

ה' ניסן תש"פ  
30 מרץ 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0054 תאריך: 19/02/2020 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	
ע"י מאיר אלואיל	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. בכירה למרכזת הועדה	לימור קנדיל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	גולן דניאלה	יעל 6	0326-006	19-1491	1
	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סלע אסתר	בלקינד 6	0478-048	20-0039	2
	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	מסלבי בת שבע	גולדפאדן 5	3660-005	19-1083	3

## רשות רישוי

18/12/2019	תאריך הגשה	19-1491	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה	מסלול

הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	יעל 6	כתובת
0326-006	תיק בניין	115/6903	גוש/חלקה
496 מ"ר	שטח המגרש	תמ"א 34ב/4, ע1, 9077, 58, 3616א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב מנחם מנדל משקלוב 20, ירושלים 9540220	גולן דניאלה	מבקש
רחוב מנחם מנדל משקלוב 20, ירושלים 9540220	גולן דניאלה	בעל זכות בנכס
רחוב לבונטין 18, תל אביב - יפו 6511207	סקר אדר	עורך ראשי
חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו	שילר ערן	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 17 יח"ד ( 1 בקומת הקרקע, 12 בקומות הטיפוסיות, 3 בקומה 5 ו- 1 בקומת הגג החלקית).

### מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות. סה"כ : 6 יח"ד.
---

### ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
לבניין שתי קומות: 8 חדרים, 2 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה ו- 2 ב"כ בכל קומה.	1934	921
לבניין קומה ג': 8 חדרים, 2 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה ו- 2 ב"כ.	1934	1856

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 7 תת חלקות, כולן בבעלות פרטית של המבקשת החתומה על מפרט הבקשה.
---

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

- ההיתר המקורי משנת 1934.
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
קווי בניין קדמי לרחוב יעל	5 + קומת גג חלקית.	5 + קומת גג חלקית.	
צדדי מערבי	תותר בליטה של 0.5 מ' ועד 50% מרוחב החזית לכל גובהה, פרט לקומת הקרקע וקומת הגג.	בהתאם להוראות התכנית.	
צדדי מזרחי	2.50 מ'.	2.50 מ'.	
אחורי דרומי	2.50 מ'.	2.50 מ'.	
	4.50 מ'.	4.50 מ'.	

	לפי חישוב שטחים : 1346.82 מ"ר	לפי קווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר. מבדיקה גרפית 1374 מ"ר.	<b>זכויות בנייה</b>
	לפי חישוב שטחים : 491.86 מ"ר	מינימום 20% מסך שטח ברוטו. $1374 \times 20\% = 275$ מ"ר	<b>שטחי שירות</b>
	17 יח"ד.	שטחים כוללים המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע מפולשת, 4 קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית. לפי מקדם 80 מ"ר. $1374 / 80 = 17$ מ"ר	<b>צפיפות</b> מס' יחידות מותר
	3.30 מ'.	3.30 מ' בין רצפות.	<b>גובה קומה</b>
	מגורים.	מגורים.	<b>שימושים</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	בתכנית הקומות העליונות למעט רצועה מפולשת של 3.00 מ' מקו בניין.	<b>תכנית קרקע</b>
	בהתאם להוראות התכנית.	רצועה גננית קדמית של 2.00 מ' עם בתי גידול בעומק של לפחות 1.50 מ'.  תותר הצמדת חצרות צדדיות ואחוריות לדירות הגן בקומת הקרקע.	<b>פיתוח שטח</b> שטח מגונן קדמי  הצמדת שטחי חוץ בקומת הקרקע
	לפי בדיקה גרפית כ- 160 מ"ר.  5.01 מ"ר. 2.57 מ"ר.  4.50 מ"ר.  בהתאם להוראות התכנית.	65% מתכנית הקומה העליונה $162 \text{ מ"ר} = 65\% \times 249 \text{ מ"ר}$  3.00 מ' ממעקה הגג. 2.00 מ' ממעקה הגג.  4.50 מ'. עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות הכללי.  גישה לשטח משותף.	<b>קומת גג חלקית</b> תכנית  נסיגות לחזית נסיגות לאחור  גובה הבנייה ברוטו כולל מתקנים טכניים  בינוי
	בהתאם להוראות התכנית.	בקונטור מישור חזית הבניין, לא כולל מרפסות גזוזטרה.	<b>מרפסת הגג</b>
	קדמית נסיגה 2.00 מ'. קדמית גובה 3.00 מ'.  אחורית נסיגה 2.57 מ'. אחורית גובה 3.00 מ'.	בנסיגה שלא תפחת מ-1.20 מ' ממעקה הגג, בגובה שלא יעלה על 3.00 מ', כולל גובה הקורה.	<b>מצללות על הגג</b>
	1.60 מ'.  בהתאם להוראות התכנית.	1.60 מ' מקו בניין.  עד 14 מ"ר למרפסת ובלבד שממוצע השטחים לא יעלה על 12 מ"ר.	<b>מרפסות גזוזטרה</b> קו בניין קדמי לרחוב יעל  שטח
	17 מזגנים על הגג העליון.	לכל דירה : בפיר ייעודי, במרפסת שירות או על הגג העליון, ובלבד שלא יבלטו ממישור חזיתות הבניין. באזור ההכרזה לא תותר הצבת מזגנים בחזית קדמית.	<b>מזגנים</b>

