

ה' אב תשע"ט  
06 אוגוסט 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0216 תאריך: 31/07/2019 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	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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	תעסוקה/בניה חדשה מסחר/תעסוקה/משרדים	שותפות סלוניקי	מבצע קדש 77		19-0721	1
5	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	ויקטור שטיינברג	ברזאני משה 9	2205-009	19-0878	2
7	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	משולם נוגה	הרב קוק 18	0113-018	18-1542	3
9	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	א. אדלר נכסים בע"מ	בן יהודה 57	0025-057	17-1461	4
15	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	כהן יורם מרדכי	חכמי ישראל 66	3516-066	19-0804	5

## רשות רישוי

מספר בקשה	19-0721	תאריך הגשה	13/06/2019
מסלול	ציבורי/תעסוקה	בניה חדשה	תעסוקה
		מסחר/תעסוקה/משרדים	

כתובת	מבצע קדש 77 רחוב קהילת סלוניקי 17	שכונה	'נאות אפקה א
גוש/חלקה	1358/6625	תיק בניין	
מס' תב"ע	ע1, מח/3312, 9052, 5000, 383, 3312, א, 1845, ב, 1146, א, 1845	שטח המגרש	1000 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שותפות סלוניקי	ת.ד. 3369, סביון 5653607
בעל זכות בנכס	וישניה אדריכלים ומעצבים בע"מ	דרך בגין מנחם 154, תל אביב - יפו 6492107
עורך ראשי	בן ציון מיכאל	רחוב משמר הנגב 1, משמר הנגב 8531500
מתכנן שלד	אברמוביץ צבי	רחוב התעשייה 10, אור יהודה 6021210

### מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

#### מהות עבודות בניה

הקמת בנין למסחר ומשרדים בן 4 קומות מעל 2 מרתפי חנייה, במגרש אשר חלה עליו תב"ע מספר 1845/ב הקובעת שתנאי למתן היתר הבניה יהיה הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי לכל המגרש. בשנת 1992 הוצא היתר עבור הקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל 2 קומות מרתף אשר כלל בתוכנו תוכנית עיצוב להקמת 3 בניינים בקיר משותף על המגרש בשלושה שלבים וההיתר ניתן עבור שלב א הבניין האמצעי כאשר שלב ב' בקיר משותף לא נבנה והבקשה הנידונה צוינה כשלב "ג" בתוכנית העיצוב.

בשנת 2010 אושרה תב"ע מספר 3312/מח "מתחם מבצע קדש" שעיקרה היה תכנון מתחם מגורים בין רחוב קהילת ורשה – קהילת ריגה ומבצע קדש וקביעת זכויות בניה למגורים ושינוי יעוד. בתב"ע הנ"ל, קיימת התייחסות למגרש הנדון המצוין כמגרש מספר 3 בהוראות התב"ע ובנספח הבינוי אשר מציין ששטחי המשרדים יהיו ללא שינוי וע"פ הוראות תוכנית תקפה תא 1845/ב'.

בשנת 2015 אושרה תב"ע מספר 3312 א לאיחוד וחלוקה אשר עיקרי הוראות התוכנית:

- א. ביצוע איחוד וחלוקה מחדש, בהתאם לתוכנית מאושרת 3312/מח בכל תחום התוכנית.
- ב. חלוקה לשני מתחמי איחוד וחלוקה מחדש, מתחם א ומתחם ב – מגרש 3 "פ תב"ע 3312/מח המגרש הנדון.
- ג. כל הוראות הבנייה האחרות יהיו בהתאם לתוכנית 3312מח.

נספח הבינוי והתב"ע 3312 אינה מתייחסת לכך שהוצע היתר בשנת 1992 להקמת בניין חדש בן 4 קומות (כולל קרקע) מעל 2 קומות מרתפים ליעוד משרדים במגרש אחד בן 3 תתי חלקות (תת חלקה 962, 1008 ו 1358 החלקה הנידונה אשר מופיעה בתב"ע 3312 כמגרש 3 תת חלקה 1222) ולא לקח בחשבון שאושר היתר עם בנייה בקיר משותף בגבול החלקה הצפונית אך למרות הנ"ל התב"ע מפנה חזרה לתוכנית הראשית 1845/ב אשר מעגנת בתוכה את הזכויות, קווי הבניין והוראות הבינוי למגרש הנדון.

לבקשה הנוכחית הוגש תיק מידע אשר קבע מפורשות שבהתאם להוראות התב"ע החלה על המגרש תנאי למתן היתר בניה יהיה הכנת תוכנית עיצוב אדריכלי לכל המגרש שתאושר ע"י הועדה המקומית ת"א יפו. עורך הבקשה הגיש במקביל תוכנית עיצוב לאדריכל העיר ובמקביל את הבקשה הנידונה אשר הוגשה ללא תוכנית עיצוב וללא התייחסות הן לבניין הקיים בהיתר במגרש והן לתוכנית העיצוב הקיימת המציגה תכנון שונה במהותו מהתכנון המוצג.

לא ניתן לבדוק את הבקשה כפי שהוגשה ללא אישור תוכנית עיצוב בהתאם להוראות התב"ע או התאמה לתוכנית הקיימת ולא ניתן לקיים 2 תהליכי רישוי – אישור תוכנית עיצוב ובמקביל הגשת בקשה ללא התייחסות למצב הקיים במגרש ועל כן לא ניתן לתת חו"ד עד השלמת הוראות תיק המידע והתב"ע – אישור תוכנית עיצוב אצל אדריכל העיר

**מצב קיים:**

מדובר במגרש ריק פינתי הפונה לרחוב מבצע קדש מצפון, קהילת סלוניקי ממערב, ושצ"פ הפונה לרחוב פנחס רוזן ממזרח.

