

י"ג ניסן תש"פ  
07 אפריל 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0061 תאריך: 27/02/2020 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
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
למעט הבקשה ברחוב שרת 24, אסף הראל מ"מ ע"י מ"מ מאיר אלואיל	

מס' דף	מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה
1	20-0146	2011-003	קרויס 3	יהלום אסף	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	
2	19-1533	0566-024	שרת משה 24	משה שרת 24 ת"א בע"מ	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	
3	20-0129	3625-009	גבעת כ"ח 9	גורן גיל	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	
4	20-0134	3634-009	די רוסי 9	מזרייב יהודה	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	
5	19-1223	0445-006	קפלן אליעזר 6	י.ח. הארי בית הסופר בע"מ	תוספות בניה/הריסה	

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-0146	תאריך הגשה	27/01/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	קרויס 3	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	87/6769	תיק בניין	2011-003
מס' תב"ע	ע1, ג1, 9006, 9003, 408, 2691, 2310	שטח המגרש	8774

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יהלום אסף	רחוב קרויס 3ב, תל אביב - יפו 6905503
בעל זכות בנכס	יהלום אסף	רחוב קרויס 3ב, תל אביב - יפו 6905503
עורך ראשי	השילוני אהוד	רחוב הס 1, תל אביב - יפו 6332481
מתכנן שלד	קרני ירון	רחוב תל חי 40, כפר סבא 4422909

### מהות הבקשה: (גן-אור מידד)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 18-0714 מיום 11.11.18, שניתן להרחבה דו-צדדית של דירה קיימת בקומה א' עם ניצול חלל גג הרעפים באגף האמצעי בכניסה המזרחית של בניין קיים בן 2 קומות, עם 2 כניסות (8 יח"ד), הכוללים: -הגדלת חדר טכני מעל חדר מדרגות משותף, הקטנת חלון בקיר גמלון פנימי בדירה סמוכה מצד מזרח והתקנת כל 4 דודים של דירות הכניסה הנדונה; -מקום מזגנים ומסתור כביסה בחצר חיצונית אחורית; -הנמכת מפלס בחלק מרצפת קומה א'; -הקטנת גובה חדר שיפור מיגון; -החלפת רצפת לבני זכוכית בתקרת זכוכית במרפסת הגג; -שינויים בחזיתות הדירה, גודל ומיקום הפתחים; -הסדרת 2 גזוזטראות בחזית אחורית; יש לציין, שהמבוקש נמצא בבנייה.

הערה: דראפט זה מתייחס לתכניות שהוטענו למע' לאחר מתן אפשרות לתיקון מסמכי הבקשה מיום 9.2.20.

### מצב קיים:

החלקה כוללת 6 מבנים רשומים כבית משותף ומכילים 64 יח"ד. הבניין הנדון בן 2 קומות, 2 כניסות ומכיל 8 יח"ד, שחלקן הורחבו בעבר. הדירה הנדונה - אמצעית בקומה א' בכניסה מזרחית.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הרחבת דירה דו צדדית וחדר עם מיגון משופר והקמת עליית גג, (הדירה הנדונה)	11/11/18	18-0714
	שינויים בדירה קיצונית מזרחית בקומת הקרקע	04/06/2015	23-0558
	תוספת בניה - הרחבות דוור	14/04/2015	15-0451
	שינויים בקומה א' בדירה קיצונית מערבית.	31/01/2010	12-0001
	סידור מסתור אשפה וגז.	23/12/2010	10-0997
	הרחבה 2 דירות בקומת קרקע + בניית מרתף ובקומה א' וניצול חלל	01/01/2008	08-1065

	הגג.		
	הצמדת מרתף לדירה קיצונית מזרחית.	17/05/2004	24-0303
	הרחבת דירה קיצונית מזרחית בקומת הקרקע ובנית מרתף מתחתיה.	24/07/1996	96-0647
	פתיחת דלת במקום חלון.	23/10/1990	1-156

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		+	<b>בנייה במרווחים / בליטות</b>
לא הוצגו פתרונות אוורור לחדרי שירותים פנימיים	+		<b>אוורור</b>
לא ניתן פתרון ראוי	+		<b>מסתור כביסה ומזגנים</b>
לא הוצגו פתרונות גישה לאחזקת דודים רצפה וניקוז.	+		<b>מע' טכניות - דודים</b>
בחדר שיפור מיגון מוצעת הנמכת תקרה/ רצפה לגובה נטו 2.20 מ', 2.30 מ' בחדר שירותים.	+		<b>גובה קומות</b>
מוצעת הסדרת 2 גוזטראות בחזית אחורית הבולטות ב- 0.40 מ' מקו ההרחבה ללא בקשת הקלה. לא ניתן לאשר ללא בקשה להקמה בו זמנית עבור כל דירות קומה א'.	+		<b>גוזטראות</b>
לא הוצגה הסכמת בעלים בדירות הכניסה לפתרון טכני מוצע.	+		<b>חלל טכני למע' מים מעל חדר מדרגות משותף</b>
לא הוצגה רצפה אטומה עם ניקוז חלל דודים.	+		
קיימת תכנית עתידית מהיתר קודם. מוצע שינויי בחזיתות ללא צורך.	+		<b>תכנית עתידית</b>

הערה: יש לציין שהיתר מס' 18-0714 להרחבת הדירה הנדונה, לא כלל 2 גוזטראות בחזית אחורית ע"פ תכניות. בחתכים ישנו סימון קונטור של מסתור/מעקה/סורג החורג מקיר חיצוני בכ-0.30 מ' שאינו תואם לתכניות. בבקשה דון מבוקשת הקמת 2 גוזטראות עם מעקה קל ללא אפשרות לאשר וכדלעיל בטבלה.