	<p>15 במסתור כביסה, 1 בקומת הקרקע, 1 במרפסת הגג החלקית (קדמית), סה"כ עבור 17 דירות.</p>	<p>כל דירה חדשה תחויב במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ברחוב ושלא יבלוט ממישור החזית.</p>	<p><b>מסתורי כביסה</b></p>
<p>צורף אישור מיועץ רלוונטי (מוצג 2500).</p>	<p>13 מתקנים סולאריים עבור 17 דירות על הגג העליון. דרך גרעין המדרגות המשותף.</p>	<p>יתוכנו לכל אחת מהדירות בבניין. גישה דרך שטחים משותפים לכל המתקנים הטכניים המשותפים.</p>	<p><b>מתקנים סולאריים</b></p>
	<p>מבוקש ג'קוזי במרפסת הגג הקדמית. בהתאם למותר.</p>	<p>בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות טכניות. 1.00 מ'.</p>	<p><b>ג'קוזי על הגג</b> נסיגות ממעקה הגג.</p>
	<p>מפלס הכניסה הקובעת לבניין גבוהה ב 0.12 מ' ממפלס המדרכה ברחוב יעל. בהתאם להנחיות. גמר טיח קראצפוף לבן. בהתאם להנחיות. בהתאם להנחיות. בהתאם להנחיות. מעקות בנויים/ פרזול. מעקה בנוי.</p>	<p>בהריסה ובנייה מחדש מפלס הגינה הקדמי יהיה ברצף עם מפלס הרחוב. מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' מעל מפלס המדרכה (בצמוד למרכז גבול המגרש). לפחות 1/3 מהמישור הבינוי טיח בהיר בצד אחד או בשני צדדיה של החזית. טיח ולבני סיליקט. החזית תעוצב כמסה בנויה אחת ללא חלוקה לתתי-מסה. החזית הפונה לרחוב תכלול מישור בנוי בהיקף שלא יפחת מ 1/3 מאורך החזית. לא יעלה על 2/3 מאורך החזית. הדגשות עיצוביות יהיו אופקיות. לא יותרו מעקות זכוכית. בהמשך למישור קיר החזית, בנוי ושלא יקטן מ 90 ס"מ ממפלס הרצפה.</p>	<p><b>הנחיות עיצוביות באזור ההכרזה</b>  <b>חומרי גמר</b> במעטפת המבנה  <b>חלוקת המסה הבנויה</b>  <b>מישור הבנוי בחזית</b>  <b>אורך מרפסות הדגשות עיצוביות</b>  <b>מעקות</b>  <b>מעקה הגג</b></p>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2	2 עליונות ועד 4 קומות עבור חניה.	<b>קומות</b>
	מרתף 1 - 3.40 מ'. מרתף 2 - 2.85 מ'.	4.00 מ' נטו.	<b>גובה</b>
	מרתף 1 - : חניה, חדר מדרגות, מעלית ומבואות, חדר אופניים, שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע. מרתף 2 - : חניה, חדר מדרגות, מעלית ומבואות, חדר משאבות, מאגר מים, מחסנים דירתיים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חופשי/ חדר משחקים.	<b>שימוש</b>
	412 מ"ר המהווים 83% משטח המגרש.	80% 85% = 421 מ"ר	<b>תכסית</b> לפי ע לפי תמ"א 34

