

כ"ז כסלו תש"פ  
 25 דצמבר 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0347 תאריך: 24/12/2019 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	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	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 תמ"א 38	אורבן שלמה המלך 91 ת"א בע"מ	שלמה המלך 91	0191-091	19-0596	1
10	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	פנחוב רחמים	אייר 36	3685-036	19-1310	2
13	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	שלומי פיליבה	שערי ניקנור 13	3042-013	19-1343	3

## רשות רישוי

מספר בקשה	19-0596	תאריך הגשה	13/05/2019
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	שלמה המלך 91	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	201/6215	תיק בניין	0191-091
מס' תב"ע	2710, 58, 9077, 3616א	שטח המגרש	570 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אורבן שלמה המלך 91 ת"א בע"מ	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	פרבמן גיא	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237
עורך ראשי	שאול אסף	רחוב מרמורק 14, תל אביב - יפו 6425414
מתכנן שלד	קלע רועי	ת.ד. 1234, בית הלוי 4287000

### מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
חיזוק בניין קיים מפני רעידות אדמה, שינויים ותוספות הכוללים: אישור בדיעבד של תוספות בנייה שנבנו ללא היתר בקומת מרתף ובקומת הקרקע, שינויים בקונטור הבנייה הקיימת, תוספת מעלית פנימית, השלמת קומה ותוספת קומה חלקית. סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית המכיל משרד במרתף ו-21 יח"ד (17 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).

### מצב קיים:

בניין מגורים, בן 3 קומות הבנוי בחצאי מפלסים וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ומרתף. עבור 17 יח"ד.
---

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1357	1938	היתר מקורי לבניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף. סה"כ: 15 יח"ד.
הערות		מבדיקת מסמכי תיקי הבניין נמצא כי: א. הבנייה הקיימת נבנתה בהתאם להיתר תכנית חתום מספר 398 - לא נמצא היתר מילולי ולא מצוינת השנה בה אושר. ב. קיימת החלטת וועדה מקומית משנת 1950 לבניית 2 דירות בקומת גג חלקית, קומה ד' אך לא נמצא היתר חתום.
תביעות משפטיות	2019	תיק טיפול 62-2-2019-0077 מהות התביעה: בניית גגון בקומת הקרקע בחזית הדרומית. יצא צו הריסה שבוצע בתאריך 20/05/2019.

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 18 חלקות משנה, מפרט הבקשה חתום ע"י נציג מבקשי הבקשה ו ע"י עו"ד מיופה כוחם של 13 בעלים, לשאר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
---

התאמה לתב"ע תכנית 3616א- רובע 3, מגרש ברחוב לא ראשי ולא מסחרי, בתחום אזור ההכרזה.

סטייה	מוצע	מותר	
	5 קומות וקומת גג חלקית.	5 קומות וקומת גג חלקית.	<b>מס' קומות</b>
מבוקש חיזוק מעבר לקו בניין שלא ניתן לאשר. 1.45 מ'. מ'.	<u>מבדיקה גרפית:</u> כ- 2.55 מ' קיים+ חיזוקים	4.00 מ'	<b>קווי בניין</b> קדמי מזרחי לרח' שלמה מלך
מבוקש חיזוק מעבר לקו בניין שלא ניתן לאשר. 1.00 מ'. מ'.	כ- 2.00 מ' קיים+ חיזוקים	3.00 מ'	צדדי צפוני
מבוקש חיזוק מעבר לקו בניין שלא ניתן לאשר. 1.00 מ'. מ'.	כ- 2.00 מ' קיים+ חיזוקים	3.00 מ'	צדדי דרומי
מבוקש חיזוק מעבר לקו בניין המותר. 3.00 מ'. מ'.	כ- 2.00 מ' קיים+ חיזוקים. אושר בהיתר 3.00 מ'.	5.00 מ'.	אחורי מערבי
	מבדיקה גרפית כ- 2.00 מ' כ- 3.00 מ'	2.00 מ' 3.00 מ'	<b>קווי בניין ממ"דים</b> צדדי צפוני ודרומי אחורי מערבי
<b>בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</b>	בנייה בתחום רצועה המפולשת.	תותר סגירת קומת קרקע למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3.00 מ' מחזית הבניין.	<b>תכנית/ קומת קרקע</b>
	<u>מבדיקה גרפית:</u> <u>בקומת הקרקע</u> <u>לדירה הדרום מזרחית</u> כ- 10 מ"ר עם פתרון מיגון של מקלט במרתף.  <u>לדירה הדרום מערבית</u> כ- 13 מ"ר עבור ממ"ד.  <u>לדירה הצפון מערבית</u> כ- 17 מ"ר כולל ממ"ד.  <u>בקומות א-ב-ג</u> <u>לדירה הדרום מזרחית</u> כ- 7 מ"ר עם פתרון מיגון של מקלט במרתף.  <u>לדירה הדרום מערבית</u> כ- 15 מ"ר כולל ממ"ד.  <u>לדירה הצפון מערבית</u> כ- 15 מ"ר כולל ממ"ד.  <u>לדירה הצפון מזרחית</u> כ- 7 מ"ר עם פתרון מיגון של מקלט במרתף.	<u>בקומות הקיימות</u> תוספת של עד 25 מ"ר לדירה קיימת בהיתר לרבות ממ"ד.	<b>זכויות בנייה</b>