**ממצאי תיק בניין:**

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
20-1098	1997	שינויים פנימיים ב בניין חדש בן 4 קומות (כולל קרקע) מעל 2 קומות מרתפים ליעוד משרדים	1996-0708 2000-0479
93-0029	1992	הקמת בניין חדש בן 4 קומות (כולל קרקע) מעל 2 קומות מרתפים ליעוד משרדים במגרש אחד בן 3 תתי חלקות. <b>בהתאם להוראות התב"ע, ההיתר כלל תוכנית עיצוב הכוללת הקמת 3 מבני משרדים המחוברים בקיר משותף ב 3 שלבים ומדובר בשלב א.</b>	
2-910302	1991	חפירה, דיפון, יסודות ומרתפים כולל מקלט עבור שלב א מתוך 3 שלבים להקמת בניין חדש לתעשייה עתירת ידע.	

**בעלויות:**

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים. ע"פ תב"ע 1845 מדובר במגרש 9 תת חלקה 1222, ע"פ תוכנית איחוד וחלוקה א3312 שאושרה ע"י הועדה בתאריך 15/10/2017 בוצע איחוד וחלוקה למספר חלקות שונות וכעת מדובר על חלקה מספר 1358

**חו"ד מכון רישוי****נדב פרסקו 15/07/2019**

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

**תנועה וחנייה**

דרישת התקן:

- 21 מקומות חניה לרכב פרטי
  - 2 מקומות חניה לרכב נכים
  - 1 מקום חניה תפעולית
  - 12 מקומות חניה לאופנועים
  - 5 מקומות חניה לאופניים
- בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

- 21 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה, כאשר נגישות כלי רכב למרתף מתוכננת ע"י מעלית רכב
- 2 מקומות חניה לרכב נכים
- 1 מקום חניה תפעולית
- 12 מקומות חניה לאופנועים
- 5 מקומות חניה לאופניים

1. הסדר החניה במרתפים בנספח התנועה ובתכנית האדריכלית שונים.
2. חניות לנכים עבור דרישת התקן ניתן לתכנן רק בשטח פרטי ולא בשטח ציבורי.
3. יש לטעון אישור יועץ נגישות לחניות נכים בפרויקט.
4. בחישוב דרישת התקן עבור המסחר דרוש לכלול שטח נלווה במרתף.
5. רדיוס התמרון בכניסה למעלית רכב ביציאה מהמרתף תת תקני.

המלצה: להעביר לוועדה לסירוב

**כיבוי אש**

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לנספח

**דרכים**

על פי תיק המידע נדרשת תכנית חתומה על ידי מחלקת דרכים במנהל בת"ש. הוטענה חתימת מחלקת תנועה בלבד. לא ניתן לכתוב חוות דעת בתחנה. המלצה: להעביר לוועדה לסירוב

**אצירת אשפה**

נספח אשפה מאושר על ידי מאיר ראובן מאגף התברואה ובחתימתו במגירה 5200. אישור לפינוי אשפה באמצעות 6 עגלות 1100 ליטר ועגלת שינוע קרטונים. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

**איכות הסביבה**

הבקשה נכללת באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וביצוע בדיקות גז קרקע. התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: זיהום קרקע, אוורור מרתפים, מנדפים. התווסף תנאי בהיתר לנושא חדר שנאים. המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

**גנים ונוף**

כל העצים (17 יח') במגרש המבקש. 15 עצים הינם מסוג שיטה מכחילה וללא ערך פיצוי נופי. מתוכם עץ 1 הינו בוגר אך נמצא בתוך קווי הבניין. 2 עצים בוגרים הינם מסוג פיקוס ונמצאים בתוך קווי הבניין.

עצים שמספרם 1 עד 17 מאושרים לייעוד כריתה עבור ערך פיצוי נופי של 4,592 ש"ח ועבורם ישתלו 7 עצים חדשים במגרש.

ניתן תנאי בהיתר לנטיעות. ניתן תנאי להתחלת עבודה לרשיון כריתה. ניתן תנאי לגמר לנטיעות. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

**מקלוט**

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

**אדריכלות מכון הרישוי**

תיקונים נדרשים בצביעת התכנית, מערכות טכניות וחדר אשפה. נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

**סיכום מכון הרישוי**

המלצה: להעביר לוועדה לסירוב 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	שיטה מכחילה	4.0	15.0	1.5	כריתה	
2	שיטה מכחילה	4.0	15.0	1.5	כריתה	
3	שיטה מכחילה	4.0	15.0	1.5	כריתה	
4	שיטה מכחילה	4.0	15.0	1.5	כריתה	
5	שיטה מכחילה	4.0	15.0	1.5	כריתה	
6	שיטה מכחילה	4.0	15.0	2.0	כריתה	
7	שיטה מכחילה	4.0	15.0	2.0	כריתה	

## טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
8	שיטה מכחילה	4.0	15.0	2.0	כריתה	
9	שיטה מכחילה	4.0	15.0	2.0	כריתה	
10	שיטה מכחילה	0.	0.	0.	כריתה	
11	שיטה מכחילה	5.0	30.0	3.0	כריתה	
12	שיטה מכחילה	5.0	15.0	1.0	כריתה	
13	פיקוס בנימינה	4.0	25.0	2.0	כריתה	2,296
14	פיקוס בנימינה	4.0	25.0	2.0	כריתה	2,296
15	שיטה מכחילה	3.0	10.0	1.0	כריתה	
16	שיטה מכחילה	3.0	10.0	1.0	כריתה	
17	שיטה מכחילה	3.0	10.0	1.0	כריתה	

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

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן :

1. הבקשה נוגדת את לתיק המידע והוראות התב"ע החלה על המגרש המציינת שלא ניתן להגיש בקשה להיתר ללא הכנה ואישור תוכנית עיצוב ע"י הועדה המקומית.
2. לא ניתן לאשר את הבקשה ללא תכנון והתייחסות לתוכניות והיתרים הקיימים במגרש.
3. לא ניתן לאשר מרחק מבוקש בין בניינים של 2.70 מ' שכן הנ"ל מהווה סטייה ניכרת לתקנות החוק הקובעים מרחק מינימאלי של 6 מ' בין בניינים.
4. תוכנית לא צבועה, כל הקומות המוצעות מופיעות בצבע אפור.
5. לא סומן כל המגרש עם הבניינים הקיימים.
6. קיים סירוב מכון רישוי לעניין חניה .

