

י"א טבת תש"פ  
08 ינואר 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0356 תאריך: 01/01/2020 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	אחוזת עליזה בע"מ	מהר"ל 18	0258-018	19-1344	1
8	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	יצחקוב ליה	גורי ישראל 18	3600-018	19-1300	2

## רשות רישוי

18/11/2019	תאריך הגשה	19-1344	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תמ"א 38 (תוספת בניה או קומות (לא בק"ק))	תוספות בניה תוספות בניה	תוספות ושינויים תוספות ושינויים

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	מהר"ל 18	כתובת
0258-018	תיק בניין	59/6955	גוש/חלקה
606	שטח המגרש	תמ"א 38/3, 1ע, 58, 3616א, 2710	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אוסלקה מרום	רחוב אלוף דוד 44, רמת גן 5223206
מבקש	אוסלקה שמואל	רחוב גבעתי 25, רמת גן 5223254
מבקש	אחוזה עליזה בע"מ	רחוב מהר"ל 18, תל אביב - יפו 6248118
בעל זכות בנכס	אוסלקה מרום	רחוב אלוף דוד 44, רמת גן 5223206
בעל זכות בנכס	אוסלקה שמואל	רחוב גבעתי 25, רמת גן 5223254
בעל זכות בנכס	אחוזה עליזה בע"מ	רחוב מהר"ל 18, תל אביב - יפו 6248118
עורך ראשי	נבון גבריאל	רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	סייג יגאל	רחוב המלאכה 2, רעננה 4366101

### מהות הבקשה: (הילה חדאד)

מהות עבודות בניה
<p>חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 2 קומות מעל מרתף עבור 2 יח"ד הכוללים: - בקומת המרתף: חשיפת המרתף בחלקו העורפי, קירות יורדים, תוספת שטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע הכולל חדרי משחקים וממ"ד לכל דירה והצמדת חצרות במרווח אחורי וצדדי לשטחים הנלווים, הריסת הקירוי הקיים מעל החניות הקיימות.</p> <p>- בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות, הרחבת שטח 2 יח"ד קיימות ותוספת מרפסות פתוחות ומקורות בעורף הבניין לכל אחת מיח"ד.</p> <p>- בקומה א' (קיימת): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות, תוספת שטח למפלס אמצעי של הדירות בקומת הקרקע עם גישה באמצעות גרם מדרגות ותוספת מרפסות פתוחות ומקורות בעורף הבניין לכל אחת מיח"ד.</p> <p>- בקומת הגג (קומה חדשה): תוספת מפלס עליון (שלישי) ל- 2 יח"ד הקיימות בקומת הקרקע עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי המחבר בין המפלסים.</p> <p>- על הגג העליון: גג רעפים קיים הכולל מערכות סולאריות עבור 2 יח"ד הקיימות ללא גישה מוצעת.</p> <p>- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות ובתחום המגרש, הקמת מדרגות פיתוח שטח, נישות למים, תקשורת, גז בגבולות המגרש הצדדים, פילרים לחשמל בגבול המגרש הקדמי ופתרונות לאשפה במרווח הקדמי עבור כל יח"ד בנפרד.</p> <p style="text-align: right;">סה"כ לאחר התוספת יתקבלו 2 יח"ד הכוללות כ"א 4 מפלסים.</p>

### מצב קיים:

בהתאם לחו"ד מח' פיקוח על הבניה, קיים בניין בן 2 קומות מעל קומת מרתף הנמצא בשלבי בניה.

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
------------------	-----	-------

עמ' 2  
0258-018 19-1344 <ms\_meyda>

בניין בן 2 קומות מעל מרתף הכולל מחסנים, חדר כביסה ומקלט עבור 2 יח"ד	07/11/1951	549
הוספת 2 מקומות חניה במרתף	11/03/1954	1079

תביעות משפטיות	תאריך	סוג התביעה	סטטוס
62-2-2018-0054	08/02/2018	צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר	הכנת הודעה לתביעה

### בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף בן 2 תתי חלקות שתיהן בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "אחוזת עליזה בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (אולסקה מרום) ושאר בעלי הזכויות בנכס. נוכח חתימתם של כל בעלי הזכויות בנכס לא נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

