

כ"ה ניסן תש"פ  
19 אפריל 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0076 תאריך: 24/03/2020 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
	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	שטילמן אריאל	אופיר 11	0814-011	20-0346	1
	שינויים/הארכת תוקף החלטה	סתו דן	קהילת לבוב 14	0822-014	20-0407	2
	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אקו-סיטי אס. אל יזמות ובניה בע"מ	בצלאל 3	0679-003	20-0108	3
	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	תמ"א אוסישקין 58 בע"מ	אוסישקין 58	0202-058	20-0223	4
	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	פרץ גלית	ורדיאל 20	4013-020	19-1244	5
	שינויים/שינוי שם/שינוי תנאי	גלומב לינור	העליה 21	0005-021	20-0206	6
	שינויים/חידוש היתר	כהן מאיר	אבן סינא 41	3086-007	20-0412	7
	תוספות בניה/הריסה	אחוזות החוף בע"מ	ארליך 37	3008-033	20-0368	8
	ציבורי/תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	חברת מוסדות חינוך תרבות ושיקום שכונות בתל אביב	עמיקם 8	3626-008	20-0333	9

## רשות רישוי

04/03/2020	תאריך הגשה	20-0346	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות ושינויים	מסלול

תל ברוך	שכונה	אופיר 11 רחוב שניר 21	כתובת
0814-011	תיק בניין	195/6627	גוש/חלקה
491מ"ר מתוך 982מ"ר	שטח המגרש	ע1, ג1, 256, 1837	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שטילמן אריאל	רחוב אופיר 11, תל אביב - יפו 6901411
בעל זכות בנכס	שטילמן אריאל	רחוב אופיר 11, תל אביב - יפו 6901411
בעל זכות בנכס	שגיב דנה	רחוב אופיר 11, תל אביב - יפו 6901411
עורך ראשי	שביט פזית	רחוב ולנברג ראול 14א, תל אביב - יפו 69719
מתכנן שלד	מזרחי תמיר	רחוב המלאכה 2, רעננה 4366101

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
69.82	0.19	69.45	40.60	4.10	268.37	מעל
40.59	2.54	40.59	0.58	0.06	142.49	מתחת
110.41	2.74	110.05	41.18	4.16	410.86	סה"כ

### מהות הבקשה: (מוסקוביץ נעמי)

מהות עבודות בניה
<p>תוספת בנייה ושינויים כלפי היתר מס' 18-0066 מיום 24/5/2018 שניתן מכוח תמ"א 38 לבניין בן 2 קומות מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג'), הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- במרתף: שינויים פנימיים, שינוי מיקום חדר מכוונות וחדר איזון של בריכת שחיה, הקמת חדר טכני בשטח 6.71 מ"ר עבור מתקן אוטומטי מתרומם, שהופך בריכת שחיה למשטח כחלק מריצוף חוץ;</li> <li>- בקומת קרקע ובקומה א': שינויים פנימיים;</li> <li>- במפלס הגג: הקמת חדר יציאה לגג בשטח 39.65 מ"ר עם מרפסת גג ופרגולה בשטח של 33 מ"ר מחומר קל;</li> <li>- בגג העליון: סידור מערכת סולרית והגבהת מעקה הגג מעל חדר המדרגות להסתרת מעבי מזגנים;</li> <li>- במגרש: ביטול בריכת הנוי והגשר מעליה ושינויים בפיתוח שטח כולל גינון וריצופים, החלפת גדר בחלק מגבול המגרש הצדדי המערבי.</li> </ul>

### מצב קיים:

<p>המגרש נמצא בין רחוב שניר ורח' אופיר. על המגרש 2 יח"ד בקיר משותף. בחלק המערבי של המגרש נמצא בבניה הבניין שבנדון, בן 2 קומות מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג').</p>
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
17-0806	הריסת בניין קיים בן קומה במחצית המערבית של המגרש והקמת בניין חדש בן 2 קומות על גג שטח, מעל מרתף, עבור יח"ד אחד (קוטג') בקיר משותף, עם בריכות שחיה בלתי מקורה וחדר מכוונות תת קרקעיות, בריכת נוי וגשר מעליה, 2 מקומות חניה מקורים במרווח הקדמי.	24/05/2018	18-0066