חוות דעת שלילית נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0216 מתאריך 31/07/2019

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן :

7. הבקשה נוגדת את לתיק המידע והוראות התב"ע החלה על המגרש המציינת שלא ניתן להגיש בקשה להיתר ללא הכנה ואישור תוכנית עיצוב ע"י הועדה המקומית.
8. לא ניתן לאשר את הבקשה ללא תכנון והתייחסות לתוכניות והיתרים הקיימים במגרש.
9. לא ניתן לאשר מרחק מבוקש בין בניינים של 2.70 מ' שכן הנ"ל מהווה סטייה ניכרת לתקנות החוק הקובעים מרחק מינימאלי של 6 מ' בין בניינים.
10. תוכנית לא צבועה, כל הקומות המוצעות מופיעות בצבע אפור.
11. לא סומן כל המגרש עם הבניינים הקיימים.
12. קיים סירוב מכון רישוי לעניין חניה .

חוות דעת שלילית נשלחה לעורך הבקשה.

## רשות רישוי

מספר בקשה	19-0878	תאריך הגשה	16/07/2019
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	ברזאני משה 9	שכונה	רמת אביב ג
גוש/חלקה	208/6631	תיק בניין	2205-009
מס' תב"ע	א815, 3897, 1233א	שטח המגרש	5525

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ויקטור שטיינברג	רחוב ברזאני משה 9, תל אביב - יפו 6912109
בעל זכות בנכס	ויקטור שטיינברג	רחוב ברזאני משה 9, תל אביב - יפו 6912109
עורך ראשי	אלון דב	רחוב הירקון 319, תל אביב - יפו 63504
מתכנן שלד	שפירא דני	רחוב התומר 5, חולון 5835224

### מהות הבקשה: (אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
הקמת 24 מרפסות פתוחות ומקורות בקומות 1-6 ו-4 מרפסות לא מקורות בקומה 7 עבור 28 יח"ד הקיימות בבנין , מתוך 31 יח"ד ( 3 דירות בקומה 9 לא משתתפים בבקשה). המרפסות מפלדה תלויות ע"י קבלים מוצעות בחזיתות הקדמיות לכיוון רח' ברזאני משה ( חזית המזרחית ) ולכיוון רח' דרך נמיר ( חזית המערבית )

הערה:  
בשנת 2016 הוצא היתר עבור הבניין ברחוב ברזאני 11 הצמוד בחלקו בקיר משותף לבניין הנדון עבור תוספת מרפסות והבקשה הנידונה מוגשת בהתאמה לעיצוב ולפרטי המרפסות שנבנו ע"פ ההיתר.

### מצב קיים:

על המגרש, הפונה ל-2 רחובות (ברזאני משה ודרך נמיר) קיימים שני בנייני מגורים הצמודים בקיר משותף חלקי. הבקשה מתייחסת לבניין הדרומי. הבניין בן 8 קומות וקומת גג מעל קומת עמודים מפולשת- עם סה"כ 31 יח"ד .
---

### ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
16-0650	06/09/2016	הוספת מרפסות תלויות פתוחות ומקורות בקומות 1-7 בחזיתות הקדמיות ( לרחוב ברזאני משה ודרך נמיר) <b>ברחוב ברזאני 11 הצמוד בחלקו בקיר משותף לבניין הנדון.</b>	16-0101
1-273	1980	הקמת בניין חדש מגורים בן 7 קומות ודירות גג מעל קומה א' מפולשת וקומת מרתף, סה"כ 31 דירות בבניין.	

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 2 מבנים בן 62 תתי חלקות , הבקשה חתומה ע"י המבקשים ( 28 בעלי הדירות ) ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336 ולא התקבלו התנגדויות.
---

### התאמה לתכנית 3897 ולתקנות:

מרפסת	כן	לא	הערות
שטח ליחידה- 14 מ"ר	+		בכל דירה מוצעת מרפסת בשטח של 12 מ"ר ,

		+	שטח ממוצע - 12 מ"ר
		+	קו בנין קדמי/אחורי -
הוצג פתרון באמצעות הדמיה של קבוצת הבניינים הנמצאים בצמוד לבניין הנדון, בהתאם להוראות התכנית החלה על המגרש.		+	תכנון בהתאם לקבוצת הבניינים הצמודים. (לפי סעיף 6.3(2)) ובהתאם לתוכנית שאושרה בשנת 2016 עברו הבניין הבנוי בחלקו בקיר משותף מצפון.

**הערות נוספות:**

בבניינים סמוכים (ברזאני משה 1 ו-3), ובבניין הבנוי בקיר משותף מדרום, במסגרת הבקשות הנ"ל אושר העיצוב האדריכלי למרפסות בקבוצת הבניינים הסמוכה (ברזאני משה 11-1), המרפסות המוצעות במסגרת הבקשה הנדונה תואמות את העיצוב המאושר.

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

לאשר את הבקשה להקמת 24 מרפסות תלויות, פתוחות בקומות 1-6 ו 4 מרפסות מקורות בקומה 7 בחזיתות הקדמיות (ברזאני משה ודרך נמיר), בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר ותאום תכנון.

**ההחלטה: החלטה מספר 2**

רשות רישוי מספר 19-0216-1 מתאריך 31/07/2019

לאשר את הבקשה להקמת 24 מרפסות תלויות, פתוחות בקומות 1-6 ו 4 מרפסות מקורות בקומה 7 בחזיתות הקדמיות (ברזאני משה ודרך נמיר), בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר ותאום תכנון.