### התאמה לתב"ע (תכנית 58, 3616 א' רובע 3, רחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה).

- ההיתר המקורי משנת 1951.  
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר הקומות:	מותר	קיים + מוצע	סטייה
3 קומות + קומת גג חלקית	3 קומות	3 קומות	
<u>קווי בניין:</u> <u>קדמי לרחוב מהר"ל:</u> <u>צדדי דרומי:</u> <u>צדדי צפוני:</u> <u>אחורי:</u>	4.00 מ' 3.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ'	4.00 מ' 2.77 מ' 2.86 מ' 4.80 מ'	0.23 מ' נוכח בליטה של גג הרעפים הקיים - ניתן לאשר 0.24 מ' נוכח בליטה של גג הרעפים הקיים - ניתן לאשר 0.20 מ' נוכח קירות הפרדה בין חצרות בגובה 3.08 מ' שלא ניתן לאשר.
<u>זכויות בנייה:</u> בקומות הקיימות:	עד 13 מ"ר ליח"ד קיימת	בהתאם למותר	
<u>מספר יחידות דיור:</u> בקומת התוספת (ג'):	2 יחידות דיור בהתאם למאושר בקומה הטיפוסית	0 יח"ד מבוקשת תוספת שטח המוצמד ליח"ד הקיימות	
סה"כ:	2	0	
<u>גובה קומה (בין רצפות):</u>	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ'	מבוקש גובה קומה א' - 3.25 מ' בהתאם למותר	
<u>מרפסות:</u> בקומת הקרקע:	לא ניתן לאשר מרפסות בקומת הקרקע	מבוקשת תוספת מרפסות בקומת הקרקע שלא ניתן לאשר.	
<u>הבלטה</u> בקומה א' קיימת:	עד 1.60 מ'	מבוקשת הרחבת מרפסות	

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
מבוקשות מרפסות עבור יח"ד דרומית ששטחן הכולל עולה על 14 מ"ר המותרים.	קיימות בקומה א' בהבלטה של 1.30 מ' מקו הבניין בהתאם למותר.  מבוקשות מרפסות עבור יח"ד דרומית ששטחן הכולל עולה על 14 מ"ר המותרים.	שטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר ליח"ד וששטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.	<u>שטח:</u>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	מבוקשת הרחבת קומת המרתף הקיימת בהתאם למותר.	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	<u>קומות:</u>
	מבוקש גובה קומה 2.24 מ' בהתאם למותר	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו	<u>גובה:</u>
	מבוקשת תוספת שטח עבור שטח נלווה ליח"ד בקומת הקרקע בהתאם למותר.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	<u>שימוש:</u>
		שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.	<u>שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע:</u>
מבוקשת גישה לשטח נלווה מפיתוח השטח בניגוד להוראות תכנית ע'1.	מבוקשת גישה לשטח נלווה מפיתוח השטח במגרש בניגוד להוראות תכנית ע'1.	הגישה לשטח הנלווה תהיה מתוך הדירה שבקומת הקרקע. לא ניתן לאשר גישה חיצונית לשטח הנלווה.	<u>גישה לשטח נלווה לדירה בקומת הקרקע:</u>
	מבוקשת תכסית בשטח של כ- 225 מ"ר ובהתאם לתכסית קומת הקרקע - בהתאם למותר.	80% משטח המגרש - לפי הוראות תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש (515.10 מ"ר) ובתכסית קומת הקרקע.	<u>תכסית:</u>

**התאמות:**

הערות	לא	כן	
הוצגו חדרי שירותים וחללי מגורים ללא פתרון אוורור	+		<u>אוורור:</u>
מבוקשות מרפסות בקומת הקרקע שחלקן אושרו במסגרת ההיתר המקורי, אך נוכח חפירת האדמה וגילוי המרתף בניגוד למותר מרפסות אלו מבוקשות בגובה הנמוך מ- 2.50 מ' המותרים - בניגוד לתקנות התכנון והבניה.	+		<u>מרפסות:</u>
לא ניתן לבדיקה שכן לא צוינו חומרי הגמר המוצעים ע"ג חזיתות המבנה	+		<u>חיפוי מעטפת הבניין:</u>
מבוקשים מתקנים בגבולות המגרש הצדדיים ללא מרווח מינימלי מגוון של 1.00 מ' מגבול המגרש הקדמי. מבוקשים מסתורי אשפה במרווח המגרש הקדמי בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		<u>מתקני תשתיות ומסתורים:</u>
מבוקש גובה גדר קדמית העולה על 0.70 מ' המותרים, מבוקש גובה גדרות בגבול המגרש הצדדיים והאחורי העולה על 1.50 מ' המותרים מבוקשת גדר העולה על 3.00 מ' וללא נסיגה של לפחות	+		<u>גובה גדרות:</u>