	<p><b>בקומה ד</b> בהתאם להוראות התכנית.</p> <p><b>בקומת הגג</b> בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p><b>קומת התוספת</b> ייבנו בהתאם לקונטור הבניין הקיים לא כולל מרפסות ובליטות.</p> <p><b>קומת הגג</b> קונטור קומת הגג לרבות מרפסות הגג יהיה כקונטור הקומה העליונה ללא מרפסות ובליטות.</p>	
<p><b>0.12 מ' בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</b></p>	<p>בקומה ד' : 3.40 מ' בחלק המערבי 3.60 מ' בחלק המזרחי</p>	<p>באזור ההכרזה כגובה קומה טיפוסית קיימת. גובה קומה טיפוסית : 3.28 מ'.</p>	<p><b>גובה קומה</b></p>
<p><b>15 מ"ר בניגוד להוראות התכנית לא ניתן לאשר.</b></p>	<p>מבדיקה גרפית כ- 210 מ"ר  בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>65% מתכסית הקומה העליונה ( כ- 300 מ"ר) לא כולל מרפסות מהווה כ- 195 מ"ר.</p> <p>קומת הגג תבנה בתכסית שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו החזית הקדמית.</p>	<p><b>תכסית הבנייה בקומת הגג</b></p>
<p><b>0.02 מ' בניגוד להוראות התכנית לא ניתן לאשר.</b></p>	<p>4.52 מ'.</p>	<p>4.50 מ' למעקה הגג ההיקפי עם הגבהה נקודתית במרכז הגג למתקנים טכניים עד 5.00 מ'.</p>	<p><b>גובה קומת הגג ברוטו</b></p>
<p><b>בניגוד להוראות התכנית לא ניתן לאשר.</b></p> <p><b>בניגוד להוראות התכנית לא ניתן לאשר.</b></p>	<p>מבוקשת הגדלת, תוספת וסגירת מרפסות. מבוקשת מערכת קורות הקושרות את המרפסות.</p> <p>מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות המוגדלות ולא כדוגמת הקיימות בהיתר.</p>	<p><b>בקומות הקיימות</b>, בחזית הקדמית, לא תותר תוספת מרפסות חדשות או הרחבת מרפסות קיימות.</p> <p><b>בקומות התוספת</b>, יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.</p>	<p><b>הוראות בנייה למרפסות</b></p>
	<p>בהתאם להוראות התכנית. 2 דירות (בנוסף ל 2 קיימות).</p> <p>2 דירות בקומת הגג.</p> <p><b>סה"כ</b> 4 דירות.</p>	<p><b>בקומת התוספת</b> מספר הדירות יהיה לפי מספר הדירות בקומה הטיפוסית הקיימת= 4 דירות.</p> <p><b>בקומת הגג החלקית</b> לפי מפתח 70 לפי מדידה גרפית כ- 195/70 = 3 דירות. <b>סה"כ</b> 7 דירות.</p>	<p><b>צפיפות</b></p>
<p><b>משרד במרתף.</b></p>	<p>מגורים ומשרד.</p>	<p>מגורים.</p>	<p><b>שימושים</b></p>
<p><b>2 מסתורים.</b></p>	<p>מוקמו בחזיתות צדדיות צפונית ודרומית- פרט לדירה הדרום מזרחית בקומת הקרקע ולדירה העורפית בקומת הגג החלקית.</p>	<p>תותר הבלטת מסתורים ממישור חזית הבניין וכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין ובהתאם להנחיות הוועדה.</p>	<p><b>מסתורי כביסה</b></p>
<p>2 מעבי מזגנים.</p>	<p>הוצגו 19 מעבי מזגנים במסתורי הכביסה עבור 21 יח"ד.</p>	<p>תותר התקנת מזגנים על הגג העליון או לחילופין במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה.</p>	<p><b>מזגנים</b></p>

<p>0.80 מ'.</p> <p>1.54 מ'.</p>	<p><u>בחזית הקדמית</u> <u>מבדיקה גרפית</u> : נסיגה לשלמה המלך - 2.00 מ'. גובה - 4.54 מ'.</p>	<p>נסיגה ממעקה גג עליון - 1.20 מ'. גובה מרצפת המרפסת כולל עובי קורה - 3.00 מ'.</p>	<p><b>מצללה</b></p>
	<p>לא הוצגו בחתך.</p>	<p>גובה המתקנים לא יעלה 2.00 מ'.</p>	<p><b>מתקנים טכניים</b></p>
<p>בניגוד להנחיות.</p>	<p>בהתאם להנחיות.</p> <p>נסגרו, הוגדלו ונוספו מרפסות. מבוקשת דלת יציאה למרפסות שנוספו.</p> <p>תוספת שטח לקומות הקיימות מעבר לקווי הבניין וכתוצאה הקומות החדשות מעבר לקונטור המותר.</p> <p>בהתאם להנחיות.</p> <p>נוספו מרפסות.</p> <p>בשטח ובתוואי תוספת מרפסות.</p> <p>סגירה מלאה של המרפסות.</p> <p>מעקה ברזל.</p> <p>חלק בנוי קטן מ 90 ס"מ.</p> <p>טיח אקרילי לבן, חיפוי עץ וחיפוי אבן.</p>	<p>חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחד.</p> <p>שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן.</p> <p>מערכות ומסתורים לא ימוקמו בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>לא תותר תוספת מרפסות בחזית הקדמית.</p> <p>בשטח ובתוואי המרפסות הקיימות.</p> <p>סגירת מרפסות תהיה מזכוכית בלבד. סגירת מרפסות שקועות למחצה בחזית הקדמית תבוצע במישור קיר הבניין והחלק הזיזי יישאר פתוח.</p> <p>מעקות הגג יבנו ברצף עם מישור קיר החזית.</p> <p>גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ 90 ס"מ ממפלס הרצפה.</p> <p>חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגווניו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.</p>	<p><u><b>הנחיות עיצוביות</b></u> <u><b>באזור ההכרזה</b></u></p> <p><b>גוף הבניין</b> <b>קומות קיימות</b></p> <p><b>גוף הבניין</b> <b>קומות התוספת</b></p> <p><b>מרפסות</b> <b>קומות קיימות</b></p> <p>קומות התוספת</p> <p><b>קומת גג חלקית</b></p> <p><b>חומרי גמר</b></p>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	קומה 1	2 קומות	מס' קומות

