב. חסרה פרישת גדרות, לא ניתן לבדוק.	*		פיתוח שטח
	*		גדרות
		*	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

עקב זמן המתנה ארוך לבדיקת הבקשה להיתר, ניתן לעורך הבקשה שבוע ימים לתיקונים של הליקויים שנמצאו בבדיקה, עד סוף יום ב' 8.3.2019. נערכה שיחה טלפונית עם עורך הבקשה, בה הובהר כי הליקויים בבקשה אינם ניתנים לאישור ותיקונם הכרחי לאישור הבקשה. בפגישה שנערכה עם עורך הבקשה בעקבות השיחה הטלפונית הובהרו כל הסעיפים לתיקון. מרבית התיקונים הנדרשים בוצעו, מספר ליקויים שאינם מהותיים נותרו לתיקון אחרי ועדה.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברוורמן 27/08/2018

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי תומר ברוורמן

תנועה

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 16 יחידות דיור (15 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 1 יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

17.33 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים)

3 מקומות חניה לאופנועים

16 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

18 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) במרתפי חניה. החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2.

3 מקומות חניה לאופנועים

16 מקומות חניה לאופניים

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

זרכים

מוצגת רמפת בתחום המדרכה- יש להתאים את הפתרון לגבהים הקיימים של המדרכה והכביש בהתאם לאמור בתיק המידע.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים ועגלות תיקונים נדרשים: התאמה להנחיות מרחביות

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אוורור מרתפים, אקוסטיקה
התווספו תנאים בהיתר לנושאים : אוורור מרתפים, אקוסטיקה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

מס' 1,2,8,9 (4 יח') מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 18,586 ש"ח .
מס' 11,15-17,20-23 (8 יח') מיועדים לשימור , מתוכם מס' 11,15,16 בליווי אגרונום .
שטח החצר כ 278 מ"ר , חלקה מעל מרתף .

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

פתרון מיגון מוצע : ממ"דים חדשים.
יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אדריכלות פיתוח

מיקום פילר חשמל, רמפת חנייה
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
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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	8.0	40.0	4.0	כריתה	6,782
2	פיקוס השדרות	8.0	35.0	4.0	כריתה	5,192
3	יתרופית תמימה	3.0	15.0	2.0	כריתה	
4	הדר	2.5	10.0	1.0	כריתה	
5	פלומריה ריחנית	3.0	15.0	1.0	כריתה	
6	פלומריה ריחנית	3.0	15.0	1.0	כריתה	
7	פלומריה ריחנית	3.0	15.0	1.0	כריתה	
8	הדר	5.0	30.0	3.0	כריתה	3,306
9	הדר	5.0	30.0	3.0	כריתה	3,306
10	אבוקדו	6.0	15.0	1.0	כריתה	
11	פלפלון דמוי אלה	5.0	15.0	2.0	שימור	
12	פלומריה ריחנית	3.0	15.0	1.0	כריתה	
13	פלומריה ריחנית	3.0	15.0	1.0	כריתה	
14	יתרופית תמימה	4.0	15.0	2.0	כריתה	
15	הדר	4.0	15.0	1.0	שימור	
16	פלפלון דמוי אלה	6.0	35.0	4.0	שימור	4,500
17	דקל תמר	1.0	20.0	1.0	שימור	
18	פלפלון דמוי אלה	1.5	15.0	2.0	כריתה	
19	תות לבן	1.8	15.0	2.0	כריתה	
20	פלומריה ריחנית	2.5	30.0	1.0	שימור	1,809

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
21	פיקוס השדרות	6.0	40.0	4.0	שימור	3,014
22	סיגלון	8.0	15.0	2.0	שימור	1,017
23	סיגלון	8.0	40.0	3.0	שימור	7,235

**חו"ד מחלקת פיקוח:
חיים זילברמן 07/10/2018**

מבוקש טרם בנוי.

לתכנית המוגשת יש להוסיף מידות של כל חלקים של פרויקט: רוחב מעברים, גודל דלתות, גודל חניות, סוג מעלית, בתי אחיזה בחדר מדרגות...

