

כ"ח אב תשע"ט  
29 אוגוסט 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0244 תאריך: 28/08/2019 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	
	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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	פישלזון חיים	צה"ל 45	0842-045	19-0969	1
5	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	ב.ג. 49 בע"מ	בן גוריון 49	0204-049	19-0660	2
11	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	עיליתא יזמות דובנוב 30 בע"מ	דובנוב 30	0661-030	18-1043	3
18	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	פלישר עמיאל	יסוד המעלה 47	0039-047	18-1852	4

## רשות רישוי

מספר בקשה	19-0969	תאריך הגשה	31/07/2019
מסלול	תוספות ושנויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	צה"ל 45	שכונה	צהלה
גוש/חלקה	166/6332	תיק בניין	0842-045
מס' תב"ע	תגפ958, 3333, 3450, 2754	שטח המגרש	665

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פישלזון חיים	רחוב אגדתי ברוך 19א, תל אביב - יפו 6993046
בעל זכות בנכס	קירשנבויס אורי	גינת דוד המלך 1, תל אביב - יפו 64953
בעל זכות בנכס	קירשנבויס ארזה	רחוב ברקוביץ 4, תל אביב - יפו 6423806
עורך ראשי	מיליק אורי	רחוב יבנה 12, תל אביב - יפו 6579116
מתכנן שלד	שילר ערן	חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 69512

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
		50.69			209.10	מעל
	21.27	141.45				מתחת
	21.27	192.14			209.10	סה"כ

### מהות הבקשה: (עיריית צפתי)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 18-0896 שניתן בתאריך 20.11.2018 עבור הריסת הבניה הקיימת על המגרש והקמת בניין חדש בן קומה אחת עם קומה שניה חלקית וגג משופע, עבור יח"ד אחת - קוטג'. השינויים המבוקשים כוללים:</p> <p>-הוספת קומת מרתף בשטח של 155 מ"ר המיועד לחדרי משחקים, חדר כביסה ואחסון.</p> <p>-בקומת הקרקע ו-א': שינויים פנימיים ללא תוספת שטחים ושינויים בחזיתות;</p> <p>-בקומה א': שינויים ללא תוספת שטחים, שינויים בחזיתות;</p> <p>על הגג: החלפת גג רעפים משופע לגג שטוח.</p> <p>על המגרש: הזזת שער כניסה למגרש מרחוב צה"ל, פתיחת חלון מתוך מוסך חניה אל החצר, הזזת מדרגות במרווח צדדי מערבי, הזזת בריכת שחיה והגדלת חדר מכונות תת קרקעי עבור הבריכה עד לשטח של 13 מ"ר.</p> <p>הערה: לאור המלצה שלילית של מהנדסת רישוי, עורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת בתאריך 15.8.2019 וחוות הדעת בדראפט זה ניתנה לגבי התכנית המתוקנת.</p>

### מצב קיים:

מגרש ריק לאחר הריסת הבניין.
-----------------------------

### בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י מיופה כח מטעם בעלי הנכס הרשום אשר הינם המבקשים.
--

**ממצאי תיק בניין:**

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
18-0462	הריסת בניה קיימת על המגרש והקמת בניין חדש בן קומה אחת עם קומה שניה חלקית וגג רעפים (ללא ניצול חלל הגג) עבור יח"ד אחת (קוטג')	20/11/2018	18-0896
מס' בקשה 2003-0466	בקשה לתוספת בניה לחניה מקורה, הגבהת גדרות, הבקשה אושרה ע"י ועדה מקומית, לא מולאו הדרישות והבקשה נסגרה לאחר שפג תוקפה	06/04/2003	
00-0258	הקמת מוסך לשתי מקומות חניה ובניית גדרות בתחום המגרש	1999	00-0258
מס' בקשה 1998-1825	תוספת בניה בקומת קרקע, שינויים בחלוקה פנימית	3/11/98	
	לא נמצא בתיק בנין היתר מקורי		

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
1	1	1	
גובה מרתף	עד 4 מ'	2.95 מ', קיים חלל הנמוך מגובה קומה באיזור המדרגות ומתחת לכניסה לבניין בחזית קדמית לרח' צה"ל.	
שימוש	אחסנה / משרד לבעל מקצוע חפשי חדר משחקים	חדרי משחקים, אחסון, חדר כביסה	
תכסית	בתחום קווי הבניין בהתאם לתכסית המותרת, 149.625 מ"ר = 22.5% משטח המגרש	135.85 מ"ר המהווים 20.42% משטח קומת הקרקע.	<b>מוצע חלל כלוא בין קירות ממ"ד היורדים בקומת המרתף (ראה הערה מס' 1)</b>
הגדרת מרתף	רוב קירותיו גובלים בקרקע הסובבת אותו	רוב הקירות גובלים בקרקע.	
חצרות אנגליות	רוחב חצר אנגלית 1.50 מ', שטח 10 מ"ר לכל היותר לחזית	רוחב 1.50 מ' 8.7 מ"ר בחזית מזרחית, 8.1 מ"ר בחזית מערבית.	