<p><b>בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר. ראה הערה מספר 3.</b></p>	<p>מקלט קיים : 2.21 מ'. משרד מבוקש : 4.17 מ'.</p>	<p>2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו</p>	<p><b>גובה קומות</b></p>
<p><b>בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר. ראה הערה מספר 3.</b></p>	<p>מקלט ומשרד עם כניסה נפרדת מהמרווח הצדדי הצפוני.</p>	<p>חניה/ מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים.</p>	<p><b>שימושים</b></p>
	<p>בהתאם למותר.</p>	<p>80% משטח המגרש. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש.</p>	<p><b>תכסית</b></p>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
<p>בהתאם למותר.</p>	+		<p><b>חלחול מי נגר תמ"א 34</b> 15% או יותר שטחים חדירי מים.</p>
<p>בהתאם למותר.</p>	+		<p><b>פיתוח שטח/ בית גידול/ גדרות</b> רצועה מגוננת בחזית (כולל חלחול בתוכה) ברוחב מחצית מרווח המגרש הקדמי, ולא פחות מ 2 מ'.</p>
<p>הוגשה פריסת גדרות. לפי בדיקה גרפית, גדר מזרחית קדמית- גבוהה מ- 70 ס"מ ואינה תואמת למוצג בתכנית (מוצגות חניות בפריסה). גדר צפונית צדדית – נמוכה שאינה תואמת לתקנות התכנון והבנייה. גדר דרומית צדדית- כ- 85 ס"מ. גדר מערבית אחורית- כ- 30 ס"מ. לא הורחקו. דלת חדר אשפה מופנית לחזית הקדמית.</p>	+		<p><b>גדרות</b> גובה הגדר הגובלת ברוחב עד 0.70 מ'. גובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.50 מ'.  גדרות הצדדיות ונישות למתקני תפעול יורחקו לפחות ב 1.00 מ' מהמפגש עם הגדר הקדמית.</p>
<p>בהתאם לתכנית המדידה.</p>		+	<p><b>מפלט כניסה קובעת</b></p>
<p>לא הוצג פתרון אוורור לכל חדרי הרחצה והשירותים המתוכננים.</p>	+		<p><b>אוורור</b></p>
<p>לפי מדידה גרפית : 2.21 מ' ממעקה הגג הקדמי. 0.62 מ' ממעקה הגג האחורי.  לא הוצג פרט מצללה בקני"מ 1:20 – תכנית + חתך, לרבות ציון החומר והמרווחים כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.</p>	+		<p><b>מצללה על הגג</b> שטח המצללה, 50 מ"ר או 1/4 משטח המרפסת (הגדול מבניהם).  נסיגות, לפחות 1.20 ממעקה הגג.  פרט מצללה</p>
<p>לפי מדידה גרפית : בחזית הצפונית - מקו החיזוק, מוצע : כ- 0.83 מ'. בחזית הדרומית - מקו החיזוק, מוצע : כ- 0.52 מ'.</p>	+		<p><b>מסתורי כביסה</b> עומק</p>
<p>הוצג פתרון של 22 מתקנים סולאריים עבור 21 יח"ד.</p>	+		<p><b>מתקנים סולאריים</b></p>
<p>על הגג העליון. בניגוד למדיניות ההנחיות המרחביות. לא ניתן לאשר.</p>	+		<p><b>זודי אגירה</b></p>
<p>מוצע : 0.90 מ' X 1.20 מ'  מוצע : 1.48 מ'.</p>			<p><b>מעלית</b> מידות פנימיות של תא מעלית מותר : 0.80 מ' רוחב, 1.20 אורך.  רוחב פרוזדור מותר לפחות 1.00 מ'.</p>

## **הערות נוספות:**

1. הבקשה מוגשת בפעם השנייה לאחר שבקשה דומה הוגשה ב 2016 ונשללה בוועדה מאחר שכללה ליקויים רבים.
2. קווי הבניין הצדדיים באופן חלקי, לאחר מצב קיים + חיזוק הם כתוצאה מניצול שטח בתחום קירות יורדים של ממ"דים המתוכננים בקומות החדשות.
3. בקומת המרתף מבוקש להכשיר בנייה המוצגת כקיימת ושאינה בהיתר עבור משרד עם כניסה נפרדת וממ"ד וללא שבוצע פרסום בניגוד להוראות תכנית ע.1. בנוסף, המרתף מוצג כגלוי בניגוד למופיע בהיתר. לא ניתן לאשר.

## **חו"ד מכון רישוי**

**נדב פרסקו 04/08/2019**

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

## **תנועה וחניה**

דרישת התקן:

- 6 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקומות חניה לאופנועים
- 6 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

- 2 מקומות חניה לרכב פרטי בחזית הבניין
- 0 מקומות חניה לאופנועים

0 מקומות חניה לאופניים

1. הסדר חניה לא מאושר - תכנון חניה בחזית הבניין לא תואם הנחיות מרחביות לתכנון חניה של עיריית תל אביב.
2. חסרים מקומות חניה לאופנוע ולאופניים.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 6 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון בזק אנטוקולסקי).