הערות	לא	כן	
0.60 מ' בניגוד לתקנות התכנון והבניה. מבוקשת גדר דרומית בגובה הנמוך מהנדרש בתקנות התכנון והבניה			
מבוקשת חפירת החצר העורפית שלא אושרה במסגרת ההיתר המקורי בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות שלא ניתן לאשר. בנוסף מבוקשת הגבהת פיתוח השטח במרווח הקדמי ומרווחי הצד בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות שלא ניתן לאשר.	+		<b><u>פיתוח שטח:</u></b>
מבוקשים מספר רב של פתחים וכניסות למגרש וברוחב העולה על הנדרש בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		<b><u>כניסות למגרש</u></b>
לא הוצג פתרון לדודי אגירה עבור יח"ד בבניין.	+		<b><u>דודי אגירה:</u></b>
לא הוצג פתרון למעבי מזגנים עבור יח"ד בבניין.	+		<b><u>מזגנים:</u></b>
הוצג פתרון ע"ג הגג העליון בהתאם למותר.		+	<b><u>מתקנים סולאריים:</u></b>
מוצג מפלס בהתאם למפלס המופיע במדידה. ההפרש בין מפלס הכניסה הקובעת למפלס הרחוב שאושר בהיתר המקורי הינו 1.50 מ'. במפרט הבקשה מופיע הפרש מפלסים של כ- 1.93 מ'.		+	<b><u>מפלס הכניסה הקובעת:</u></b>

### הערות נוספות:

- הבקשה הנ"ל הינה לחיזוק ותוספות בבית/קוטג' הבנוי בהיתר משנת 1951. היות ובתוכנית 3616א' החלה במגרש לא ניתנה התייחסות לבנייה של קוטגיים, נערכו מספר פגישות ייעוץ מוקדם של עורך הבקשה מול מנהלת הצוות טרם הגשת הבקשה. בנוסף נערכה בדיקה מול המחלקה המשפטית ולהלן עיקרי התייחסותם מיום 10/12/2019:
  - לאור נסיבותיו החריגות של המקרה, ניתן לראות בניצול חלל גג הרעפים כתוספת קומה שלישית לבניין הקיים.
  - היות ומספר הקומות תואם את המותר בהוראות תכנית 3616א', לא ידרש פרסום הקלה.
  - ניצול חלל הגג כקומה נוספת יאושר בהתאם לשיקול דעת רשות הרישוי, מכח תכנית רובע 3 ובכפוף להוראותיה.
  - לא ניתן לראות בתוספת הקומה בחלל הגג כחלק מזכויות תכנית 887.
  - לא יבוצעו שינויים בגג הרעפים הקיים ביחס למצב הבנוי לפי היתר הבניה שאושר.
  - יודגש כי לא תאושר בקשה לשינויים בגג הרעפים ו/או הריסתו ו/או הקמתו מחדש."
 

במהלך הפגישות ניתנה גם התייחסות לנושא פיתוח השטח במגרש והובהר כי פיתוח השטח יאושר בתנאי התאמה להוראות תכנית 3616א' ומדיניות/הנחיות מרחביות החלות במגרש.
- בהתאם למוצג במפרט הבקשה, מבוקשים שינויים בגג הרעפים הכוללים שינוי תצורתו והוספת פתחים הבולטים ממישור הגג החיצוני בניגוד למאושר במסגרת ההיתר המקורי ובניגוד לחו"ד המשפטית שניתנה ב- 10/12/2019, טרם הגשת הבקשה, לפיה לא תאושר בקשה לשינויים בגג הרעפים - לא ניתן לאשר.
- בהתאם להיתר 1079 שאושר, קיימים 2 מקומות חניה בתוך הבמה כאשר הם מקורים ע"י שטח מגונן. במפרט הבקשה מוצגים מקומות חניה אלו כקיימים ללא קירוי במרווח הקדמי של המגרש. אישור חניות במרווח הקדמי של המגרש הינו בניגוד להוראות תכנית 3616א' ומדיניות/הנחיות מרחביות ולפיכך לא ניתן לאשר הריסת קירוי זה. הריסת הקירוי וחשיפת החניות פוגעת בחזית לרחוב ומצמצמת את שטחי הגינון במרווח הקדמי של המגרש.
- מבוקשת חפירת פיתוח השטח במרווח האחורי וחשיפת המרתף בחלקו העורפי המוצגת כקיימת שלא אושרה במסגרת ההיתר המקורי ולא ניתנת לאישור מאחר והנ"ל נוגד את מדיניות/הנחיות מרחביות לפיהן לא ניתן לאשר חצרות מונמכות.
- בעורף הבניין מוצגות המרפסות כקיימות בעוד שלא אושרו במסגרת ההיתר המקורי כפי שמוצגות במפרט הבקשה. בהיתר המקורי מופיע ריצוף וגינון במפלס קומת הקרקע במרווח האחורי. נוכח חפירת המרתף בניגוד להוראות תכנית ע"1 ומדיניות/הנחיות מרחביות, נוצרת מרפסת שגובהה ממפלס הקרקע נמוך מ- 2.50 מ' המותרים בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
- בהתאם למוצג במפרט הבקשה מבוקשת הגבהת פיתוח השטח במרווח הקדמי מעל הבמה המאושרת ובמרווחים הצדדיים. הנ"ל גורם להגבהת הגדרות מעל הבמה ובגבולות המרגש הצדדיים ופוגע בחזית לרחוב. גובה הגדרות המבוקש עולה על הגובה המותר במדיניות/הנחיות מרחביות, תקנות התכנון והבניה וכן בניגוד להנחיות שניתנו במסגרת ייעוץ מוקדם ע"י מנהלת צוות מרכז, שלא ניתן לאשר.