**התאמה לתקנות:**

הערות	כן	לא
עיצוב הבניין / מבנה הגג	+	
מרפסת	+	
פיתוח שטח / גדרות	+	
בריכות שחיה	+	
מפלס כניסה קובעת	+	
גובה קומת הקרקע	+	

חו"ד מכון רישוי

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	דקל ושינגטוניה חסונה	10.0	34.0	2.5	שימור	3,240
2	זית אירופי	4.5	14.0	3.0	שימור	
3	דקל ושינגטוניה חסונה	11.0	34.0	2.5	כריתה	3,564
4	מייש בונגה	8.0	60.0	10.0	כריתה	7,687
5	ברוש טוטם	9.0	12.0	10.0	כריתה	
6	ברוש טוטם	9.0	12.0	10.0	כריתה	
7	ברוש טוטם	9.0	12.0	10.0	כריתה	
8	ברוש טוטם	9.0	12.0	10.0	כריתה	
9	ברוש טוטם	9.0	12.0	10.0	כריתה	
10	זית אירופי	4.5	17.0	3.0	כריתה	
11	הדר	3.0	7.0	3.0	כריתה	
12	פלפלון דמוי אלה	4.5	15.0	5.0	כריתה	
13	רימון מצוי	4.5	15.0	4.0	כריתה	
14	דקל ושינגטוניה חסונה	10.0	32.0	2.5	שימור	3,240
15	צ. גן עדן	5.0	15.0	2.0	כריתה	
16	פיקוס הולנדי	2.5	7.0	1.5	כריתה	
17	הדר	1.8	3.0	1.0	כריתה	
18	דקל ושינגטוניה חסונה	6.0	8.0	1.0	כריתה	
19	סיגלון	8.0	2.0	4.5	שימור	2,188
20	פיקוס השדרות	4.5	15.0	3.5	שימור	
21	פיקוס השדרות	4.0	16.0	3.5	שימור	
22	מייש דרומי	7.0	20.0	3.0	שימור	2,035
23	מייש דרומי	7.0	18.0	3.0	שימור	
24	מייש דרומי	7.0	17.0	3.0	שימור	
25	מייש דרומי	7.0	18.0	3.0	שימור	
26	מייש דרומי	7.0	20.0	3.0	שימור	2,035
27	מייש דרומי	7.0	17.0	3.0	שימור	
28	דקל תמר	1.3	35.0	3.0	כריתה	
29	לגוסטרמיה הודית	2.5	10.0	2.5	כריתה	
30	מייש דרומי	3.5	10.0	3.0	שימור	
31	מילה ירוקת עד	3.0	5.0	1.5	שימור	
32	הדר	3.0	15.0	1.5	שימור	
33	זית אירופי	3.0	15.0	1.5	שימור	

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**ויקטוריה ולודרסקי 18/07/2019**

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בבניה: הרסו בניין קיים.

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

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 18-0462, הכוללים הוספת קומת מרתף עם מדרגות מתוך הדירה, שינויים פנימיים ללא תוספת שטחים בקומת הקרקע ובקומה א', החלפת גג משופע לגג שטוח, שינויים בפיתוח השטח, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים להיתר**

1. הסדרת חלון עליון בלבד במוסך חניה לשם כניסת אור ואוורור.
2. השלמת מפלסים על הגג ובמגרש.
3. הצגת מפלס מסתור הדוודים בתכנית הגגות ובחתך ב-ב.
4. הסדרת קומת הקרקע בגובה +2.50 מתחת למסתור דוודים.

5. ביטול חלל כלוא בקומת המרתף או הכללתו בחישוב השטחים בקומת המרתף.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. המרתף המחובר ע"י מדרגות פנימיות לדירה, מהווים חלק בלתי נפרד מהדירה ופיצול הדירה ל-2 יחידות דיור נפרדות (חסימת מעבר החופשי בין שני מפלסי הדירה) מהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.
2. ההיתר ניתן בכפוף לתנאי ההיתר המקורי מס' 18-0462.

#### **ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 19-0244-1 מתאריך 28/08/2019**

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 18-0462, הכוללים הוספת קומת מרתף עם מדרגות מתוך הדירה, שינויים פנימיים ללא תוספת שטחים בקומת הקרקע ובקומה א', החלפת גג משופע לגג שטוח, שינויים בפיתוח השטח, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### **תנאים להיתר**

1. הסדרת חלון עליון בלבד במוסך חניה לשם כניסת אור ואוורור.
2. השלמת מפלסים על הגג ובמגרש.
3. הצגת מפלס מסתור הדוודים בתכנית הגגות ובחתך ב-ב.
4. הסדרת קומת הקרקע בגובה +2.50 מתחת למסתור דוודים.
5. ביטול חלל כלוא בקומת המרתף או הכללתו בחישוב השטחים בקומת המרתף.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. המרתף המחובר ע"י מדרגות פנימיות לדירה, מהווים חלק בלתי נפרד מהדירה ופיצול הדירה ל-2 יחידות דיור נפרדות (חסימת מעבר החופשי בין שני מפלסי הדירה) מהווה הפרה מהותית של ההיתר ויביא לביטולו.
2. ההיתר ניתן בכפוף לתנאי ההיתר המקורי מס' 18-0462.

