

י"א אלול תשע"ט  
11 ספטמבר 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0252 תאריך: 11/09/2019 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	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סוסנוביץ גבריאל	פטאי יוסף 9	0989-009	19-0523	1
7	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	ווים אינק	דיזנגוף 190	0187-186	19-0290	2
11	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	נ.נ השקעות ופיתוח 2016 בע"מ	אמזלג 2	0162-002	19-0979	3
18	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	גוטמן ולדימיר	אהלי יעקב 13	3752-013	18-1742	4

## רשות רישוי

16/04/2019	תאריך הגשה	19-0523	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	תוספות ושינויים
			מסלול

רמת-אביב	שכונה	פטאי יוסף 9	כתובת
0989-009	תיק בניין	78/6769	גוש/חלקה
1251	שטח המגרש	תמ"א 34ב/4, ע1, 9006, 9003, 408, 2691, 2310	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב המורג 2, חריש 3786100	סוסנוביץ גבריאל	מבקש
רחוב המורג 2, חריש 3786100	קופל רותם	מבקש
רחוב המורג 2, חריש 3786100	סוסנוביץ גבריאל	בעל זכות בנכס
רחוב המורג 2, חריש 3786100	קופל רותם	בעל זכות בנכס
ת.ד. 6444, רמת השרון	סמט תמר	עורך ראשי
רחוב אד"ם הכהן 12א, תל אביב - יפו 6458519	ליברמן שמואל	מתכנן שלד

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	1.29	16.11		7.25	90.65	מעל
	7.67	95.96				מתחת
	8.96	112.06		7.25	90.65	סה"כ

### מהות הבקשה: (עיריית צפתי)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת דירה קיימת בקומת הקרקע למעט תקרתה באגף מזרחי קיצוני ובנייתה מחדש בצורה מורחבת (הרחבה זו צדדית) כולל ממ"ד ובניית מרתף תחתיה, בבניין טורי בן 2 קומות, 2 כניסות עבור 8 יח"ד. כ"כ הבקשה כוללת שינויים בפיתוח השטח ע"י הסדרת ריצוף במרווח מזרחי ובמרווח צפוני ומדרגות גישה למרווח מזרחי משביל צפוני לבניין. בתאריך 02.09.2019 עורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת, וההתייחסות בדראפט ניתנה לגבי התכנית המתוקנת.</p>

### מצב קיים:

<p>על המגרש בניין טורי בן 2 קומות, 2 כניסות, 8 יח"ד. בחזית הדרום מערבית הבניין פונה אל רחוב פטאי יוסף.</p>
--

**ממצאי תיק בניין:**

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
17-1049	הריסת דירה קיימת בקומה א' כולל בניה הקיימת בקומת הגג באגף האמצעי מזרחי בכניסה המערבית של הבניין, ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל ממ"ד וניצול חלל גג הרעפים, <b>הבקשה אושרה בתנאים ונמצאת במילוי דרישות.</b>		
17-0160	הריסת דירה קיימת אמצעית-מזרחית בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל ממ"ד ומרתף מוצמד.	22/01/2017	
16-1522	בקשה מס' 16-1522 הריסת דירת קיימת אמצעית-מזרחית בקומת הקרקע ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל ממ"ד ומרתף מוצמד אליה, <b>נדחתה בוועדה שכן:</b> - שטח המוצע להרחבה מעבר למותר בכ-7.54 מ"ר, - התכנון אינו תואם קווי ההרחבה המותרים ולהרחבות הקיימות בבניין. - חצר מונמכת מעבר ל-10 מ"ר המותרים. - תוכנה יציאה לחצר המשותפת. - מוצע שינוי במפלס הכניסה הקיים, ולא הוצגו גדרות, ועצים קיימים במגרש. - התכנית הוגשה עם אותיות הפוכות שלא ניתן לקראו.	08/09/2016	
10-0053	הרחבת יח"ד חיצונית בקומה א' כולל בניית ממ"ד, וניצול חלל גג הרעפים מעל יח"ד מורחבת בקומת הקרקע.	10/12/2001	21-1026
92-1079	שינויים חיצוניים בחזיתות	03/08/1992	1/74
	הרחבה דרומית של 2 יח"ד אמצעיות – (קרקע ו-א') בכניסה מערביות הכולל ניצול חלל גג הרעפים עבור יח"ד בקומה א'. <b>יצוין שהדירה בקומה א' הינה הדירה הנדונה.</b>	01/01/1988	1/128
	סידור ביתן אשפה משולב בגדר.	28/10/1986	1/88
	שינויים ותוספת בניה בקומת הקרקע	19/09/1985	1/82
	תוספת בניה בקומת הקרקע	25/01/1982	1/291

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף המכיל 8 תת חלקות בבעלות פרטית.  
הבקשה חתומה ע"י המבקשים בלבד ( חוכרים בתת חלקה 4 ) נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לשאר הבעלים בנכס ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכנית 2691, 2310 אזור רמת אביב א' – טיפוס 66/ב')**