## **כיבוי אש**

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

## **אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים  
תיקונים נדרשים: נדרשות עגלות אשפה, נדרשים תיקונים טכניים.  
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף 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.  
עצים מספר 2,4 נדרשים לכריתה משום שנדרש חידוש מערך הביוב בקרבתם.  
תמורת כריתת העצים יש לבצע נטיעות של עצים בגודל 10 לפחות ( 4" ), בערך חליפי של 2275 ש"ח (הסכום הוא עבור כל העצים גם יחד).  
שטח פנוי במגרש כ-220 מ"ר. יש להציג נטיעות חדשות של לפחות 5 עצים חדשים בתחומי המגרש.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לדילול נוף וחיתוך שורשים, העתקות.  
ניתנו תנאים לגמר לאישור אגרונום ליציבות העצים ונטיעות.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

## **מקלוט**

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

### אדריכלות מכון הרישוי

לא יאושרו חניות במרווח הקדמי של המבנה. יש להציג שם רצועת גינון ברוחב מינימלי של 2 מטרים.  
נדרשים תיקונים נוספים בגדר הקדמית, נטיעות, מסתורי מערכות ורצועת גינון קדמית.  
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור 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: להעביר לוועדה לאישור כפוף להשלמת מסמכים לאחר ועדה.

### 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	לטניה ליוויסטוניה	6.0	20.0	4.0	העתקה	2,413
2	הדר החושחש	6.0	22.0	7.0	כריתה	1,384
3	יוקה פילית - לא עץ	3.0	15.0	3.0	כריתה	
4	אזדרכת מצויה	10.0	30.0	10.0	כריתה	891
11	ברכיכטון צפצפתי	6.0	20.0	7.0	שימור	1,885
12	ברכיכטון צפצפתי	7.0	20.0	7.0	שימור	2,262
13	ברוש מצוי צריפי	14.0	48.0	7.0	שימור	14,187
14	פלפלון דמוי אלה	7.0	60.0	10.0	שימור	11,027

### חו"ד מחלקת פיקוח:

דוד נימני 25/06/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

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

- לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין בניין מגורים, בן 3 קומות הבנוי בחצאי מפלסים וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שכן:
1. בחזיתות הצד, הצפוניות והדרומית מבוקשת תוספת בנייה מעבר לקווי הבניין המותרים וכתוצאה קומות התוספת חורגות מקונטור הקומות הקיימות בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
  2. בקומת הקרקע בתחום הרצועה המפולשת, מבוקשת בנייה בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
  3. בקומת הקרקע מבוקשת סגירת קומת עמודים מפולשת מבלי שניתן פתרון לבלוני הגז והם מוקמו במרווח הקדמי בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
  4. בחזית הקדמית מבוקשת תוספת מרפסות ותוספת פתח גישה אליהן המהווה סטייה ניכרת בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
  5. בחזית הקדמית מבוקשת הגדלת מרפסות קיימות באמצעות קורות היקפיות וסגירתן בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
  6. בחזית האחורית מבוקשת תוספת מרפסות גזוזטרה החורגות מקו הבניין המותר, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
  7. בחזית האחורית מבוקשת מרפסת גזוזטרה שגובהה ממפלס הקרקע נמוך מהמותר בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
  8. קומת המרתף מוצגת כקומה גלויה בניגוד למאוסר בהיתר והכוללת בניה קיימת שאינה בהיתר עבור משרד עם כניסה נפרדת וממ"ד, מבלי שבוצע פרסום ובניגוד להוראות תכנית ע 1.
  9. מבוקשת תכנית בנייה על הגג הגדולה מ 65% המותרים בהתאם להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
  10. גובה קומות התוספת גבוה מגובה הקומות הטיפוסיות בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
  11. גובה קומת הגג גבוה מהגובה המותר בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
  12. מבוקשת פרגולה הגבוהה מהגובה המותר בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.

13. הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכלים בחזית הפונה לרחוב לא נשמרו בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
14. בקומת הגג החלקית מבוקש מעקה גג מברזל בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
15. מבוקשים חומרי גמר הכוללים חיפוי עץ וחיפוי אבן בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
16. הבקשה הוגשה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הנדרש לבדיקתה, שכן:
  - א. בקומת הקרקע קווי הבניין סומנו באופן חלקי ואינם תואמים למוצג בחזיתות והחתכים.
  - ב. תכנית הפיתוח הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידות, המפלסים, הגבהים האבסולוטיים, השיפועים והניקוזים כנדרש לצורך בדיקתה.
17. פריסת הגדרות שהוגשה אינה תואמת למדיניות ההנחיות המרחביות.
18. הבלטת מסתור הכביסה בחזית הצפונית חורג מההבלטה המותרת בהתאם למדיניות ההנחיות המרחביות.