## רשות רישוי

28/05/2019	תאריך הגשה	19-0660	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תמ"א 38 שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תוספות בניה שינויים	מסלול תוספות ושינויים תוספות ושינויים

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	שדרות בן גוריון 49	כתובת
0204-049	תיק בניין	93/6954	גוש/חלקה
279	שטח המגרש	א3616, 58, 9077	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ב.ג. 49 בע"מ	רחוב אלשיך 4א, תל אביב - יפו 6330704
בעל זכות בנכס	ב.ג. 49 בע"מ	רחוב אלשיך 4א, תל אביב - יפו 6330704
עורך ראשי	שני ארז	ת.ד. 37, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12ב, תל אביב - יפו 6951235

### מהות הבקשה: (הילה חדאד)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר 16-1014 שניתן ב- 11/12/2016 הנמצא בתחילת עבודות הבנייה, הכוללים: - בכל הקומות: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, בחזיתות, במרפסות העורפיות, מיקום ממ"דים ליח"ד קדמיות, תוספת שטחי ממ"ד עבור יח"ד עורפיות וחיזוקים. - בקומת הקרקע ובקומות הטיפוסיות: תוספת מסתורי כביסה בחזית הצדדית מזרחית. - בקומת הגג החלקית: שינויים בפרגולה מבטון ואלומיניום מעל מרפסת גג קדמית ותוספת פרגולה מבטון ואלומיניום מעל מרפסת עורפית. - על הגג העליון: ביטול חלק מהמתקנים הסולאריים על הגג והוספת ג'קוזי בגג המשותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.

### מצב קיים:

החלו עבודות ההריסה, טרם נבנתה התוספת שאושרה.
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
16-1014	11/12/2016	חיזוקים ותוספת קומה וקומת גג חלקית לבניין קיים בן 3 קומות.
18-0129	07/03/2018	הארכת תוקף היתר מס' 16-1014 לשנתיים נוספות עד 11/12/2019

### בעלויות:

לפי רישום בנסח הטאבו הנכס רשום בבעלות של חברת "ב.ג. 49 בע"מ" החתומה ע"ג מפרט הבקשה באמצעות מורשה חתימה מטעמה (מרדכי מלול) ומיופה כוחו (עו"ד אורי קרן).
--

### התאמה לתב"ע (תכנית 58, 3616א'- רובע 3 בתחום אזור ההכרזה)

ההיתר המקורי משנת 1929.  
התקבל אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי במסגרת היתר 16-1014.

מותר	קיים + מוצע	סטייה
<b>קווי בניין:</b>		

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
	3.78 מ' חריגה כתוצאה עיבוי קירות הקשחה בהתאם למותר.	4.00 מ' בקומת הקרקע	<u>קדמי לרחוב שדרות בן גוריון:</u>
	1.06 מ' חריגה כתוצאה מבניה קיימת שאושרה בהיתרים קודמים. בהתאם למותר.	3.00 מ'	<u>צדדי מזרחי:</u>
	1.63 מ' חריגה כתוצאה מבניה קיימת שאושרה בהיתרים קודמים. בהתאם למותר.	3.00 מ'	<u>צדדי מערבי:</u>
	4.53 מ' חריגה כתוצאה מבניה קיימת שאושרה בהיתרים קודמים. בהתאם למותר.	5.00 מ'	<u>אחורי:</u>
	2.00 מ'	2.00 מ'	<u>קווי בניין לממ"דים: צדדי מזרחי:</u>
	3.00 מ'	3.00 מ'	<u>אחורי:</u>
	בהתאם למותר.	עד 13 מ"ר ליח"ד (לא כולל ממ"ד)	<u>זכויות בנייה:</u>
	בהתאם למותר.	בקונטור הקומה המורחבת לא כולל מרפסות ובלטות	<u>בקומות הקיימות:</u> <u>בקומות התוספת:</u>
	3.40 מ' בהתאם למותר.	כגובה קומה טיפוסית (3.50 מ') ולא יעלה על 3.40 מ'	<u>גובה קומה (בין רצפות):</u>
	ללא שינוי מהיתר 16-1014.	בקומות הטיפוסיות, לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות	<u>מרפסות הבלטה בתחום אזור ההכרזה: חזית קדמית:</u>
	1.75 מ' בהתאם להיתר 16-1014 שאושר.	עד 1.60 מ'	<u>חזית אחורית:</u>
	מבוקשים עד 14 מ"ר ליח"ד וכ- 98.16 מ"ר עבור מרפסות פתוחות + סגורות בבניין. בהתאם למותר.	עד 14 מ"ר ליח"ד ובלבד שסך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין (108 מ").	<u>שטח:</u>
	מבוקשים מסתורי כביסה עבור יח"ד בקומת הקרקע, הגג החלקית ובקומות הטיפוסיות בהתאם למותר.	-כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. -בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת למעט חזית קדמית, בכפוף לפתרון אחיד ורציף לאורך כל הבניין.	<u>מסתורי כביסה:</u> בקומות התוספת ובקומות הקיימות כולל בקומת הקרקע:
	מבוקשת בנייה על הגג בשטח של כ-83.73 מ"ר	עד 65% משטח הגג (83.72 מ"ר)	<u>בנייה על הגג:</u> שטח:

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
	בהתאם למותר.		
	3.02 מ'	3.00 מ' (לא כולל מרפסות ובלוטות).	נסיגה לחזית:
	4.50 מ'	4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון.	גובה בנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים:
	2.40 מ'	לא יפחות מ 1.20 מ'.	<u>מצללות על הגג:</u> <u>נסיגות ממעקה הגג:</u> <u>בחזית קדמית:</u>
	3.00 מ'	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	<u>גובה:</u>
	בהתאם למותר.	נסיגה שלא תפחת מ 1.00 מ' ממעקה הגג	<u>ג'קוזי על הגג:</u> <u>נסיגה ממעקה הגג:</u>
	בהתאם למותר.	לא יעלה על הגובה המירבי המותר בתכנית זו	<u>גובה:</u>
	בהתאם למותר.	שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב ובכלל זה מרפסות פתחים, כרכובים, בליטות וכד'.	<u>התאמה לנספח הנחיות עיצוביות לתוספות בנייה בתחום אזור ההכרזה ברובעים 3 ו-4: בקומות הקיימות:</u>
	בהתאם למותר.	גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ- 90 ס"מ ממפלס הרצפה.	<u>קומת גג חלקית חדשה:</u>
	בהתאם למותר.	מעקות המרפסות יחודשו לפי דוגמת המעקה המקורי ויותאמו לתקנות ולתקנים.	<u>מרפסות:</u>
	מבוקש מעקה למרפסת עורפית חדשה בקומת הגג החלקית בהתאם לקיים בקומות הטיפוסיות.	חומר הגמר העיקרי, והגוונים של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	<u>חומרי גמר:</u>
	מבוקש חיפוי על גבי מעקה הגג העליון בהתאם למותר.		

**התאמות:**

הערות	לא	כן	
		+	<u>אורור:</u>
		+	<u>מצללה על הגג:</u> <u>שטח:</u>
מוצעות מצללות מעל מרפסת גג קדמית ועורפית ששטחן כ- 15.50 מ"ר ו- 2.90 מ"ר בהתאמה, בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה.		+	<u>פרט וחומר:</u>

הערות	לא	כן	
מוצעות פרגולות מקורת בטון ושלבי אלומיניום בהתאם למותר.			
		+	<b>דודי אגירה:</b>
		+	<b>מזגנים:</b>
מוצעים 5 מתקנים סולאריים עבור 9 יח"ד. למפרט הבקשה צורף תצהיר מטעם יועץ אינסטלציה כי הפתרון המוצג מספק את כל יח"ד בבניין.		+	<b>מתקנים סולאריים:</b>
מותר: 0.80 מ' רוחב / 1.20 מ' אורך. מוצע: 1.40 מ' רוחב / 1.60 מ' אורך. מותר: עד 1.00 מ'. מוצע: 1.30 מ'		+	<b>התקנת מעלית בבניין מגורים קיים:</b> <b>מידות פנימיות של תא מעלית:</b> <b>רוחב פרוזדור בין מעלית לקיר ממול:</b>
		+	<b>גדרות:</b>
ללא שינוי מהיתר 16-1014.		+	<b>מפלס כניסה קובעת:</b>

**הערות נוספות:**

- במסגרת הבקשה הנוכחית אין כל שינוי במס' הקומות, בקווי הבניין ובמספר יח"ד שאושרו במסגרת היתרים קודמים.
- הבקשה הנוכחית כוללת שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, שינוי במיקום הממ"דים ותוספת שטחים ליח"ד עורפיות במסגרת המותר בהתאם להוראות תכנית 3616 א', הגבהת גובה קומת הגג החלקית בהתאם למותר, הוספת ג'קוזי על הגג העליון ושינויים שאינם מהותיים בעיצוב חזיתות הבניין מהמאוסר בהיתרים קודמים.

**חו"ד מכון רישוי****עמי סידוף 25/08/2019**

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

**תנועה וחניה**

(חוות דעת מתוקנת לפי בקשה של הילה חדאד)  
הבקשה לשינויים כלפי היתר 16-1014, ללא שינויים בצפיפות ובמספר יח"ד בבניין מההיתר הנ"ל  
דרישת התקן: 0 מקומות חניה

הבקשה אינה דורשת התייחסות תנועה. מאושר פטור מהתחנה

**כיבוי אש**

בקשת שינויים (פנים) להיתר 2006 שנמצא בבניה. אין מקום לשינוי תשתיות.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

**אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה  
תיקונים נדרשים: 1 להוסיף עגלת אשפה ירוקה בנפח 1100 ליטר ולציין "אבן שפה מונמכת"  
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

**איכות הסביבה**

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אקוסטיקה  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

**גנים ונוף**

מדובר היתר שינויים לבקשה 16-1505 בה נמסר היתר שמספרו 16-1014.  
על פי אישור של:

רשות רישוי בישיבתה מספר 20160136 מיום 14/09/2016  
ועדת משנה לתכנון ובניה בישיבתה מספר 20140012 מיום 23/07/2014

תנאי גנים ונוף בהיתר המקורי שנמסר הינם:

עמ' 9

0204-049 19-0660 <ms\_meyda>

- יש לבצע מיגון לעצים לשימור במגרש לפני תחילת העבודות. החפירות יבוצעו במרחק של לפחות 3.5 מטר מדופן הגזע הקרובה לחפירה של כל אחד מהעצים המיועדים לשימור.
- ישתלו כפיצוי נופי בתחום המגרש ו / או בשטח ציבורי בתיאום עם אגף שפ"ע, עצים מאוקלמים בגודל 10 לפחות בערך של 22617 ש"ח תמורת העץ המיועד לכריתה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

#### מקלוט

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

#### אדריכלות מכון הרישוי

מומלץ לאשר את התכנון המוצע  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

#### קונסטרוקציה

בקרה הנדסית שלב א מבוצעת למבנה הקיים ולא נדרש לבקשות שינויים למבנה שנמצא בבניה לאחר הועדה נדרש לבדוק את אופי השינויים ואם הם משפיעים על החישובים עליהם ניתן האישור לבקרה הנדסית שלב ב  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

#### 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)

#### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדרות	6.0	42.0	3.0	שימור	13,300
2	פיקוס השדרות	6.0	38.0	3.0	כריתה	22,617
3	גויאבה מאלי	6.0	35.0	3.0	שימור	3,117
4	סייגרוס רומנזוף	4.0	20.0	2.0	שימור	1,210
5	אזדרכת מצויה	10.0	28.0	6.0	שימור	2,956

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

#### אוסקר סילביו קריקון 26/08/2019

סטטוס של הפרויקט לתאריך 13.05.2019 הוא המבוקש בבניה התחילו עבודות חיזוק והריסה. דרישות הפיקוח הושלמו.