## רשות רישוי

23/10/2018	תאריך הגשה	18-1542	מספר בקשה
	תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	תוספות בניה	תוספות ושינויים

כרם התימנים	שכונה	הרב קוק 18	כתובת
0113-018	תיק בניין	116/6916	גוש/חלקה
297	שטח המגרש	2510, 44, ג'	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב הרב קוק 18, תל אביב - יפו 6330257	משולם נוגה	מבקש
רחוב הרב קוק 18, תל אביב - יפו 6330257	ברג יוסף	בעל זכות בנכס
רחוב הרב קוק 18, תל אביב - יפו 6330257	משולם נוגה	בעל זכות בנכס
רחוב מוטה גור 28, חולון 5845528	קריניצי קרין	עורך ראשי
רחוב התדהר 2, הרצליה 4636531	גואטה שלמה	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (אדר' שמעון ברנשטיין)

מהות עבודות בניה
תוספת מרפסות לבניין קיים בקומות 2 ו-4 בחזית הפונה לרחוב הרב קוק.

### מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וחדרי יציאה לגג.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הקמת בניין חדש בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג.	31/07/1991	2-97
שינויים	תוספת חדרים מוגנים	24/05/1992	3-920390
	שינויים בקומת הגג, ביטול חדר מכוונות מעלית ושינוי מסתורי כביסה.	12/01/1994	4-940043

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 6 תתי חלקות ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 22 נשלחו הודעות לפי תקנה 22' ולא התקבלו התנגדויות.
---

### הערות נוספות:

- התקבל תיק מידע שלילי לבקשה בשל העובדה שמבקשים תוספת מרפסות רק בקומות 2 ו-4 ולא לכל הבניין בעת ובעונה אחת, מבדיקה עולה שבשאר הקומות, 1,3 ו-5 קיימות כבר מרפסות ולכן מדובר בהשלמה.
- לפי פרסומים 77 ו-78 סעיף 15 – בתחום אזור ההכרזה חלות גם ההנחיות המרחביות וגם הנחיות העיצוב לרובעים 5 ו-6, לפיהן:
  - לא תותר תוספת בנייה בחזית הפונה לרחוב.
  - לא תותר תוספת מרפסות בחזית הקדמית בקומות הקיימות.הבנייה המבוקשת נוגדת את הנאמר לעיל ולכן לא ניתן לאשרה.
- הבקשה הוגשה בצורה הלוקה בחסר, לא הוצגו כל הפרטים הנדרשים לבדיקה.

**חו"ד מחלקת פיקוח:**  
**אוסקר סילביו קריקון 24/10/2018**  
המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' שמעון ברנשטיין)**

לא לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות בקומות 2 ו-4 שכן זה נוגד את מגבלות התכנון לפי פרסומים 77, 78 לעניין הנחיות עיצוב לרובעים 5 ו-6 באזור ההכרזה- לא תותר כל בנייה לרבות מרפסות חדשות בחזית הקדמית בקומות הקיימות.

**ההחלטה : החלטה מספר 3**  
**רשות רישוי מספר 1-19-0216 מתאריך 31/07/2019**

לא לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות בקומות 2 ו-4 שכן זה נוגד את מגבלות התכנון לפי פרסומים 77, 78 לעניין הנחיות עיצוב לרובעים 5 ו-6 באזור ההכרזה- לא תותר כל בנייה לרבות מרפסות חדשות בחזית הקדמית בקומות הקיימות.

## רשות רישוי (דיון חוזר)

12/09/2017	תאריך הגשה	17-1461	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות בניה	תוספות ושינויים

הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	בן יהודה 57 רחוב מנדלי מוכר ספרים 7	כתובת
0025-057	תיק בניין	39/6905	גוש/חלקה
	שטח המגרש	1א, 3616 ע	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	א. אדלר נכסים בע"מ	רחוב האגס 400, ברקן 4482000
בעל זכות בנכס	שכטר אדריאנה	רחוב האגס 400, ברקן 4482000
עורך ראשי	ורשבסקי משה	רחוב יוסף צבי 12, רמת גן 5231220
מתכנן שלד	סגל מיכאל	רחוב ילין מור נתן 6, תל אביב - יפו 6701820

### מהות הבקשה: (שמואל זלצר)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית, בעל חזית מסחרית, מעל 2 קומות מרתף, הנמצא בשלבי בנייה לפי היתר מס' 12-1185, שתוקפו הוארך לשנתיים עד 21/07/2018:
- שינויים קונסטרוקטיביים בכל הקומות: הזזת עמוד בחזית, הגדלת פיר המעלית ותוספת קיר בטון לחיזוק חדר המדרגות.
- במפלס המרתף העליון: שינויים בקונסטרוקציה, הסרת כל המחיצות הקלות, הקמת מטבחון ושלושה חדרי שירותים.
- בקומה ד': שינויים בחלוקה הפנימית, ללא תוספת שטח עיקרי, אך עם חילופי שטחים בין הדירות בקומה.
- בקומה ה' (העליונה): שינויים ותוספות, כולל תוספת שטח למפלס העליון של דירות הדופלקס בלי שינוי במספר יחידות הדיר, תוספת מרפסות מעל מרפסת גג, פרגולות עד מעקה הגג.
- הגבהת המבנה ע"י שינויים במפלסי גובה קומות התוספת (מפלס קומה ד' ומפלס חדרי יציאה לגג שאושרו בהיתר מס' 12-1185 משנת 2013).