הערות:

- התאמת הבקשה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות ומדיניות ההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה.
- הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 19-0347-1 מתאריך 24/12/2019

- לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין בניין מגורים, בן 3 קומות הבנוי בחצאי מפלסים וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ומרתף שכן:
1. בחזיתות הצד, הצפונית והדרומית מבוקשת תוספת בנייה מעבר לקווי הבניין המותרים וכתוצאה קומות התוספת חורגות מקונטור הקומות הקיימות בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
  2. בקומת הקרקע בתחום הרצועה המפולשת, מבוקשת בנייה בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3.
  3. בקומת הקרקע מבוקשת סגירת קומת עמודים מפולשת מבלי שניתן פתרון לבלוני הגז והם מוקמו במרווח הקדמי בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3.
  4. בחזית הקדמית מבוקשת תוספת מרפסות ותוספת פתח גישה אליהן המהווה סטייה ניכרת בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3.
  5. בחזית הקדמית מבוקשת הגדלת מרפסות קיימות באמצעות קורות היקפיות וסגירתן בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3.
  6. בחזית האחורית מבוקשת תוספת מרפסות גזוזטרה החורגות מקו הבניין המותר, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
  7. בחזית האחורית מבוקשת מרפסת גזוזטרה שגובהה ממפלס הקרקע נמוך מהמותר בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
  8. קומת המרתף מוצגת כקומה גלויה בניגוד למאוסר בהיתר והכוללת בניה קיימת שאינה בהיתר עבור משרד עם כניסה נפרדת וממ"ד, מבלי שבוצע פרסום ובניגוד להוראות תכנית ע 1.
  9. מבוקשת תכנית בנייה על הגג הגדולה מ 65% המותרים בהתאם להוראות תכנית א3616, רובע 3.
  10. גובה קומות התוספת גבוה מגובה הקומות הטיפוסיות בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3.
  11. גובה קומת הגג גבוה מהגובה המותר בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3.
  12. מבוקשת פרגולה הגבוהה מהגובה המותר בניגוד להוראות תכנית א3616, רובע 3.
  13. הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכלים בחזית הפונה לרחוב לא נשמרו בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
  14. בקומת הגג החלקית מבוקש מעקה גג מברזל בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
  15. מבוקשים חומרי גמר הכוללים חיפוי עץ וחיפוי אבן בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
  16. הבקשה הוגשה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידע הנדרש לבדיקתה, שכן:
    - א. בקומת הקרקע קווי הבניין סומנו באופן חלקי ואינם תואמים למוצג בחזיתות והחתכים.
    - ב. תכנית הפיתוח הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידות, המפלסים, הגבהים האבסולוטיים, השיפועים והניקוזים כנדרש לצורך בדיקתה.
  17. פריסת הגדרות שהוגשה אינה תואמת למדיניות ההנחיות המרחביות.
  18. הבלטת מסתור הכביסה בחזית הצפונית חורג מההבלטה המותרת בהתאם למדיניות ההנחיות המרחביות.

הערות:

- התאמת הבקשה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות ומדיניות ההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה.

עמ' 9  
0191-091 19-0596 <ms\_meyda>

- הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

## רשות רישוי

10/11/2019	תאריך הגשה	19-1310	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות בניה	תוספות ושינויים

עזרא והארגזים	שכונה	אייר 36	כתובת
3685-036	תיק בניין	14/6034	גוש/חלקה
134	שטח המגרש	2215, 3552	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב אייר 36, תל אביב - יפו 6764204	פנחסוב רחמים	מבקש
רחוב אייר 36, תל אביב - יפו 6764204	פנחסוב נקדם	מבקש
רחוב אייר 36, תל אביב - יפו 6764204	פנחסוב רחמים	בעל זכות בנכס
רחוב אייר 36, תל אביב - יפו 6764204	פנחסוב נקדם	בעל זכות בנכס
דרך קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו 6653608	זאורוב אברהם	עורך ראשי
דרך קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו 6653608	זאורוב אברהם	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)	
	8.93	11.97		11.25	66.17	מעל
						מתחת
	8.93	11.97		11.25	66.17	סה"כ

### מהות הבקשה: (רונן סרודי)

<b>מהות עבודות בניה</b>
שינויים בקומת קרקע בבניין קיים הכוללים הוספת ממ"ד, הריסת גדר וחלקי בניין החורגים מגבול המגרש הקדמי והתאמתם לגבולות המגרש המאושרים, שינויים פנימיים.

### מצב קיים:

בניין מגורים בן 2 קומות. יח"ד אחת בקומה. לא קיים היתר לבניין.
---

### ממצאי תיק בניין:

תביעות משפטיות	בשנת 2018 הוצא צו הפסקת עבודה ותביעה משפטית (ממתין לדיון) על המבוקש.
----------------	--

### בעלויות:

המגרש בבעלות פרטית של המבקשים. לא התקבלו התנגדויות.
--

### התאמה לתב"ע (תכנית 2215 ג, 3552 מתחם תשרי מזרח, אזור ב שכונת עזרא)

שטחים עיקריים לפי	מותר	מוצע	סטייה

סטייה	מוצע	מותר	
	15 מ"ר כ-12 מ"ר (ממ"ד)	20.86 מ"ר 12 מ"ר	<b>תכנית 3552</b> עיקרי שרות
	27 מ"ר	32.86 מ"ר	<b>סה"כ</b>
חלק מהבניין בנוי מעבר לגבול המגרש, מבוקש להריסה.	0 מ'	0 מ'	<b>קווי בניין לפי 2215ג</b> קדמי לרחוב
קיים לפי תשריט משנת 1987 לתכנית 2215ג	1.9 מ' קיים	3 מ'	לצד מזרח
קיים לפי תשריט משנת 1987 לתכנית 2215ג	1 מ' קיים ומבוקש לממ"ד.	3 מ'	לצד מערב
קיים לפי תשריט משנת 1987 לתכנית 2215ג	0 מ' קיים	5 מ'	לאחור
קיימות מלפני 1987	2 קיימות	1	<b>מס' יחידות מותר</b>
	2 קיימות	3	<b>מס' קומות</b>

