

ד' תשרי תש"פ
03 אוקטובר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0278 תאריך: 02/10/2019 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	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קרטו נדל"ן בעיר בע"מ	אבן גבירול 144	0496-144	18-1894	1
9	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	ניצן מירב	שמעון התרסי 37	0210-037	19-1101	2
12	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	י.נ.מוזיר	מוזר יעקב 6	0490-006	19-1079	3
19	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		אמזלג 16	0162-016		4

רשות רישוי

מספר בקשה	18-1894	תאריך הגשה	25/12/2018
מסלול	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	אבן גבירול 144	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	65/6213	תיק בניין	0496-144
מס' תב"ע	תתל/71, ע1, מ1, מ, 4202	שטח המגרש	541 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קרסו נדל"ן בעיר בע"מ	רחוב ריב"ל 24, תל אביב - יפו 6777861
בעל זכות בנכס	שרייבר אליהו	שדרות נורדאו 24, תל אביב - יפו 6311307
עורך ראשי	סקר אדר	רחוב לבונטין 18, תל אביב - יפו 6511207
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404

מהות הבקשה: (אדר' טל חנני אלון)

מהות עבודות בניה

1. הריסת בניין קיים (סה"כ 6 יח"ד).
2. הקמת בניין חדש בהתאם לתב"ע 4202 ולתוכנית עיצוב תעא/ 4202 – "אבן גבירול 144-148" בן 8 קומות מעל קומת קרקע המכילה מסחר ומעל 2 קומות מרתף (סה"כ 26 יח"ד) קומת מרתף מינוס אחת בנויה בזיקת הנאה עם הבניין בקיר משותף (בחזית צפונית צידית) אשר הוגש בבקשה נפרדת מספר 18-1893 להקמת בניין חדש בן 8 קומות מעל קומת קרקע מכילה מסחר ומעל 2 קומות מרתף. הבקשה כוללת:
בקומת מרתף 2-
 - קומת מרתף חלקית הכוללת גרעין הבניין הכולל לובי קומתי, ח.מדרגות ומעלית,
 - חדר טראפו ו 7 מחסנים דירתיים.בקומת מרתף 1-
 - גרעין הכולל לובי קומתי, ח.מדרגות ומעלית, 20 מחסנים דירתיים, 3 מחסנים עבור מסחר, חדר אופניים, חדר מונים, ופירים טכניים.בקומת הקרקע:
 - קומת קרקע חלקית הכוללת 6 חנויות לחזית קדמית מערבית, 2 חדרי אשפה נפרדים (מסחר ומגורים)
 - משרד לחזית אחורית עם כניסה נפרדת מהחצר
 - לובי משותף עם בניין בקיר משותף בחזית צפונית כאשר הכניסה הינה מהבניין הסמוך אבן גבירול 146.קומה 1-8: מיועדות למגורים ומכילות סה"כ 26 יח"ד.
בגג עליון: יציאה מחדר מדרגות הכללי, קולטי שמש.

בחצר: פיתוח שטח, עקירות, נטיעות, מעברים לכלל ציבור במרווח צידי דרומי, גדרות, שביל אופניים בזיקת הנאה במרווח קדמית.

הערה:

- בתאריך 16/09/2019 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת לאחר הערות מהנדס הרישוי וחוו"ד בדברפט מתייחסת לתוכנית המתוקנת.

- לבניין סמוך החולק עם הבניין הנדון מרתף ולובי הנמצא באבן גבירול 146 הוגשה במקביל בקשה מספר 18-1893

מצב קיים:

מדובר בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת מסחר ומקלט במרתף (סה"כ 6 יח"ד) יש לציין שהמבנה הנידון בנוי בקיר משותף בחזית צפונית מיידית עם מבנה זהה המבוקש להריסה בבקשה נפרדת מספר 18-1893.

רקע כללי:

בשנת 2017 אישרה הועדה המקומית לתכנון ובנייה את תוכנית תא/מק/4202/ "התחדשות עירונית רחוב אבן גבירול 144-148 מכח תמ"א 38" תוכנית להתחדשות עירונית שמטרתה הריסת שלושה מבנים הבנויים בקיר משותף והקמת שלושה מבנים למגורים הכוללים קומת קרקע מסחרית, קולונדה לרחוב אבן גבירול ומשרדים או מסחר בעורף קומת הקרקע, סה"כ 84 יח"ד עבור 3 מבנים. הבקשה הנידונה מדברת על המבנה הקיצוני לחזית דרומית.