**הקלות מבוקשות:**

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

תאריך הודעה אחרונה: 06/01/2020

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**אהרון מיכאלי 27/11/2019**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: מפרקים גג של קומה א.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י גן-אור מידד)**

לא אשר את הבקשה, שכן:

- לא הוצגה הסכמת בעלים בדירות הכניסה הנדונה לשינויים בחדר טכני מעל מדרגות.
- לא הוצגה הסכמת בעלים בדירה סמוכה מצד מזרח לגבי שינויים בפתחים בקומת הגג.
- לא הוצגה התקנת רצפה אטומה וניקוז עם כניסה לצורכי אחזקה לחלל טכני מעל חדר מדרגות משותף.
- חלון מוצע בחלל גג כלפי כניסה משותפת, לא בהתאם לחלון דומה בדירה קיצונית מזרחית.
- שינויים בחזיתות עתידיות לעניין גודל פתחים ומעקי בטיחות ללא צורך.
- מוצעות 2 גוזטראות בחזית אחורית, בניגוד להנחיות מרחביות ומעבר לקו הרחבה ב- 0.40 מ' שלא ניתן לאשר.
- תכניות מתוקנות לא מדויקות לא מוצגות באופן גרפי נכון, ולא הוצגו בתיאום בין חזיתות, תכניות וחתכים, לא תואם תכנית עתידית מהיתר אחרון (מס' 18-0714) לדירה הנדונה.

**ההחלטה : החלטה מספר 1**  
**רשות רישוי מספר 1-20-0061 מתאריך 27/02/2020**

לא אשר את הבקשה, שכן :

- לא הוצגה הסכמת בעלים בדירות הכניסה הנדונה לשינויים בחדר טכני מעל מדרגות.
- לא הוצגה הסכמת בעלים בדירה סמוכה מצד מזרח לגבי שינויים בפתחים בקומת הגג.
- לא הוצגה התקנת רצפה אטומה וניקוז עם כניסה לצורכי אחזקה לחלל טכני מעל חדר מדרגות משותף.
- חלון מוצע בחלל גג כלפי כניסה משותפת, לא בהתאם לחלון דומה בדירה קיצונית מזרחית.
- שינויים בחזיתות עתידיות לעניין גודל פתחים ומעקי בטיחות ללא צורך.
- מוצעות 2 גזוזטראות בחזית אחורית, בניגוד להנחיות מרחביות ומעבר לקו הרחבה ב- 0.40 מ' שלא ניתן לאשר.
- תכניות מתוקנות לא מדויקות לא מוצגות באופן גרפי נכון, ולא הוצגו בתיאום בין חזיתות, תכניות וחתכים, לא תואם תכנית עתידית מהיתר אחרון (מס' 18-0714) לדירה הנדונה.

## רשות רישוי

30/12/2019	תאריך הגשה	19-1533	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	שרת משה 24	כתובת
0566-024	תיק בניין	852/6213	גוש/חלקה
760 מ"ר	שטח המגרש	1, איי, 3729א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
ת.ד. 45885, סלעית 4588500	משה שרת 24 ת"א בע"מ	מבקש
רחוב שרת משה 24, תל אביב - יפו 6209236	ברוך שולה	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 24, תל אביב - יפו 6209236	ירושלמי זליג	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 24, תל אביב - יפו 6209236	גפן שמואל	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 24, תל אביב - יפו 6209236	ניצן דוד	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 24, תל אביב - יפו 6209236	סתר אולמן ליאורה ג'אנט	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 24, תל אביב - יפו 6209236	כרמל מיכל	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 24, תל אביב - יפו 6209236	ירושלמי טל	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 24, תל אביב - יפו 6209236	נאור אופיר	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 24, תל אביב - יפו 6209236	ניצן אילת	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 24, תל אביב - יפו 6209236	נאור מיה	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 24, תל אביב - יפו 6209236	דביר מלכה אילת	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 24, תל אביב - יפו 6209236	סתר גיורא	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 24, תל אביב - יפו 6209236	סתר פרוכטמן דפנה אסתי	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 24, תל אביב - יפו 6209236	מצליח סילביה ליליאנה	בעל זכות בנכס
רחוב שרת משה 24, תל אביב - יפו 6209236	הבר אמלי אמקיה	בעל זכות בנכס
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	בר אורין גידי	עורך ראשי
רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822	שטיינברג חיים	מתכנן שלד
רחוב סלעית 37, סלעית 4588500	קורן אליהו	מורשה חתימה מטעם המבקש

### מהות הבקשה: (אדר' קורלנדסקי חן)

#### מהות עבודות בניה

1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.
2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף עבור 16 יח"ד, הכולל:
  - ב-2 קומות המרתף- 21 מקומות חניה, 1 חנית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, חדרים טכניים ומתקנים טכניים ושירות משותפים לרבות מאגר מים, חדר משאבות וכול'.
  - בקומת הקרקע- לובי כניסה, חדר אשפה, חדר גז, 2 דירות גן עם ממ"ד וחצר פרטית.
  - בקומה ראשונה- 3 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל אחת.
  - בקומות שניה- חמישית- בכל קומה 2 יח"ד עם ממ"ד ומרפסת גזוזטרה לכל דירה.

- בקומה שישית (חלקית תחתונה) - 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גזוזטרה אחורית ומרפסת גג בחזית הקדמית.
- בקומה שביעית (חלקית עליונה) - יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג אחורית ומרפסת גג קדמית מקורה.
- על הגג העליון - מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין - מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.
- בחצר - פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים, רמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי דרומי, מתקני תשתית, וגדרות בגבולות המגרש.

### מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית וקומת מרתף חלקי ובו מקלט. סה"כ: 11 יח"ד בבניין.

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
29	10.4.1959	לבניין בית בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף עבור מקלט. סה"כ בבניין 11 יח"ד.

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 8 תתי חלקות, בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת "משה שרת 24 ת"א בע"מ" באמצעות מורשה החתימה מטעמה (אלי קורן) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם רוב בעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד אחיסף פוזס בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים, למעט בשם בעלי הזכות בתת חלקה 1.  
נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי הזכות שאינם חתומים ולא התקבלו התנגדויות.

### התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - המגרש נמצא ברחוב שאינו ראשי ומחוץ לאזור ההכרזה

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1959
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית ראשית, גרסה 1 מתאריך 31.10.19

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6	2 + 6	2 + 6	
<b>קווי בניין:</b>			
<b>קדמי</b>	6.00 מ'	6.00 מ'	
<b>צדדי</b>	3.00 מ'	3.00 מ'	
<b>אחורי</b>	5.00 מ'	5.00 מ'	
<b>זכויות בנייה: (תכנית נפחית)</b>	במגרשים בשטח 750 מ"ר ויותר, תכנית הבניה לא תעלה על 50% משטח המגרש במספר הקומות המותר (כולל הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית) <b>760 מ"ר = 0.5X380 מ"ר</b>	מתוכננת תכנית של כ- 367 מ"ר הכוללת שטחי מרפסות העולות על 14 מ"ר כשטח עיקרי.	
<b>שטחי שירות:</b>	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (547 מ"ר)	בהתאם למותר	
<b>צפיפות:</b>	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 <b>2737/90 מ"ר = 30 יח"ד</b>	16 יחידות דיור	
<b>גובה קומה:</b>	3.30 מ' ברוטו	3.30 מ'	
<b>בינוי ופיתוח בקומת</b>	- בינוי מלא/ חלקי של קומת	בהתאם למותר	

	<p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה</p> <p>מתוכננות חצרות פרטיות לדירות הקרקע במרווח הצדדי והאחורי</p>	<p>הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי</p> <p>- יוקצו שטחים לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכולי</p> <p>תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש</p> <p>תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי</p>	<p><b><u>הקרקע:</u></b></p>
<p>3.00 מ'</p> <p>2.00 מ'</p> <p>4.50 מ'</p> <p>4.50 מ'</p>		<p>3.00 מ' - מקו החזית הקדמית ב- 2 קומות הגג החלקיות</p> <p>2.00 מ' - מקו החזית האחורית בקומת הגג החלקית העליונה</p> <p>כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p><b><u>קומות גג חלקיות:</u></b></p> <p><b>נסיגות ממעקה הגג</b></p> <p><b>גובה הבניה על הגג</b></p> <p><b>גובה המתקנים הטכניים</b></p>
<p>עד 1.60 מ'</p> <p><b>*יש לתכנן מרפסות חופפות בכל החזית האחורית או לבטל את המרפסות המתוכננות</b></p>	<p>שטחי המרפסות עולות על 14 מ"ר. שטחי המרפסות העודפים נכללים בתכנית הבניה המרבית המותרת.</p> <p>ממוצע בהתאם למותר.</p> <p>מתוכננות בחזית האחורית מרפסות בקומה 1 ו-6 בלבד שאינן חופפות ולא בכל הקומות</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>1.60 מ'</p> <p>14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 192 מ"ר</p> <p>לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p><b><u>מרפסות:</u></b></p> <p><b>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</b></p> <p><b>שטח</b></p> <p><b>עיצוב המרפסות</b></p>
<p><b>*יש להתאים מרפסת גג לקונטור הקומה העליונה שמתחתיה</b></p>	<p>מרפסת הגג הקדמית מקרה בחלקה את מרפסת הגזוזטרה שמתחתיה</p>	<p>בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות</p>	<p><b><u>מרפסות גג:</u></b></p>
	<p>16 מעבים על גג עליון</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	<p><b><u>מזגנים:</u></b></p>
<p><b>*הצגת מיקום לתליית כביסה לדירות הקרקע בתחום החצר ולדירת הגג העליונה בתחום</b></p>	<p>לא הוצג מיקום לתליית כביסה לדירות הקרקע ולדירה בקומת הגג החלקית העליונה</p>	<p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.</p>	<p><b><u>מסתורי כביסה:</u></b></p>

<p><b>מרפסת הגג</b></p>	<p>בהתאם למותר  בהתאם למותר למעט קומה ראשונה בה תמהיל הדירות שונה</p>	<p>בהתאם למדיניות אדריכל העיר- עומק 0.60 מ" / אורך 2.00 מ'  חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר</p>	<p><b>עיצוב המסתורים</b></p>
	<p>מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.</p>	<p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים</p>	<p><b>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</b></p>
	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הדרומי בצמוד לגבול המגרש.  *תכנון החניה מאושר ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי - ראה חוות דעת בהמשך.</p>	<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש. * כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה</p>	<p><b>חניה:</b></p>
	<p>- הוגש אישור התקשרות מקדמי    -בהתאם לנדרש -יוגש לבדיקה סופית</p>	<p>-אישור לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 (אישור התקשרות מקדמי לפני ועדה + אישור מקדמי שלב א עם פרטי הפרויקט המקנים לו את הניקוד המספיק לקבלת תקן בניה ירוקה עם סיום הביצוע) -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט</p>	<p><b>הוראות נוספות למתן היתר:</b></p>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף	2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים	<b>מס' קומות:</b>
	בהתאם למותר	2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו	<b>גובה קומות:</b>
	21 חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרים טכניים, מאגר מים, חדר משאבות וכול'	חניה/ מחסנים דירתיים / משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים	<b>שימושים:</b>
	מוצע כ- 165 מ"ר שטח מחלחל המהווה 21% משטח המגרש. שטחי החלחול מתוכננים לכיוון המרווח הקדמי והצדדי צפוני	85% לפי תמ"א 34 ותכנית א3729 = 646 מ"ר (15% שטח מחלחל = 114 מ"ר)	<b>תכסית:</b>

**התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:**

הערות	לא	כן	
מתוכננות קורות בטון במרווח הצדדי דרומי מעל רמפת ירידה לחניון מחוץ לקו	+		בנייה במרווחים

<b>הבניין</b>			
		+	<b>מפלס הכניסה הקובעת</b> -עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
		+	<b>גדרות ושערים</b> -גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' -גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
		+	<b>פיתוח שטח</b> -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גינון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
<b>התאמת חיפויי הגמר למותר, ביטול חיפוי כהה בקומת הקרקע ובחזית הקדמית, למעט הדגשות עיצוביות במרפסות וכול' למעט הדגשות עיצוביות של החזית</b>	+		<b>חומרי גמר הבניין</b> חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית
<b>הרחקת נישות ופילר חשמל ב-1.0 מ' מהגדר הקדמית</b>	+	+	<b>מתקני תשתית וטכניים</b> -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב -יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית - מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.
מתוכננים 16 מערכות סולריות לפי מס' יח"ד בבניין		+	<b>מערכות סולריות</b> מערכת סולריות לכל יח"ד
		+	<b>דוודים</b> דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות

## הערות:

1. הוגש תצהיר מתכנן השלד על אי שימוש בעוגני קרקע זמניים ונעשה תאום מול מחלקת תאום הנדסי לכך. הוגשו המסמכים הנדרשים למערכת ויידרש אישור תאום הנדסי לפני תחילת עבודות הבניה.