### הערות נוספות:

1. רוב המבנה קיים מלפני שנת 1987, ולכן נחשב לפי התכניות החלות במקום כמבנה קיים בהיתר.
2. החלק החורג מגבול המגרש הקדמי מבוקש להריסה.
3. הגדר המערבית בנויה מחוץ לגבולות המגרש, לא מסומנת להריסה.
4. חלק מהבניה המבוקשת בצד המערבי מבוקשת במרחק של כ-1.8 מ' מגבול המגרש ולא 3 מ' כנדרש בהוראות תכנית 2215ג.
5. הממ"ד מבוקש במרווח המערבי, בקו בניין צדדי של כ-1 מ', לא פורסמה בקשה להקלה לעניין כנדרש לפי תקנות התכנון והבניה.
6. בקשה דומה הוגשה בשנת 2015 (ר' 1099-15), ואושרה בוועדה, אולם לא יצא היתר בניה.

### חו"ד מכון רישוי

**נדב בר 20/11/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.  
הבקשה: הרחבת דירה להיתר בדיעבד בקומת הקרקע והוספת ממ"ד.

### תנועה וחניה

בהתאם לתקן החדש אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידת דיור- מאושר פטור.  
המלצה: לאשר את הבקשה.

### כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.  
המלצה: לאשר את הבקשה בכפוף לתיקונים.

### אצירת אשפה

לא מוצג פתרון אצירת אשפה קיים או מוצע.  
תיקונים נדרשים: יש להציג פתרון.  
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### גנים ונוף

אין עצים בקרבת הבנייה המבוקשת.  
המלצה: לאשר את הבקשה.

### מקלוט

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

### אדריכלות מכון הרישוי

יש להציג חיבור המגרש לחשמל, גמל מים וגז.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

**סיכום מכון הרישוי**

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**לב פוטשניקוב 23/07/2019**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי חלקית: חדר מוגן טרם נבנה, הוגשה תביעה משפטית מס' 01-18-0003728

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני סרודי)**

לא לאשר את הבקשה שכן:

1. הגדר המערבית בנויה מחוץ לגבולות המגרש, לא מסומנת להריסה.
2. חלק מהבניה המבוקשת בצד המערבי מבוקשת במרחק של כ-1.8 מ' מגבול המגרש ולא 3 מ' כנדרש בהוראות תכנית 2215 ג.
3. הממ"ד מבוקש במרווח המערבי, בקו בניין צדדי של כ-1 מ', לא פורסמה בקשה להקלה לעניין כנדרש לפי תקנות התכנון והבניה.

**ההחלטה: החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 1-19-0347 מתאריך 24/12/2019**

לא לאשר את הבקשה שכן:

3. הגדר המערבית בנויה מחוץ לגבולות המגרש, לא מסומנת להריסה.
4. חלק מהבניה המבוקשת בצד המערבי מבוקשת במרחק של כ-1.8 מ' מגבול המגרש ולא 3 מ' כנדרש בהוראות תכנית 2215 ג.
3. הממ"ד מבוקש במרווח המערבי, בקו בניין צדדי של כ-1 מ', לא פורסמה בקשה להקלה לעניין כנדרש לפי תקנות התכנון והבניה.

## רשות רישוי

18/11/2019	תאריך הגשה	19-1343	מספר בקשה
	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	בניה חדשה	מסלול

עגימי וגבעת עליה	שכונה	שערי ניקנור 13	כתובת
3042-013	תיק בניין	27/9009	גוש/חלקה
363	שטח המגרש	ע1, 9016	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב יהודה הנשיא 39, תל אביב - יפו 6939105	שלומי פיליבה	מבקש
גינת קבוץ גלויות 100, תל אביב - יפו	בסט אויל בע"מ	בעל זכות בנכס
שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022	אשרוב אסף	עורך ראשי
רחוב המלאכה 2א, רעננה 4366101	מזרחי תמיר	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)

<b>מהות עבודות בניה</b>
הריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים בן שתי קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף אחת, עבור 4 יחידות דיור.