**התאמה למדיניות ההנחיות המרחביות / לתקנות:**

הערות	לא	כן	
לא הוצגה סכמת שטחי חלחול. לפי בדיקה גרפית 74 מ"ר = 16% שטח חלחול.		+	<b>חלחול מי נגר תמ"א 34</b> 15% או יותר שטחים חדירי מים. 450 מ"ר * 15% = 67.5 מ"ר.
2 רצועות גינון כולל חלחול בתוכן ובתי גידול ברוחב 2.00 מ'.		+	<b>פיתוח שטח</b> רצועת גינון בחזית רציפה ככל הניתן כולל חלחול בתוכה ובתי גידול ברוחב מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא פחות מ 2 מ'.
הוגשה פריסת גדרות, בהתאם להנחיות. 2 פתחים בגדר: 1 להולכי רגל ו- 1 לרכבים. בהתאם למדיניות		+	<b>גדרות</b> גובה הגדר הגובלת ברוחב עד 0.70 מ'. גובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.50 מ'. מספר הפתחים בגדר יצומצם באמצעות איחוד שבילים וכניסות. <b>בנייה במרווחים</b> גדרות הצדדיות ונישות למתקני תפעול יורחקו לפחות ב 1.00 מ' מהמפגש עם הגדר הקדמית.
לא הוצג פרט מצללה בתכנית וחותך כולל ציון חומרי גמר בקני"מ 1:20.	+		<b>מצללה / פרגולה</b>
צדדית מזרחית, פינתית: רוחב 1.00 מ', שטח 9.4 מ"ר. צדדית מערבית: רוחב 1.10 מ', שטח 8.5 מ"ר. אחורית, דרומית: רוחב: 1.00 מ', שטח 3 מ"ר.		+	<b>חצר אנגלית</b> רוחב ושטח.
הוצגו בפיר ייעודי בתחום מעטפת הבניין.		+	<b>זודי אגירה</b>
אורך - מותר: מינימום 2.00 מ'. מוצע במוצע כ: 2.00 מ'. עומק - מותר: מינימום 0.60 מ'. מוצע במוצע כ: 0.60 מ'.		+	<b>מסתור כביסה</b>
		+	<b>גודל חדרים</b> <b>רוחב מסדרון/פודסט</b> <b>רוחב חדר מדרגות</b> <b>אוויר</b>

**הערות נוספות:**

1. בחזית הקדמית ובחזית האחורית, מעל המרפסות העליונה מבוקשים גגונים (קרניזים). מידת ההבלטה המותרת היא עד מחצית מבליטת המרפסת בהתאם למדיניות ההנחיות המרחביות. המבוקש בהתאם למותר.

2. בתחנת גנים ונוף של מכון הרישוי קיימת התייחסות לכריתת 2 עצים (9,10) במגרש השכן. מבירור מול מנהל התיק במכון הרישוי, נדב בר - השיקול תכנוני ונדרשת הצגת הסכמה של המגרש השכן. בנוסף קיים תנאי לתחילת עבודה הכולל:

א. הצגת רישיון כריתה.

ב. אסמכתא לכך שהעץ נכרת בפועל (תצהיר, תמונה, חוות דעת מקצועית וכו').

**חו"ד מכון רישוי**

**נדב בר 14/01/2020**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון ביד

**תנועה וחניה**

הבקשה כוללת: מבנה החדש בן 6 קומות ובהן 17 יחידות דיור (15 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-2 יח"ד מעל 120 מ"ר). דרישת התקן:

18 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

17 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן :

- 18 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חנייה אוטומטי.  
1 מקום חניה לרכב נכים במתקן חנייה אוטומטי מאושר ע"י מורשה נגישות אורנה פדר.  
3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע.  
17 מקומות חניה לאופניים- 3 מקומות בחדר אופניים קומת קרקע+ 14 מקומות בחדר אופניים במרתף 1-  
מתכנן תנועה לללצ'וק.  
חוות דעת : פתרון המוצע עונה לדרישות- מאושר.  
המלצה : לאשר את הבקשה.