חו"ד מכון רישוי

**נדב בר 09/12/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

### כיבוי אש

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

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתורי אשפה.  
תיקונים נדרשים: הצגת מיכלי האשפה בתוכנית לפי צבעם ונפחם, הצגת חתך מקומי של מסתור האשפה.  
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

### מקלוט

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

### אדריכלות מכון הרישוי

נושאים מרכזיים בחוות בדעת: גובה הגדר הגובלת ברחוב, סימון שטח גינון, רצועת גינון קדמית.  
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 בכפוף לתיקונים.

### 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](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

### חו"ד מחלקת פיקוח:

בתאריך 08/02/18 בתיק טיפול מס' 62-2-2018-0054 יגושו בקשה לצו הפסקת עבודה שיפוטי בגין בניה ללא היתר

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

לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 2 קומות מעל מרתף עבור 2 יח"ד שכן:

1. מבוקשת חריגה מקו בניין אחורי נוכח הוספת קירות הפרדה בין החצרות בעורפיות בגובה 3.08 מ' ממפלס הקרקע המבוקש בחצר שלא ניתן לאשר.
2. בהתאם לחו"ד המשפטית שניתנה ב- 10/12/2019, טרם הגשת הבקשה, לא ניתן לאשר שינויים בגג הרעפים הקיים ו/או הריסתו ו/או הקמתו מחדש. במפרט הבקשה מבוקשים שינויים בתצורת גג הרעפים וכן הוספת פתחים הבולטים ממישור הגג בניגוד למאושר בהיתר המקורי שלא ניתן לאשר.
3. מבוקשת הנמכת פיתוח השטח במרווח האחורי וחשיפת המרתף בחלקו העורפי המוצגת כקיימת שלא אושרה במסגרת ההיתר המקורי ולא ניתנת לאישור מאחר והנ"ל נוגד את מדיניות/הנחיות מרחביות לפיהן לא ניתן לאשר חצרות מונמכות.
4. מבוקשת תוספת מרפסות בקומת הקרקע שלא אושרו במסגרת ההיתר המקורי בניגוד להוראות תכנית 3616 א' החלה במגרש. בנוסף נוכח חשיפת קומת המרתף בחלקה העורפי, גובה המרפסת המבוקשת בקומת הקרקע ביח"ד הדרומית נמוך מ- 2.50 מ' המותרים, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
5. שטח המרפסות המבוקש עבור יח"ד עולה על 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקווי הבניין בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' שלא ניתן לאשר.
6. בהתאם להיתר 1079 שאושר, קיימים 2 מקומות חניה במרווח הקדמי המקורים ונמצאים מתחת למפלס הכניסה הקובעת כאשר במפלס קומת הקרקע מעל קירוי החניות אושר גינון.
7. במפרט הבקשה מוצגים מקומות חניה אלו כקיימים במפלס הרחוב וללא קירוי. אישור חניות במרווח הקדמי של המגרש וללא שטחי גינון נוגד את הוראות תכנית 3616 א' ומדיניות/הנחיות מרחביות ולפיכך לא ניתן לאשר הריסת קירוי זה.
8. מבוקשת גישה לשטח הנלווה ליח"ד בקומת הקרקע באמצעות מדרגות עליה מפיתוח השטח בניגוד להוראות תוכנית ע'1 שלא ניתן לאשר.
9. מבוקשים מתקנים בגבולות המגרש הקדמיים ללא נסיגה מינימלית של 1.00 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות. בנוסף מבוקשים מסתורי אשפה במרווח הקדמי בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות שלא ניתן לאשר.