### מצב קיים:

מגרש פינתי עליו מבנה ישן והרוס חלקית בן קומה אחת.
---

### בעלויות:

הנכס בבעלות חברת 'בסט אויל בע"מ' והבקשה חתומה ע"י נציג החברה מיופה כח.
--

### התאמה לתב"ע (תכנית 2660 אזור מגורים ב')

סטייה	מוצע	מותר	
	כ-363 מ"ר.	363 מ"ר = 100% משטח המגרש.	שטח עיקרי
	כ-153 מ"ר לעומת כ-111 מ"ר.	90.75 מ"ר = 25% מהשטח העיקרי. + הפרשי ממ"דים מכוח התקנות.	שטחי שרות
הגדלת שטחי השרות ונפח הבניין מעבר למותר כתוצאה מסידור חניה על קרקעית בניגוד להוראות התכנית כאשר ממדי המגרש מאפשרים סידורה במרתף.	מוצעת חניה מבונה על קרקעית בשטח של כ-25 מ"ר ובגובה כולל של 13 מ' לרבות חפירה מתחת למפלס המרתף ו-2 קומות מעל הקרקע ללא הצדקה תכנונית לאישורה מאחר וממדי המגרש מאפשרים סידורה במרתף. הבקשה נוגדת הוראות התכנית ומהווה הגדלת נפח הבניה העל קרקעית ללא הצדקה תכנונית לכך.	הועדה רשאית להתיר בנוסף לשטחי השירות הנ"ל שטחי חניה מבונה מעל מפלס הכניסה ובקומת הקרקע בלבד, בהיקף שלא יעלה על 25 מ"ר ובתנאי שהועדה שוכנעה כי אין אפשרות להקים חניון במרתף המבנה וכי הפתרון משתלב בסביבה מבחינה עיצובית ותפקודית.	
-	בתחום המותר לבניה.	קדמי לרחוב שערי ניקנור – 0 מ'. קדמי לרחוב שמואל בן עדיה – 0 מ'. צדדי מערבי – 0 מ' בגבול השצ"פ. צדדי דרומי – 0 מ'	קווי בניין

סטייה	מוצע	מותר	
חריגה של 15 מ"ר מהתכנית המותרת בניגוד להוראות התכנית וללא פרסום.	כ-269 מ"ר המהווים כ-74%, בחריגה של 15 מ"ר.	254.1 מ"ר = 70% משטח המגרש	<b>תכנית</b>
-	4 יחידות דיור. שטח דירה ממוצעת גדול מ-90 מ"ר.	סה"כ 4 יחידות דיור. 3.63 = המנה המתקבלת מחלוקת השטח העיקרי המותר ב-100. תותר תוספת של יחידת דיור אם השארית גדולה מ-0.5 ובתנאי שלא יקטן שטחה הכולל של דירה ממוצעת מ-90 מ"ר כולל ממ"ד.	<b>צפיפות</b>
חריגה של כ-0.7 מ' מעבר לגובה המותר אינה נחוצה למימוש הזכויות המותרות.	8.20 מ' מהנקודה הנמוכה שעל ציר הדרך (23.99) בחריגה של 0.7 מ' מהגובה המותר. במקרה זה התכנון עם פיר על קרקעי לחניה מהווה הגדלת נפח הבניין וגורם לחריגה בגובה שלא נחוצה לצורך מימוש הזכויות המותרות.	7.5 מ' מהנקודה הנמוכה שעל ציר הדרך ועד למפלס העליון של הגג + עד 1.3 מ' גובה המעקה בגג שטוח. במגרשים משופעים עם שיפוע קרקע מעל 1.50 מ' הועדה המקומית רשאית להתיר הגבהת הבניין במטר אחד נוסף (ללא הקלה).	<b>גובה במטרים</b>
נוגדת הוראות התכנית לעניין גובה הבניה על הגג בחריגה של 0.4 מ' ללא הצדקה תכנונית לכך ונובעת אף היא מהגדלת נפח הבניין.	מוצעת בניה בנסיגה של 2.5 מ' לכיוון החזית, ובשטח של כ-47% (125.8 מ"ר) לפי הוראות התכנית. יחד עם זאת, הגובה המוצע של כ-3.4 מ' עד מפלס הגג וסה"כ גובה הבניין 13 מ' ובחריגה של כ-1.2 מ' מהוראות התכנית.	תותר בניה מעל גובה הבניין במסגרת אחוזי הבניה, בנסיגה של 2.5 מ' לפחות מהקיר החיצוני בחזית לרחוב, ובשטח שלא יעלה על 50% משטח הגג ובגובה של עד 3 מ' = 10.5 מ' (11.8 מ' כולל המעקה).	<b>בניה על הגג</b>
-	מגורים	מגורים	<b>שימושים</b>

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית על):**

סטייה	מוצע	מותר	
-	1 עם הנמכה מקומית באיזור מתקן החניה למפלס -6.9 מ'	2	<b>קומות</b>
התכנון המוצע מאפשר שימוש עיקרי בניגוד להוראות התכנית והגדלת השטח העיקרי תהווה סטייה ניכרת. בנוסף, מוצע חלל עובר עבור מתקן החניה אשר לא מתאים להוראות תכנית על.	התכנון כולל שטחים המוצמדים לדירות שמעל, ובהם חדר משחקים עם יציאה לחצר אנגלית, חדר רחצה וחדר נוסף המוצע כחדר סגור לשימוש אולם התעמלות עם דלת וויטרינה היוצאת לחצר אנגלית נוספת בתכנון המאפשר שימוש עיקרי בניגוד להוראות התכנית. מעבר לכך מוצעים חלל עובר עבור מתקן חניה בניגוד להוראות על, חדרים טכניים ומחסנים דירתיים. כמו כן, קיימת חוסר התאמה בין תנוחות הקומה לחזיתות ולחתיכים, עם פתחים לכיוון הרחוב שלא ניתן לראות את גודלם וצורתם.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	<b>שימוש</b>
חריגה של כ-10 מ"ר המהווים 2.5% מעבר למותר ולא פורסמה הקלה.	כ-82.5%	80%	<b>תכנית</b>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
מוצעות מרפסות זיזיות לכיוון רחוב שערי ניקנור באורך 1.2 מ' בניגוד לתקנות ללא התייחסות לרוחב הדרך כאשר בפועל ניתן לאשר מרפסות עד 1/3 רוחב המדרכה בלבד (0.4 מ').	X		בליטות / מרפסות

הערות	לא	כן	
לא הוצג פתרון אוורור עבור כל החדרים בבניין.	X	X X	- גודל חדרים - רוחב חדר מדרגות - אוורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
לא הוצג פרט פרגולה.	X		מצללה
לא הוצגה פריסת גדרות כמקובל, ללא סימון מפלסים ולא ניתן לבדוק.	X		פיתוח שטח/גדרות
		X	מפלס כניסה קובעת

### הערות נוספות:

- המגרש נוצר מאיחוד 2 חלקות, 27 ו-77 לפי תב"ע 2660, וקיים אישור הסדר קרקע לכך.
- המפרט הוגש שלא כמקובל, ללא התאמה בין תנוחות הקומה לחזיתות ולחתיכים, ללא סימון ברור של המפלסים, עם אובייקטים לא ברורים, סימון לא ברור של הקירות וחישוב שטחים שאינו תואם למפרט.