#### כיבוי אש

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

#### זרכים

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

#### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים ועגלות.  
תיקונים נדרשים : צינורות הגנה סביב קירות חדר האשפה, תאורה בחדר האשפה עם מתג הדלקה חיצוני, שיפוע מקסימלי של 3% וצינורות הגנה לאורך תוואי הפינוי, הנמכת אבן שפה ואיסור חנייה לרכב בקצה תוואי הפינוי.  
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.  
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

#### איכות הסביבה

התווספו תנאים בהיתר לנושאים : אוורור חניון.  
המלצה : לאשר את הבקשה.

#### 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.  
רבים מהעצים המבוקשים לכריתה ממוקמים במרווח הקדמי המוגבה מפני הרחוב ולכן לא ניתן לשמרם, כמה עצים נוספים ממוקמים בתחום מתקן החנייה בגבולות המגרש.  
3 עצים נוספים המוקמים במגרשי השכנים ישומרו בליווי אגרונום.  
יש לנטוע במגרש 5 עצים בגודל 10 לפחות (4"י) ובערך של 3,500 ₪ לפחות.  
הערך החליפי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 44,297 ₪.  
חלק מערך חליפי זה ימומש בנטיעות במגרש ויתרת הערך החליפי תגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבניה למטרת נטיעת עצים ברחבי העיר.  
מבוקשת כריתה של עץ מס' 9,10 במגרש השכן, הכריתה נדרשת לצורך הבניה המבוקשת, נוסף תנאי לתחילת עבודות.

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

נושאים מרכזיים בחוות הדעת : צמצום מספר הפתחים בגדר באמצעות איחוד שבילים וכניסות, הכשרה בחזית הקדמית של המגרש רצועה של לא פחות מ-2 מ' לצורכי גינן  
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](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
8	קליסטמון	8.0	47.0	10.0	שימור	4,994
9	מיש בנגה	6.0	14.0	3.0	כריתה	628
10	מיש בנגה	3.0	12.0	1.0	כריתה	461
11	פלפלון דמוי אלה	10.0	40.0	8.0	כריתה	5,388
12	תמר קנרי	4.0	80.0	6.0	כריתה	2,688
13	ושינגטוניה חסונה	8.0	40.0	4.0	כריתה	4,608
14	ברוש מצוי	14.0	60.0	4.0	כריתה	21,704
15	פיקוס בנימינה	10.0	36.0	4.0	כריתה	6,348
16	פלפלון דמוי אלה	1.0	30.0	1.0	כריתה	
17	הדר	6.0	15.0	4.0	שימור	1,102
18	הדר	6.0	22.0	4.0	שימור	2,371
120	הדר	3.0	10.0	2.0	כריתה	490
121	פיקוס כינורי	10.0	18.0	4.0	כריתה	1,587
150	פיקוס בנימיני	6.0	11.0	3.0	כריתה	395

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 17 יח"ד.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים להיתר**

1. התאמת התכנון לתקן ישראלי לבנייה ירוקה.
2. עמידה בדרישות ותאום סופי של תחנות מכון הרישוי.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. קירות המרתף יבנו על ידי דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק הני"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות), לרכוש או לנפש הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת והבנייה, ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
5. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, בעל ההיתר ימלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או יאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
6. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
  - ב. הזירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
  - ג. המרפסות הסגורות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

**הערות**

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין/ו או בשטח המגרש, אשר אינה כלולה בו.

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-20-0054 מתאריך 19/02/2020**

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף עבור סה"כ 17 יח"ד.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. התאמת התכנון לתקן ישראלי לבנייה ירוקה.
2. עמידה בדרישות ותאום סופי של תחנות מכון הרישוי.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. קירות המרתף יבנו על ידי דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידיי הוועה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק הנייל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
4. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות), לרכוש או לנפש הן בעת ההריסה והן בעת פינוי הפסולת והבנייה, ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
5. אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, בעל ההיתר ימלא את הבור שנחפר במגרש על חשבונו או יאפשר לעירייה אם היא תחפוץ בכך לבצע את מילוי הבור על חשבונו.
6. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.
  - ב. הדירה בקומת הקרקע על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
  - ג. המרפסות הסגורות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.