## ח"ד מכון רישוי

### תומר ברוורמן 22/01/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברוורמן 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 - 7.8.19  
הבקשה כוללת: מבנה חדש עם 16 יחידות דיור (3 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 13 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)  
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

21 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

16 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

21 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה  
1 מקום חניה לרכב נכים  
3 מקומות חניה לאופנועים במרתף  
16 מקומות חניה לאופניים בחדרי אופניים  
חוות דעת:

1. בנספח תנועה לא צריך לסמן רחבת כיבוי אש וסימון איסור חניה עבור רחבת כיבוי אש
2. תכנית תנועתית אושרה ע"י אגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

כיבוי אש

=====

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

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים ועגלות  
תיקונים נדרשים: הפרדת אש בין האשפה לבין בלוני הגז, אוורור, מתז כיבוי, תאורה, להרחיב את תוואי הפינוי,  
להוסיף צינורות הגנה לאורך תוואי הפינוי  
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

=====

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, אקוסטיקה  
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.  
ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 7273 ₪.  
יש לנטוע במגרש 4 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.  
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 5873 ₪ יגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבניה לצורך  
פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.  
במגרש 22 עצים מתוכם 14 צעירים שאינם נדרשים ברישיון כריתה ו-8 בוגרים.  
מתוך 8 העצים הבוגרים 1 לשימור ו-7 לכריתה.  
מתוך 7 העצים הבוגרים לכריתה 1 בתחום קווי בניין, 3 בחצרות צדיות ו-3 בחצר האחורית.  
3 העצים לכריתה שבחצר האחורית הינם שיחים שהתעבו ומפוצלים למספר גזעים קטנים.

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 לתכנן מיקום פילר חשמל בגבול מגרש צדי  
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
2	פיקוס בנימינה	2.0	7.0	1.0	כריתה	111
3	פלפלון דמוי אלה	5.0	18.0	6.0	כריתה	244
4	ושינגטוניה חסונה	1.0	5.0	3.0	כריתה	81
5	ושינגטוניה חסונה	2.0	14.0	5.0	כריתה	
6	פיקוס בנימינה	8.0	21.0	5.0	כריתה	977
7	פיקוס בנימינה	7.0	21.0	5.0	כריתה	977
8	פיקוס בנימינה	5.0	12.0	3.0	כריתה	163
9	שפלרה מקרינה	7.0	19.0	4.0	כריתה	1,020
10	פיקוס בנימינה	5.0	5.0	3.0	כריתה	
11	הרדוף הנחלים	3.0	5.0	2.0	כריתה	
12	פיקוס בנימינה	3.0	19.0	2.0	שימור	1,632
13	פיקוס בנימינה	3.0	26.0	2.0	שימור	3,057
14	שסק יפני	11.0	27.0	7.0	כריתה	2,060
15	סיאגרוס רומנזוף	2.5	10.0	2.0	כריתה	608
16	תמר מצוי	2.0	28.0	3.0	כריתה	252
17	סיאגרוס רומנזוף	3.5	13.0	2.0	כריתה	851
18	ושינגטוניה חסונה	2.5	20.0	3.0	כריתה	810
19	סיאגרוס רומנזוף	3.5	13.0	2.0	כריתה	608
20	אראוקריה רמה	9.0	13.0	3.0	כריתה	955
21	פיקוס בנימינה	8.0	27.0	5.0	כריתה	1,648
22	פיטנגו	7.0	18.0	5.0	כריתה	1,099
23	פלפלון דמוי אלה	7.0	27.0	4.0	כריתה	549

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' קורלנדסקי חן)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף הכוללים 21 מקומות חניה, 1 חנית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, חדריים טכניים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.

סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות, עבור 16 יח"ד.

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

#### תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. התאמת חפיפת המרפסות בחזית האחורית בכל קומות הבניין תוך עמידה בשטח המרפסות המותר וממוצע של 12 מ"ר לכלל המרפסות או לחילופין ביטול המרפסות שתוכננו בקומה 1 ו-6.
4. התאמת קונטור מרפסת הגג לקונטור הקומה העליונה שמתחתיה לא כולל מרפסות גזוזטרה.
5. ביטול קורות בטון במרווח הצדדי מחוץ לקו הבניין שתוכננו מעל כניסה לרמפת ירידה לחניה.

#### תנאים בהיתר

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.

עמ' 11

0566-024 19-1533 18-02149

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 פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, בהתאם להוראות תמ"א 34.

## ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0061 מתאריך 27/02/2020

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומרתף חלקי שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 2 קומות מרתף הכוללים 21 מקומות חניה, 1 חנית נכים, חניות לאופניים ואופנועים, חדרי טכניים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.

סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות, עבור 16 יח"ד.

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

### תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. התאמת חפיפת המרפסות בחזית האחורית בכל קומות הבניין תוך עמידה בשטח המרפסות המותר וממוצע של 12 מ"ר לכלל המרפסות או לחילופין ביטול המרפסות שתוכננו בקומה 1 ו-6.
4. התאמת קונטור מרפסת הגג לקונטור הקומה העליונה שמתחתיה לא כולל מרפסות גזוזטרה.
5. ביטול קורות בטון במרווח הצדדי מחוץ לקו הבניין שתוכננו מעל כניסה לרמפת ירידה לחניה.

### תנאים בהיתר

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 פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, בהתאם להוראות תמ"א 34.