### חו"ד מכון רישוי

#### נדב פרסקו 20/11/2019

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

#### תנועה וחניה

דרישת התקן:  
5.32 מקומות חניה לרכב פרטי  
4 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:  
4 מקומות חניה לרכב פרטי, מהם 3 מקומות ע"י מתקן תלת חניון  
4 מקומות חניה לאופניים

לא ניתן לאשר את הסדר החניה המתוכנן כי חסרים מידות פתחי כניסה לחניה, מפרט תכני של המתקן וחתך באזור החניה.  
המלצה: לדחות את הבקשה

#### כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### זרכים

לא ניתן לאשר בשל סירוב תחנת תנועה וחנייה.  
המלצה: לדחות את הבקשה

#### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.  
תמורת כריתת העצים יש לנטוע במגרש עצים בגודל 10 לפחות (4) ובערך חליפי של 11071 ש"ח.  
שטח פנוי במגרש: כ-90 מ"ר. יש לנטוע לפחות 2 עצים בוגרים בקוטר גזע של לפחות 10 ס"מ בתחומי המגרש. התווסף תנאי בהיתר לדילול נוף וחיתוך שורשים.  
התווסף תנאי לגמר לנטיעות..  
המלצה: לאשר את הבקשה

### מקלוט

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

### אדריכלות מכון הרישוי

חוות הדעת האדריכלית תינתן על ידי מחלקת הרישוי.  
התקבל אישור תיאום הנדסי למיקום פילר החשמל בשטח הציבורי והוא מתויק במסמכי הבקשה.  
המלצה: לאשר את הבקשה

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לדחות את הבקשה  
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	ברוש מצוי	9.0	30.0	3.0	שימור	5,426
2	תות לבן	8.0	40.0	8.0	כריתה	4,160
3	ושינגטוניה חסונה	12.0	35.0	3.0	כריתה	6,912
4	ושינגטוניה חסונה	9.0	60.0	3.0	שימור	3,888
5	ברוש מצוי	9.0	34.0	4.0	שימור	6,969

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

לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף עבור 4 יחידות דיור, שכן:

- התכנון עם חלל עובר ממפלס המרתף בגובה של 13 מ' עבור מתקן חניה נוגד הוראות תכנית לעניין סידור חניה מבונה על קרקעית בקומת הקרקע בלבד וגורם להגדלת נפח הבניה על קרקעית, הגדלת שטחי השרות וחריגות בגובה ובתכסית קרקע מעבר למותרים ללא הצדקה תכנונית לאישורם.
- נוגדת את הוראות התכנית לעניין התכסית המותרת ולעניין הגובה המותר והחריגות אינן נחוצות למימוש הזכויות המותר.
- תכנון המרתף נוגד הוראות תכנית על 1 לעניין התכסית והתכנון שמאפשר שימוש למטרה העיקרית, אך השטח לא חושב בהתאם.
- כוללת גזוזטראות הבולטות לתחום הדרך בחריגה של כ-0.8 מ' מהמותר בניגוד לתקנות.
- נוגדת את התקנות לעניין: מתן פתרון אוורור לכל חלקי הדירה, והצגת פרטי הפרגולה וחישוב השטח ביחס לשטח הגג.
- הוגשה ללא התאמה בין תנוחות הקומה החתכים והחזיתות וחישוב השטחים, ללא סימון המפלסים והצגת פריסת גדרות כמקובל.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

### ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-19-0347 מתאריך 24/12/2019

לא לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת מרתף עבור 4 יחידות דיור, שכן:

- התכנון עם חלל עובר ממפלס המרתף בגובה של 13 מ' עבור מתקן חניה נוגד הוראות תכנית לעניין סידור חניה מבונה על קרקעית בקומת הקרקע בלבד וגורם להגדלת נפח הבניה על קרקעית, הגדלת שטחי השרות וחריגות בגובה ובתכסית קרקע מעבר למותרים ללא הצדקה תכנונית לאישורם.
- נוגדת את הוראות התכנית לעניין התכסית המותרת ולעניין הגובה המותר והחריגות אינן נחוצות למימוש הזכויות המותר.
- תכנון המרתף נוגד הוראות תכנית על 1 לעניין התכסית והתכנון שמאפשר שימוש למטרה העיקרית, אך השטח לא חושב בהתאם.

עמ' 17

3042-013 19-1343 <ms\_meyda>

- כוללת גזוזטראות הבולטות לתחום הדרך בחריגה של כ-0.8 מ' מהמותר בניגוד לתקנות.
- נוגדת את התקנות לעניין: מתן פתרון אוורור לכל חלקי הדירה, והצגת פרטי הפרגולה וחישוב השטח ביחס לשטח הגג.
- הוגשה ללא התאמה בין תנוחות הקומה החתכים והחזיתות וחישוב השטחים, ללא סימון המפלסים והצגת פריסת גדרות כמקובל.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.