ממצאי תיק בניין:

מספר בקשה	תיאור	שנה	מספר היתר
	הקמת בניין בחלקה 65 בגוש 6213 בן 4 קומות ומרתף מהכיל מקלט. בקומת הקרקע קיים מסחר. סה"כ 6 יח"ד.	1953	796
	היתר לשינויים בקומה א	1954	339
	היתר לשינויים בקומה א	1954	169

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 11 תתי חלקות וחתם ע"י מיופה כוח של 6 מהבעלים ולכל בעלים (תתי חלקות: 1, 3, 4, 10, 11) שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 בלא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית תעא/4202, 4202 אזור הצפון החדש-סביבת ככר המדינה)

סטייה	מוצע	מותר	
(התב"ע מגדירה שטח כולל למגורים ומתוכו מקסימום למסחר וניתן להשתמש בשטחים שלא נוצלו כשטחי מסחר עבור מגורים)	עבור מגורים : <u>1359.14 מ"ר</u>	עבור מגורים : <u>1341.7 מ"ר</u>	שטחים עיקריים (ע"פ 4202 תא שטח 65) -מגורים:
	שטח עבור מסחר : <u>103 מ"ר</u>	שטח עבור מסחר : 134.6 מ"ר	סה"כ עיקרי:
	<u>1472.42 מ"ר</u>	<u>1476.3 מ"ר</u>	
	<u>320.59 מ"ר</u>	<u>326.2 מ"ר</u>	שטחי שרות (לא כולל ממ"ד)
	עבור 26 יח"ד = <u>308 מ"ר</u>	26 יח"ד X 12 מ"ר = <u>312 מ"ר</u>	ממ"ד 9 מ"ר + קירות ממ"ד סה"כ 12 מ"ר
	10 מ"ר + קירות ממ"ק עבור משרד בשטח של 12.74 מ"ר	עד 200 מ"ר 0.5% משטח עיקרי של הממ"ק ולא פחות מ 10 מ"ר + קירות ממ"ק	ממ"ק בקומת הקרקע עבור מסחר
	<u>234.4 מ"ר ובממוצע של</u>	12 מ"ר X 26 יח"ד =	מרפסות - בממוצע של 12 מ"ר

	9.01 ליח"ד	312 מ"ר	ובשטח מקסימאלי של 14 מ"ר
	<p>9.00 מ' בקומת הקרקע כולל קולונדה עבור מסחר.</p> <p>5.00 מ' (לא כולל קולונדה מעל המסחר)</p> <p>בהתאם למותר , כאשר בחלקו 5.21 מ' פחות מ-50% מאורך החזית.</p> <p>4.00 מ'</p> <p>0 מ' בניה בקיר משותף , קיימת תלות ביישום התוכנית במגרש הצמוד.</p> <p>בתחום קווי הבניין הקדמי ללא בליטה.</p> <p>במרחק של 3.40 מ' מקו מגרש אחורי.</p>	<p>9.00 מ' בקומת הקרקע כולל קולונדה עבור מסחר.</p> <p>5.00 מ' (לא כולל קולונדה מעל המסחר)</p> <p>6.00 מ' כאשר נסיגה של 4.00 מ' לא תעלה על 50% מאורך החזית.</p> <p>4.00 מ'</p> <p>0 מ' בניה בקיר משותף , אד ללא תלות ביישום התוכנית במגרש הצמוד.</p> <p>עד 1.2 מ' בליטה מקו בניין קדמי ובהתאם לתקנות</p> <p>במרחק מינימאלי של 3.40 מ' מקו מגרש אחורי</p>	<p>קווי בניין</p> <p>קדמי מערבי לרחוב אבן גבירול</p> <p>אחורי (מזרחי)</p> <p>צידי צפוני</p> <p>צידי מזרחי</p> <p>קווי בניין למרפסות</p>
	26 יח"ד	28 יח"ד	מס' יחידות מותר
	<p>לא פחות מ 41 מ"ר ובממוצע של 64.12 מ"ר ברוטו.</p> <p>יחידת מסחר בממוצע של 30 מ"ר</p>	<p>גודל יח"ד לא יפחות מ 35 מ"ר ובממוצע 53 מ"ר ברוטו.</p> <p>יחידת מסחר לא תעלה על 90 מ"ר.</p>	<p>תמהיל מגורים:</p> <p>מסחר:</p>
	בהתאם לנספח הבינוי :	בהתאם לנספח הבינוי :	מס' קומות
	8 קומות מעל קומת מסחר סה"כ 9 קומות .	8 קומות מעל קומת מסחר סה"כ 9 קומות .	
	בהתאם לנספח הבינוי	בהתאם לנספח הבינוי	גובה במטרים
	33.88 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת לבניין.	לא יעלה על 37 מטר מעל מפלס הכניסה הקובעת לכל בניין.	
	בהתאם לנספח הבינוי :	בהתאם לנספח הבינוי :	גובה קומות
	5.93 מ' מרצפה לרצפה .	קומת הקרקע המסחרית – לא יעלה על 6.00 מ' מרצפה לרצפה .	
	3.25 מ' ברוטו מרצפה לרצפה.	קומה טיפוסית – לא יעלה על 3.40 מ' ברוטו מרצפה לרצפה.	