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמואל זלצר)

לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים קיים בן 4 קומות מגורים וחדר על הגג מעל קומת מרתף, שחיזוקו נדרש נגד רעידות אדמה, המכיל 8 יח"ד, ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות עליונות חלקיות מעל 3 קומות מרתף, עבור 16 יח"ד, כולל פתרון חנייה עבור 18 מקומות חנייה באמצעות חניון קונבנציונלי בקומות המרתף.

בתנאי התאמה למדיניות אדריכל העיר, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. התאמת הבנייה לשטחים המותרים לבנייה לפי הוראות תכנית 3729 א', ביטול מרפסת בקומה 7 המקרה מרפסת גג בקומה שמתחתיה, או לחילופין הוכחה שנתרו שטחים לכך, ובמידה וכן - התאמת הבלטת המרפסת למותר לפי הוראות התכנית.
2. הסדרת נסיגה של 3.0 מ' מקו הבניין הקדמי בקומות הגג החלקיות, בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
3. ביטול הקירות הקונסטרוקטיביים ברצועה המפולשת, ובמקומם הסדרת עמודים, בסמוך לקו הבניין מצידו הפנימי, בצורה סדורה בהתאם למרקם הבנוי הקיים ברחוב.
4. הסדרת מסתורי כביסה לכל יחידות הדירור בבניין, בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
5. הסדרת 15% משטח המגרש לחלחול מי נגר עילי, בהתאם להוראות תמ"א 34.
6. הצגת בתי גידול במרווח הקדמי כנדרש במדיניות אדריכל העיר.
7. הצגת פרישת גדרות בהתאם למדיניות אדריכל העיר.
8. התאמת הבנייה לדרישות "בנייה ירוקה" והגשת אישור לכך בהתאם.
9. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי-פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני התחלת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק במידה וייגרם מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו במקרה וייגרם.
2. מרפסות פתוחות לא תסגרנה בשום צורה.
3. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לקראת איכלוס לפני חיבור חשמל.
4. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0133-19-1 מתאריך 15/05/2019

לאשר את הבקשה להריסת מבנה מגורים קיים בן 4 קומות מגורים וחדר על הגג מעל קומת מרתף, שחיזוקו נדרש נגד רעידות אדמה, המכיל 8 יח"ד, ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות עליונות חלקיות מעל 3 קומות מרתף, עבור 16 יח"ד, כולל פתרון חנייה עבור 18 מקומות חנייה באמצעות חניון קונבנציונלי בקומות המרתף.

בתנאי התאמה למדיניות אדריכל העיר, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. התאמת הבנייה לשטחים המותרים לבנייה לפי הוראות תכנית 3729 א', ביטול מרפסת בקומה 7 המקרה מרפסת גג

- בקומה שמתחתיה, או לחילופין הוכחה שנותרו שטחים לכך, ובמידה וכן - התאמת הבלטת המרפסת למותר לפי הוראות התכנית.
2. הסדרת נסיגה של 3.0 מ' מקו הבניין הקדמי בקומות הגג החלקיות, בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
 3. ביטול הקירות הקונסטרוקטיביים ברצועה המפולשת, ובמקומם הסדרת עמודים, בסמוך לקו הבניין מצידו הפנימי, בצורה סדורה בהתאם למרקם הבנוי הקיים ברחוב.
 4. הסדרת מסתורי כביסה לכל יחידות הדיור בבניין, בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.
 5. הסדרת 15% משטח המגרש לחלחול מי נגר עילי, בהתאם להוראות תמ"א 34.
 6. הצגת בתי גידול במרווח הקדמי כנדרש במדיניות אדריכל העיר.
 7. הצגת פרישת גדרות בהתאם למדיניות אדריכל העיר.
 8. התאמת הבנייה לדרישות "בנייה ירוקה" והגשת אישור לכך בהתאם.
 9. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. אי-פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני התחלת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק במידה וייגרם מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו במקרה וייגרם.
2. מרפסות פתוחות לא תסגרנה בשום צורה.
3. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין, לקראת איכלוס לפני חיבור חשמל.
4. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

רשות רישוי (דיון חוזר)