#### הערות

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין/ו או בשטח המגרש, אשר אינה כלולה בו.

## רשות רישוי

07/01/2020	תאריך הגשה	20-0039	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות בניה	תוספות ושינויים

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	בלקינד 6 רחוב פנקס דוד צבי 50	כתובת
0478-048	תיק בניין	1396/6213	גוש/חלקה
7001	שטח המגרש	1389 א, 3729	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב בלקינד 6, תל אביב - יפו 6215110	לוטן איתי	מבקש
רחוב בלקינד 6, תל אביב - יפו 6215110	סלע אסתר	מבקש
רחוב בלקינד 6, תל אביב - יפו 6215110	מלך גילת	מבקש
רחוב בלקינד 6, תל אביב - יפו 6215110	לוטן איתי	בעל זכות בנכס
רחוב בלקינד 6, תל אביב - יפו 6215110	סלע אסתר	בעל זכות בנכס
רחוב בלקינד 6, תל אביב - יפו 6215110	מלך גילת	בעל זכות בנכס
רחוב לאה 58, חיפה 34815	אפומנדו אורן	עורך ראשי
רחוב הויסמנס קמיל 21, נתניה 4222221	פנט שמואל	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (אדר' פנסו נמירובסקי אינה)

<b>מהות עבודות בניה</b>
פתיחת פתח מהדירה לתוך שלד המרפסת שאושר בהיתר מס' 18-0492 והסדרת מרפסות עבור 3 יחידות דיור בקומות 1, 6, 13 בחזית הדרומית, הכל בבניין מגורים קיים בן 19 קומות.

### מצב קיים:

בניין מגורים בן 16 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע מוגבהת וקומות מרתף, סה"כ 62 יח"ד. הבניין הוא חלק ממתחם הכולל עוד שני בניינים דומים ובניין מסחרי.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניין אחד מתוך 3 בנייני מגורים על מגרש אחד, בעלי קומת מרתף משותפת. בבניין מגורים בן 16 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל קומת קרקע מוגבהת בנויה חלקית.	1971	769
	שינויים בקומות הגג (דירות הגג)	1974	565
	תוספת גזוזטראות ב-27 מתוך 30 הדירות הדרומיות בבניין מגורים קיים בן 19 קומות. ב-3 יחידות דיור הנותרות- הקמת שלד המרפסת המכיל מעקה ללא גישה מהדירה.	26/6/2018	18-0492

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף ל-203 חלקות משנה במתחם הכולל 3 בנייני מגורים. לפי תצהיר עורך הבקשה, הודעות נשלחו לבעלים של תתי-חלקות 6-69. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

### התאמה לתב"ע (תכנית 3729 א' אזור רובע 4, מחוץ לאזור ההכרזה)

סטייה	מוצע	מותר
-------	------	------

	עד 12 מ"ר למרפסת עבור 3 יחידות דיור. סה"כ 36 מ"ר שטחי מרפסות.	שטח כולל של מרפסות בולטות מקווי בניין לא יעלה על 14 מ"ר לדירה, ממוצע כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר.	<b>שטחי מרפסות</b>
	המרפסות במסגרת קו הבניין המאושר.	הבלטה של עד 1.6 מ' מקו בניין.	<b>קווי בניין למרפסות</b> דרומי - בחזית הקדמית לרח' בלקינד
		כל המרפסות ייבנו בעת ובעונה אחת.	<b>עיצוב</b>

**הערות נוספות:**

בהיתר מס' 18-0492 אושרה תוספת מרפסות גזוזטרה ל-27 מתוך 30 יח"ד דרומיות בבניין הנ"ל, ב-3 יח"ד הנותרות אושרה הקמת שלד המרפסת המכיל רצפה ומעקה ללא גישה מהדירה. מבוקשת הסדרת מרפסות ל-03 יח"ד הנותרות ע"י פתיחת פתח יציאה לשלד המרפסת המאושרת. אין באישור הבנייה המבוקשת שינוי בחזית הבניין כלפי המאושר בהיתר.