## רשות רישוי

23/01/2020	תאריך הגשה	20-0129	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	תוספות ושינויים
			מסלול

קרית שלום	שכונה	גבעת כ"ח 9 רחוב עמיקם 4	כתובת
3625-009	תיק בניין	96/6984	גוש/חלקה
538	שטח המגרש	2230, 2691, 3/06/21, 3578, 503, 1ג, 4, 34א/ב	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אבני אדיר גיא	רחוב גבעת כ"ח 9, תל אביב - יפו 6687895
מבקש	גורן גיל	רחוב סעדיה גאון 3, תל אביב - יפו 6578003
בעל זכות בנכס	אבני אדיר גיא	רחוב גבעת כ"ח 9, תל אביב - יפו 6687895
בעל זכות בנכס	אבני ברוכים מלכה	רחוב גבעת כ"ח 9, תל אביב - יפו 6687895
בעל זכות בנכס	גורן עדן	רחוב סעדיה גאון 3, תל אביב - יפו 6578003
בעל זכות בנכס	גורן רוני	רחוב אבן גבירול 123, תל אביב - יפו 6404715
בעל זכות בנכס	גורן לין	רחוב סעדיה גאון 3, תל אביב - יפו 6578003
עורך ראשי	טל רועי יצחק	רחוב קדם 57, תל אביב - יפו 6817677
מתכנן שלד	בריס גד שלמה	רחוב עטרות 21, רמת גן 5235669

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	6.23	33.51		8.58	177.26	מעל
						מתחת
	6.23	33.51		8.58	177.26	סה"כ

### מהות הבקשה: (בנדר אירינה)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת 2 דירות באגף הדרומי (עם ממ"ד בכל דירה), שינויים בפיתוח השטח, סידור גדרות בגבולות המגרש הקדמיים ובתחום המגרש לחלוקת שטח החצר בין הדירות הנדונות.

### מצב קיים:

על מגרש פינתי, בין רחוב עמיקם וגבעת כ"ח, קיים בניין מגורים בן 2 קומות, סה"כ 4 יחידות דיור עם כניסות נפרדת לדירות בקומה העליונה באמצעות מדרגות חיצוניות. הדירות באגף הסמוך לנדון הורחבו בפועל.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הרחבת הדירה בקומת הקרקע באגף הסמוך.	1967	407
היתר	הרחבת מרפסות ב-2 דירות באגף הסמוך לחזית הפונה לרחוב עמיקם	1967	408

### בעלויות:

הנכס בבעלות מנהל מקרקעי ישראל – קיימות תעודות היוון על שם המבקשים.
--

**התאמה לתב"ע (תכנית 2230 אזור מגורים C)**

סטטיה	מוצע	מותר	שטח דירה
לא כל השטחים המקוריים חושבו כמקובל בהתאם לנקבע בתקנות. אולם ניתן לחשב במסגרת המותר ללא שינוי מהותי בתכנון.	דירה תחתונה- 108.4 מ"ר + ממ"ד  דירה עליונה - 111.4 מ"ר + ממ"ד  אציין כי ממ"דים מוצעים בשטח נטו של 133 מ"ר לעומת 9 מ"ר המותרים והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך והשטח העודף לא חושב בשטחים העיקריים. אולם לאחר חישוב כל השטחים כמקובל, הבקשה תתאים לשטחים המותרים.  הדירה בקומה השנייה מוצעת עם גזוזטרה לאורך חזית לרחוב העמיקם מחוץ לקו הבניין הקדמי המותר בשטח של 8 מ"ר, אך שטח של היטל המרפסת לא חושב במניין הזכויות.	25% משטח המגרש (134.5 מ"ר) כולל החלק היחסי בחדר המדרגות והמרפסות ( במסגרת 50% משטח המגרש לקומה) + ממ"ד (מכוח התקנות עבור)	
-	הבקשה אינה כוללת הרחבה לכיוון רחוב גבעת כ"ח, אלא שינויים במדרגות חיצוניות לעליה לדירה העליונה במסגרת קו הבניין המותר של 2.5 מ'.	לרחוב גבעת כ"ח - 2.50 מ'	<b>קווי בניין</b>
-	קדמי לרחוב העמיקם - 2.50 מ' + מרפסות בליטה של 1.00 מ' מקו הבניין המותר לפי הנקבע בתקנות.	לרחוב העמיקם - 2.50 מ'	
בניית ממ"ד בחריגה מקו הבניין הצדדי ( מערבי ) המותר של 4.55 מ' שלא סומן נכון במפרט והחריגה לא נחוצה למימוש הזכויות המותרות.	במפרט הבקשה סומן כמותר קו הבניין הצדדי ( המערבי ) של 2 מ', לעומת 4.55 מ' המותרים לפי התכנית ונמסר בתיק המידע. ההרחבה מוצעת עם ממ"ד בחריגה של 1.25 מ' מקו הבניין הצדדי המותר כאמור והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך. כמו כן אין כל הצדקה תכנונית לחריגה הנ"ל : אינה נחוצה למימוש הזכויות שניתן לנצל במסגרת קווי הבניין המותרים לכיוון לרחוב גבעת כ"ח.	הצדדי ( המערבי ) - 4.55 מ'	

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
			<b>בנייה במרווחים/בליטות</b>
מוצעת מרפסת אחת בלבד לכיוון חזית לרחוב העמיקם שמייצרת חזית לא אחידה לכיוון הרחוב בניגוד לנקבע בתקנות התכנית.	-		מרפסת
הבקשה כוללת סידור גדרות בגבולות המגרש הקדמיים ובתחום המגרש לחלוקת שטח החצר בין הדירות הנדונות עם סידור 2 כניסות נפרדות (סמוכות זו לזו) לכיוון רחוב גבעת כ"ח. לא ניתן פתרון לסידור שבילים משותפים לגישה לבניין בניגוד לנקבע בתקנות התכנית. כמו כן סידור 2 כניסות נפרדות כאמור לשטח המגרש בחזית לרחוב גבעת כ"ח נוגד מדיניות הוועדה והבקשה מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת ללא הסכמת כל בעלי העניין לכך.	-		פיתוח שטח /גדרות
לא הוצגו חישובים סטטיים		+	חיזוק וחישובים סטטיים