סטייה	מוצע	מותר	
<p><b>1 מ"ר</b> ניתן לאשר חלל עובר במסגרת בשטחים המותרים בלבד</p>	<p>96.85 מ"ר (כולל הפרשי ממ"ד) + מהלך מדרגות 3.8 מ"ר סה"כ 100.65 מ"ר + חלל כפול 3.35 מ"ר = 104 מ"ר 12.46 מ"ר</p>	<p>103 מ"ר כולל מחצית חדר מדרגות משותף. (לא כולל ממ"ד) 9 מ"ר + עובי קירות</p>	<p><b>שטחים עיקריים לטיפוס 66/ב'</b> כולל מחצית שטח חדר המדרגות המשותף <b>שטחי שרות ממ"ד</b></p>
<p><b>0.35 מ',</b> בהתאם להרחבה צפונית הקיימת בבניין.</p>	<p>הדירה אינה פונה אל רח' פטאי אלא אל קיר משותף. 3.05 מ' - לפי ההרחבה הקיימת. ללא הרחבה</p>	<p>5 מ' 2.70 מ' לא ניתן להרחיב.</p>	<p><b>קווי בניין ראשי לרח' פטאי (מערבית) קווי הרחבה חזית קדמית (צפונית) "חזית קדמית היא חזית המבנה שממנה הכניסה למבנה". לצד מזרחי דרומי/אחורי</b></p>
<p><b>1.05 מ'</b> בהתאם להרחבות הקיימות באגף אמצעי הסמוך.</p>	<p>בחלקו 4.40 מ' בשל עץ קיים מיועד לשימור בחלקו 5.05 מ', בהתאם להרחבות קיימות</p>	<p>בהתאם לקו ההרחבות הקיים בבניין 4 מ'</p>	<p><b>התאמה למדיניות התאמה לתכנית 2691</b></p>
	<p>1. הבניה המוצעת תואמת את קווי ההרחבה וההרחבות הקיימות בבניין. 2. הבניה מוצעת בקומת הקרקע בלבד בהתאם לתבוע 2691 (ראה הערה מס' 1) 3. הוצגה תכנית עתידית להרחבה. 4. הממ"ד מוצע בחזית אחורית בקומת הקרקע.</p>	<p>1. התאמת הבניה לקווי ההרחבה, או לחילופין לקווי הבניה בהרחבות קיימות. 2. בניה בו זמנית באגף שלם, או לחילופין בניה בקומת הקרקע כלפי מעלה. 3. הצגת תכנית עתידית עבור הבניין כולו. 4. הממ"ד יבנה בחזית אחורית.</p>	

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
קומות	מותר מרתף מוצמד לדירה, בשטח שלא יעלה על תכסית הדירה שמעליו כולל ממ"ד: 113 מ"ר	מרתף מוצע בתכסית הדירה בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות בשטח של 107.47 מ"ר	
שימוש	מחסן דירתי, משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	אחסנה, ח. רחצה, ח. כושר, ח. קולנוע, ח. משחקים מוצע חלל עובר דרך מרתף אל קומת הקרקע.	ח. קולנוע

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
מוצעת חצר אנגלית במרווח צדדי צפון מזרחי בשטח של 10 מ"ר. מוצעת חצר אנגלית במרווח אחורי דרום מזרחי בשטח של 8.60 מ"ר.		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אוורור
שטח הדירה לאחר הרחבה קטן מ-120 מ"ר ולכן אין דרישה להסדר חניה .		+	חניה
לא הוצגו גדרות בגבולות המגרש	+		פיתוח שטח /גדרות
21.67+ בהתאם למפלס הקיים		+	מפלס כניסה קובעת

**הערות נוספות:**

1. ההרחבה תואמת את קו ההרחבה לפי תב"ע 2310, חלק מהדירות בבניין כבר הורחבו בהתאם לקו ההרחבות.
2. על גבול המגרש הדרומי קיים עץ לשימור, אי לכך ההרחבה בהמשך לחזית הבניין המורחבת אינה אפשרית ועורך הבקשה התבקש לשמור מרחק רדיוס של 2 מ' בין העץ לחזית הבניין.
3. שטח קומת הקרקע כולל חלל עובר דרך מרתף הינו 104 מ"ר, החורג ב-1 מ"ר מהשטח המותר ע"פ התב"ע.

**חו"ד מכון רישוי**

**שירלי בר 03/06/2019**

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

**גנים ונוף**

במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. עודכנה תכנית קומת המרתף, מוצגת נסיגה של 2 מ' מעץ מספר 8- סיסם הודי, ולכן ניתן לשמרו כנדרש.

מבוקש עץ אחד לכריתתה שאינו בהגדרת עץ בוגר. שטח לא מקורה במגרש/חלקה: 119.71 כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה: 3

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים ונטיעות.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

### מקלט

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

### סיכום מכון הרישוי

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

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
7	פלפלון דמוי-אלה	4.5	13.0	8.0	כריתה	
8	סיסם הודי	4.0	55.0	8.0	שימור	17,097
102	ברוש מצוי	15.0	46.0	5.0	שימור	18,072
103	ברוש מצוי	6.0	13.0	2.0	שימור	
104	ברוש מצוי	13.0	20.0	2.5	שימור	2,562
105	ברוש מצוי	13.0	26.0	3.5	שימור	4,330
106	ברוש מצוי	4.0	13.0	5.	שימור	
107	ברוש מצוי	12.0	26.0	2.5	שימור	5,774
108	ברוש מצוי	15.0	25.0	3.0	שימור	6,175
109	ברוש מצוי	14.0	32.0	3.0	שימור	8,746
110	פיקוס חלוד	4.5	18.0	8.0	שימור	3,137

### חו"ד מחלקת פיקוח :

#### ויקטוריה ולודרסקי 05/05/2019

תוכנית בקובץ (אחרי תיקונים לפי דרישתינו) תואמת את המצב בשטח . המבוקש טרם נהרס (דירה קיימת), טרם בנוי

#### יוליה כץ 05/01/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרסה  
דירה קיימת), טרם בנוי.

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

לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת למעט תקרתה, בקומת הקרקע באגף מזרחי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, (הרחבה זו צדדית) כולל ממ"ד ומרתף מוצמד אליה, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