**בעלויות:**

הנכס בבעלות רמ"י וחכירה פרטית של תת-חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים שהינם חוכרים של מחצית המערבית של המגרש, נשלחה הודעה לפי תקנה 36 ב' לרמ"י ולחוכרים של מחצית המזרחית של המגרש ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכנית 256 אזור תל ברוך)**

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים
42.45 מ"ר, לפי היתר הקודם 29.45 מתוך 42.45 מ"ר אושרו במסגרת הקלה של 6% יחסית משטח המגרש, ו-13 מ"ר נוספים אושרו מכוח תמ"א 38.	קיים לפי היתר ק.קרקע: 126.65 מ"ר <u>קומה א': 112.20 מ"ר</u> סה"כ 238.85 מ"ר ממ"ד אושר במרתף	20% = 98.20 מ"ר 20% = 98.20 מ"ר 40% = 196.40 מ"ר 9 מ"ר + עובי קירות	- קומת קרקע - קומה א' - סה"כ  שטחי שרות ממ"ד

**בנייה על הגג: חדר יציאה לגג ג1**

סטייה	מוצע	מותר	שטח/תכנית
	39.65 מ"ר	40 מ"ר	שטח/תכנית
בחנתך לא הוצגה מערכת הסולרית על הגג.	גובה 4.60 מ'	ברוטו 5- מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח) נטו- לפי גובה קומה טיפוסית על לא יעלה על 3 מ'.	גובה
	כ-5 מ' לרח' אופיר, כ-8 מ' לרח' שניר צד מזרחי קיר משותף צד מערבי כ-2.60 מ'	2 מ' לחזית 1.20 מ' לצד/אחור	נסיגות
	ביח"ד המזרחית בקיר משותף קיים בנין עם גג שטח	התאמה לגגות הקיימים	בינוי

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

סטייה	מוצע	מותר	קומות
	1	1	קומות
ראה הערות לגבי חדר מערכות המבוקש.	קיים לפי היתר: ממ"ד, חדר משחקים, חדר כושר, חדר שירותים ומדרגות פנימיות. מוצע טכני תת קרקעי, בשטח של 6.70 מ"ר, עם גישה מהחצר המונמכת.	חניה/ מחסנים דירתיים/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	קיים בהיתר 98.20 מ"ר	לפי תכנית הקרקע המותרת 20% = 98.20 מ"ר	תכנית

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	מצללה בחצר/על הגג: - שטח המצללה - קווי בניין/נסיגות בגג
ללא שינוי כלפי היתר		+	מרפסת
שינוי פיתוח שטח הינו לביטול בריכת נוי והגשר שמעליה, החלפתם בגינות וריצופים.		+	פיתוח שטח /גדרות
מוצעת החלפת גדר קיימת בחלק מהגבול המגרש הצדדי בגובה של כ-1.0 כלפי הקרקע הגובל בתוך המגרש, הגדר מוצעת בציר בין המגרש הנדון והמגרש השכן, אך לא הוגשה הסכמה מפורשת להחלפת גדר.	+		גדר

### הערות נוספות:

לפי בירור שנערך עם עורכת הבקשה, חדר הטכני תת קרקעי המוצע, הינו עבור מתקן מתרומם אוטומטי שהופך בריכת שחיה לשטח כחלק מריצוף חוץ. הגישה לחדר הנ"ל מוצע דרך חצר מונמכת ולא מהווה חלק מהמרתף, לכן אינה מהווה הגדלת שטח המרתף.

### חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 05/03/2020

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

כיבוי אש

=====

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. 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)

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
32	ברכיכטון אוסטרלי	7.0	32.0	3.0	שימור	4,244
43	דיפסיס משולש	3.0	40.0	5.0	שימור	1,800
97	ברכיכטון צפתתי	7.0	80.0	4.0	שימור	56,269
100	זית אירופי	6.0	18.0	6.0	שימור	
101	סייגרוס רומנוזוף	8.0	30.0	4.0	שימור	3,456
140	מנגו הודי	5.0	16.0	5.0	שימור	
141	פיקוס אוזני	7.0	30.0	7.0	שימור	13,565

### חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אהרון מיכאלי 12/11/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח בניין בבניה, המבוקש בבניה.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מוסקוביץ נעמי)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 18-0066 מיום 24/5/2018 בבניין בבניה ותוספת חדר טכני תת קרקעי, ביטול בריכת נוי וגשר מעליה ושינויים בפיתוח השטח, בניית חדר יציאה לגג עם מרפסת גג ופרגולה קלה, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים להיתר**