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

- לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 1014-16 שניתן ב- 11/12/2016 הנמצא בתחילת עבודות הבנייה, הכוללים:
  - בכל הקומות: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, בחזיתות, במרפסות העורפיות, מיקום ממ"דים ליח"ד קדמיות, תוספת שטחי ממ"ד עבור יח"ד עורפיות וחיזוקים.
  - בקומת הקרקע ובקומות הטיפוסיות: תוספת מסתורי כביסה בחזית הצדדית מזרחית.
  - בקומת הגג החלקית: שינויים בפרגולה מעל מרפסת גג קדמית ותוספת פרגולה מעל מרפסת עורפית.
  - על הגג העליון: הוספת ג'קוזי על הגג עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.

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

#### תנאים להיתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים בבניין שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
- המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

#### הערות

1. ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר 16-1014 מ- 17/12/2016 ואינו מהווה הארכת תוקפו.
2. 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 19-0244-1 מתאריך 28/08/2019

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 16-1014 שניתן ב- 11/12/2016 הנמצא בתחילת עבודות הבנייה, הכוללים:
  - בכל הקומות: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, בחזיתות, במרפסות העורפיות, מיקום ממ"דים ליח"ד קדמיות, תוספת שטחי ממ"ד עבור יח"ד עורפיות וחיזוקים.
  - בקומת הקרקע ובקומות הטיפוסיות: תוספת מסתורי כביסה בחזית הצדדית מזרחית.
  - בקומת הגג החלקית: שינויים בפרגולה מעל מרפסת גג קדמית ותוספת פרגולה מעל מרפסת עורפית.
  - על הגג העליון: הוספת ג'קוזי על הגג עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.

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

#### תנאים להיתר

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים בבניין שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

#### הערות

1. ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר 16-1014 מ- 17/12/2016 ואינו מהווה הארכת תוקפו.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

## רשות רישוי

02/07/2018	תאריך הגשה		18-1043	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה		דובנוב 30	כתובת
0661-030	תיק בניין		110/6111	גוש/חלקה
707	שטח המגרש		א3729	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב הרכס 23, סביון 5653823	עיליתא יזמות דובנוב 30 בע"מ	מבקש
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	רונן שלום	בעל זכות בנכס
רחוב ליליאן 6, תל אביב - יפו 6404306	סגל שולמית	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	אברהמר שירלי	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	מזור אברהם דויד	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	ציטיאט גלעד	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	מוסקוביץ אדיט	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	טריימן בני	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	רונן אליהו	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	סיני לבנה	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	פרידמן דויד	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	עובדיה אברהם	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	הילטון רוני	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	נחמן ורדה	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	טיקולסקי עמיקם	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	גייגר תמר	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	טריימן גלעד	בעל זכות בנכס
רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002	בורנשטיין גדעון	בעל זכות בנכס
רחוב קפלן אליעזר 6, תל אביב - יפו 64734	אתגר ארי	עורך ראשי
חורשה רוזן פנחס 12א, תל אביב - יפו	שילר ערן	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (רוני רבנר)

<b>מהות עבודות בניה</b>
הריסת בניין קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים מפולשת) שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית), מעל 3 קומות מרתף עבור 26 יח"ד

### מצב קיים:

בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וקומת גג חלקית עם חדר כביסה על הגג, מעל מקלט במרתף עבור 12 יח"ד.
--

### ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין בן 4 קומות (כולל קומת עמודים) וקומת גג חלקית עם חדר כביסה על הגג מעל	1950	527

מקלט בקומת מרתף, עבור 12 יחידות דיור.		
הוספת מרפסת בקומות ב', ג' ו-ד'	1966	220

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף והבקשה חתומה ע"י כל הבעלים ומיופה כוחם.

נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתכנית 3729א', רובע 4, רחוב לא ראשי, מחוץ לאזור ההכרזה**

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1950.
- 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.
- ב- 23/07/2019 התקיימה במחלקת הרישוי פגישה יזומה עם עורך הבקשה, אשר במסגרתה נדונו כל הליקויים שבבקשה. בסיכום הפגישה נקבע שעורך הבקשה יגיש תכנית מתוקנת בהתאם להנחיות מחלקת הרישוי. עורך הבקשה תיקן את מרבית הליקויים במפרט הבקשה, להלן ממצאי בדיקת התכנית המתוקנת כמפורט:

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות	2 + 6 קומות חלקיות (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	2 + 6 קומות חלקיות (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	
שטחי עיקריים	בקומה הטיפוסית השטח התחום בקווי הבניין המותרים למעט 2 קומות עליונות הבנויות בנסיגה וקומת קרקע חלקית.	בהתאם למותר בתכנית.	
שטחי שירות	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים.	1977.39 מ"ר שהם כ- 48% מסך השטחים הבנויים.	
קווי בניין	קדמי לרחוב דובנוב	4.00 מ'	4.00 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 הקדמי.	3.15 מ' (על פי מדידה גרפית)	
קומה מס' 6	3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	3.00 מ'	
קומה מס' 7	נסיגה 3.00 מ' קדמית ו- 2.00 מ' אחורית מקווי הבניין בהתאם.	3.00 מ' מקו בניין קדמי	
		2.00 מ' מקו בניין אחורי	
מרפסות	קווי בניין למרפסות	1.60 מ' מקו בניין קדמי	
	מרפסות גג	1.60 מ' מקו בניין אחורי	
שטח	הבלטה של 1.60 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	בהתאם להוראות התוכנית.	
	לא יותרו מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג.	מרפסות בשטח שאינו עולה על 12.65 מ"ר.	
	עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות הבולטות		

סטייה	מוצע	מותר	
	ממוצע של 10.70 מ"ר ליחידת דיור. מבוקשת מרפסת גג מקורה בשטח של 14 מ"ר. שטחה נוסף לשטחים העיקריים. השטחים עומדים בהוראות התכנית.	מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטח הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	
	26 יח"ד	31 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	<b>מס' יחידות מותר</b>
			<b>גובה במטרים</b> (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו)
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומת קרקע
	3.30 מ'	3.30 מ'	קומה טיפוסית
	קומה 6 : 3.30 מ' קומה 7 : 3.30 מ'	3.30 מ'	קומות גג
			<b>קומות גג חלקיות:</b> <u>נסיונות ממעקה הגג:</u> לחזית הקדמית
	3.00 מ'	3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	לאחור
	2.00 מ'	2.00 מ' מקו הבניין האחורי.	
	4.50 מ'	עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון.	<b>גובה הבניה ברוטו</b> <u>כולל מתקנים:</u>
	3.00 מ'	3.00 מ' כולל גובה הקורה.	<u>מצללה:</u> גובה
	בהתאם להוראות התכנית.	1.20 מ' ממעקה מרפסת הגג.	נסיונות
	בהתאם להוראות התכנית. מוצעים מסתורי כביסה בעומק 0.75 מ'.	כל יח"ד תחויב במסתור כביסה. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין. עומק מזערי של המסתור יהיה 0.60 מ'.	<b>מסתורי כביסה</b> גודל מינימלי לפי מדיניות אדריכל העיר
	0.50 מפני המדרכה	עד 0.50 מ' מפני המדרכה לפי מדיניות אדריכל העיר	<b>מפלס הכניסה לבניין</b>
	הצמדת חצרות במרווחים הצדדיים והאחורי עבור יחידות דיור בקומת הקרקע.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית.	<b>חצרות</b>
	מוצגים פאנלים סולאריים עבור כל יחידות הדיור בבניין.	יוצג פתרון סולארי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	<b>מתקנים סולאריים</b>
	בהתאם להוראות	לא ימוקמו דודי אגירה על	מיקום דודי אגירה

מותר	מוצע	סטייה
הגג העליון	התכנית.	
מזגנים	- בקומת הקרקע : מעבי המזגנים בחצרות הצמודות. - בקומות טיפוסיות : מעבי המזגנים בפירי הכביסה. - ב-2 הקומות החלקיות : מעבי המזגנים על הגג.	
בריכה בגג העליון	מוצעת בריכה בקומת הגג העליון במיקום המותר מקום מספיק לכל המערכות הטכניות הנדרשות לתפקוד הבניין. - לא הוצגו פרטי האיטום.	יש להציג פרטי איטום הבריכה. לא ניתן לאשר.
התאמה סביבתית	בחזיתות הבניין יוצגו על קרע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	בהתאם להוראות התכנית.

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

מותר	מוצע	סטייה
קומות	2 קומות	2+4 עבור חנייה.
שימוש	בקומת מרתף עליונה : חניות, מחסנים דירתיים בשטח של עד 8.23 מ"ר בקומת מרתף תחתונה : חניות, מחסנים דירתיים בשטח של עד 8.23 מ"ר	חנייה/מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה עד 12 מ"ר)/אחסנה מסחרית/משרד לבעל מקצוע חופשי/חדר משחקים
תכסית	כ-626 מ"ר (על פי מדידה גרפית שהם כ-83.5% משטח המגרש.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית א'3729

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן
מוצעות מצללות במרפסות הגג מבטון בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה.		+
		+
תכסית המרתף הינה 626 מ"ר (לפי מדידה גרפית) המהווה 83.5% משטח המגרש לאחר הפקעה (744 מ"ר). שטח החלחול המוצע בחזית הקדמית הינו כ-49 מ"ר (=כ-6% משטח המגרש). ראה הערה מס' 2		+
		+
		+

### הערות נוספות:

- הבקשה הוגשה עם פטור מתיק מידע היות ולא הוצא תיק מידע בתקופה של עד 45 יום כנקבע בחוק.
- במגרש הנ"ל קיימים עצים לשימור בחלקות הגובלות בצד ומאחור. לצורך שמירת העצים נדרש להרחיק מרתף מהשורשים וכתוצאה מכך לא ניתן להסדיר את כל שטח החלחול הנדרש ולמקמו במרווח הקדמי. בשל מצב ייחודי זה ניתן לאשר.

### הקלות מבוקשות:

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

1. פטור ממסתורי כביסה דירות קרקע, גג וקומה א'.
2. הקמת גדרות העולות על גובה 1.5 מ' מותרים לטובת מערכות טכניות.
3. הגבהת קומת הגג העליונה כולל מעקה הגג העליון מ 4.5 מ' ל 5 מ'.
4. הקטנת שטח חלחול מ 15% בהתאם להמלצת הידרולוג.