#### תנאים להיתר

1. ביטול חלון חדר מגורים הפונה אל כניסה לבניין.
2. הצגת תכנית קונסטרוקציה לחיזוקים המוצעים וחישובים סטטים.
3. הצגת התחייבות לשיפוץ הבניין באגף שלם, בהתאם להנחיות של חב' ש.מ.מ. לפני גמר עבודות הבניה.
4. הקטנת השטחים בקומת הקרקע עד ל-103 מ"ר המותרים (כולל שטח חלל עובר בין קומת הקרקע לקומת המרתף)
5. התאמת השימושים במרתף לשימושים המותרים ע"פ תכנית ע"1 ( ביטול חדר קולנוע ).
6. הצגת גדרות קיימים בגבולות המגרש והתאמתן למדיניות.
7. ביטול מרווח כלוא בין קירות משותפים או הכללתו במניין השטחים בקומת המרתף.
8. מעקה קל יבוצע ממסגרות בהתאם למדיניות רמת אביב.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

שימור עץ מס' 8 (סיסם הודי) בהתאם להנחיות מכון הרישוי.

#### תנאים להיתר

1. ביטול חלון חדר מגורים הפונה אל כניסה לבנין.
2. הצגת תכנית קונסטרוקציה לחיזוקים המוצעים וחישובים סטטיים.
3. הצגת התחייבות לשיפוץ הבנין באגף שלם, בהתאם להנחיות של חב' ש.מ.מ. לפני גמר עבודות הבניה.
4. הקטנת השטחים בקומת הקרקע עד ל-103 מ"ר המותרים (כולל שטח חלל עובר בין קומת הקרקע לקומת המרתף)
5. התאמת השימושים במרתף לשימושים המותרים ע"פ תכנית ע"1 ( ביטול חדר קולנוע ).
6. הצגת גדרות קיימים בגבולות המגרש והתאמתן למדיניות.
7. ביטול מרווח כלוא בין קירות משותפים או הכללתו במינין השטחים בקומת המרתף.
8. מעקה קל יבוצע ממסגרות בהתאם למדיניות רמת אביב.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שימור עץ מס' 8 (סיסם הודי) בהתאם להנחיות מכון הרישוי.

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0252 מתאריך 11/09/2019

לאשר את הבקשה להריסת דירה קיימת למעט תקרתה, בקומת הקרקע באגף מזרחי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, (הרחבה זו צדדית) כולל ממ"ד ומרתף מוצמד אליה, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

#### תנאים להיתר

1. ביטול חלון חדר מגורים הפונה אל כניסה לבניין.
2. הצגת תכנית קונסטרוקציה לחיזוקים המוצעים וחישובים סטטיים.
3. הצגת התחייבות לשיפוץ הבניין באגף שלם, בהתאם להנחיות של חב' ש.מ.מ. לפני גמר עבודות הבניה.
4. הקטנת השטחים בקומת הקרקע עד ל-103 מ"ר המותרים (כולל שטח חלל עובר בין קומת הקרקע לקומת המרתף)
5. התאמת השימושים במרתף לשימושים המותרים ע"פ תכנית ע"1 ( ביטול חדר קולנוע ).
6. הצגת גדרות קיימים בגבולות המגרש והתאמתן למדיניות.
7. ביטול מרווח כלוא בין קירות משותפים או הכללתו במינין השטחים בקומת המרתף.
8. מעקה קל יבוצע ממסגרות בהתאם למדיניות רמת אביב.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. שימור עץ מס' 8 (סיסם הודי) בהתאם להנחיות מכון הרישוי.

## רשות רישוי

14/02/2019	תאריך הגשה	19-0290	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות ושינויים	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	דיזנגוף 190 יודפת 2	כתובת
0187-186	תיק בניין	159/6954	גוש/חלקה
816 מ"ר	שטח המגרש	א3616	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ווים אינק	רחוב דיזנגוף 190, תל אביב - יפו 6346229
בעל זכות בנכס	ווים אינק	רחוב דיזנגוף 190, תל אביב - יפו 6346229
עורך ראשי	גרגיר אילן	רחוב הארד 5, תל אביב - יפו 6971057
מתכנן שלד	גבריאל עופר	רחוב שלדג 16, סביון 5652919

### מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
תוספות ושינויים בדירת הדופלקס הדרום מערבית בקומה ד' ובחדר היציאה לגג אשר הגישה אליו מתוך הדירה אליה הוא מוצמד, הכוללים: - שינויים בחלוקה הפנימית. - הרחבת חדר היציאה לגג, תוספת פרגולה, תוספת שני גרמי מדרגות חיצוניים לצורך שימוש בגג העליון (של חדר היציאה לגג), הגבהת מפלס מרפסת הגג ובריכה.

### מצב קיים:

בניין מגורים פינתי קיים בן 5 קומות עם קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים מעל 2 קומות מרתף. סה"כ 16 יח"ד.
---

### ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין 4 קומות מעל חנויות.	24.4.73	86
סידור חדר עבודה על הגג (עבור הדירה הדרום מערבית).	28.6.78	2/28
הוספת חדר יציאה לגג (23 מ"ר לפי תכנית ג') עם מרפסת גג מוצמד ע"י מדרגות פנימיות לדירה צפון-מזרחית שבקומה העליונה, בבניין מגורים בן 5 קומות עם קומת קרקע מסחרית ו-2 מרתפים.	2015	15-0742

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 28 חלקות משנה. המבקשת היא בעלת תת חלקה 25 בקומה רביעית הכוללת הצמדה של חלק מהגג בשטח של 183 מ"ר. חלק נוסף מהגג מוצמד לבעל תת חלקה 26, שטח של 85 מ"ר ושאר הגג בבעלות משותפת. נשלחו הודעות לפי תקנה 336' ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתכנית א'3616 - רובע 3, תקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות - בניין פינתי, רחוב ראשי ומסחרי, בתחום אזור ההכרזה.