### מצב קיים:

בניין מגורים פינתי בן 5 קומות וחדרי יציאה לגג מעל הדירות העליונות, בעל חזית מסחרית, 2 קומות מרתף. הבניין בנוי בחלקו בקיר משותף עם הבניין הצפוני במגרש הסמוך. סה"כ 6 יחידות דיר.
---

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
882	1950	היתר בנייה מקורי לבית מלון.
12-1185	2013	שינויים ותוספות במבנה מלון והסבתו למבנה מגורים, השינויים כוללים תוספת קומת מגורים וקומת חדרי יציאה לגג, סה"כ תוספת 6 יחידות דיר בשתי קומות התוספת.

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 44 חלקות משננה, הבקשה חתומה ע"י נציג המבקשים וכן ע"י מיופה כוחם של כל בעלי הנכס. לא התקבלו התנגדויות.
--

**התאמה לתב"ע (תכנית 3616א', ברחוב ראשי באזור ההכרזה)**

מותר	מוצע	סטייה
תוספות ושינויים בקומה ד' ו-ה' גובה הקומה נטו	קומה ד': 3.47 מ' מעל רצפת טרנספורמציה המבוקשת מעל הבניין הקיים.* * חורג מהגובה 3.20 מ', שאושר בהיתר 118-12. קומה ה': 3.27 מ'	0.07 מ' - חורג מהגובה המותר לקומה באזור ההכרזה, לא ניתן לאשר.
מרפסות	לא יותרו מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג.	סה"כ כ-42.5 מ"ר, לא ניתן לאשר מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג.
מצללות שטח לפי תקנות נסיגות גובה מצללה פירוט וחומרים	בחזית קדמית לרח' מנדלי מבוקשות מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג, המהווים חריגה של כ-1.92 מ' מחוץ לקווי הבניין המותרים. שטח המרפסות הנ"ל כ-34 מ"ר. בחזית אחורית יש עוד כ-8.5 מ"ר של מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג. לא הוכח שנותרו שטחים לניצול.	62 מ"ר, לא ניתן לאשר חריגה מתקנות התכנון והבנייה. 1.2 מ', לא ניתן לאשר. 0.02 מ', יש להנמיך. לא ניתן לאשר.
הנחיות עיצוב לאזור ההכרזה חומרים	חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	לא ניתן לבדוק התאמה חומרית לאזור ההכרזה. מעקה הזכוכית לא ניתן לאישור באזור ההכרזה.

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

מותר	מוצע	סטייה
קומות	2, קיים בהיתר.	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	לא ניתן לאשר ללא ייעוד חללים.
תכסית	80% לפי ע1 85% לפי תמ"א 34	ללא שינוי מהיתר.

**הערות נוספות:**

1. בקשה דומה הוגשה בשנת 2016, נבחנה וסורבה ברשות רישוי, שכן היא חרגה מהשטחים המותרים לבנייה על הגג, מהנסיגות המותרות, תכנון לא נכון של המצללות, מרפסת גזוזטרה בהמשך למרפסת גג ועוד חריגות דומות. בבקשה הנוכחית רבות מהחריגות חוזרות על עצמן מבלי שתוקנו הליקויים.
2. הבקשה מוגשת ללא תיק מידע, לאחר שעברו 45 ימים שנקבעו בחוק ותיק המידע לא נמסר. בהמשך לדיון בבקשה מס' 10-1353, בוועדת עררים לתמ"א 38 מס' 40-11-0001 מתאריך 31/08/2011: "הואיל והבניין נבנה לפני ב-50 שנה כבית מלון, אך בפועל היחידות נמכרו כדירות מגורים ובמשך כל השנים העירייה לא פעלה כנגדם בעניין, חברי הוועדה ממליצים לאשר את השימוש למגורים." היות שכך, ניתן להתייחס לבניין כאל בניין מגורים ולהכיל עליו את תכנית 3616א'.
3. בחתכים מסומנות רצפות להריסה ובו בזמן "לא שייך לבקשה".
4. חישובי השטחים אינם תואמים את המבוקש בתכניות.

### **חו"ד מכון רישוי**

**שירלי בר 24/10/2017**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי שירלי בר

#### **תנועה**

בהתאם לתקן החדש אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידת דיור המלצה: להעביר לוועדה לאישור

#### **כיבוי אש**

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

#### **אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה  
תיקונים נדרשים: יש לעדכן כמות מכלים וגובה קירוי המסתור  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

#### **מקלוט**

יש לאשר ממ"ק קיים בהליך של פטור על פי ההנחיות  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

#### **אדריכלות**

מאושר מבחינת עיצוב אדריכלי  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

#### **קונסטרוקציה**

אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.  
לאחר החלטת ועדה המאשרת את הבקשה יש לעבור הליך אישור נוסף של בקרה הנדסית שלב ב'.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

#### **סיכום מכון הרישוי**

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

### **חו"ד מחלקת פיקוח:**

**ויקטור זמיר 18/09/2017**

תוכנית תואמת את המצב בשטח  
המבוקש בבניה: בונים שלד.

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

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עם חזית מסחרית, מעל 2 קומות מרתף, הנמצא בשלבי בנייה לפי היתר מס' 12-1185, שתוקפו הוארך לשנתיים עד 21/07/2018, הכוללים:

שינויים קונסטרוקטיביים בכל הקומות, שינויים ותוספות במפלס המרתף העליון, שינויים בחלוקה הפנימית בקומה ד' עם חילופי שטחים בין הדירות, שינויים ותוספות בקומה ה' (פנטהאוז), הגבהת המבנה ע"י שינויים במפלסי גובה קומות התוספת.

**בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**תנאים אחרי ועדה**

1. הנמכת גובה קומה ד' ל-3.40 מ' המותרים באזור ההכרזה.
2. ביטול מרפסות גזוזטרה המבוקשות בהמשך למרפסות הגג של קומה 5.
3. לצמצם שטח הפרגולה בקומת הגג ל-50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הגדול מביניהם, בהתאמה לתקנות התכנון והבנייה.
4. שמירת נסיגות של הפרגולה בקומת הגג - 1.2 מ' ממעקה מרפסת הגג, כנדרש בתכנית רובע 3, תכנית 3616 א'.
5. הנמכת גובה המצללה ל-3.0 מ' כולל גובה הקורה, כנדרש בתכנית 3616 א'.
6. הוספת פרט של הפרגולה במפרט הבקשה, בקני"מ 1:20 כולל פירוט חומרים, כנדרש בתכנית 3616 א'.
7. התאמת החומרים בחזיתות למותר באזור ההכרזה, ובהתאם לבניין הקיים.
8. ביטול מעקות הזכוכית, המבוקשים בניגוד למותר באזור ההכרזה.
9. ציון ייעוד חללים בתכנית קומת המרתף העליונה, בהתאם לתכליות המותרות בתכנית ע.1.
10. התאמת חישוב השטחים למבוקש במפרט הבקשה.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. מרפסות פתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2. היתר זה הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר 1185-12 שתוקפו הוא עד 21/07/2018, ואינו מהווה הארכת תוקפו.

**הערות**

1. ההיתר הוא למאושר בלבד, ואין בו לאשר כל בנייה אחרת בבניין או במגרש.
2. תוקף ההיתר הוא רק עד תאריך פקיעת תוקף ההיתר שכלפיו מבוקשים השינויים, מס' 1185-12, ואינו מהווה הארכת תוקפו.

**ההחלטה : החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 0040-18-1 מתאריך 07/03/2018**

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין מגורים בן 5 קומות וקומת גג חלקית, עם חזית מסחרית, מעל 2 קומות מרתף, הנמצא בשלבי בנייה לפי היתר מס 1185-12, שתוקפו הוא עד 21/07/2018, לשנתיים עד 21/07/2018, הכוללים: שינויים קונסטרוקטיביים בכל הקומות, שינויים ותוספות במפלס המרתף העליון, שינויים בחלוקה הפנימית בקומה ד' עם חילופי שטחים בין הדירות, שינויים ותוספות בקומה ה' (פנטהאוז), הגבהת המבנה ע"י שינויים במפלסי גובה קומות התוספת.

**בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**תנאים אחרי ועדה**

1. הנמכת גובה קומה ד' ל-3.40 מ' המותרים באזור ההכרזה.
2. ביטול מרפסות גזוזטרה המבוקשות בהמשך למרפסות הגג של קומה 5.
3. לצמצם שטח הפרגולה בקומת הגג ל-50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הגדול מביניהם, בהתאמה לתקנות התכנון והבנייה.
4. שמירת נסיגות של הפרגולה בקומת הגג - 1.2 מ' ממעקה מרפסת הגג, כנדרש בתכנית רובע 3, תכנית 3616 א'.
5. הנמכת גובה המצללה ל-3.0 מ' כולל גובה הקורה, כנדרש בתכנית 3616 א'.
6. הוספת פרט של הפרגולה במפרט הבקשה, בקני"מ 1:20 כולל פירוט חומרים, כנדרש בתכנית 3616 א'.
7. התאמת החומרים בחזיתות למותר באזור ההכרזה, ובהתאם לבניין הקיים.
8. ביטול מעקות הזכוכית, המבוקשים בניגוד למותר באזור ההכרזה.
9. ציון ייעוד חללים בתכנית קומת המרתף העליונה, בהתאם לתכליות המותרות בתכנית ע.1.
10. התאמת חישוב השטחים למבוקש במפרט הבקשה.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. מרפסות פתוחות לא תיסגרנה בעתיד בשום צורה שהיא.
2. היתר זה הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר 1185-12 שתוקפו הוא עד 21/07/2018, ואינו מהווה הארכת תוקפו.

**הערות**

1. ההיתר הוא למאושר בלבד, ואין בו לאשר כל בנייה אחרת בבניין או במגרש.

2. תוקף ההיתר הוא רק עד תאריך פקיעת תוקף ההיתר שכלפיו מבוקשים השינויים, מס' 12-1185, ואינו מהווה הארכת תוקפו.

### מהות הדיון הנוסף:

תיקון החלטת רשות הרישוי מיום 7.3.18.