1. הצגת חתך ניצב דרך חדר היציאה לגג כולל סימון המערכת הסולרית (בגובה עד 5 מ' בלבד).
2. השלמת מידות ומפלסים הנדרשים לבדיקת התכניות
3. הגשת הסכמה מפורשת של בעלי המגרש הצמוד לעניין החלפת גדר בציר בין המגרש הנדון והגובל.
4. סימון אטימת השער לשצ"פ לחלקה 309 בגוש 6627

**הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-20-0076 מתאריך 24/03/2020**

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 18-0066 מיום 24/5/2018 בבניין ובנייה ותוספת חדר טכני תת קרקעי, ביטול בריכת נוי וגשר מעליה ושינויים בפיתוח השטח, בניית חדר יציאה לגג עם מרפסת גג ופרגולה קלה, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים להיתר**

1. הצגת חתך ניצב דרך חדר היציאה לגג כולל סימון המערכת הסולרית (בגובה עד 5 מ' בלבד).
2. השלמת מידות ומפלסים הנדרשים לבדיקת התכניות
3. הגשת הסכמה מפורשת של בעלי המגרש הצמוד לעניין החלפת גדר בציר בין המגרש הנדון והגובל.
4. סימון אטימת השער לשצ"פ לחלקה 309 בגוש 6627

**הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

## רשות רישוי

17/03/2020	תאריך הגשה	20-0407	מספר בקשה
	הארכת תוקף החלטה	שינויים	תוספות ושינויים
			מסלול

הדר-יורף	שכונה	קהילת לבוב 14	כתובת
0822-014	תיק בניין	323/6636	גוש/חלקה
726	שטח המגרש	1, 2, 2204, 2691, ג	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב קהילת לבוב 14, תל אביב - יפו 6970362	סתו נילי	מבקש
רחוב קהילת לבוב 14, תל אביב - יפו 6970362	סתו דן	מבקש
ת.ד. 7246, תל אביב - יפו 6107201	מנהל מקרקעי ישראל	בעל זכות בנכס
רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723	גרינשפון זויה	עורך ראשי
רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723	גרינשפון זויה	מתכנן שלד

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
				15.06	149.67	מעל
	6.42	46.62				מתחת
	6.42	46.62		15.06	149.67	סה"כ

### מהות הבקשה: (שחר יוסף)

הארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית מ-30/01/2019 לבקשה מס' 18-1149 שכללה הריסת יח"ד אמצעית קיימת בת 2 קומות מעל מרתף בקומת הקרקע באגף המערבי ובנייתה מחדש בצורה מורחבת, וניצול חלל גג הרעפים, בבניין טורי בן קומה מכיל 4 יח"ד צמודות קרקע.

### להלן החלטת ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 2-19-0002 מתאריך 30/01/2019:

- לקבל את התנגדות בחלקה, ולדרוש הריסת גדרות פנימיות השייכות למבקש לפני הוצאת היתר והצגת אישור מחלקת הפיקוח על כך ולא לאשר גדר הפרדה פנימית חדשה.
  - לאשר את הבקשה להריסה ובניה מחדש של הדירה האמצעית הקיימת בקומת הקרקע באגף המערבי כולל מרתף עם ממ"ד, 2 קומות וניצול חלל גג הרעפים, כולל ההקלה הבאה:
    - תוספת 6% יחסית מעבר לשטחים המותרים (10.89 מ"ר).
- בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהחלטה המקורית.

מצב בקשה מס' 18-1149 לפני סגירתה: מולאו כל דרישות הוועדה ומהנדס העיר, הבקשה נמצאת בבדיקה אחר ועדה בתחנות עירוניות שלא במכון הרישוי. התקבלה בקשה מעורכת הבקשה להארכת תוקף בה צוין: "סיימתי עם כל האישורים פרט הריסת גדרות. בעלי נכס הרסו גדר בחלק קידמי של המגרש. בחלק אחורי קיימת גדר רשת שלא מצליחים להרוס כשכן לא ניתן. על כך הוגש תצהיר על בעלות גדרות ומבנים. אני מבקשת להאריך את התוקף הבקשה לסיום טיפול בתיק".

### חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י אלנה דוידזון)

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 30/01/2021 בתנאי החלטה המקורית, בכפוף לכל דין, תאום תכנון ותנאים טכניים.