מספר בקשה	18-1720	תאריך הגשה	26/11/2018
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	דם המכבים 19 רחוב ינון 23	שכונה	ביצרון ורמת ישראל
גוש/חלקה	749/6150	תיק בניין	0758-128
מס' תב"ע	2248, 2691, 9081	שטח המגרש	152

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	כזום פרנס לורן	חורשה דם המכבים 19, תל אביב - יפו 679470
בעל זכות בנכס	כזום פרנס לורן	חורשה דם המכבים 19, תל אביב - יפו 679470
בעל זכות בנכס	כזום פרנס אביה	חורשה דם המכבים 19, תל אביב - יפו 6794705
עורך ראשי	דננברג שירן	רחוב משעול שדמה 7, כרמיאל 2199004
מתכנן שלד	עיסא מוחמד	רחוב א- סולטאני 62, כפר קאסם 4881000

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	%	
מעל	75.32				
מתחת					
סה"כ	75.32				

מהות הבקשה: (מעין חזן)

מהות עבודות בניה
הרחבת דירת המבקש הקיימת בקומת הקרקע, בבניין מגורים בן 2 קומות ו-2 יח"ד, ע"י הוספת חדר לכיוון צפון מזרח. ההרחבה מתוכננת עם פתחים ובנסיגה מגבול המגרש. הבניין בנוי כיחידה אמצעית בקיר משותף עם החלקות השכנות 748 ו-750.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 2 קומות ו-2 יח"ד הבנוי בשני הצדדים בקיר משותף עם החלקות השכנות. בחצר קיימות גדרות ופילר אשפה מחוץ לגבולות המגרש על שטח ציבורי.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניה ללא תוספת שטח-סגירת מרפסת		
	תוספת בניה-הרחבות דיור	18/08/2002	
	הארכת תוקף היתר	02/09/2003	
	שינויים-שינוי חזית	27/06/2006	
	תוספות בניה-תוספת בניה לפי תכנית הרחבה		
	שינויים-מהיר-הארכת תוקף החלטה	13/05/2018	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב, לא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2248 טיפוס D ותכנית 2691)

סטייה	מוצע	מותר	
	כ- 75 מ"ר תוספת של כ- 12 מ"ר	97.70 מ"ר תוספת של 33.60 מ"ר	שטחים עיקריים לדירה אמצעית
	לא מוצע	12 מ"ר	שטחי שרות (ממ"ד)
ראה הערה	6.55 מ'	4 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב ינון
	כ- 0.50 מ'	0 מ'	צדדי מזרחי בנוי בקיר משותף יחידה אמצעית
	0 מ'	0 מ'	צדדי מערבי בנוי בקיר משותף יחידה אמצעית
	כ- 3.50 מ'	3.50 מ'	אחורי
	מגורים	מגורים	שימושים

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
	+		בנייה במרווחים/בליטות
בנייה קלה שלא מאפשרת הרחבת דירת השכן בקומה השנייה	+	+	בנייה ברצף
לא מסומן פתרון לאוורור חדר רחצה	+	+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
חלק מהגדרות הקיימות בנויות מחוץ לגבול המגרש על שטח ציבורי (פילר אשפה ושער כניסה)	+		פיתוח שטח /גדרות

התאמה להנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
לא הוצג פתרון למסתור כביסה	+		מסתורי כביסה
לא צוין במפרט הבקשה חומרי גמר	+	+	חומרי בנייה + גוון
	+		נסיגה של 3 מ' ברצועה קדמית בקומת הקרקע
פילר האשפה הקיים חורג מגבול המגרש	+		פילר אשפה

הערות נוספות:

בנייה ברצף.

ההרחבה בוצעה ללא היתר ומבוקשת בדיעבד. ההרחבה בוצעה מחומרים קלים (גג פח/איסכורית) כולל תקרת התוספת. למרות שההרחבה תואמת הוראות תכנית 2691 לעניין בניה ברצף מלמטה כלפי מעלה, **ההרחבה בנויה מחומרים שאינם מאפשרים תוספת בניה עתידית בקומה השנייה – בנייה ברצף**

התאמה לנספח הבינוי (טיפוס D).