מותר	מוצע	סטייה
40 מ"ר לחדר יציאה ותכסית	44.41 מ"ר.	

סטייה	מוצע	מותר	
<b>4.41 מ"ר. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</b>	תכסית של כ- 27% (גרעין המדרגות+ המבוקש + זכויות עתידיות) לשתי יחדות הדיור בקומה העליונה.  שטח הקומה העליונה 426 מ"ר וזהה לשטח הקומה הטיפוסית.	<u>כוללת</u> שלא תעלה על 65% משטח הגג, לפי הקטן מבניהם.  בניית חדרי יציאה לגג יותרו מעל קומה עליונה ששטחה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובליטות.	<b>שטח/ תכסית</b>  <b>בנייה מעל קומה עליונה חלקית</b>
<b>2.00 מ'. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</b>	מבדיקה גרפית כ – 6.50 מ'.	כגובה קומה טיפוסית בבניין (2.98 מ' לפי היתר 86) ולא יעלה על 3.00 מ' מרצפה עד תקרה.  4.50 מ' גובה מרבי כולל מעקה גג עליון.	<b>גובה חדר היציאה לגג</b>  <b>הגובה המרבי של הבנייה על הגג</b>
<b>בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</b>	ללא נסיגות ממעקה הגג הקדמי- מבוקשת בנייה ע"י הגבהת רצפת הגג בכ- 0.90 מ' סביב אזור הבריכה המוצעת וכתוצאה גם הגבהת מעקה הגג.  0.00 מ' לחזית צדדית דרומית. 0.00 מ' לחזית צדדית מזרחית.	במגרש פינתי :  3.00 מ' בחזית קדמית  2.00 מ' בחזית הקדמית הנוספת  0.00 מ' לצדדים	<b>נסיגות מקו החזית</b>
	דרך גרעין המדרגות המשותף.	הבטחת גישה לשטחים המשותפים ודרכם לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין.	<b>שטחים משותפים</b>
	2 חדרי יציאה לגג צמודים לגרעין המדרגות המשותף אך לא אחד לשני.  לא הוצגה במפרט הבקשה תכנית עתידית לבניית חדרי יציאה לגג ל 2 הדירות בקומה העליונה ועמידה בתכסית המרבית המותרת.	חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים בגג.  בקשה לבנייה של חלק מחדרי היציאה לגג תכלול פריסה סכמתית של יתר חדרי היציאה לגג- תכנית בינוי ועיצוב עתידי לכל הגג.	<b>הוראות עיצוב</b>
	<u>מבדיקה גרפית :</u>  כ- 1.67 מ'  גג תחתון : כ- 2.97 מ' גג עליון : כ- 2.96 מ'	1.20 מ'  3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	<b>מצללה על הגג</b>  <b>נסיגה ממעקה הגג</b>  <b>גובה</b>
<b>בניגוד להנחיות. לא ניתן לאשר.</b>	מבדיקה גרפית : החלק הבנוי כ – 4.68 מ'	גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ 90 ס"מ ממפלס הרצפה.	<b>הנחיות עיצוב באזור ההכרזה</b>
<b>בניגוד להנחיות. לא ניתן לאשר.</b>	ללא הוצגה התייחסות במפרט הבקשה.	חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	קומת גג חלקית  חומרי גמר
	בקומת הגג התחתון - במרפסת הגג. לא הוצגו פתרונות למתקנים	בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים	<b>בריכה על הגג</b>

סטייה	מוצע	מותר	
	ולמערכות טכניות לצורך בדיקה והתאמה.  בהתאם להוראות התכנית.  ללא מעקה.	ולמערכות טכניות.  1.0 מ'  יותר מעקה שקוף סביב הבריכה ובהתאם לתקנות הבטיחות.	נסיגות ממעקה הגג  מעקה

**הערות נוספות:**

1. הבקשה הוגשה עם פטור מתיק המידע היות ולא הוצא תיק מידע בתקופה של עד 45 כנקבע בחוק.
2. בהתאם לחו"ד היועמ"ש בנוגע לסעיף 4.1.4א' בתכנית 3616א: יש לאפשר הקמת חדרי יציאה לגג במקום שבו קיימים על הגג חדרי יציאה לגג מתוקף תכניות ג' ו-1680.
3. למסמכי הבקשה צורף תצהיר מהנדס, מתכנן שלד המבנה כי לבקשה אין נגיעה לקונסטרוקציה ולפיכך אין צורך בחשבון יציבות.
4. מבוקשת הגבהת רצפת הגג לצורך דק ובריכה בחזית הקדמית, תוספת מעקה נוסף מעל מעקה קיים הפוגעת בחזית הבניין.
5. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה מהסיבות הבאות:
  - א. חסרים קווי הבניין.
  - ב. קיים מידע גרפי לא נהיר.
  - ג. במפרט הבקשה חסר מידע גרפי שרטוטי.
  - ד. הבקשה אינה כוללת התייחסות להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.