**הערות נוספות:**

1. לפי הוראות התכנית נדרשת הסכמת כל בעלי הדירות להרחבה. 2 דירות באגף הסמוך הורחבו בצורה דומה ובעלי הדירות נחשבים כמסכמים לצורך העניין.
2. חריגה מהטיפוס C בתכנית ללא התייחסות בבקשה לרבות קווי בניין, מיקום המדרגות וחזיתות תואמות. הבקשה לא הוגשה בהתאם לנמסר בתיק המידע בעניין סימון קווי הבניין המותרים ולא נעשה עדכון מפת מדידה בהתאם. כתוצאה מכך הבקשה כוללת סידור ממ"ד מחוץ לקו הבניין הצדדי המותר שלא סומן נכון במפרט.
3. הדירה כוללת חדר שירות (מקלחון) בחריגה לתחום המותר להרחבת הדירה באגף הסמוך. הבניה סומנה כקיימת, אך לא נמצא כל היתר בגינה ונבנתה בסטייה כלפי היתר משנת 1967.
4. הבקשה הוגשה ללא התייחסות לגדרות בחריגה מגבול המגרש הצדדי המערבי בניגוד לנקבע בתקנות.

### חו"ד מכון רישוי

#### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מנגו	8.0	65.0	6.0	שימור	29,000
2	זית ארופאי	4.0	25.0	2.0	שימור	1,700
3	דקל טבעות	6.0	20.0	2.0	כריתה	900

### חו"ד מחלקת פיקוח:

עידן ענב 16/12/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

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

לא לאשר את הבקשה להרחבת 2 דירות באגף הדרומי בבניין קיים למגורים, בן 2 קומות עם 4 יחידות דיור, שכן:

- נערכה בניגוד לנקבע בתכנית ובתיק המידע לעניין סימון קו הבניין הצדדי (המערבי) המותר של 4.55 מ' וכולל בניה בחריגה ממנו שלא מצא ביטוי במפרט הבקשה ואינה נחוצה מבחינה תכנונית למימוש הזכויות המותרות. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- נוגדת הוראות התב"ע לעניין סידור חזית אחידה לכיוון רחוב העמקים ומתן פתרון לסידור שבילי גישה משותפים לבניין.
- מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת ללא הסכמת כל בעלי העניין לכך וכולל סידור 2 כניסות נפרדות בחזית לרחוב גבעת הכ"ח בניגוד למדיניות הועדה.
- כוללת בניה בחריגה מטיפוס לרבות קווי הבניין, מיקום המדרגות והוגשה ללא התייחסות לכך.
- הבניה שסומנה כקיימת בגבול בין הדירות בקומת הקרקע נבנתה בסטייה להיתר משנת 1967 ומהווה הבניה בתחום הרחבה המותרת לדירת השכן ללא הסכמתו לכך.
- הבקשה הוגשה ללא התייחסות לגדרות קיימות (ללא היתר) בחריגה מגבול המגרש הצדדי בניגוד לנקבע בתקנות.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-20-0061 מתאריך 27/02/2020

לא לאשר את הבקשה להרחבת 2 דירות באגף הדרומי בבניין קיים למגורים, בן 2 קומות עם 4 יחידות דיור, שכן:

- נערכה בניגוד לנקבע בתכנית ובתיק המידע לעניין סימון קו הבניין הצדדי (המערבי) המותר של 4.55 מ' וכולל בניה בחריגה ממנו שלא מצא ביטוי במפרט הבקשה ואינה נחוצה מבחינה תכנונית למימוש הזכויות המותרות. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- נוגדת הוראות התב"ע לעניין סידור חזית אחידה לכיוון רחוב העמקים ומתן פתרון לסידור שבילי גישה משותפים לבניין.
- מהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת ללא הסכמת כל בעלי העניין לכך וכולל סידור 2 כניסות נפרדות בחזית לרחוב גבעת הכ"ח בניגוד למדיניות הועדה.
- כוללת בניה בחריגה מטיפוס לרבות קווי הבניין, מיקום המדרגות והוגשה ללא התייחסות לכך.
- הבניה שסומנה כקיימת בגבול בין הדירות בקומת הקרקע נבנתה בסטייה להיתר משנת 1967 ומהווה הבניה בתחום הרחבה המותרת לדירת השכן ללא הסכמתו לכך.

עמ' 15

3625-009 20-0129 19-00294

- הבקשה הוגשה ללא התייחסות לגדרות קיימות ( ללא היתר) בחריגה מגבול המגרש הצדדי בניגוד לנקבע בתקנות.

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-0134	תאריך הגשה	26/01/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה

כתובת	די רוסי 9	שכונה	קרית שלום
גוש/חלקה	57/6983	תיק בניין	3634-009
מס' תב"ע	ע1, 2230	שטח המגרש	500

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מזרייב יהודה	רחוב די רוסי 9, תל אביב - יפו 6683316
בעל זכות בנכס	מזרייב יהודה	רחוב די רוסי 9, תל אביב - יפו 6683316
עורך ראשי	זיבורסקי אלכס	רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224
מתכנן שלד	זיבורסקי אלכס	רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	2.42	12.10		13.78	120.02	מעל
						מתחת
	2.42	12.10		13.78	120.02	סה"כ

### מהות הבקשה: (בנדר אירינה)

<b>מהות עבודות בניה</b>
שינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומת הקרקע (עם ממ"ד), סידור גדרות בתחום המגרש ובגבולותיו סביב הדירה.