**ח'ד מכון רישוי שרה לסקה 05/02/2020**

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

מקלוט

=====

הבקשה היא לתוספת מרפסת ללא תוספת שטח לדירה. למרות זו הציג הלקוח במוצגי מיגון תמונות של ממ"ק קיים. לא נדרשת התייחסות מקלוט.

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

**ח'ד מחלקת פיקוח ויקטוריה ולודרסקי 17/03/2019**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: בצד דרומי של הבניין, בנו ריצפת מרפסות לכל הדירות. טרם בנו מעקות.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' פנסו נמירובסקי אינה)**

לאשר את הבקשה להסדרת גזוזטראות עבור 3 יחידות דיור בקומות 1, 6, 13 בחזית הדרומית ע"י פתיחת פתח מהדירה לתוך שלד המרפסת שאושר בהיתר מס' 18-0492, הכל בבניין מגורים קיים בן 19 קומות. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. אי סגירת המרפסות בכל צורה שהיא.

**הערות**

1. ההיתר הוא למפורט בבקשה להיתר בלבד ואינו בא לאשר כל בנייה אחרת בבניין או בשטח המגרש.

לאשר את הבקשה להסדרת גזוזטראות עבור 3 יחידות דיור בקומות 1, 6, 13 בחזית הדרומית ע"י פתיחת פתח מהדירה לתוך שלד המרפסת שאושר בהיתר מס' 18-0492, הכל בבניין מגורים קיים בן 19 קומות.  
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**  
1. אי סגירת המרפסות בכל צורה שהיא.

**הערות**  
1. ההיתר הוא למפורט בבקשה להיתר בלבד ואינו בא לאשר כל בנייה אחרת בבניין או בשטח המגרש.

## רשות רישוי

01/09/2019	תאריך הגשה	19-1083	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה תוספות בניה	מסלול תוספות ושינויים תוספות ושינויים

קרית שלום	שכונה	גולדפאדן 5	כתובת
3660-005	תיק בניין	219/6986	גוש/חלקה
510 מ"ר	שטח המגרש	תמ"א 4/ב, תמ"א 3/א, 874, 312, 16/06/3, 2691,	מס' תב"ע
		2230	

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב גולדפאדן 5, תל אביב - יפו 6683868	מסלבי בת שבע	מבקש
רחוב גולדפאדן 5, תל אביב - יפו 6683868	מסלבי בת שבע	בעל זכות בנכס
רחוב שבתאי 17, תל אביב - יפו 67635	זיבורסקי אלכס	עורך ראשי
רחוב שבתאי 17, תל אביב - יפו 67635	זיבורסקי אלכס	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (בנדר אירינה)

<b>מהות עבודות בניה</b>
הרחבת הדירה המערבית בקומה השנייה והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולת עץ מעל מרפסת הגג הסמוכה לו.

### מצב קיים:

בניין קיים בן 2 קומות, סה"כ 4 יח"ד. כל הדירות בבניין הורחבו.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	שינויים והרחבת הדירה הנדונה ( המערבית בקומה השנייה)	1955	1190
היתר	הרחבת דירת השכן בקומת הקרקע ( מתחת לנדונה).	1975	57
היתר	הרחבת הדירה המזרחית בקומת הקרקע בצידה הצפוני והקמת גדר לצורך שימוש פרטי בחצר.	1988	5-045
היתר	גדר בקומת הקרקע בדירה המערבית לצורך שימוש פרטי בחצר.	1990	5/2
היתר	הרחבת הדירה המזרחית בקומה 2 עם שינויים פנימיים.	2000	5-201100
היתר	שינויים בחזיתות והרחבה הדירה המערבית (הנדונה) בקומה השנייה	2001	5-210956
היתר	שינויים והרחבת הדירה המערבית (הנדונה) בקומה השנייה	2004	240632

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 4 תת חלקות, על הבקשה חתומים 3 מבעלי הזכות בנכס, לשאר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.
---

התאמה לתב"ע (תכנית 2230 אזור קרית שלום)