**חו"ד מכון רישוי****מרינה נלקין 17/03/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נלקין מרינה לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

**תנועה**

דרישת תקן: 0 מקומות חניה  
מוצע: 0 מקומות חניה  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

**כיבוי אש**

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

**אצירת אשפה**

אין צפי לגידול נפחי אשפה בשל התוספת 8 מ"ר שטח לדירה ושינויים פנימיים בה- מאושר פטור.  
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:****ויקטור זמיר 28/02/2019**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

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

לא לאשר את הבקשה בבניין מגורים פינתי קיים בן 5 קומות עם קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים מעל 2 קומות מרתף הכוללת תוספות ושינויים בדירת הדופלקס הדרום מערבית בקומה ד' ובחדר היציאה לגג אשר הגישה אליו מתוך הדירה אליה הוא מוצמד, שכן :

1. מבוקש חדר יציאה לגג בשטח העולה על 40 מ"ר בניגוד להוראות תכנית א.3616.
2. הגובה המרבי של הבנייה על הגג כולל מעקה הגג עולה על 4.50 מ' בניגוד להוראות תכנית א.3616.
3. מבוקשת בנייה ע"י הגבהת רצפת הגג בכ- 0.90 מ' (הכוללת את הגבהת מעקה הגג התחתון מעבר למותר) לכיוון החזית הצפונית והמערבית ללא נסיגות ממעקה הגג בניגוד להוראות תכנית א.3616.
4. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה מהסיבות הבאות :
  - א. חסרים קווי הבניין.
  - ב. קיים מידע גרפי לא נהיר.
  - ג. במפרט הבקשה חסר מידע גרפי שרטוטי.
  - ד. הבקשה אינה כוללת התייחסות להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.

הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-19-0252 מתאריך 11/09/2019

לא לאשר את הבקשה בבניין מגורים פינתי קיים בן 5 קומות עם קומת קרקע מסחרית וקומת ביניים מעל 2 קומות מרתף הכוללת תוספות ושינויים בדירת הדופלקס הדרום מערבית בקומה ד' ובחדר היציאה לגג אשר הגישה אליו מתוך הדירה אליה הוא מוצמד, שכן :

1. מבוקש חדר יציאה לגג בשטח העולה על 40 מ"ר בניגוד להוראות תכנית א.3616.
2. הגובה המרבי של הבנייה על הגג כולל מעקה הגג עולה על 4.50 מ' בניגוד להוראות תכנית א.3616.
3. מבוקשת בנייה ע"י הגבהת רצפת הגג בכ- 0.90 מ' (הכוללת את הגבהת מעקה הגג התחתון מעבר למותר) לכיוון החזית הצפונית והמערבית ללא נסיגות ממעקה הגג בניגוד להוראות תכנית א.3616.
4. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה מהסיבות הבאות :
  - א. חסרים קווי הבניין.
  - ב. קיים מידע גרפי לא נהיר.
  - ג. במפרט הבקשה חסר מידע גרפי שרטוטי.
  - ד. הבקשה אינה כוללת התייחסות להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.

הערה: הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

## רשות רישוי

04/08/2019	תאריך הגשה	19-0979	מספר בקשה
	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	בניה חדשה	מסלול

נוה צדק	שכונה	אמזלג 2	כתובת
0162-002	תיק בניין	28/7112	גוש/חלקה
419 מ"ר	שטח המגרש	תמ"א 34ב/4, ע1, 3501	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נ.נ השקעות ופיתוח 2016 בע"מ	שדרות רוטשילד 3, תל אביב - יפו 6688106
בעל זכות בנכס	נ.נ השקעות ופיתוח 2016 בע"מ	שדרות רוטשילד 3, תל אביב - יפו 6688106
עורך ראשי	שמלצמן עמי	ת.ד. 47, רשפון 46915
מתכנן שלד	גוטמן יעקב מהנדסים בע"מ	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	36.47	152.81		192.08	804.80	מעל
	151.16	633.37				מתחת
	187.63	786.18		192.08	804.80	סה"כ

### מהות הבקשה: (מעין חזן)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת מבנים קיימים בני קומה אחת עם גג רעפים מלבד קיר חיצוני לשימור בחזית מערבית לרחוב אמזלג. הקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ועליית גג עבור 7 יחידות דיור מעל 2 קומות מרתף משותפות חלקית. הבניין מכיל:</p> <p>בקומת הקרקע 3 יח"ד עם מדרגות פנימיות לשטחים המוצמדים בקומת מרתף 1-, בקומה ראשונה 2 יח"ד בקומה השנייה 2 יח"ד ועליית הגג המוצמד עם מדרגות פנימיות לדירה הצפון מזרחית, סה"כ 7 יח"ד.</p> <p>המרתף המשותף במפלס 2- מתוכנן עד גבולות המגרש וכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- במפלס העליון: חלל סגור למעלית רכב, חדר חשמל ותקשורת משותפים, שטח המוצמד ל-3 יח"ד בקרקע עם מדרגות פנימיות וחצרות אנגליות בכל יחידה.</li> <li>- במפלס התחתון: מחסן משותף, 4 מקומות חניה ו-3 מכפילי חניה סה"כ 10 מקומות חניה. כניסה למעלית רכב מרחוב אמזלג.</li> <li>- בחזית הקדמית מרפסות בולטות בקומות השנייה והשלישית מעל המדרכה.</li> <li>- בחצר: שטח מוצמד לדירת הקרקע במרווח האחורי והצדדי, נטיעות עצים ומסתור למתקנים טכניים. גדרות בנויות בגבולות המגרש.</li> </ul>

### מצב קיים:

שני מבני מגורים מאבן כורכר בני קומה אחת וגג רעפים.
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך

08-0248	25/05/2008	החלפת גג קיים לגג רעפים ושיקום הקירות החיצוניים מתחת לגג ביחידת הדיור הצפון מזרחית הקיימת
---------	------------	---