### נימוקי הדיון הנוסף:

1. על המגרש בנין בית מלון בן 3 קומות וקומה עליונה חלקית מעל 2 מרתפים לפי היתר מס' 882 משנת 1950. בפועל הבניין משמש למגורים.
2. ביום 14.9.11 אישרה ועדת המשנה בקשה להיתר מס' 10-1353 לחיזוק הבניין הקיים ותוספת קומה אחת מכח תמ"א 38 הכוללת 6 יח"ד ובנוסף 6 חדרי יציאה לפי תכנית ג' – וזאת מבלי לדון או לאשר את הבנייה והשימושים הקיימים בבניין.
3. בהתאמה לאמור, בהיתר בניה מס' 12-1185 הותר להקים "בבניין בית מלון בן 3 קומות...תוספת קומה עבור 6 יח"ד וחדרי יציאה לגג תמורת חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה מכח תמ"א 38".
4. היתר 12-1185 הוארך מס' פעמים עד לתקופה בת 6 שנים אשר הסתיימה ביום 21.7.19, ולא ניתן להאריכו עוד.
5. טרם האמור, ביום 12.9.17 הוגשה לרשות הרישוי בקשה מס' 17-1461 לשינויים ותוספות כלפי ההיתר הקיים כולל תוספת שטח למפלס העליון עבור דירות דופלקס ובקשה זו אושרה בהחלטת רשות הרישוי מיום 7.3.18.
6. לאחר אישור הבקשה וטרם מסירת היתר הבניה עלה כי בדיווח לרשות הרישוי, לפני שזו קיבלה החלטתה מיום 7.3.2018, נמסר שבהיתר 12-1185 משנת 2013 נעשתה הסבה מבית מלון למגורים, בשעה שהחלטת ועדת המשנה מיום 14.9.11 והיתר בניה 12-1185 מציין במפורש כי הבניין הינו בית מלון.
7. יצוין שתוקף החלטת רשות הרישוי הוארך בשנה נוספת מיום 21.07.18 עד 21.07.19 בבקשה 18-1150.
8. לאור זאת שבהיתר הבניין הוא בית מלון, זכויות הבנייה שאושרו מכח תמ"א 38 הן קומה אחת, בהיקף של קומה טיפוסית קיימת וחדרי יציאה שאושרו מכח תכנית ג'.
9. למרות שבזמנו ועדת המשנה ידעה שבבניין מתקיימות יחידות דיור שלא כדיו, מעולם לא אישרה הוועדה שינוי ייעוד ממלונאות למגורים בקומות הבניין הקיימות והדיווח אשר נמסר לרשות הרישוי כאמור, שגוי ויש לתקן את החלטת רשות הרישוי.
10. יחד עם זאת, בהתחשב בכך שתוספת הקומה שאושרה בבניין הני"ל בשנת 2013 הייתה למגורים, ניתן כעת להיתר את הסבת חדרי היציאה לגג לכדי קומה חלקית והגדלת שטח – מכח תכנית רובע 3 ולא מכוח תמ"א 38.
11. ב-17.07.2019 התקיימה ישיבה בלשכת היועצת המשפטית למנהל ההנדסה עו"ד הראלה אברהם אוזן, בנוכחות המבקשים, מהנדס העיר אדרי' אודי כרמלי, מנהלת צוות רישוי מרכז אינג' מרגריטה גלזמן, עוזרת ראשית ליועמ"ש עו"ד לירון שחר. כל הנאמר לעיל הועבר לידיעת מבקשי הבקשה במעמד ישיבה זו כאשר הובהר על ידי מבקשי ההיתר כי הבניה כבר קיימת בפועל בשלמותה.
12. לאור זאת שתוקפו של ההיתר שאפשר את תוספת הבנייה הסתיימה ב-21.7.2019 לאחר הארכתו, ולא ניתן להאריך את תוקפו לתקופה נוספת, בנסיבות העניין, ניתן לראות את הבנייה המבוקשת כתוספת לבניין קיים ולהוציא היתר בניה לתוספת זו.
13. לפי הוראות תכנית רובע 3 בניין מגורים הוא בניין המיועד ומשמש כולו או חלקו למגורים לפי התכנית התקפה. לפיכך במקרה הני"ל ניתן להשלים את הקומה העליונה שאושרה עבור חדרי היציאה לגג לקומת גג עליונה חלקית. כך שהגדלת שטח חדרי היציאה לגג במלון שאושרו מכוח תכנית ג' והסבתם לקומה עליונה חלקית ותוספת הבנייה בקומה העליונה החלקית מהווה מימוש חלקי של זכויות הבנייה מכוח תכנית 3616א'.

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

לתקן את החלטת רשות הרישוי מתאריך 07.03.2018 ולאשר את הסבת חדרי היציאה לכדי קומה עליונה חלקית עבור תוספת מוצמדת ל- 6 יח"ד בקומה שמתחת, והגדלת השטח הבנוי בהתאם לתכנית 3616א (רובע 3) בבית מלון קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, עם קומה רביעית המיועדת ל-6 יחידות מגורים, שאושרה בהיתר 12-1185. כל תוספת בניה המבוקשת בקומה העליונה החלקית הינה מכוח תכנית 3616א'.

טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה (דיון חוזר): החלטה מספר 4  
רשות רישוי מספר 0216-19-1 מתאריך 31/07/2019

עמ' 14

0025-057 17-1461 <ms\_meyda>

לתקן את החלטת רשות הרישוי מתאריך 07.03.2018 ולאשר את הסבת חדרי היציאה לכדי קומה עליונה חלקית עבור תוספת מוצמדת ל- 6 יח"ד בקומה שמתחת, והגדלת השטח הבנוי בהתאם לתכנית א3616 (רובע 3) בבית מלון קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית, עם קומה רביעית המיועדת ל-6 יחידות מגורים, שאושרה בהיתר 12-1185. כל תוספת בניה המבוקשת בקומה העליונה החלקית הינה מכוח תכנית א'3616.

טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה

## רשות רישוי

01/07/2019	תאריך הגשה	19-0804	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות ושינויים	מסלול

שפירא	שכונה	שדרות חכמי ישראל 66	כתובת
3516-066	תיק בניין	4/6971 , 3/6971	גוש/חלקה
183	שטח המגרש	2707 , 590 , 9026 , 1	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
4520032 רחוב ישורון 20, הוד השרון	כהן יורם מרדכי	מבקש
4520032 רחוב ישורון 20, הוד השרון	כהן יורם מרדכי	בעל זכות בנכס
5235738 רמת גן 38, כנפי נשרים	הראל אייל	עורך ראשי
2226054 רחוב הזמיר 56, נהריה	גוזביץ ליאוניד	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)

<b>מהות עבודות בניה</b>
תוספת שטח בחלק העורפי של הקומה השנייה ובניית המשך חדר המדרגות מעל מפלס הגג עם יציאה לגג. *הבניה נבנתה בפועל ובגינה הוגשה תביעה משפטית לצו הריסה מנהלי.