תאריך הודעה אחרונה: 16/08/2018

### **התייחסות להקלות:**

- הקלה מס' 1 אינה נדרשת שכן במסגרת תכנית 3729 א' החלה על המגרש החליטה מחלקת התכנון לאפשר הצבת מתקנים לכביסה במסגרת החצרות המוצמדות ומרפסות הגג באופן מסודר ומוצנע – יש להראות הפתרון בתכנית הראשית-הדבר נדרש לתיאום לאחר ועדה.
- הקלה מס' 2 אינה נדרשת שכן בשל דרישת הרישוי הגיש עורך הבקשה תכנית מעודכנת בה גובה הגדרות עומד במדיניות הוועדה ועל כן הקלה זו מתייתרת.
- הקלה מס' 3 אינה נדרשת שכן בשל דרישת הרישוי הגיש עורך הבקשה תכנית מעודכנת בה גובה קומת הגג העליונה עומד בהוראות התכנית ועל כן הקלה זו מתייתרת.
- הקלה מס' 4 אינה נדרשת שכן עורך הבקשה הגיש תכנית מתוקנת עם 15 אחוזי חלחול. לשם כך הקלה זו מתייתרת.

### **חו"ד מכון רישוי ע"י שירלי בר 14/08/2019**

#### **תנועה**

הדרישת התקן:

27 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

26 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

27 מקומות חניה לרכב פרטי ברמת שרות 2 בשלוש קומות מרתף תת קרקעי.

1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 2-

6 מקומות חניה לאופנועים במרתף 3-

26 מקומות חניה לאופניים - 4 מקומות בקומת קרקע + 22 מקומות בשלוש קומות מרתף.

חוות דעת: הפתרון המוצע עונה לדרישות- מאושר.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

#### **כיבוי אש**

יבדק במכון בקרה חיצוני.

#### **דרכים**

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

#### **עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים**

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

#### **אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

תיקונים נדרשים: הרחקת נישת הגז

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

#### **איכות הסביבה**

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אקוסטיקה, שאר הנושאים ייבדקו ע"י מכון בקרה חיצוני.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

#### **גנים ונוף**

במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים עצים 1,2,3, כמפורט בטבלה זו, עץ מס' 14 כבר קבל רשיון כריתה

ונכרת. עצים 4,5 - למעשה עץ אחד עם 2 גזעים מפוצלים, מוגדר כעת כעץ מספר 4 לשימור.

מוצג תכנון כנדרש, השומר על מרחק של 3.5 מ' מגזע העץ למעט באזור חניה מס' 6 בקומת המרתף.

תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של 9 עצים בגודל 10 לפחות ( 4" ), בערך חליפי של 3233 ש"ח.

הערך החליפי ימומש בנטיעות בתוך המגרש.

אם לא ניתן לממש את נטיעת כל הערך החליפי במגרש - תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בעיר בתיאום עם אגף שפ"ע ולשם כך על בעל ההיתר לפנות מיוזמתו למחלקת גנים ונוף באגף לשיפור פני עיר ולתאם זאת עמם. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה : להעביר לוועדה לאישור

#### אדריכלות פיתוח

נדרשים עדכונים במתקנים הטכניים 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	פיקוס השדרות	4.0	18.0	3.0	כריתה	1,300
2	פיקוס השדרות	4.0	20.0	3.0	כריתה	1,608
3	פלפלון דמוי אלה	3.0	17.0	5.0	כריתה	325
4	אזדרכת מצויה	12.0	41.0	6.0	שימור	1,676
6	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	17.0	25.0	3.0	שימור	3,771
7	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	12.0	36.0	4.0	שימור	5,990
8	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	12.0	10.0	3.0	שימור	300
9	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	12.0	12.0	3.0	שימור	434
10	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	12.0	19.0	3.0	שימור	1,567
11	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	12.0	15.0	3.0	שימור	680
12	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	12.0	21.0	3.0	שימור	1,317
13	ברוש מצוי (צריפי + אופקי)	16.0	45.0	4.0	שימור	12,211
14	גרווילאה חסונה	0.	0.	0.	כריתה	

#### חוו"ד מחלקת פיקוח ע"י אוסקר סילביו קריקון 07/12/2018

המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי. הערה לרישוי : בכל הקומות לבקש לסמן סוג של מעלית או לפחות לכמה נוסעים.

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים מפולשת) שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית), מעל 3 קומות מרתף עבור 26 יח"ד

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 אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. 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, שטחי חצר וגג המוצמדים ירשמו כרכוש פרטי.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. 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.

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.

**הערות**

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

**ההחלטה : החלטה מספר 3**

רשות רישוי מספר 19-0244-1 מתאריך 28/08/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים מפולשת) שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע וקומת גג חלקית), מעל 3 קומות מרתף עבור 26 יח"ד

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 אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. 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, שטחי חצר וגג המוצמדים ירשמו כרכוש פרטי.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. 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.
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.