9. מבוקשת הגבהת פיתוח השטח במרווח הקדמי וכן במרווחי הצד בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות שלא ניתן לאשר.
10. גובה הגדרות המוצג במפרט הבקשה עולה על הגובה המותר, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות. בנוסף מבוקשת גדר בתחום המגרש בגובה העולה על 3.00 מ' בניגוד לתקנות התכנון והבניה וכן אדנית מגוננת (המשמשת כמעקה) בגובה 0.40 מ' בגבול מגרש צדדי דרומי הנמוכה מגובה מינימלי נדרש בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
11. לא הוצג פתרון עבור דודי אגירה ליח"ד בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
12. לא הוצג פתרון עבור מעבי מזגנים ליח"ד בניגוד להוראות תכנית 3616 א' ומדיניות/הנחיות מרחביות.
13. מבוקשים חדרי שירותים ללא פתרון אוורור בניגוד לנדרש בתקנות התכנון והבניה.
14. מבוקשים מספר מרובה של פתחים וכניסות למגרש וברוחב העולה על הנדרש בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות שלא ניתן לאשר.
15. הבקשה כפי שהוגשה ערוכה בצורה חסרה שאינה כוללת את כל המידע הנדרש לבדיקתה ומקשה על בדיקתה שכן:
  - קיים חוסר התאמה בין המוצג בתנחות הקומות לבין המוצג בחתכים ובחזיתות.
  - קיים חוסר התאמה בין המאוסר בהיתר המקורי לבין המוצג במפרט הבקשה.
  - מבוקשים חללים ללא ציון ייעוד כנדרש לצורך בדיקה והתאמה לתכניות החלות במגרש.
  - תכנית הפיתוח הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידות, המפלסים, השיפועים והניקוזים הנדרשים לבדיקתה.
16. נימוקי שלילת הבקשה נשלחו לעורך הבקשה.

### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0356-19-1 מתאריך 01/01/2020

- לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 2 קומות מעל מרתף עבור 2 יח"ד שכן:
1. מבוקשת חריגה מקו בניין אחורי נוכח הוספת קירות הפרדה בין החצרות בעורפיות בגובה 3.08 מ' ממפלס הקרקע המבוקש בחצר שלא ניתן לאשר.
  2. בהתאם לחו"ד המשפטית שניתנה ב- 10/12/2019, טרם הגשת הבקשה, לא ניתן לאשר שינויים בגג הרעפים הקיים ו/או הריסתו ו/או הקמתו מחדש. במפרט הבקשה מבוקשים שינויים בתצורת גג הרעפים וכן הוספת פתחים הבולטים ממישור הגג בניגוד למאוסר בהיתר המקורי שלא ניתן לאשר.
  3. מבוקשת הנמכת פיתוח השטח במרווח האחורי וחשיפת המרתף בחלקו העורפי המוצגת כקיימת שלא אושרה במסגרת ההיתר המקורי ולא ניתנת לאישור מאחר והנ"ל נוגד את מדיניות/הנחיות מרחביות לפיהן לא ניתן לאשר חצרות מונמכות.
  4. מבוקשת תוספת מרפסות בקומת הקרקע שלא אושרו במסגרת ההיתר המקורי בניגוד להוראות תכנית 3616 א' החלה במגרש. בנוסף נוכח חשיפת קומת המרתף בחלקה העורפי, גובה המרפסת המבוקשת בקומת הקרקע ביח"ד הדרומית נמוך מ- 2.50 מ' המותרים, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
  5. שטח המרפסות המבוקש עבור יח"ד עולה על 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקווי הבניין בניגוד להוראות תוכנית 3616 א' שלא ניתן לאשר.
  6. בהתאם להיתר 1079 שאושר, קיימים 2 מקומות חניה במרווח הקדמי המקורים ונמצאים מתחת למפלס הכניסה הקובעת כאשר במפלס קומת הקרקע מעל קירוי החניות אושר גינן.
  7. במפרט הבקשה מוצגים מקומות חניה אלו כקיימים במפלס הרחוב וללא קירוי. אישור חניות במרווח הקדמי של המגרש וללא שטחי גינן נוגד את הוראות תכנית 3616 א' ומדיניות/הנחיות מרחביות ולפיכך לא ניתן לאשר הריסת קירוי זה.
  8. מבוקשת גישה לשטח הנלווה ליח"ד בקומת הקרקע באמצעות מדרגות עליה מפיתוח השטח בניגוד להוראות תוכנית ע'1 שלא ניתן לאשר.
  9. מבוקשים מתקנים בגבולות המגרש הקדמיים ללא נסיגה מינימלית של 1.00 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות. בנוסף מבוקשים מסתורי אשפה במרווח הקדמי בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות שלא ניתן לאשר.
  10. מבוקשת הגבהת פיתוח השטח במרווח הקדמי וכן במרווחי הצד בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות שלא ניתן לאשר.
  11. גובה הגדרות המוצג במפרט הבקשה עולה על הגובה המותר, בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות. בנוסף מבוקשת גדר בתחום המגרש בגובה העולה על 3.00 מ' בניגוד לתקנות התכנון והבניה וכן אדנית מגוננת (המשמשת כמעקה) בגובה 0.40 מ' בגבול מגרש צדדי דרומי הנמוכה מגובה מינימלי נדרש בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
  12. לא הוצג פתרון עבור דודי אגירה ליח"ד בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
  13. לא הוצג פתרון עבור מעבי מזגנים ליח"ד בניגוד להוראות תכנית 3616 א' ומדיניות/הנחיות מרחביות.
  14. מבוקשים חדרי שירותים ללא פתרון אוורור בניגוד לנדרש בתקנות התכנון והבניה.
  15. מבוקשים מספר מרובה של פתחים וכניסות למגרש וברוחב העולה על הנדרש בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות שלא ניתן לאשר.