	בהתאם למותר	תוקם קולונדה ברוחב של 4 מטר לחזית מסחרית.	הוראות בינוי/תכנית עיצוב
	בהתאם למותר	לא יעלה על 80% משטח החזית.	קולונדה
	בהתאם למותר	- שטח עמודי הקולונדה לא יעלה על 0.25 מ"ר וברוחב מקסי של 0.40 מ' לכיוון הרחוב הראשי.	זיגוג
	בין 5.36 מ' ל 5.49 מ'	- מרחק בין עמודים 3.5 מ' - 5.5 מ'	עמודים
	בהתאם לנספח בינוי מוצע לובי משותף עם כניסה מהמגרש השכן.	בהתאם לנספח בינוי תותר כניסה בזיקת הנאה מהמגרש השכן תא שטח 64.	קומת הכניסה
	ללא גדרות לחזיתות צד וקדמית, גדר בגובה של 0.85 מ' לחזית אחורית.	לא תותר בניית גדרות בין המגרשים לחזיתות צד.	גדרות
בהתאם לחו"ד מחלקת נכסים, נחתם כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה ואין מניעה לאישור הבקשה.	קייים סימון זיקת הנאה בחזית ראשית ובחזית הצד ע"ג התוכנית קייים סימון של זיקת הנאה למעבר תת קרקעי עבור כלי רכב בעורף המגרש ברוחב של 7.00 מ' מקו מגרש אחורי עבור חיבור עתידי.	רישום זיקת הנאה בחזית ראשית ובחזית הצד בהתאם לנספח הבינוי. סימון זיקת הנאה למעבר תת קרקעי עבור כלי רכב בעורף המגרש ברוחב של 7.00 מ' מקו מגרש אחורי עבור חיבור עתידי.	רישום זירות הנאה

בנייה על הגג: דירת מכוח תעא/4202 ובהתאמה ל ג

סטייה	מוצע	מותר	
	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (גג שטוח)	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (גג שטוח)	גובה
	בהתאם לתוכנית בינוי: 3.00 מ' לחזית קדמית 1.88 מ' לחזית אחורית (תואם ת.עיצוב וחוו"ד מחלקת תכנון)	בהתאם לתוכנית בינוי: 3.00 מ' לחזית קדמית עד 2.00 מ' לחזית אחורית	נסיגות
	גישה לשטח משותף דרך חדר מדרגות ראשי לא מקורה.	גישה לשטח משותף	בינוי

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

סטייה	מוצע	מותר	
	5.00 מ' לחזית קדמית לאבן גבירול 7.21 מ' מגבול מגרש אחורי.	5.00 מ' לחזית קדמית לאבן גבירול 7.00 מ' מגבול מגרש אחורי (וסימון של 6 מ' זיקת הנאה)	קו בניין למרתפים