**הערות**

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

## רשות רישוי

18/12/2018	תאריך הגשה	18-1852	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

נוה שאנן	שכונה	יסוד המעלה 47	כתובת
0039-047	תיק בניין	4/9032	גוש/חלקה
389	שטח המגרש	1, ג1, אף, 9004, 44	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב הבוסתן 10, הוד השרון 4520910	פלישר עמיאל	מבקש
רחוב צפריה 19, צפריה 6093200	הלברסברג דוד	מבקש
רחוב ברודי חיים 3, תל אביב - יפו 6905601	כהן משה	בעל זכות בנכס
רחוב הרב הרצוג 18, בת ים 59395	אהרונוב אלון	בעל זכות בנכס
רחוב מוהליבר 110א, יהוד-מונוסון 5620954	קשיש גבריאל	בעל זכות בנכס
רחוב מוהליבר 110א, יהוד-מונוסון 5620954	קשיש חנה	בעל זכות בנכס
רחוב בן יהודה 236, תל אביב - יפו 63501	גוזלן אור	בעל זכות בנכס
רחוב יסוד המעלה 47, תל אביב - יפו 6605547	דן פלסט בע"מ	בעל זכות בנכס
שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022	אשרוב אסף	עורך ראשי
רחוב צרת 51, ירושלים 9346300	חסידיים הרצל	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (נדב בר)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 170170 שניתן להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מלאכה ואמנות בקומת הקרקע בן 6 קומות ובנייה על הגג, מעל 4 מפלסי מרתף, סה"כ 24 יחידות דיור (כולל דירת גג), ו-25 מקומות חניה תת קרקעיים. השינויים כוללים: - שינויים ב-4 מפלסי מרתף ותוספת 2 נוספים לצורך התאמה למתקן חנייה אוטומטי מסוג אחר. - שינויים בקומת הקרקע ושינויים בצורת ממ"דים בקומות עליונות עבור דירות מס' 6, 10, 14, 18, 21 במפרט.

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
17-0017	הארכת תוקף היתר שניתן להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים, עם מלאכה ואמנות בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג (דירה וחדר) מעל 4 מפלסי מרתף, לשלוש שנים נוספות מ-15/01/2019 עד 15/01/2022 בהתאם לפסק דין עתי"מ 56322-12-17 מיום 24 לאוקטובר 2018 על פיו ניתן לחדש היתר בניה עד סך מצטבר של 6 שנים מיום כניסתו לתוקף.	2017	היתר
13-2477	הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש בן 6 קומות ובנייה חלקית על הגג, מעל 4 מפלסים חניה עם מתן חניה אוטומטי.	2016	היתר

בעלויות:

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
2 קומות + עד 4 קומות נוספות לצורך תפקוד הבניין.	6 קומות . לא סומן יעוד כל השטחים בהתאם לנקבע בתכנית ע1.	-	
חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	המרתף העליון למחסנים דירתיים, שטחים נלווים למגורים ושטח צמוד למלאכה בקומת הקרקע. המרתף התחתון לחנייה. (ללא שינוי)	-	
80%	כ-68% (מבדיקה גרפית)		

**הערות לבקשה:**

1. הבקשה כוללת שינויים בשטח המרתפים במתקן חניה אוטומטי והומלצה ע"י תחנת חניה במכון הרישוי.
2. הבקשה הוגשה עם חישוב שטחים לא מדויק, על בסיס תיק המידע שניתן לשינויים במרתפים לצורך סידור מתן חניה שונה מהמאושר בהיתר ולתוספת שטחי שרות בלבד ללא שינוי בשאר שטחי הבניין.  
הני"ל נמסר לעורך הבקשה וניתן זמן להשלמת החישובים.  
לפי המפרט המתוקן הבקשה לא כוללת שינויים בשטחים על קרקעיים כלפי המאושרים בהיתר, אלא תת קרקעיים בלבד במפלס המרתפים.

**חו"ד מכון רישוי**

**שירלי בר 17/01/2019**

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**

הבקשה כוללת: שינויים בזמן בניה במתקן חניה אוטומטי ללא שינוי מספר יחידות דיור  
דרישת התקן: 0 מקומות חניה  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

**כיבוי אש**

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

**איכות הסביבה**

נושאי איכה"ס הרלוונטיים לבקשה אושרו בבקשה 15-0213, כל התנאים בבקשה 15-0213 תקפים גם בבקשה זו.  
התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: זיהום קרקע, אקוסטיקה  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

**מקלוט**

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.  
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](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

**חו"ד מחלקת פיקוח:**  
**אירינה קריימר 24/12/2018**  
טרם החלו בבניי

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נדב בר)**

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר לטובת שינויים בקומת הקרקע ובצורת ממ"דים בדירות שונות בבניין והוספת מפלסי מרתף לצורך התאמה למתקן חנייה אוטומטי מסוג שונה מהמאושר בהיתר, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### **תנאים להיתר**

1. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון המפרט בהתאם.
2. הצגת שימושים בשטחים המרתף בהתאם לנקבע בתכנית ע.1.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**  
ההיתר בכפוף לתנאי ההיתר המקורי.

**ההחלטה: החלטה מספר 4**  
**רשות רישוי מספר 1-19-0244 מתאריך 28/08/2019**

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר לטובת שינויים בקומת הקרקע ובצורת ממ"דים בדירות שונות בבניין והוספת מפלסי מרתף לצורך התאמה למתקן חנייה אוטומטי מסוג שונה מהמאושר בהיתר, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### **תנאים להיתר**

1. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון המפרט בהתאם.
2. הצגת שימושים בשטחים המרתף בהתאם לנקבע בתכנית ע.1.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**  
ההיתר בכפוף לתנאי ההיתר המקורי.