עמ' 7

0258-018 19-1344 <ms\_meyda>

15. הבקשה כפי שהוגשה ערוכה בצורה חסרה שאינה כוללת את כל המידע הנדרש לבדיקתה ומקשה על בדיקתה שכן:

- קיים חוסר התאמה בין המוצג בתנחות הקומות לבין המוצג בחתכים ובחזיתות.
- קיים חוסר התאמה בין המאושר בהיתר המקורי לבין המוצג במפרט הבקשה.
- מבוקשים חללים ללא ציון ייעוד כנדרש לצורך בדיקה והתאמה לתכניות החלות במגרש.
- תכנית הפיתוח הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידות, המפלסים, השיפועים והניקוזים הנדרשים לבדיקתה.

16. נימוקי שלילת הבקשה נשלחו לעורך הבקשה.

## רשות רישוי

07/11/2019	תאריך הגשה	19-1300	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	תוספות ושינויים
			מסלול

קרית שלום	שכונה	שדרות גורי ישראל 18 רחוב ורשבסקי 13	כתובת
3600-018	תיק בניין	86/6986	גוש/חלקה
676	שטח המגרש	ג1, 3578, 312, 3/06/16, 2691, 2230	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יצחק מרק	גינת גורי ישראל 18, תל אביב - יפו 6676017
מבקש	יצחק ליה	שדרות גורי ישראל 18, תל אביב - יפו 6676017
בעל זכות בנכס	יצחק מרק	גינת גורי ישראל 18, תל אביב - יפו 6676017
בעל זכות בנכס	יצחק ליה	שדרות גורי ישראל 18, תל אביב - יפו 6676017
עורך ראשי	זאורוב אברהם	דרך קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו 6653608
מתכנן שלד	זאורוב אברהם	דרך קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו 6653608

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	5.85	39.53		13.07	139.40	מעל
						מתחת
	5.85	39.53		13.07	139.40	סה"כ

### מהות הבקשה: (סרגיי חנוכיב)

<b>מהות עבודות בניה</b>
הריסת מרבית הדירה המערבית בקומה השנייה ובנייתה מחדש בצורה מורחבת (כולל שיפור מיגון), הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולה מעל מרפסת הגג.

### מצב קיים:

על מגרש פינתי בניין מגורים בן 2 קומות (קומת הקרקע הורחבה בהיתרים), סה"כ 4 יחידות דיור.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הרחבת הדירה המערבית בקומת הקרקע	1961	33
היתר	הרחבת הדירה המערבית בקומת הקרקע	1979	11
היתר	בניה ללא תוספת שטח-גדר עד 1.5	1988	5-101
היתר	הרחבת הדירה המזרחית בקומת הקרקע	1981	3-73
היתר	בניה ללא תוספת שטח-גדר עד 1.5	1996	0559

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף כל הבעלים חתומים על הבקשה. פורסמו הקלות נשלחות הודעות לזכאים ולא התקבלו התנגדויות.