ההחלטה: החלטה מספר 2

עמ' 6

0822-014 20-0407

רשות רישוי מספר 1-20-0076 מתאריך 24/03/2020

לאור הנימוק המובא בבקשת עורך הבקשה, לאשר את הבקשה להארכת תוקף החלטת הוועדה המקומית לשנה נוספת, עד לתאריך 30/01/2021 בתנאי ההחלטה המקורית, בכפוף לכל דין, תאום תכנון ותנאים טכניים.

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-0108	תאריך הגשה	19/01/2020
מסלול	בניה חדשה תוספות ושינויים	בניה חדשה תוספות בניה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') הריסה

כתובת	בצלאל 3	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	205/6217, 73/6217	תיק בניין	0679-003
מס' תב"ע	3729 א', ע'1.	שטח המגרש	649

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקו סיטי אס.אל. יזמות ובניה בע"מ	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727
בעל זכות בנכס	ברטלר מאיר	רחוב בצלאל 3, תל אביב - יפו 6468303
עורך ראשי	גרוסברד לילך	רחוב אנגל 8, תל אביב - יפו 6522416
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב הירקון 67, בני ברק 5120613
מורשה חתימה מטעם המבקש	רשף דודו	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727

### מהות הבקשה: (חדאד הילה)

מהות עבודות בניה
<p>הריסת בניין מגורים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 11 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 21 יח"ד, הכוללים:</p> <p>-בכל קומות המרתף: מחסנים דירתיים, פירי תשתיות, חדרי טכניים, 23 מקומות חניה (11 מהם במתקן חצי אוטומטי), 21 מקומות חניה לאופניים, 5 מקומות חניה לאופנועים עם גישה באמצעות רמפה לרכב מרחוב בצלאל.</p> <p>-בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, מחסן משותף ו- 2 יח"ד עם ממ"ד וחצר צמודה במרווח צדדי מערבי ובעורף המגרש.</p> <p>-בקומות הטיפוסיות (א'-ה'): 3 יח"ד עם ממ"ד בכל קומה ומרפסות פתוחות ומקורות בחזית ובעורף הבניין.</p> <p>-בקומת הגג החלקית התחתונה (קומה ו'): 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גג בחזית הבניין ומרפסת פתוחה בעורף הבניין.</p> <p>-בקומת הגג החלקית העליונה (קומה ז'): 2 יח"ד עם ממ"ד, מרפסת גזוזטרה בחזית הבניין ומרפסת גג בעורף הבניין.</p> <p>-על הגג העליון: גנרטור, מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>-בכל קומות הבניין: מסדרונות ומבואות, גרעין חדר מדרגות, פירים טכניים ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.</p> <p>-בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישא למים בגבול מגרש צדדי מערבי, מסתורי כביסה בתחום חצרות הצמודות ליח"ד, נישא לגז בתחום המגרש ופירי אוורור בגבול המגרש הצדדי מזרחי.</p>

### מצב קיים:

בניין בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 11 יח"ד.

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
624	29/11/1956	בניין בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 11 יח"ד.

### בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום בבעלות חברה "גוש 6217 חלקות 73 ו- 205 בע"מ" ובחכירה של 19 חוכרים.

מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "אקו סיטי- אס.אל יזמות ובניה בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום, וכן ע"י מיופה כוחם של 17 מהחוכרים, עו"ד ללום אברהם בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 לבעלי זכויות שאינם חתומים ולחלקות גובלות + עוגנים ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (3729'א' רובע 4- רחוב ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)**

ההיתר המקורי משנת 1956.

ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + 2 קומות גג חלקיות	6 קומות + 2 קומות גג חלקיות	6 קומות + 2 קומות גג חלקיות	
<b>קווי בניין:</b> <b>קדמי מזרחי לרחוב</b> <b>מוסנזון:</b>	4.00 מ'	4.00 מ'	
<b>צדדי מזרחי:</b>	3.00 מ'	3.00 מ'	
<b>צדדי מערבי:</b>	3.00 מ'	3.00 מ'	
<b>אחורי:</b>	5.00 מ'	5.00 מ'	
<b>זכויות בנייה:</b>	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומת גג חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי הבניין לפי התכנית ובמסגרת מספר הקומות המותר.	חריגה מהשטחים המותרים נוכח הוספת מרפסת גזוזטרה בקומת הגג החלקית התחתונה המהווה תוספת שטח בקומה ה' מעבר למותר.	חריגה מהשטחים המותרים נוכח הוספת מרפסת גזוזטרה בגג החלקית התחתונה המהווה תוספת שטח בקומה ה' מעבר למותר. בניגוד להוראות תכנית 3729'א' שלא ניתן לאשר.
<b>שטחי שירות:</b>	לפחות 20% מסך השטחים הכוללים	בהתאם לחישוב השטחים שצורך למפרט הבקשה מבוקשים כ- 28% שטחי שירות בהתאם למותר.	
<b>צפיפות:</b>	לפי מקדם צפיפות של 90 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי בניין לרבות נסיגות בקרקע ובגג (2,440 מ"ר) = 27 יח"ד	מבוקשות 21 יח"ד בהתאם למותר.	
<b>גובה קומה (בין רצפות):</b>	עד 3.30 מ'	3.30 מ' בהתאם למותר	
<b>רצועה מפולשת:</b>	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	מבוקשת בניית קירות בתחום רצועה מפולשת ומקצב שאינו אחיד.	מבוקשת בניית קירות בתחום רצועה מפולשת ובמקצב שאינו אחיד בניגוד להוראות תכנית 3729'א' שלא ניתן לאשר.
<b>שימושים בקומת הקרקע:</b>	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה. מבוקשת נישת גז מחוץ לתחום הבניין.	מבוקשת נישת גז מחוץ לתחום הבניין. בניגוד להוראות תכנית 3729'א' שלא ניתן לאשר.
<b>קומות גג חלקיות נסיגות ממעקה הגג:</b>			
<b>בקומת הגג החלקית התחתונה:</b>	3.00 מ'	2.99 מ'	0.01 מ'

סטייה	מוצע	מותר	
<p><b>1.60 מ'</b>  <b>נוכח הוספת מרפסת</b>  <b>גזוזטרה מעל מרפסת גג,</b>  <b>בניגוד להוראות תכנית</b>  <b>3729 א' שלא ניתן לאשר.</b></p>	<p>1.40 מ'                      נוכח הוספת מרפסת גזוזטרה                      מעל מרפסת גג.</p> <p>2.00 מ'</p> <p>4.50 מ'</p>	<p>3.00 מ'</p> <p>2.00 מ'</p> <p>עד 4.50 מ'</p>	<p><u>לחזית:</u></p> <p><b>בקומת הגג</b>  <b>החלקית העליונה:</b>  <u>לחזית:</u></p> <p><u>לאחור:</u></p> <p><u>גובה הבנייה:</u>  <u>כולל מתקנים</u>  <u>טכניים:</u></p>
	<p>1.60 מ'</p> <p>1.60 מ'</p> <p>בהתאם למותר.</p> <p>בהתאם למותר.</p> <p>בהתאם למותר.</p>	<p>עד 1.60 מ'</p> <p>עד 1.60 מ'</p> <p>עד 14 מ"ר למרפסות הבולטות                      מקירות הבניין החיצוניים</p> <p>סך שטח המרפסות לא יעלה על                      ממוצע של 12 מ"ר</p> <p>לא יותרו מרפסות בנויות                      לסירוגין</p>	<p><u>מרפסות:</u>  <u>בליטות:</u>                      קו בניין קדמי                      לרחוב בצלאל:                      קו בניין אחורי:                      שטח:                      ממוצע שטח:                      הוראות בניוי:</p>
<p><b>הוצג פתרון למעבי מזגנים</b>  <b>בתחום פיתוח השטח</b>  <b>בניגוד להוראות התכנית</b>  <b>3729 א' שלא ניתן לאשר.</b></p>	<p>הוצג פתרון למעבי מזגנים                      בתחום פיתוח השטח בניגוד                      להוראות התכנית 3729 א' שלא                      ניתן לאשר.</p>	<p>ניתן להתקין במקומות                      הבאים:                      -בפיר ייעודי                      -במרפסת שירות אשר לא                      חורגת מקווי הבניין.                      -על הגג העליון.</p>	<p><u>מזגנים:</u></p>
<p><b>הוצג פתרון לתליית</b>  <b>כביסה בתחום מרפסת</b>  <b>גזוזטרה המבוקשת</b>  <b>בקומת הגג החלקית</b>  <b>העליונה שלא ניתן</b>  <b>לאשרה ומשכך לא הוצע</b>  <b>פתרון ליח"ד קדמית</b>  <b>בקומת הגג החלקית</b>  <b>העליונה.</b>  <b>בניגוד להוראות תכנית</b>  <b>3729 א' שלא ניתן לאשר.</b></p>	<p>הוצג פתרון לתליית כביסה                      בתחום מרפסת גזוזטרה                      המבוקשת בקומת הגג החלקית                      העליונה שלא ניתן לאשרה                      ומשכך לא הוצע פתרון ליח"ד                      קדמית בקומת הגג החלקית                      העליונה.</p>	<p>כל יח"ד חדשה תחויב במסתור                      כביסה.</p>	<p><u>מסתורי כביסה:</u></p>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>2 קומות מרתף, בהתאם                      למותר.</p>	<p>2 קומות עליונות + 4 קומות                      עבור שטחי שירות כלליים.</p>	<p><u>קומות:</u></p>
	<p>בקומה העליונה: 3.84 מ'                      בקומה התחתונה: 5.31 מ'</p>	<p>בקומות המרתף העליונות עד                      4.00 מ' נטו</p>	<p><u>גובה:</u></p>