**בעלויות:**

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכנית 3501 אזור מגורים ב')**

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	+ 3 עלית גג	+ 3 עלית גג	
סה"כ שטחים - סה"כ עיקרי ושירות - עלית גג	210% המהווה כ- 880 מ"ר בנוסף לזכויות	196% 822 מ"ר כ- 185 מ"ר	
צפיפות שטח יחידת דיור ממוצע לא יפחת מ- 80 מ"ר (עיקרי + שרות) שארית שווה או גדולה מ-0.5 תאפשר יחידת דיור נוספת	11 יח"ד 880 מ"ר / 80 מ"ר	7 יח"ד	
קווי בניין קדמי לרחוב אמזלג צדדי צדדי	0 מ' 3 מ' 2.50 מ'	0 מ' 3 מ' 2.50 מ'	
תכנית קרקע	80% * 419 מ"ר = 335 מ"ר	כ- 65% * 419 מ"ר = 274 מ"ר	לא הוצג חישוב
מפלס הכניסה המפלס שבים 0 ל- +0.30 ס"מ מעל המדרכה הגובלת בחזית הקדמית של המגרש... ייקבע לפי המפלס הגבוהה מבין החזיתות הקדמיות	9.47 = 0.00 מפלס מקורי לפי המלצת צוות השימור	9.47 = 0.00	
גובה רכס הגג במטרים (מחייב)	13.50 מ' מדוד ממפלס הכניסה הקובעת	13.50 מ'	
שיפוע גג רעפים	בין 40%-50% קו הרכס מקביל לרחוב	כ- 35% קו הרכס מקביל לרחוב	5%
הוראות בינוי/תכנית עיצוב - פתחים בחזית קדמית לא יעלה על 60% מרוחב החזית - כניסה להולכי רגל	60% מרוחב החזית 1.5 מ'	לא הוצג החישוב 1.5 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
3% לא הוצג במפרט הבקשה, נמדד גרפית	כ- 17% משטח המגרש כ- 72 מ"ר	20% משטח המגרש כ- 83 מ"ר	- שטח פתוח רציף

### בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע + תכנית 3501):

סטייה	מוצע	מותר	
	2	2	קומות
	חניה/חדר חשמל ותקשורת/ מעלית רכב/ מחסן/ שטח מוצמד ל- 3 יח"ד	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
7%	73% לא הוצג	80%	תכסית

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אוורור
		+	קווי בניין/נסיגות בגג
		+	מרפסת
		+	פיתוח שטח/גדרות
		+	מפלס כניסה קובעת

### הערות נוספות:

הבקשה תואמת להוראות תכנית 3501 אזור מגורים ב' פרט לשיפוע הגג, שטח פתוח רציף ותכסית המרתף. הוגשה בקשה מתוקנת בקובץ PDF (מגירה 2500) ע"י עורך הבקשה ובה תוקנו ההערות.

### חו"ד מכון רישוי

#### נדב פרסקו 03/09/2019

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

#### תנועה וחניה

דרישת התקן:

8.65 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

7 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

9 מקומות חניה לרכב פרטי במרתף חניה, מהם 6 מקומות ע"י מתקני דו חניון

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

7 מקומות חניה לאופניים

נדרשים תיקונים במערך התנועה והחניה לאחר ועדה.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### כיבוי אש

תנאי לאכלוס המבנה יהיה הגשת אישור רשות הכבאות  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### זרכים

המבנה מתוכנן על פי מפלסים קיימים.  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### עבודות עירייה בתחום תנועה וזרכים

לא נדרש דבר.  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה  
תיקונים נדרשים: מסתור האשפה לא יפנה לרחוב.  
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### גנים ונוף

במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.  
תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך חלפי של 1,553 ש"ח (הסכום הוא עבור כל העצים גם יחד).  
שטח פנוי במגרש: כ-80 מ"ר. יש לשתול לפחות 2 עצים בוגרים חדשים בקוטר 10 ס"מ (4") לפחות.  
התווסף תנאי בהיתר לדילול נוף וחיתוך שורשים.  
התווסף תנאי להתחלת עבודה לרישיונות כריתה.  
התווספו תנאי לגמר ליציבות העצים ולנטיעות.  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### אדריכלות מכון הרישוי

נדרשים תיקונים במערכות טכניות.  
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ווינגטוניה חוטית	14.0	24.0	2.0	שימור	5,040
2	שיח שאינו בהגדרת החוק	2.0	30.0	2.0	כריתה	
3	פיקוס צר עלים	7.0	24.0	2.0	כריתה	868
4	אילנטה בלוטית	7.0	13.0	1.0	כריתה	85
5	עץ מת	2.0	20.0	1.0	כריתה	
6	יוקה מינים שונים	2.0	14.0	2.0	כריתה	
7	אילנטה בלוטית	10.0	13.0	2.5	כריתה	85
8	אילנטה בלוטית	10.0	32.0	3.0	כריתה	515

#### חו"ד נוספות:

#### מבנים לשימור - נדיה חמלניצקי 30/01/2019

שלום, התכנית שהוזנה למערכת, מתואמת מול מח' השימור. להלן חו"ד מח' השימור לבקשה:

30/01/2019

אמזלג 2 - מבנה מרקמי טיפוסי בנווה צדק  
חוות דעת מח' שימור לבקשה לשימור חזית המבנה והשלמת בנייה חדשה

מדובר במבנה מקורי מאבן כורכר שנבנה בשכונה ההיסטורית בסוף מאה 19 לשימוש מגורים. במסגרת הבקשה תשומר חזית המבנה לאורך רח' אמזלג וייבנה מבנה מגורים חדש לפי הוראות תכנית 3501. לאורך גבול הדרומי של המגרש ממוקמת חומה מאבן של המסילה התורכית ההיסטורית, החומה תטופל משני הצדדים, כולל קונטרפורסים וקופינג, בהתאם להנחיות מהנדס הפרויקט, מח' השימור וחוות שמי"מ.