לפי נספח הבינוי המהווה חלק בלתי נפרד מהוראות התכנית, הרחבת דירת המבקש צריכה להיבנות בקירות הצדדיים המשותפים עם דירות השכנות בחלקות סמוכות 748 ו-750, ללא פתחים ובאופן שיאפשר ניצול הזכויות להרחבה לפי התכנית.

בבקשה הנדונה התוספת המבוקשת בדיעבד בכיוון צפון-מזרח אינה תואמת להוראות התכנית ולנספח הבינוי, בחלקה השכנה בוצעה הרחבה עד גבול המגרש לפי הוראות התכנית.

בפגישה שהתקיימה בצוות מקצועי בהשתתפות עורך הבקשה והמבקש ניתנה אפשרות להצגת פתרון (טיוטת התכנית) תואם הוראות התב"ע.

הואיל ומדובר בתוספת לא מהותי התיקון יעשה לאחר החלטת הועדה.

בתאריך 12/03/19 הועלתה ע"י עורך הבקשה למערכת המקוונת תכנית מתוקנת בהתאם לסיכום התואמת הוראות התב"ע: מתוכנן חדר עם גג בטון ובקיר משותף (בגבול המגרש) לפי הוראות התכנית.

חו"ד מכון רישוי

רוני רבנר 24/12/2018

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".

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה.

אין תוספת יח"ד, נפח האשפה אינו משתנה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

איכות הסביבה

הוטען אישור הרשות לכך שלא נדרש שום טיפול נוסף בנושא גזי קרקע לאור העובדה שלא בוצעה חפירה באתר ומדובר

בהרחבה מינורית למבנה קיים.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אירינה קריימר 29/11/2018

למבנה הוגש צו הריסה מנהלי מס' 0171-2018

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מעיין חזן)

לאשר את הבקשה להרחבת הדירה הקיימת בקומת הקרקע, בבניין קיים בן 2 קומות (לפי הוראות תכנית 2248

טיפוס D), בתנאי התאמה למדיניות הועדה/ההנחיות מרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול חומרים קלים (גג פח/איסכורית) כולל תקרת התוספת שאינם מאפשרים תוספת בניה עתידית בקומה השנייה לבניה ברצף לפי תכניות 2248 ו-2691.

2. תכנון התוספת יוצג עם תקרת בטון לבנייה עתידית בקומה השנייה של השכן ובקיר משותף עתידי (עד גבול המגרש) עם הבניין בחלקה הסמוכה.

הצגת תכנון עתידי לאחר הרחבה בשתי הקומות.

התחייבויות להוצאת היתר

שיפוץ החלק היחסי של הבניין והשתתפות בשיפוץ כל הבניין בעת השלמת הרחבת דירה קיימת בקומה השנייה.

הערה: ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין הנ"ל ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-19-0089 מתאריך 27/03/2019

לאשר את הבקשה להרחבת הדירה הקיימת בקומת הקרקע, בבניין קיים בן 2 קומות (לפי הוראות תכנית 2248 טיפוס D), בתנאי התאמה למדיניות הועדה/הנחיות מרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול חומרים קלים (גג פח/איסכורית) כולל תקרת התוספת שאינם מאפשרים תוספת בניה עתידית בקומה השנייה לבניה ברצף לפי תכניות 2248 ו-2691.
2. תכנון התוספת יוצג עם תקרת בטון לבנייה עתידית בקומה השנייה של השכן ובקיר משותף עתידי (עד גבול המגרש) עם הבניין בחלקה הסמוכה.
הצגת תכנון עתידי לאחר הרחבה בשתי הקומות.

התחייבויות להוצאת היתר

שיפוץ החלק היחסי של הבניין והשתתפות בשיפוץ כל הבניין בעת השלמת הרחבת דירה קיימת בקומה השנייה.

הערה: ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין הנ"ל ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

מהות הדיון החוזר:

תיקון החלטת הוועדה מתאריך 27/03/2019 בעניין הגדרות הקיימות מחוץ לגבול המגרש והקיר הבנוי מחוץ לגבול המגרש הצדדי.