	0 לשאר החזיתות.	לרכבים מהמגרשים הסמוכים עבור חניה עתידית. 0 לשאר החזיתות.	
	קומה אחת מלאה וקומה אחת חלקית סה"כ 2 קומות	2 - בהתאם לנספח בינוי	קומות
	2.95 מ' גובה 307 מ"ר שטח 60% משטח המגרש 20 מחסנים דירתי 3 מחסנים למסחר חדרים טכניים אוורור חדר טראפז לחזית צידית צפונית, ולחזית אחורית לשאר המרתף.	גובה משתנה עד 4.00 מ' נטו סה"כ 865.5 מ"ר שטח עד 85% משטח המגרש מחסנים דירתי מחסנים למסחר חדרים טכניים אוורור מאולץ למרתפי החנייה לא יותר לחזית קדמית.	<u>קומת מרתף 1-</u> גובה קומה נטו שטח שירות מותר (בהתאם לע/1) תכנית הקומה שימוש אוורור
	2.95 מ' גובה 307 מ"ר שטח 6 מחסנים דירתי חדר טראפז אוורור לחזית אחורית בהתאם לנספח בינוי	גובה משתנה עד 4.00 מ' נטו סה"כ 865.5 מ"ר שטח מחסנים דירתי מחסנים למסחר דרים טכניים אוורור מאולץ למרתפי החנייה לא יותר לחזית קדמית.	<u>קומת מרתף 2- קומה חלקית</u> גובה קומה נטו שטח שירות מותר (בהתאם לע/1) שימוש אוורור
	בהתאם לנספח תנועה המצורף לתוכנית העיצוב	בהתאם לנספח תנועה המצורף לתוכנית העיצוב	התאמה לנספח הבינוי

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
	+	
	+	
	+	
	+	
	+	
מוצעת פרגולה מעץ במרפסות הגג בשטח כולל של 37 מ"ר בהתאם	+	

אצירת אשפה

מוצג תכנון אשפה משותף עבור 2 בקשות 18-1894 אבן גבירול 144, 18-1893 אבן גבירול 146, הכולל שני חדרי אשפה עבור המגורים והמסחר. מוצג פתרון אשפה זהה לפתרון שאושר בתכנית העיצוב.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: מנדפים, אקוסטיקה
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/העתקה של עצים, כמפורט בטבלה זו.
תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך חליפי של 8,609 ש"ח (הסכום הוא עבור כל העצים גם יחד).
הערך החליפי ימומש בנטיעות בתוך המגרש.
במידה ולא 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, נטיעות, פיצוי נופי.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

קונסטרוקציה

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:
http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלפלון דמוי אלה	8.0	30.0	6.0	שימור	2,572
2	פלפלון דמוי אלה	8.0	30.0	6.0	שימור	2,572
3	פיטוספורוס יפני	4.0	12.0	3.0	כריתה	890
4	פלפלון דמוי אלה	0.	0.	0.	כריתה	
5	פלפלון דמוי אלה	8.0	30.0	6.0	כריתה	2,572
6	פלפלון דמוי אלה	8.0	30.0	6.0	כריתה	2,572
7	פלפלון דמוי אלה	8.0	30.0	6.0	שימור	2,572
10	פלפלון דמוי אלה	8.0	30.0	6.0	שימור	2,572
26	מיש בונגה	7.0	15.0	3.0	שימור	1,201
27	מיש בונגה	7.0	15.0	3.0	שימור	1,201
28	מיש בונגה	7.0	15.0	3.0	שימור	1,201

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 13/11/2018
חלקה 65 בגוש 6213 בבעלות פרטית.

- נחתם כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה.
- התקבל תצהיר שאין עוגנים שחודרים לשטח הציבורי, במידה ושיטת הביסוס תשתנה יש לחזור ולקבל את אישור אגף הנכסים.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

תנאי לאכלוס:
רישום בפועל של זיקת הנאה.

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בן 8 קומות מעל קומת קרקע המכילה מסחר ומעל 2 קומות מרתף (סה"כ 26 יח"ד) בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול פרגולה בין מרפסות.
2. מילוי דרישות מכון רישוי
3. הצגת מפרט לפי תקנה 27 לשטחים משותפים ולזיקת הנאה ולאי סגירת מרפסות.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
רישום תקנה 27 לשטחים משותפים.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-19-0278 מתאריך 02/10/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בן 8 קומות מעל קומת קרקע המכילה מסחר ומעל 2 קומות מרתף (סה"כ 26 יח"ד) בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביטול פרגולה בין מרפסות.
2. מילוי דרישות מכון רישוי
3. הצגת מפרט לפי תקנה 27 לשטחים משותפים ולזיקת הנאה ולאי סגירת מרפסות.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס
רישום תקנה 27 לשטחים משותפים.