- חו"ד מח' השימור לבקשה :

1. כעקרון, אין מניעה למבוקש
2. עקב שימור קיר חזית המבנה המקורי, מומלץ להשאיר מפלס כניסה קיימת ולהתחשב בו כמפלס כניסה קובעת לפרויקט.
3. תשומר החומה ההיסטורית, כולל טיפול של שתי הדפנות של החומה, בתיאום עם מח' השימור וחוות שמי"מ.
4. ימולאו את כל דרישות הוועדה.

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לתכניות התקפות או לשטחים המותרים, יש לחזור ולתאם את הבקשה מול מח' השימור.  
- במידה ובהחלטת הוועדה יידרש שינוי התכנון, יש לתאם את השינויים מול מח' השימור.

להלן הנחיות מפורטות לביצוע:

- קיר לשימור

קיר חזית המבנה הקיים ישומר בהתאם להנחיות מח' השימור ושמי"מ ויכלול חיזוק וטיפול בתשתית מאבן. הקיר יטויח בטיח על בסיס סיד בשיטת המאייקים, טקסטורת הטיח וגוונים - לפי דוגמאות מאושרות ע"י מח' השימור לפני ביצוע. ישומרו הפתחים המקוריים בחזית לשימור. פרטי נגרות יבוצעו כדוגמת המקוריים ועל פי הדוגמה המאושרת מול מח' השימור לפני ביצוע.

- חומה תורכית לשימור

החומה ההיסטורית מאבן חשופה תחוזק לפי הצורך בהתאם להנחיות מהנדס הקונסטרוקציה הממונה לפרויקט ובתיאום עם מח' השימור וחוות שמי"מ. דיפון המרתפים לאורך החומה יבוצע במרחק הנדרש להבטחת שלמותה של החומה ועם תפר הפרדה בהתאם לפרט מתואם ומאושר מול מח' השימור וחוות שמי"מ לפני ביצוע. יבוצע טיפול בחומה כולל השלמת/החלפת האבן לפי צורך, ניקוי, טיפול בכוחלה, תיקון/השלמה של הקופינג, טיפול בקונטרפורסים - הכל בתיאום ואישור שימור ושמי"מ. יש להימנע מחיבור בנייה חדשה/חלקים ממנה לחומה ההיסטורית. יידרש נספח הנדסי בהקשר לבנייה בסמוך לחומה מתואם עם מח' השימור.

- צנרת מים, דלוחין ושופכין

לא תאושר צנרת פלסטיק חיצונית.

יש להציג חתימת מהנדס אינסטלציה על גבי תוכניות ההגשה, לפני תחילת העבודות בשטח. במידה ולא סומן כל תוואי הצנרת בכל המבנה - באחריות האדרי' להגיש, לתאם ולאשר עם מח' השימור, תוכנית מפורטת לפרישת הצנרת ללא פגיעה בערכי השכונה וללא חריגות מהנחיות השימור באזור.

- מרזבים

יש לתאם ולסמן על פני התכניות את מערכת ניקוז מי גשם.

במידה ויהיו מרזבים חיצוניים, הם יהיו מפח אבץ גלוי, ללא צביעה, בתוואי אנכי. לא יאושר תוואי אלכסוני למרזבים. פרט המרזב והמשפך לתיאום ואישור, על פי דוגמא, לפני הביצוע בשטח. בהתקנת המרזבים יש למקם את החבקים בתפרי החיבור ולא באופן אקראי.

- תקשורת וחשמל

פירוט חיבור חשמל עילי.

התקנה וחיבור תשתית חדשה תת קרקעית לחשמל ותקשורת, עם הזנה ישירה למבנה והסוואתה בתוך המבנה עם ארונות הסתעפות פנימיים בתיאום ואישור. הטמנת כל החוטים והצנרת בתוך המבנה - לא יאושרו ארונות/תעלות/קופסאות בקירות מעטפת החיצונית של המבנה. יש להציג ולתאם מיקום ועיצוב ארונות לחיבור מערכות לפני ביצוע.

- גז

יש לתאם עיצוב הארונות לפני ביצוע.

צנרת הגז ליח' דיור תהיה מוסווית בתוך המבנה.

- טיח וצבע

סוג וטקסטורת הטיח בחלק מבנה חדש, כולל סוג שליכטה, יתואמו מול מח' השימור לפני ביצוע, לפי דוגמאות שיוכנו בשטח לאישור מח' השימור ושמ"מ. אופן יישום הטיח ושלביות ביצוע יהיו לפי הנחיות שמ"מ. סוג צבע יתאים לסוג הטיח (בהתחשבות לקיר קיים לשימור) באישור מח' השימור ושמ"מ. מערכת גוונים לכל פרטי מעטפת המבנה- לתיאום ואישור מח' שימור, על פי דוגמאות בשטח, לפני הביצוע.

- מרפסות

יתואמו פרטי המרפסות, כולל פרטי ניקוז ואיטום וחומרי גמר, לפני ביצוע.

- פתחים

חלונות, דלתות ותריסים במעטפת המבנה יהיו מעץ. יש לתאם פרטי הנגרות מול מח' השימור לפני ביצוע. סוג צבע וגוון לפרטי הנגרות יתואם במסגרת תיאום הגוונים לכל מעטפת המבנה לפי דוגמאות שיוכנו בשטח לאישור מח' השימור.