### מצב קיים:

בניין קיים בן שתי קומות כאשר הקומה השנייה בנויה באופן חלקי. הבניין בנוי עם חדר מדרגות במרכז ויציאות נפרדות ממנו לשטחים הסמוכים בקומות כך שניתן לראות חלוקתו ל- 3 יחידות דיור. הבקשה כוללת תוספת שטח עבור שירותים לדירה בקומה השנייה. בתיק הבניין לא נמצא כל היתר בגין הבניין הנדון.
--

63-2-2018-0120	צו הריסה מנהלי הממתין לדיון, בעניין תוספת בנייה בקומה השנייה ללא היתר.	תביעות משפטיות
סטטוס אחרון 30.04.2019		

### בעלויות:

הנכס בבעלות מושע ונעשה פרסום כמקובל לכל בעלי העניין, ולא התקבלו התנגדויות.
--

### התאמה לתב"ע (תכנית 2707,590 אזור מגורים ב 1)

שטח עיקרי	מותר	מוצע	סטייה
73.2 מ"ר המהווים 40% (20% לקומה)	במפרט הוצג כקיים שטח הבנוי בשתי קומות של כ-138.2 מ"ר, לעומת 73.2 מ"ר המותרים בגדר סטייה ניכרת, כאשר בתיק הבניין לא נמצא כל היתר לבניין הקיים, ובמקרה זה לפי הוראות תכנית 2707 למבנים שאין היתר, ניתן לראות את המבנה כקיים לצורך שיפוץ בלבד וללא תוספת שטח. למרות המפורט לעיל, במסגרת הבקשה מבוקשים כ-18 מ"ר (עבור שירותים והמשך המדרגות על הגג) בחריגה נוספת מעבר לקיים בגדר סטייה ניכרת ובניגוד לנמסר בתיק	נוגדת הוראות תכנית 590 ומהווה אישור מצב קיים של הבניין שנבנה בחריגה מהוראות התכנית לעניין הזכויות המותרות ובתיק הבניין לא נמצא כל היתר להקמתו. כמו כן כוללת תוספת שטח בניגוד להוראות תכנית 2707 שמאפשרת לראות את המבנה כקיים לצורך שיפוץ בלבד וללא תוספת שטח והבקשה לא הומלצה בתיק המידע.	

סטייה	מוצע	מותר	
	המידע.		
הבניין הקיים נבנה בחריגה מקווי הבניין המותרים בגדר סטייה ניכרת עם פתחים בגבול המגרש בניגוד לנקבע בתקנות. גם התוספת מוצעת בחריגה מקו הבניין הצדדי המותר עד גבול המגרש בניגוד לנקבע בתב"ע ועם פתחים בגבול המגרש בניגוד לנקבע בתקנות .	כ-2.5 מ' (ממדידה גראפית) עבור הבניין הקיים בחריגה בגדר סטייה ניכרת.  הבניין הקיים בנוי בחריגה מקווי הבניין הצדדים בגדר סטייה ניכרת: בצד המזרחי עד גבול המגרש עם פתחים, והתוספת מוצעת אף היא בהמשך לקיים עד גבול המגרש עם פתח וללא קיר משותף עם השכן בניגוד להוראות ובגדר סטייה ניכרת. במערב הבניין הקיים בנוי בין 1.15-0.65 מ' (ממדידה גראפית) בניגוד להוראות ובגדר סטייה ניכרת.  כ-4.40 מ' (ממדידה גראפית) עבור הבניין הקיים בחריגה.	לרח' חכמי ישראל – 3.0 מ'  לצדדים – הוועדה תהיה רשאית להקין קו בניין צדדי עד 2.0 מ'. בניה בקו 0 תהיה כפופה להוראות 2472.  לאחור – 5 מ'	<b>קווי בניין</b>
נוגדת הוראות התכנית לעניין הצפיפות המותרת בגדר סטייה ניכרת.	בבניין ניתן לראות חלוקה ל-3 יחידות דיור שסומנו כקיימות בסטייה להוראות התכנית.	1	<b>צפיפות</b>
-	2	2	<b>קומות</b>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
לא הוצגה תכנית פיתוח שטח	+		פיתוח שטח /גדרות

**הערות נוספות:**

1. לא ניתן פתרון לחיזוק הבניין על פי תקן 413.
2. הבקשה הוגשה ללא פתרון למיגון.

**חו"ד מכון רישוי****נדב פרסקו 17/07/2019**

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

**כיבוי אש**

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

**אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

**מקלוט**

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף לאחר ועדה המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לאישור הפטור

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור 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)

### חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 02/05/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו הוגש צו הריסה מינהלי מס' 1218-1276

## **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יהונתן הוכמן)**

לא לאשר את הבקשה לתוספת שטח עבור הבניין הקיים, שכן:

- נוגדת הוראות תכנית 590 ומהווה אישור מצב קיים של הבניין שנבנה בחריגה מהוראות התכנית לעניין הזכויות והצפיפות בגדר סטייה ניכרת.
- כוללת תוספת שטח בחריגה נוספת מעבר למותר והקיים ובניגוד להוראות תכנית 2707 שמאפשרת לראות את המבנה כקיים לצורך שיפוץ בלבד וללא תוספת שטח והבקשה לא הומלצה בתיק המידע
- הוגשה ללא פתרון לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413 וללא פתרון מיגון.
- נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין איסור פתיחת חלונות בגבול המגרש.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

**ההחלטה: החלטה מספר 5**

רשות רישוי מספר 1-19-0216 מתאריך 31/07/2019

לא לאשר את הבקשה לתוספת שטח עבור הבניין הקיים, שכן:

- נוגדת הוראות תכנית 590 ומהווה אישור מצב קיים של הבניין שנבנה בחריגה מהוראות התכנית לעניין הזכויות והצפיפות בגדר סטייה ניכרת.
- כוללת תוספת שטח בחריגה נוספת מעבר למותר והקיים ובניגוד להוראות תכנית 2707 שמאפשרת לראות את המבנה כקיים לצורך שיפוץ בלבד וללא תוספת שטח והבקשה לא הומלצה בתיק המידע
- הוגשה ללא פתרון לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413 וללא פתרון מיגון.
- נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין איסור פתיחת חלונות בגבול המגרש.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.