### התאמה לתב"ע (תכנית 2230 אזור קריית שלום)

סטייה	מוצע	מותר	
-	140 מ"ר כולל חדר שיפור המיגון.	25% משטח המגרש (כולל החלק היחסי בחדר המדרגות) המהווים כ-169 מ"ר. + ממ"ד מכוח התקנות.	<b>שטח</b>
ניתן להתאים לקו הבניין המותר על בסיס מסומן במפת מדידה ללא שינוי מהותי בתכנון.	קו הבניין המותר לכיוון הרחוב לא סומן בהתאם למפת מדידה וכתוצאה מכך ההרחבה מוצעת ( לפי מדידה גרפית) בקו הבניין של כ- 2.45 מ' .  קדמי לרחוב ורשבסקי 5.9 מ'  לצד מערב 2.7 מ'  לצד דרום 5.75 מ'	קדמי לרחוב גורי ישראל -2.5 מ'  קדמי לרחוב ורשבסקי 2.0 מ'  לצד מערב 2.0 מ'  לצד דרום 4.55 מ'	<b>קווי בניין</b>

### בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכוח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
-	40 מ"ר	40 מ"ר	<b>שטח</b>
-	4.5 מ'	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	<b>גובה</b>
-	2.5 מ'  2.7 מ' לצד  7.5 מ' לאחור	2.00 מ' לחזית  1.2 מ' לצד/אחור	<b>נסיגות</b>

### הערות נוספות:

1. הרחבה בחלקה לכיוון רחוב גורי ישראל ולצד המזרחי מוצעת מעבר לקונטור דירת השכן מעל מעטפת לכיוון החזית והעמוד לצד והבניה ללא רצף פורסמה.
2. בהמשך לדופן החזית לרחוב מוצעת מרפסת שאינה מייצרת חזית אחידה לכיוון הרחוב וניתן לתקן את המפרט לעניין זה.
3. ההרחבה מוצעת ללא שמירת הנסיגה לכיוון המעבר המשותף בהתאם למאושר ופורסמה הקלה לכך.
4. הבקשה הוגשה ללא מתן פתרון לפיתוח השטח כולל סימון שבילים משותפים לגישה לבניין כמקובל ברחוב מינימאלי של 1.1 מ' וללא התייחסות לגדרות בחריגה לכיוון המגרש הסמוך ממזרח וגם לשדרות גורי ישראל.
5. הבקשה הוגשה ללא פתרון ברור לחיזוק הבניין לפי תקן ישראלי 413 ולא הוגשו חישובים נלווים לחשבון יציבות.

### הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
1. שינוי טיפוס ת.ב.ע.
  2. הקלה ללא רצף בחזית לרחוב לפי בקשה של שכן.

תאריך הודעה אחרונה: 23/09/2019 ולא הוגשו התנגדויות.

ח"ד מכון רישוי

שירלי בר 04/12/2019

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".

#### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### איכות הסביבה

התווספו תנאים לתעודת גמר לנושאים: אקוסטיקה המלצה: לאשר את הבקשה

#### מקלוט

בקומת הקרקע לא קיים ממ"ד, מוצעים 1 חדרים עם "שיפורי מיגון".

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף לאחר ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### 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](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

#### **חו"ד מחלקת פיקוח:**

**רומן זייץ 16/06/2019**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י סרגיי חנוכייב)**

לאשר את הבקשה להריסת הדירה המזרחית בקומה השנייה ובנייתה מחדש בצורה מורחבת (כולל שיפור מיגון) והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה

כהקלה ל:

- שנינוי טיפוס לעניין בניה ללא נסיגה לכיוון המעבר המשותף בהתאם למאושר וקיים בשאר הדירות בבניין.

- בניה ללא רצף למימוש מלוא הזכויות מעל מעטפת לכיוון החזית.