### מצב קיים:

בניין קיים למגורים, בן 2 קומות עם 4 יחידות דיור.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הרחבה חלקית של דירת השכן בקומה השנייה באגף הנדון ( ללא הרחבה לכיוון חזית לרחוב).	7/05/1975	82

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 4 תני חלקות . הבקשה חתומה ע"י 3 בעלי דירות ולשאר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

### התאמה לתב"ע (תכנית 2230/2691 אזור מגורים א') קריית שלום

מותר	מוצע	סטייה
------	------	-------

סטייה	מוצע	מותר	
-	120 מ"ר + ממ"ד.	25% משטח המגרש כולל החלק היחסי בחדר המדרגות (במסגרת 50% לקומה) שמהווה 125 מ"ר + ממ"ד מכוח תקנות.	שטח דירה
-	2.00 מ'	קדמי לרחוב די רוסי – 2.00 מ'	קווי בניין
-	2.00 מ'	לצד – 2.00 מ'	
-	4.55 מ'	אחורי- 4.55 מ'	

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אורור
לא הוגשו חישוב נלווים להצהרת מהנדס שלד.	+		חיזוק וחישובים סטטיים

### הערות נוספות:

- בהוראות התכנית ("תנאים להוצאת היתר") נקבע כי נדרשת הסכמת כל בעלי הדירות. אציין כי 2 דירות בבניין הורחבו בצורה דומה ובעלי הדירות נחשבים כמסכימים לצורך העניין ולא הוגשו התנגדויות. כמו כן הבקשה חתומה ע"י שאר בעלי העניין.
- הבקשה כוללת סידור גדרות בתחום המגרש ובגבולותיו סביב הדירה ופירוק גדרות שנבנו ללא היתר בתחום החצר הסמוכה למבקש. לפי נסח הטאבו רשומה זיקת הנאה לטובת מעבר משותף עם המגרש השכן. אולם הבקשה נערכה ללא התייחסות לכך, ללא סומן תחום זיקת הנאה ואופן מעבר משותף ברוחב מקובל לגישה לבניין הנדון ( 1.1 מ' לפחות). כמו כן לא צורף תשריט מטאבו לבחינת תחום מאושר לזיקת הנאה.
- הבקשה כוללת הסדרת כניסה חדשה לדירה מתוך החצר תוך אטימת הכניסה הקיימת מתוך חדר המדרגות המשותף.

### חו"ד מכון רישוי

#### נדב פרסקו 06/02/2020

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".

כיבוי אש

=====

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

גנים ונוף

=====

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עץ אחד. יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות ( 4" ) יש לשלב בתכנית ההגשה הראשית להיתר, חתכים ופרטים של ביסוס הגדר, כך שלא תהיה פגיעה בעצים הקיימים בקירבת גבולות המגרש ובשורשיהם ( ביסוס ללא חפירה בקירבת העצים ). התווסף תנאי בהיתר לדילול נוף וחיתוך שורשים. התווספו תנאים לגמר לנטיעות וליווי אגרונום. המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

=====

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

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: ללאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	הדר הלימון	3.0	20.0	3.0	כריתה	
2	אבוקדו	4.0	10.0	2.0	שימור	
3	פיקוס השדרות	13.0	100.0	11.0	שימור	
4	גויאבה	4.0	30.0	4.0	שימור	
5	דקל וושינגטוניה	1.8	40.0	2.0	שימור	
6	פנסית דו נוצתית	6.0	30.0	4.0	שימור	

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

רומן זייץ 23/09/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי ופרט חוסר סימון גדר קש בחצר אחורית קומת א.א.

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

לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המזרחית בקומת הקרקע בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

##### תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. סימון תחום זיקת הנאה בהתאם למאושר בתשריט הטאבו לטובת מעבר משותף עם בניין השכן, הצגת אופן הגישה מתוך המעבר הנייל לבניין הנדון (באמצעות שביל משותף בתחום המגרש ברוחב המקובל של 1.10 מ' לפחות).
3. הגשת התחייבות לשיבוץ הבניין לפי ההנחיות חברת שממ"מ עם השלמת ההרחבות באגף.

##### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. פירוק גדרות בהתאם לנקבע בתכנית בתחום המגרש ובחזית לרחוב מעבר לגבול המגרש הקדמי.

#### החלטה: החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 1-20-0061 מתאריך 27/02/2020

לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המזרחית בקומת הקרקע בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

##### תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. סימון תחום זיקת הנאה בהתאם למאושר בתשריט הטאבו לטובת מעבר משותף עם בניין השכן, הצגת אופן הגישה מתוך המעבר הנייל לבניין הנדון (באמצעות שביל משותף בתחום המגרש ברוחב המקובל של 1.10 מ' לפחות).
3. הגשת התחייבות לשיבוץ הבניין לפי ההנחיות חברת שממ"מ עם השלמת ההרחבות באגף.

##### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. פירוק גדרות בהתאם לנקבע בתכנית בתחום המגרש ובחזית לרחוב מעבר לגבול המגרש הקדמי.

## רשות רישוי

07/10/2019	תאריך הגשה	19-1223	מספר בקשה
	הריסה	תוספות בניה	מסלול
		תוספות ושינויים	

גני שרונה	שכונה	קפלן אליעזר 6	כתובת
0445-006	תיק בניין	582/6111	גוש/חלקה
1400	שטח המגרש	גי, 2474, 1137	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב שז"ר זלמן 1, נתניה 4249301	י.ח. הארי בית הסופר בע"מ	מבקש
רחוב הקרן הקיימת 1, ירושלים 9242801	קרן קיימת לישראל	בעל זכות בנכס
רחוב הברזל 32, תל אביב - יפו 6971046	רובננקו לאה	עורך ראשי
רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235	מורן שילר מהנדסים בע"מ	מתכנן שלד
רחוב חיטמן עוזי 7, נתניה 4266105	תשובה איציק	מורשה חתימה מטעם המבקש

### מהות הבקשה: (מגי אורבך)

מהות עבודות בניה  
הריסת בניין קיים בחלקו העורפי של מבנה, וכריתת 10 עצים בתחום המגרש.

### מצב קיים:

על גבי המגרש קיימים שני מבנים, האחד מבנה לשימור בעל 4 קומות, והמבנה השני הוא המבנה הנמצא בחלקו הדרומי, חד קומתי.

### ממצאי תיק בניין:

בתיק הבניין לא נמצא היתר מקורי, אלא נמצאו מסמכי תיעוד לבניין לשימור שקיים אף הוא על המגרש ומסמכים נוספים המעידים על קיומם של שני המבנים, לרבות המבנה המבוקש להריסה.