סטייה	מוצע	מותר	שטחי דירות
הרחבה בצורה לא אחידה לחזית ולצד כאשר התכנון מהווה הגדלת תכסית קרקע מעבר למותר והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.	107.95 מ"ר (כולל החלק היחסי בחדר המדרגות) + ממ"ד. יחד עם זאת הבקשה כוללת הרחבה מעבר לקונטור דירת השכן לחזית (מעל מעטפת) ולצד ( מעל הסככה ללא היתר) ומהווה הגדלת שטח הדירה מעבר למותר אך הוגשה ללא התייחסות לכך.	125.25 מ"ר ( 25% משטח המגרש כולל החלק היחסי בחדר המדרגות) + ממ"ד מכוח התקנות.	
0.5 מ', נבנה בסטייה מהיתר משנת 2001 והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.	2.00 מ' 2.85 מ' כ- 4.05 מ' שסומן כקיים אך נבנה בסטייה להיתר במסגרתו אושרה הבניה בקו הבניין האחורי המותר של 4.55 מ' והבקשה הוגשה ללא התייחסות לחריגה שנבנתה בפועל.	קדמי לרח' גולדפאדן 2 מ' צדדי מערבי 2 מ' אחורי - 4.55 מ'	קווי בניין

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

סטייה	מוצע	מותר	שטח/תכסית
	40 מ"ר	40 מ"ר	
	נסיגה מחזית 5.14 מ' נסיגה מהצד 1.46 מ' 2.16 מ' 2.72 מ'	2 מ' לחזית לפחות 1.2 מ' לצד/אחור לפחות	נסיגות

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	בנייה במרווחים/בליטות
			- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
15 מ"ר גודל המצללה המהווה פחות משליש מגודל הגג 50 מ"ר ולכן עוד בתנאי תמ"מ ג'1 המתיר 1/3 משטח הגג לפרגולה.		+	<b>מצללה בחצר/על הגג:</b> - שטח המצללה
המרפסת חורגת מטיפוס מבנה ולא פורסמה על כך הקלה. תוספת מרפסת משנה את אחידות חזית המבנה.	-		מרפסת
הבקשה הוגשה ללא פתרון לפיתוח השטח כולל סימון שבילים משותפים לגישה לבניין בהתאם לרוחב המקובל (1.1 מ').	-		פיתוח שטח /גדרות
לא הוגשו חישובים נלווים	-		חיזוק וחישובים סטטיים

חו"ד מחלקת פיקוח רומן זייץ 23/09/2019 :

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י בנדר אירינה)**

לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המערבית בקומה השנייה והקמת חדר יציאה לגג מעליה, שכן:

1. הדירה הורחבה בפועל בסטייה להיתר בחריגה מקו הבניין האחורי המותר ( 4.05 מ' לעומת 4.55 מ' המותרים) והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.

עמ' 13

3660-005 19-1083 17-01607

2. התכנון מהווה הגדלת תכסית קרקע ובניה ללא רצף לצד הדירה, אך הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.
3. הוגשה ללא פתרון לפיתוח השטח וסידור שבילים משותפים לגישה לבניין בניגוד לנקבע בתקנות התכנית.
4. נוגדת הוראות התכנית לעניין שמירת חזית אחידה ורציפה לכיוון הרחוב.
5. נוגדת הוראות תכנית ג1 לעניין הצגת תכנון העתידי לבניה על הגג עבור הדירה הסמוכה.

חוה"ד נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-20-0054 מתאריך 19/02/2020

לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המערבית בקומה השנייה והקמת חדר יציאה לגג מעליה, שכן:

1. הדירה הורחבה בפועל בסטייה להיתר בחריגה מקו הבניין האחורי המותר ( 4.05 מ' לעומת 4.55 מ' המותרים) והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.
2. התכנון מהווה הגדלת תכסית קרקע ובניה ללא רצף לצד הדירה, אך הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.
3. הוגשה ללא פתרון לפיתוח השטח וסידור שבילים משותפים לגישה לבניין בניגוד לנקבע בתקנות התכנית.
4. נוגדת הוראות התכנית לעניין שמירת חזית אחידה ורציפה לכיוון הרחוב.
5. נוגדת הוראות תכנית ג1 לעניין הצגת תכנון העתידי לבניה על הגג עבור הדירה הסמוכה.