#### **תנאים להיתר**

1. סידור הרחבה רציפה לכיוון חזית לרחוב גורי ישראל בתאום עם בוחן הרישוי ועדכון המפרט בהתאם.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי. הצגת חתכים רלוונטיים והתאמה בין תנוחות הקומות לחתכים וחזיתות.
3. סימון מדוייק של קו הבניין המותר לכיוון רחוב גורי ישראל בהתאם למסומן במפת מדידה וסידור ההרחבה בהתאם.
4. מתן פתרון לפיתוח השטח כולל התייחסות לגדרות בתחום הדרך והריסתן במידה ושייכות למבקש, וסידור שבילי גישה משותפים לכניסה לבניין ברוחב המקובל (לא יקטן מ-1.10 מ').
5. הצגת תצהיר המבקש בגין שייכות הגדרות הסככות והמחסנים במגרש והריסתם במידה ושייכים למבקש.
6. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין להנחת דעת מהנדס העיר בתאום עם ש.מ.מ.
7. מילוי דרישות מכון הרישוי.
8. הצגת תצהיר מהנדס השלד וחשובים סטטיים המסוגל לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. ביצוע שיפוץ בתאום עם חברת ש.מ.מ.
2. רישום הדירה כולל חדר יציאה לגג כיחידה אחת בספרי מקרקעין בהתאם לנקבע בתכנית ג1.
3. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחסת למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

#### **תנאים להיתר**

1. סידור הרחבה רציפה לכיוון חזית לרחוב גורי ישראל בתאום עם בוחן הרישוי ועדכון המפרט בהתאם.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי. הצגת חתכים רלוונטיים והתאמה בין תנוחות הקומות לחתכים

- וחזיתות.
3. סימון מדוייק של קו הבניין המותר לכיוון רחוב גורי ישראל בהתאם למסומן במפת מדידה וסידור ההרחבה בהתאם.
  4. מתן פתרון לפיתוח השטח כולל התייחסות לגדרות בתחום הדרך והריסתן במידה ושייכות למבקש, וסידור שבילי גישה משותפים לכניסה לבניין ברוחב המקובל (לא יקטן מ-1.10 מ').
  5. הצגת תצהיר המבקש בגין שייכות הגדרות הסככות והמחסנים במגרש והריסתם במידה ושייכים למבקש.
  6. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין להנחת דעת מהנדס העיר בתאום עם שממ"מ
  7. מילוי דרישות מכון הרישוי.
  8. הצגת תצהיר מהנדס השלד וחישובים סטטיים למסגלותו לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעדת אדמה.

#### התחייבויות להוצאת היתר

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ביצוע שיפוץ בתאום עם חברת שממ"מ.
2. רישום הדירה כולל חדר יציאה לגג כיחידה אחת בספרי מקרקעין בהתאם לנקבע בתכנית ג1.
3. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחסת למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

#### הערות

#### ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0356-19-1 מתאריך 01/01/2020

לאשר את הבקשה להריסת הדירה המזרחית בקומה השנייה ובנייתה מחדש בצורה מורחבת (כולל שיפור מיגון) והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה כהקלה ל:  
- שינוי טיפוס לעניין בניה ללא נסיגה לכיוון המעבר המשותף בהתאם למאוסר וקיים בשאר הדירות בבניין.  
- בניה ללא רצף למימוש מלוא הזכויות מעל מעטפת לכיוון החזית.

#### תנאים להיתר

1. סידור הרחבה רציפה לכיוון חזית לרחוב גורי ישראל בתאום עם בוחן הרישוי ועדכון המפרט בהתאם.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי. הצגת חתכים רלוונטיים והתאמה בין תנוחות הקומות לחתכים וחזיתות.
3. סימון מדוייק של קו הבניין המותר לכיוון רחוב גורי ישראל בהתאם למסומן במפת מדידה וסידור ההרחבה בהתאם.
4. מתן פתרון לפיתוח השטח כולל התייחסות לגדרות בתחום הדרך והריסתן במידה ושייכות למבקש, וסידור שבילי גישה משותפים לכניסה לבניין ברוחב המקובל (לא יקטן מ-1.10 מ').
5. הצגת תצהיר המבקש בגין שייכות הגדרות הסככות והמחסנים במגרש והריסתם במידה ושייכים למבקש.
6. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין להנחת דעת מהנדס העיר בתאום עם ש.מ.מ
7. מילוי דרישות מכון הרישוי.
8. הצגת תצהיר מהנדס השלד וחישובים סטטיים המסוגל לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ביצוע שיפוץ בתאום עם חברת ש.מ.מ.
2. רישום הדירה כולל חדר יציאה לגג כיחידה אחת בספרי מקרקעין בהתאם לנקבע בתכנית ג1.
3. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחסת למפורט בתוכן ההיתר בלבד.