נימוקי הדיון החוזר:

- מבדיקה חוזרת מול המחלקה הפלילית של העירייה נימצא כי הגדר הקדמית בנויה מחוץ לגבול המגרש (בתחום שטח-שביל ציבורי).
בתכנית לא הוצגו בצורה ברורה החריגות הנ"ל כמבוקשות למרות שלגביהן קיים צו הריסה מבית המשפט.
לכן מבקשים לתקן את החלטת הוועדה ולהוסיף תנאי להוצאת היתר:
1. הריסת הגדר לפני הוצאת ההיתר, כולל המסתורים למתקנים מחוץ לגבול המגרש הקדמי צפוני בהתאם לצו ההריסה ותיקון שביל להולכי הרגל ואישור פיקוח על הבנייה על כך.
 2. הצגת הסכמת השכן לגדרות הבנויות מחוץ לגבול המגרש ובתחום המגרשים השכנים או לחילופין הצהרת המבקש שהגדרות לא נבנו על ידה ולא שייכות לה.
 3. הצגת פריסת כל הגדרות בגבולות המגרש.

תיקון תנאי בהיתר:

1. סימון הגדר הקדמית לרחוב ינון הבנויה מעבר לגבול המגרש ובתחום המדרכה.
2. תיקון שביל להולכי הרגל והצגת גדר חדשה בתחום המגרש בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מעיין חזן)

בהמשך להחלטת רשות הרישוי מתאריך 27/03/2019 לתקן תנאים בהחלטה ולאשר

1. הריסת הגדר לפני הוצאת ההיתר, כולל המסתורים למתקנים מחוץ לגבול המגרש הקדמי צפוני בהתאם לצו ההריסה ותיקון שביל להולכי הרגל ואישור פיקוח על הבנייה על כך.
2. הצגת הסכמת השכן לגדרות הבנויות מחוץ לגבול המגרש ובתחום המגרשים השכנים או לחילופין הצהרת המבקש שהגדרות לא נבנו על ידה ולא שייכות לה.
3. הצגת פריסת כל הגדרות בגבולות המגרש – לפני הוצאת היתר.

תנאים נוספים בהיתר:

1. סימון הגדר לכיוון רחוב ינון הבנויה מעבר לגבול המגרש שלא שייכת לבקשה.
2. תיקון שביל להולכי הרגל והצגת גדר חדשה בתחום המגרש בלבד.

החלטה (דיון חוזר): החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 1-19-0133 מתאריך 15/05/2019

בהמשך להחלטת רשות הרישוי מתאריך 27/03/2019 לתקן תנאים בהחלטה ולאשר

4. הריסת הגדר לפני הוצאת ההיתר, כולל המסתורים למתקנים מחוץ לגבול המגרש הקדמי צפוני בהתאם לצו ההריסה ותיקון שביל להולכי הרגל ואישור פיקוח על הבנייה על כך.

5. הצגת הסכמת השכן לגדרות הבנויות מחוץ לגבול המגרש ובתחום המגרשים השכנים או לחילופין הצהרת המבקש שהגדרות לא נבנו על ידה ולא שייכות לה.
6. הצגת פריסת כל הגדרות בגבולות המגרש – לפני הוצאת היתר.

תנאים נוספים בהיתר:

3. סימון הגדר לכיוון רחוב ינון הבנויה מעבר לגבול המגרש שלא שייכת לבקשה.
4. תיקון שביל להולכי הרגל והצגת גדר חדשה בתחום המגרש בלבד.

תנאים להיתר

3. ביטול חומרים קלים (גג פח/איסכורית) כולל תקרת התוספת שאינם מאפשרים תוספת בניה עתידית בקומה השנייה לבניה ברצף לפי תכניות 2248 ו-2691.
4. תכנון התוספת יוצג עם תקרת בטון לבנייה עתידית בקומה השנייה של השכן ובקיר משותף עתידי (עד גבול המגרש) עם הבניין בחלקה הסמוכה.
הצגת תכנון עתידי לאחר הרחבה בשתי הקומות.

התחייבויות להוצאת היתר

שיפוץ החלק היחסי של הבניין והשתתפות בשיפוץ כל הבניין בעת השלמת הרחבת דירה קיימת בקומה השנייה.

הערה: ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין הנ"ל ואשר אינה כלולה בהיתר זה.