רשות רישוי

04/09/2019	תאריך הגשה	19-1101	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	תוספות ושינויים

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	שמעון התרסי 37	כתובת
0210-037	תיק בניין	90/6958 ,464/6212	גוש/חלקה
1029.92 מ"ר	שטח המגרש	3616 א	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ניצן מירב	רחוב האורן 27, נורדיה 4295400
מבקש	קנר מורן	רחוב אסתר המלכה 15, תל אביב - יפו 6437107
מבקש	קנר שיר	רחוב אסתר המלכה 15, תל אביב - יפו 6437107
מבקש	קנר קרן	רחוב אסתר המלכה 15, תל אביב - יפו 6437107
בעל זכות בנכס	ניצן מירב	רחוב האורן 27, נורדיה 4295400
בעל זכות בנכס	קנר מורן	רחוב אסתר המלכה 15, תל אביב - יפו 6437107
בעל זכות בנכס	קנר שיר	רחוב אסתר המלכה 15, תל אביב - יפו 6437107
בעל זכות בנכס	קנר קרן	רחוב אסתר המלכה 15, תל אביב - יפו 6437107
עורך ראשי	נבון גבריאל	רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	זיבורסקי אלכס	רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224

מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
תוספת 2 מרפסות עבור 2 דירות בקומת קרקע נמוכה (לפי היתר 794 משנת 1957), בחזית עורפית בהתאם לקונטור המרפסות הקיימות בשאר קומות הבניין.

מצב קיים:

בניין מגורים הבנוי בחצאי מפלסים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף. בין מפלס המגרש בחזית למפלס בעורף, הפרש גובה של כ-6 מ' ולכן, 2 המרתפים בחלק העורפי הם על קרקעיים.
--

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
לבניין בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט במרתף, המכיל: בקומת עמודים - 3 דירות בנות 1.5 חדרים וח"ש שטח פתוח וגדר. ובקומות א', ב', ג' - 2 דירות בנות 2 חדרים וח"ש ו- 2 דירות בנות 1.5 חדרים וח"ש בכל קומה, וחדר כביסה על הגג. סה"כ 15 יח"ד. להוספת שתי תקרות במרתף ולשינוי מקום במקלט.	1956	164
להוספת 4 מחסנים במרתף ושינויים בקומת קרקע נמוכה. מ- 3 דירות בנות 1.5 חדרים, לדירה אחת בת 3.5 חדרים וח"ש ו- 2 דירות בנות 1.5 חדרים וח"ש. סה"כ 18 יח"ד.	1957	794
חיזוק הבניין מכוח תמ"א 38.	2015	15-0612
- תוספת 2 קומות (עליונה וחלקית) עבור סה"כ 4 יח"ד עם ממ"ד בבניין מגורים בן 4 קומות עם קומת קרקע חלקית, מעל 2 קומות מרתף (הוחרגו 2 הקומות התחתונות אשר סומנו כלא שייכות לבקשה).		
- תוספת מעלית פנימית.		
- בעורף הבניין סגירת מרפסות קיימות ותוספת מרפסות מקורות/ פתוחות		

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

לא לאשר את הבקשה לתוספת 2 מרפסות עבור 2 יחידות דיור בקומת קרקע נמוכה בבניין מגורים הבנוי בחצאי מפלסים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף שכן:

במפרט הבקשה בתכנית קומת הקרקע התחתונה (קומת המרתף העליונה) מוצגות 4 יחידות דיור – דהיינו דירה אחת מעבר למאושר בהיתר. במצב זה היות ומדובר בתוספת יחידת דיור נוספת מעבר למאושר, כאשר לא ברור איפה היא נמצאת (לא קיים היתר תכנית חתום בתיק הבניין)- לא ניתן לאשר מרפסות שנותנות גושפנקה לדירה נוספת.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0278-19-1 מתאריך 02/10/2019

לא לאשר את הבקשה לתוספת 2 מרפסות עבור 2 יחידות דיור בקומת קרקע נמוכה בבניין מגורים הבנוי בחצאי מפלסים בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף שכן:

במפרט הבקשה בתכנית קומת הקרקע התחתונה (קומת המרתף העליונה) מוצגות 4 יחידות דיור – דהיינו דירה אחת מעבר למאושר בהיתר. במצב זה היות ומדובר בתוספת יחידת דיור נוספת מעבר למאושר, כאשר לא ברור איפה היא נמצאת (לא קיים היתר תכנית חתום בתיק הבניין)- לא ניתן לאשר מרפסות שנותנות גושפנקה לדירה נוספת.