- מזגנים ומערכות טכניות

יחידות החוץ של מערכת מ"א וכל המתקנים הטכניים יונחו באופן מוסווה ומוצנע, יש לתאם מיקום לפני ביצוע. חיווט המזגנים לרבות צנרת הניקוז תהיה מוסווית בתוך המבנה. לא תותר הבלטת ציוד טכני מעל גגות המבנה או מעל המעקה הבנוי. לא ניתן להתקין וונטות ו/או גרילים לאוורור על גבי חזיתות המבנה. כל המערכות הטכניות במבנה ישולבו באופן שלא יפגעו ערכי השכונה ההיסטורית, על פי הנחיות השימור. באחריות האדרי' לתאם ולאשר את המיקום לפני הביצוע.

- מעלית

פיר המעלית לא יבלוט מעבר לגגות הרעפים של המבנה.

- גג המבנה

לא יותרו כל מתקנים טכניים על גגות רעפים של המבנה (פרט לקולטי שמש). יתואם מיקום המתקנים לפני ביצוע.

- פיתוח שטח

תוכנית פיתוח מפורטת הכוללת עצים בוגרים וצמחיה, בתי גידול, פרטי גדרות, שערים, שטחים מרוצפים, תאורת חוץ למבנה, וכל פרט אחר וכן הסדרת כל המתקנים הטכניים (מד מים ראשי וראש מערכת השקיה, פחי אשפה, גז וכ"ו) בתוך החצר באופן מוסווה ומוצנע- לתיאום ואישור סופי, לפני הביצוע בשטח.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור.

- הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.

- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.

- תנאי לטופס 4/אכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדרי' ירמי הופמן

מנהל מח' השימור

נדיה חמלניצקי

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מעיין חזן)

לאשר את הבקשה לפי הוראות תכנית 3501:

1. הריסת מבנים קיימים בני קומה אחת מלבד קיר חיצוני לשימור לרחוב אמזלג.
2. הקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ועליית גג, עבור 7 יחידות דיור, מעל 2 קומות מרתף משותפות הכוללות 10 מקומות חניה.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 19-0252-1 מתאריך 11/09/2019

לאשר את הבקשה לפי הוראות תכנית 3501:

3. הריסת מבנים קיימים בני קומה אחת מלבד קיר חיצוני לשימור לרחוב אמזלג.
4. הקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ועליית גג, עבור 7 יחידות דיור, מעל 2 קומות מרתף משותפות הכוללות 10 מקומות חניה.

עמ' 17

0162-002 19-0979 <ms\_meyda>

## רשות רישוי




מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)


מצב קיים:

--

ממצאי תיק בניין:


בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף והבקשה חתומה ע"י הבעלים, לכל בעלי הזכויות בנכס נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2603 אזור מגורים מיוחד)


#### התאמה לתקנות:


#### הערות לבקשה:

- במסגרת תיק המידע נמסר על-ידי אגף הנכסים כי קיימת גדר החורגת לתחום השצ"פ הסמוך ונדרש חתימת המבקש על התחייבות מול אגף הנכסים לאי-התנגדות להריסתה בעתיד במידה ויידרש על-ידי העיריה.

#### חו"ד מכון רישוי

##### שרה לסקה 23/07/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה בובליל אדר'

##### מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה 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)

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

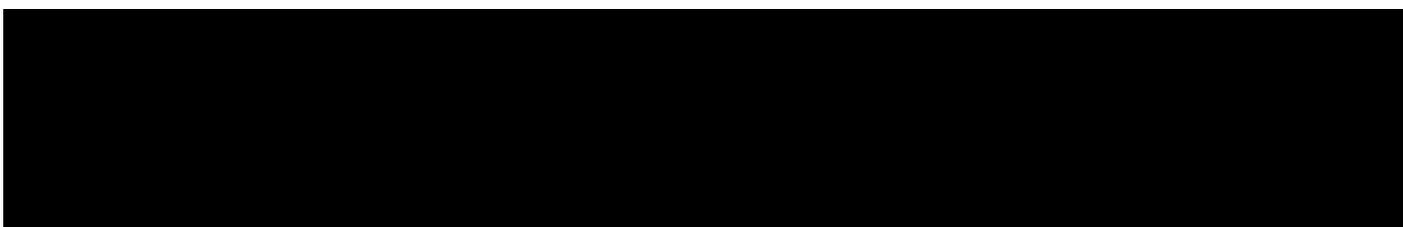
##### אולג כושצ'ר 12/09/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

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

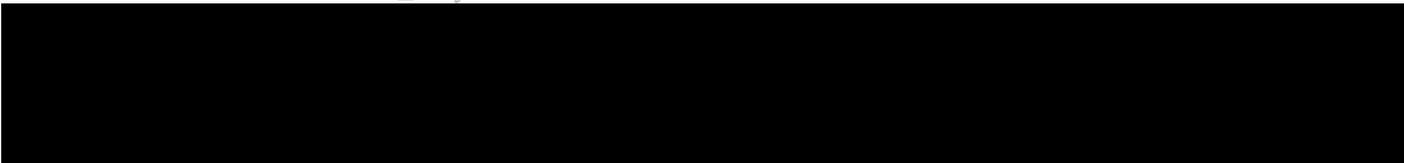
לאשר את הבקשה להרחבת הדירה בקומה השישית באגף המערבי תוך השלמת הבנייה בתחום המעטפת המאושרת עבור הדירה,

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



עמ' 20

3752-013 18-1742 <ms\_meyda>



לאשר את הבקשה להרחבת הדירה בקומה השישית באגף המערבי תוך השלמת הבנייה בתחום המעטפת המאושרת  
עבור הדירה,

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