סטייה	מוצע	מותר	
	עבור מכפיל חניה- ניתן לאשר.	בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	
	חניה/ מחסנים דירתיים/ דרים טכניים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	<u>שימוש:</u>
	בהתאם למדידה גרפית מבוקשת תכסית מרתף בשטח של כ- 549.23 מ"ר בהתאם למותר	80% משטח המגרש- לפי הוראות תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש (552 מ"ר).	<u>תכסית:</u>

#### התאמות:

הערות	לא	כן	
לא הוצג פתרון אוורור עבור כל חדרי השירותים המוצעים בניגוד לתקנות התכנון והבניה.	+		<u>אוורור:</u>
לא פורטו גווני החומרים המבוקש ופרטי הגמר המבוקשים, כנדרש.	+		<u>עיצוב המעטפת:</u>
מבוקשות פרגולות בשטח של כ- 9.50 מ"ר ו- 8 מ"ר בהתאם למותר.		+	<u>פרגולה:</u> <u>שטח:</u>
בהתאם לפרט שצורף, מבוקשות פרגולה מפלדה הכוללות אוורור- בהתאם לתקנות התכנון והבניה.		+	<u>פרט וחומר:</u>
מבוקש דוד אגירה בתחום החצר שלא ניתן לאשר.	+		<u>דודי אגירה:</u>
הוצגו 18 תאים סולאריים על הגג העליון עבור 21 יח"ד מבוקשות.	+		<u>מתקנים סולאריים:</u>
מבוקשת הגבהת פיתוח השטח בצמוד לגדר צפונית קדמית (יצירת אדניות) בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		<u>פיתוח שטח:</u>
גובה הגדר הקדמית עולה על 0.70 מ' המותרים. גובה הגדרות בתחום המגרש ובגבולות המגרש עולה על 1.50 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		<u>גדרות:</u>
רוב שטח החלחול מוצע בחלקו האחורי של המגרש נוכח עצים לשימור הקיימים בקרבה לגבול המגרש האחורי. מוצעים כ- 15% שטחי חלחול בכל המגרש- ניתן לאשר.		+	<u>פיתוח שטח:</u> חלחול במרווח הקדמי
מבוקש בית גידול מעל מרתף במרווח הקדמי בעומק של כ- 1.06 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		<u>בתי גידול:</u>
מבוקש מפלס כניסה קובעת העולה ב- 0.30 מ' ממפלס המדרכה בהתאם למותר.		+	<u>מפלס כניסה קובעת:</u>

#### הערות נוספות:

- במסגרת הבקשה מוצעת התקנת עוגני קרקע זמניים בכל היקף המגרש הגובל בחלקות של מגרשי השכנים (בלבד), הוגש תצהיר לכך מטעם מהנדס השלד וכמו כן בוצע משלוח הודעות לצורך יידוע החלקות הגובלות על התקנת עוגנים. 2. טרם הגשת הבקשה, בוצע תיאום מול הסדרי קרקע- הנ"ל נרשם כתנאי לתעודת גמר.