רשות רישוי

01/09/2019	תאריך הגשה	19-1079	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	מוזר יעקב 6	כתובת
0490-006	תיק בניין	826/6213	גוש/חלקה
784	שטח המגרש	ע1, 597, 3729א	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	י.נ.מוזיר	רחוב יד חרוצים 31, תל אביב - יפו 6777800
בעל זכות בנכס	רום אדם	רחוב לויטן יצחק 8, תל אביב - יפו 6920410
בעל זכות בנכס	ברוקס שרה	גן ברודצקי 68, תל אביב - יפו 6905241
בעל זכות בנכס	קרטווינסקי ברכה	רחוב אופיר 11א, תל אביב - יפו 6901411
בעל זכות בנכס	קרניאלי אביב יצחק	רחוב פנקס דוד צבי 27, תל אביב - יפו 6266212
בעל זכות בנכס	אולשטיין שושנה	רחוב שור משה פרופ' 16, תל אביב - יפו 6296120
בעל זכות בנכס	קלקס נילי	רחוב אצ"ל 3, רמת גן 5228402
בעל זכות בנכס	דוד - הרשקוביץ דבורה	רחוב שדה בוקר 25, גבעתיים 5346552
בעל זכות בנכס	הרשקוביץ-תמס לאה	רחוב התע"ש 17, גבעתיים 5339719
בעל זכות בנכס	רגב שמואל	רחוב מוזר יעקב 6, תל אביב - יפו 6296315
בעל זכות בנכס	רגב קרן	רחוב מוזר יעקב 6, תל אביב - יפו 6296315
בעל זכות בנכס	קניג טלי	רחוב מוזר יעקב 6, תל אביב - יפו 6296315
בעל זכות בנכס	היילוייל גד	רחוב מוזר יעקב 6, תל אביב - יפו 6296315
בעל זכות בנכס	קניג אופיר	רחוב מוזר יעקב 6, תל אביב - יפו 6296315
בעל זכות בנכס	ורצקי אסנת	רחוב מוזר יעקב 6, תל אביב - יפו 6296315
בעל זכות בנכס	ווילנברג גלעדי עדה	ת.ד. 42905, אודים 4290500
בעל זכות בנכס	שניצקי אורה	רחוב מוזר יעקב 6, תל אביב - יפו 6296315
בעל זכות בנכס	הרשמן אליהו	רחוב מוזר יעקב 6, תל אביב - יפו 6296315
בעל זכות בנכס	קמחי אילת	רחוב מוזר יעקב 6, תל אביב - יפו 6296315
בעל זכות בנכס	רביבו חיה	רחוב משגב עם 4, גבעתיים 5339604
בעל זכות בנכס	פורת ארז	רחוב מוזר יעקב 6, תל אביב - יפו 6296315
בעל זכות בנכס	או.איי.אר ניהול השקעות בע"מ	רחוב מוזר יעקב 6, תל אביב - יפו 6296315
עורך ראשי	סקר אדר	רחוב לבונטין 18, תל אביב - יפו 6511207
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל מקלט, חדר הסקה ומחסן במרתף, עבור 12 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת במקומו בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 3 קומות מרתף המיועדות לחניה, מתקנים טכניים ומחסנים עבור סה"כ 24 יחידות דיור. כניסה לחניה באמצעות רמפה מרחוב מוזר.</p>

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות מעל מקלט, חדר הסקה ומחסן במרתף, עבור 12 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

שנה	תיאור	היתרים רלוונטיים
1960	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, מקלט, חדר הסקה ומחסן במרתף וחדר כביסה על הגג. עבור 12 יחידות דיור.	296
2002	תוספת פיר למעלית פנימית בתוך הבניין בצמוד לחדר מדרגות הכללי עם תחנות עצירה בכל הקומות ותוספת חדר מכוונות למעלית על הגג.	3-220748

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל-13 תתי חלקות, והבקשה חתומה ע"י כל הבעלים.