### בעלויות:

הנכס בבעלות הרשות למרקעי ישראל, בחכירה של שתי החברות אגודת הסופרים העברים במדינת ישראל וחברת י.ח. הארי בית סופר בע"מ.  
הבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה של "י.ח. הארי בית הסופרים העברים במדינת ישראל" ועל ידי הבעלים רשות מרקעי ישראל.

### ח'ד מכון רישוי

שירלי בר 23/02/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

גנים ונוף  
=====

בקשה להריסה בלבד, סקר עצים אושר לתכנית עיצוב ע"י אגרונום אגף שפ"ע, מוצג ייעוד עצים זהה למאושר בתכנית העיצוב.

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.

כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של 10 עצים בוגרים, מספר עצים שאינם בוגרים או מתים, והעתקה של עץ אחד כמפורט בטבלה זו.

ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 75,606 ₪, ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.

במגרש מספר עצים לשימור גדול מכמות העצים הנדרשת לשתילה.  
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ברוש מצוי	12.0	55.0	5.0	כריתה	14,879
2	ברוש מצוי	15.0	45.0	4.0	כריתה	12,971
3	ברוש מצוי	12.0	20.0	3.0	שימור	1,281
4	ברוש מצוי	15.0	34.0	4.0	שימור	5,794
5	ברוש מצוי	15.0	28.0	4.0	שימור	5,022
6	ברוש מצוי	14.0	24.0	3.0	שימור	3,690
7	ברוש מצוי	16.0	42.0	4.0	שימור	11,299
8	ברוש מצוי	15.0	26.0	3.0	שימור	4,330
9	ברוש מצוי	14.0	20.0	3.0	שימור	1,922
10	ברוש מצוי	17.0	22.0	3.0	שימור	2,325
11	ברוש מצוי	15.0	23.0	3.0	שימור	3,389
12	ברוש מצוי	14.0	24.0	2.0	שימור	2,767
13	ברוש מצוי	11.0	20.0	2.0	שימור	1,281
14	ברוש מצוי	12.0	20.0	5.0	כריתה	
15	ברוש מצוי	15.0	34.0	3.0	שימור	7,405
16	ברוש מצוי	13.0	32.0	3.0	שימור	5,160
17	ברוש מצוי	12.0	21.0	2.0	שימור	2,119
18	ברוש מצוי	15.0	38.0	5.0	שימור	9,250
19	פלפלון דמוי-אלה	5.0	13.0	8.0	שימור	608
20	ברוש מצוי	13.0	32.0	4.0	שימור	6,559
21	ברוש מצוי	11.0	13.0	3.0	שימור	812
22	ברוש מצוי	14.0	25.0	4.0	שימור	4,004
23	ברוש מצוי	12.0	20.0	3.0	שימור	1,922
24	ברוש מצוי	13.0	24.0	3.0	שימור	1,845
25	ברוש מצוי	14.0	26.0	3.0	שימור	3,248
26	ברוש מצוי	14.0	23.0	2.0	שימור	2,541
27	פיקוס בנימינה	8.0	25.0	6.0	שימור	4,974
28	פיקוס בנימינה	8.0	20.0	5.0	שימור	3,090
29	פיקוס בנימינה	8.0	13.0	6.0	שימור	1,754
30	פיקוס בנימינה	8.0	27.0	4.0	שימור	6,761
31	ברוש מצוי	13.0	24.0	3.0	כריתה	2,767
32	ברוש מצוי	4.0	10.0	2.0	כריתה	
33	ברוש מצוי	10.0	20.0	2.0	כריתה	1,922
34	ברוש מצוי	18.0	38.0	4.0	כריתה	9,250
35	ברוש מצוי	1.0	5.0	1.0	כריתה	
36	ברוש מצוי	1.0	5.0	1.0	כריתה	
37	ברוש מצוי	18.0	34.0	4.0	כריתה	7,405
38	ברוש מצוי	18.0	32.0	4.0	שימור	6,559
39	ברוש מצוי	12.0	25.0	4.0	שימור	3,003
40	ברוש מצוי	7.0	20.0	5.0	שימור	1,922
41	ברוש מצוי	15.0	32.0	3.0	שימור	6,559
42	פיקוס השדרות	7.0	14.0	7.0	כריתה	1,797
43	פיקוס הגומי	12.0	25.0	12.0	העתקה	3,767

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
44	אראוקריה רמה	16.0	36.0	5.0	כריתה	7,325
100	מיש בונגה	6.0	15.0	4.0	שימור	2,261
101	מיש בונגה	7.0	13.0	3.0	שימור	1,698
102	מיש בונגה	5.0	11.0	4.0	שימור	1,216
103	ברוש מצוי	16.0	36.0	3.0	כריתה	6,226
104	ברוש מצוי	14.0	15.0	2.0	כריתה	721
105	ברוש מצוי	16.0	28.0	3.0	כריתה	3,766
106	ברוש מצוי	15.0	37.0	3.0	כריתה	6,577
107	ברוש מצוי	14.0	46.0	6.0	שימור	13,554

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אורבך מגי)**

לאשר את הבקשה, להריסת בניין קיים בחלקו העורפי של מבנה, וכריתת 10 עצים בוגרים בתחום המגרש בכפוף לכל דין, ובתנאים הבאים:

**תנאי להתחלת עבודה**

הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים".  
הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות.

**תנאים בהיתר**

1. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתם.
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

**ההחלטה: החלטה מספר 5**

רשות רישוי מספר 1-20-0061 מתאריך 27/02/2020

לאשר את הבקשה, להריסת בניין קיים בחלקו העורפי של מבנה, וכריתת 10 עצים בוגרים בתחום המגרש בכפוף לכל דין, ובתנאים הבאים:

**תנאי להתחלת עבודה**

הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים".  
הצגת רישיון לביצוע כריתה/העתקה (לפני כריתה/העתקת העצים) מפקיד היערות.

**תנאים בהיתר**

1. העצים המיועדים להעתקה יועתקו למיקום אחר במגרש/ לשטח ציבורי, בליווי האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים בכל שלבי ההעתקה, עד לקליטתם.
2. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה או המומחה המלווה בתחום טיפול בעצים. בשטח הציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.