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

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1960
- 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.
- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-19.09.19:

מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות 6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	6 ו-2 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	
תכסית במגרשים בשטח 750מ"ר ומעלה תכסית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש. 392מ"ר = 784/2מ"ר	373 מ"ר (על פי מדידה גרפית)	
שטחים עיקריים - קומה טיפוסית - סה"כ	בהתאם למותר בתכנית.	
שטחי שרות לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים.	700.75 מ"ר שהם 24.7% מסך השטחים המבוקשים מעל פני הקרקע.	
קווי בניין קדמי לרחוב מזור	5.50 מ' בכפוף לנסיגה של 0.5 מ' בשטח הגדול מההבלטה, בהתאם להוראות התכנית.	
לצד	3.00 מ'	3.00 מ'
לאחור	5.00 מ'	5.00 מ'
קומת קרקע	3.00 מ' רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	3.00 מ'
קומה מס' 6	3.00 מ' מקו בניין קדמי.	3.00 מ'
קומה מס' 7	נסיגה 3.00 מ' קדמית ו-	קדמית 3.00 מ'

סטייה	מוצע	מותר	
	אחורית 2.00מ'	2.00 אחורית מקווי הבניין בהתאמה.	
	בהתאם להוראות התכנית. בהתאם להוראות התכנית. עד 14מ"ר ליחיד ובממוצע של 9.32מ"ר מרפסות ליחידת דיור.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי. לא יותרו מרפסות גוזזטרה בהמשך למרפסת גג. עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	מרפסות קווי בניין למרפסות מרפסות גג שטח
	24 יח"ד.	33 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	מס' יחידות מותר
	2.85מ' 2.85מ' 3.10מ' 4.50מ'	3.30 מ' 3.30 מ' 3.30 מ' 4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון.	גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו) קומת קרקע קומה טיפוסית קומות גג
	מוצעים מסתורי כביסה לכל יחידות הדיור בבניין. 0.75מ'	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה ובפתרון למזגנים. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין. עומק מזערי של המסתור יהיה 0.6 מ'.	מסתורי כביסה ומזגנים גודל מינימלי לפי הנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.
	בהתאם להוראות התכנית.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל דיירי הבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	שימושים בקומת הקרקע
	מוצעות חצרות מוצמדות ליחידות הדיור בקומת הקרקע במרווח הצד הדרומי ובמרווח האחורי.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית.	חצרות
	בהתאם להוראות התכנית. 1.20מ'	3.0 מ' כולל גובה הקורה. 1.20 ממעקה מרפסת הגג.	מצללות גובה נסיגות
	בהתאם להוראות התכנית.	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין.	מתקנים סולאריים

סטייה	מוצע	מותר	
יש להראות מיקום דודי המים עבור כל יחידות הדיור בבניין.	מוצעים דודי מים במסתורי הכביסה לכל יחידות הדיור פרט ל-4 דירות בקומות הגג העליונות ויחידות הדיור בקומת הקרקע.	לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	מיקום דודי מים
	מוצעים מזגנים על הגג העליון ובחצרות המוצמדות ליחידות הדיור בקומת הקרקע.	במסתורים ייעודיים או על הגג העליון	מזגנים
	בהתאם להוראות התכנית.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	התאמה סביבתית

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

סטייה	מוצע	מותר	
	3 קומות חנייה.	2 + 4 עבור חנייה	קומות
	קומה 1: - 3.47מ' קומה 2: - 2.86מ' קומה 3: - 3.10מ'	גובה קומת המרתף העליונה וזו שמתחתיה לא יהיה גדול מ- 4.00מ' נטו. גובה קומות המרתף התחתונות 3.50מ' נטו.	גובה קומה
	חנייה, חניה לאופנועים, מחסנים משותפים, מתקנים טכניים, מאגר מים, חדר משאבות.	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר)/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	שימוש
	כ-84% משטח המגרש.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א'.	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	אוורור של חלקי הבניין
מוצעים כ- 16% משטח המגרש שטחי לחול. מתוכם 54מ"ר (=7%) בחזית המגרש.		+	לחול
מבוקשת גדר בחזית לרחוב מוזיר גבוהה מ-0.70מ'. לא בהתאם למדיניות הוועדה. לא ניתן לאשר.	+		גדרות
בהתאמה לקיים – ללא שינוי.		+	מפלס הכניסה הקובעת
		+	פיתוח שטח
בהתאם לתקנות חוק התכנון והבניה.		+	כרכובים
לא ניתן לאשר מחיצה בגובה הקומה בין שטחי מרפסות. ניתן לאשר מחיצה עד גובה ראש.	+		מרפסות

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 25/09/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס

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 לנספח תנועה שנטען ב - 10.4.19

הבקשה כוללת: מבנה מגורים חדש עם 24 יחידות דיור (19 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 5 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן :

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

5 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.
מתוכנן :

28 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) במרתפי חניה

5 מקומות חניה לאופנועים

24 מקומות חניה לאופניים

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת :

החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2

המלצה : לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

דרכים

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

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

לא נדרש דבר.

המלצה : לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות
תיקונים נדרשים : יש להוסיף צינור הגנה לאורך נתיב הפינוי
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אוורור מרתפים
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

הוזן סקר ובו 8 עצים-

1 במגרש שכן לשמור והיתרה במגרש לכריתה (מתוכם 4 מוגנים) בקו בניה.
טבלת העצים ומיפוי בהתאם לנספח.

במגרש ישתלו לפחות 7 עצים חדשים מתוך 14 עצים לפיצוי נופי בערך של 9,800 ש"ח.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה : לאשר את הבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

יש לסמן פתחי אוורור מתת קרקע בקרקע.
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

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.
המלצה : לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה 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
טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברכיטון אדרי	8.0	20.0	3.0	כריתה	1,950
2	ברכיטון אדרי	8.0	20.0	3.0	כריתה	1,000
3	פנסית-דו נוצתית	8.0	20.0	5.0	כריתה	2,250
4	ברסיאה מקרינה	6.0	10.0	2.0	כריתה	150
5	ברסיאה מקרינה	6.0	10.0	2.0	כריתה	150
6	ברסיאה מקרינה	6.0	10.0	2.0	כריתה	150
7	תמר מצוי	8.0	60.0	3.0	כריתה	4,600
8	קתרוסית מרובעת	10.0	50.0	3.0	שימור	2,350

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל מקלט, חדר הסקה ומחסן במרתף, עבור 12 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת במקומו בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחניה, מתקנים טכניים ומחסנים עבור סה"כ 24 יחידות דיור. כניסה לחניה באמצעות רמפה מרחוב מוזר.

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

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.

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.
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. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0278-19-1 מתאריך 02/10/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל מקלט, חדר הסקה ומחסן במרתף, עבור 12 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת במקומו בניין מגורים בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחניה, מתקנים טכניים ומחסנים עבור סה"כ 24 יחידות דיור. כניסה לחניה באמצעות רמפה מרחוב מוזר.

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

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
3. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

עמ' 18

0490-006 19-1079 <ms_meyda>

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.
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. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011

פרטי הנכס

מען הנכס	שטח	חלקת משנה	גוש/חלקה
רחוב אמזלג מס' 16	681 מ"ר		39 / 7112

חוות דעת מהנדס העיר (ע"י אינג' ויקטור זמורו)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 05.09.2019 החתום ע"י הנד' ענת מסורי להיתר בניה מס' 5-220537 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 26.06.2002, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
תוספת שטח 31.71 מ"ר בעליית גג כולל בניית מדרגות העלייה	4
בניית מחסן בשטח 4.92 מ"ר בקומת מרתף בניית משטח מרפסת בשטח 15.03 מ"ר בקומת קרקע	5
בניית מחסן בשטח 4.81 מ"ר בקומת מרתף	6
בניית מחסן בשטח 5.85 מ"ר בקומת מרתף	7
בניית מחסן בשטח 6.00 מ"ר בקומת מרתף חלוקה לשתי יחידות דיור אטימת מעבר בין חלקי הדירה פתיחת כניסה נוספת לטובת יחידה מופרדת	8
בניית מחסן בשטח 5.94 מ"ר בקומת מרתף תוספת שטח 20.55 מ"ר בעליית גג כולל בניית מדרגות העלייה	9

החלטת רשות רישוי מספר 0278-19-0278 מתאריך 02/10/2019

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 05.09.2019 החתום ע"י הנד' ענת מסורי להיתר בניה מס' 5-220537 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 26.06.2002, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
תוספת שטח 31.71 מ"ר בעליית גג כולל בניית מדרגות העלייה	4
בניית מחסן בשטח 4.92 מ"ר בקומת מרתף בניית משטח מרפסת בשטח 15.03 מ"ר בקומת קרקע	5
בניית מחסן בשטח 4.81 מ"ר בקומת מרתף	6
בניית מחסן בשטח 5.85 מ"ר בקומת מרתף	7
בניית מחסן בשטח 6.00 מ"ר בקומת מרתף חלוקה לשתי יחידות דיור אטימת מעבר בין חלקי הדירה פתיחת כניסה נוספת לטובת יחידה מופרדת	8
בניית מחסן בשטח 5.94 מ"ר בקומת מרתף תוספת שטח 20.55 מ"ר בעליית גג כולל בניית מדרגות העלייה	9