חו"ד מכון רישוי ע"י נדב פרסקו 06/02/2020

תנועה וחניה

=====

דרישת התקן:

21.33 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

4 מקומות חניה לאופנועים  
21 מקומות חניה לאופניים  
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן :

22 מקומות חניה לרכב פרטי במרתפי חניה, מהם 11 מקומות חניה ע"י מתקן חניה חצי אוטומטי  
1 מקום חניה לרכב נכים  
4 מקומות חניה לאופנועים במרתף חניה  
21 מקומות חניה לאופניים במרתף חניה  
1. תכנית הסדרי התנועה בחזית הפרויקט אושרה ע"י אגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה  
2. יש לתכנן חלק מהמקומות החניה לאופניים גם בקומת קרקע  
3. יש להוסיף מידות רוחב הרמפה.  
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

כיבוי אש

=====

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

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות ומכל. תכנון האשפה המוצג מאושר.  
המלצה : לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

=====

התווסף תנאי לקבלת היתר בנושא אוורור מרתפים. התווספו תנאים בהיתר ולגמר לנושא האקוסטי ולחדר טרפו.  
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.  
עצים מספר 9, 11, 15 ו-20 מסומנים לכריתה במגרשים שכנים. יש להציג הסכמת השכנים לכריתתם לאחר החלטת  
הוועדה. עץ מספר 8 - פיקוס בנגלי בקוטר גזע של 151 ס"מ - מסומן לשימור במגרש שכן. הוגש תכנון מתוקן כך שהבנייה  
תתרחק מהעץ ויהיה ניתן לשמרו.  
תמורת כריתת העצים יש לנטוע במגרש עצים בגודל 10 לפחות ( 4" ) ובערך חליפי של 14,231 ש"ח.  
אם אי אפשר לממש את כל הערך החליפי במגרש, תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בתיאום עם האגף לשיפור פני  
העיר (שפ"ע). על בעל היתר לתאם זאת בעצמו עם מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע.  
ניתנו תנאים לקבלת היתר להסכמת שכנים, נטיעות ומפרט שימור.  
ניתן תנאי בהיתר לדילול נוף וחיתוך שורשים.  
ניתנו תנאים לאכלוס לנטיעות וליווי אגרונום.  
המלצה : לאשר את הבקשה

מקלוט

=====

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

אדריכלות מכון הרישוי

=====

נדרשים תיקונים : התאמת חתכים לתכניות, רצועת גינון קדמית, בית גידול לעצים, נטיעות, מסתור בלוני גז ושערים.  
נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.  
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

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיגלון חד עלים	8.0	8.0	3.0	כריתה	579
2	היביסקוס סיני	2.0	5.0	1.0	כריתה	
3	קליסטמון הנצרים	5.0	15.0	3.0	כריתה	1,385
4	קליסטמון הנצרים	6.0	24.0	4.0	כריתה	3,545
5	קליסטמון הנצרים	4.0	16.0	3.0	כריתה	1,576
7	שסק יפני	4.0	10.0	3.0	שימור	452
8	פיקוס בנגלי	17.0	151.0	15.0	שימור	170,396
9	פלפלון דמוי אלה	4.0	27.0	3.0	כריתה	1,190
11	שסק יפני	9.0	16.0	4.0	כריתה	1,920
15	פלפלון דמוי אלה	6.0	28.0	5.0	כריתה	1,920
20	פלפלון דמוי אלה	7.0	18.0	3.0	כריתה	2,116

### חו"ד נוספות:

**נכסים - מירי גלברט 07/11/2019**

חלקה 205 בגוש 6217 בבעלות פרטית.

התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים במידה ושיטת הביסוס תשתנה יש לחזור ולקבל את אישור אגף הנכסים.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 11 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 21 יח"ד.

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

#### תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית (בבנייה חדשה כאשר מוגדר בתכנית תנאי להיתר).
3. הצגת אישור מורשה מתו"ס עבור המבוקש.
4. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
5. הצגת חישובים סטטיים + בדיקות קרקע.
6. ביטול מרפסת הגזוזטרה המבוקשת בקומת הגג החלקית העליונה שכן הנ"ל מהווה תוספת תשטח מעבר לקווי בניין ומעבר לשטחים המותרים.
7. הצגת פתרון לגז בתחום הבניין ובהתאם להוראות תכנית 3729א'.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים בבניין שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו
3. השבת מי תהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חו"ד משרד הבריאות לתקינותם.
4. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי תהום ותקינותם לתת הקרקע.

5. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

### ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-20-0076 מתאריך 24/03/2020

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט במרתף המכיל 11 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו- 2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 21 יח"ד.

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

#### תנאים להיתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית (בבנייה חדשה כאשר מוגדר בתכנית תנאי להיתר).
3. הצגת אישור מורשה מתו"ס עבור המבוקש.
4. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
5. הצגת חישובים סטטיים + בדיקות קרקע.
6. ביטול מרפסת הגזוזטרה המבוקשת בקומת הגג החלקית העליונה שכן הנ"ל מהווה תוספת תשטח מעבר לקווי בניין ומעבר לשטחים המותרים.
7. הצגת פתרון לגז בתחום הבניין ובהתאם להוראות תכנית א'3729.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לחוק המקרקעין לעניין רישום שטחים משותפים בבניין שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו
3. השבת מי תהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חו"ד משרד הבריאות לתקינותם.
4. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי תהום ותקינותם לתת הקרקע.
5. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

---

## רשות רישוי

---

09/02/2020	תאריך הגשה	20-0223	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 הישן - החלק הצפוני	שכונה	אסישקין 58	כתובת
0202-058	תיק בניין	63/6958	גוש/חלקה
462	שטח המגרש	58, 3616 א', ע'1, תמ"מ 2/5.	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	תמ"א אסישקין 58 בע"מ	חורשה רוזן פנחס 72, תל אביב - יפו 6951294
בעל זכות בנכס	רוטקופ אשר	רחוב קהילת ציון 35, הרצליה 4638241
בעל זכות בנכס	שורקין ליסה	רחוב אסישקין 58, תל אביב - יפו 6259147
בעל זכות בנכס	טרנו פנינה	רחוב אינשטיין אלברט 9, חיפה 3460507
בעל זכות בנכס	יעקב צור	רחוב אנפה מכבים רעות 204, מודיעין-מכבים-רעות 7179901
בעל זכות בנכס	בורוסקי ליאורה	רחוב אסישקין 58, תל אביב - יפו 6259147
בעל זכות בנכס	חיו אייל	רחוב אסישקין 58, תל אביב - יפו 6259147
בעל זכות בנכס	לחוביצקי בועז	רחוב עזר וייצמן 1, הוד השרון 4502552
בעל זכות בנכס	סיון ענת	רחוב עזר וייצמן 1, הוד השרון 4502552
בעל זכות בנכס	דובר עינת	רחוב מנורה 11, תל אביב - יפו 6941611
בעל זכות בנכס	מזור חנן	רחוב אסישקין 58, תל אביב - יפו 6259147
בעל זכות בנכס	קמיל אילן	רחוב דיין משה 16, פתח תקווה 4951815
בעל זכות בנכס	קמיל זהבה	רחוב דיין משה 16, פתח תקווה 4951815
בעל זכות בנכס	הררי לבהרי נעמה	רחוב יסמין 34, זכרון יעקב 3092527
בעל זכות בנכס	לרר גיל	ת.ד. 570, צור משה 4281000
בעל זכות בנכס	לבהרי יוסף	רחוב יסמין 34, זכרון יעקב 3092527
בעל זכות בנכס	לרר איילת	ת.ד. 570, צור משה 4281000
בעל זכות בנכס	בית-אל מאירה	רחוב אלנבי 19, תל אביב - יפו 6332116
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	ברגר דורית	רחוב סמ ורד 7, רמת השרון 4724938
מורשה חתימה מטעם המבקש	זנו יצחק	רחוב טופז 2, ראשון לציון 7540305

### מהות הבקשה: (עידו קויפמן)

#### מהות עבודות בניה

- הריסת בניין קיים למגורים, בן 4 קומות שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף אחת עבור סה"כ: 15 יח"ד.
- בקומת המרתף: מחסן דירתי אחד ו-17 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי עם כניסה לחניה המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת בחזית קדמית צפונית בתחום מעטפת הבניין וגישה נוספת למתקן החניה ולשטח המחסן באמצעות גרם מדרגות חיצוני במרווח צדדי מזרחי.
- בקומת הקרקע: לובי כניסה, תא קבלה למתקן חניה תת קרקעי בחזית קדמית, חדר אשפה, נישה לבלוני גז, חדר אופניים ויחידת דיור אחת עם ממ"ד.
- בקומות 1-3 (בכל קומה): 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, ומרפסות גוזזות בחזית קדמית ועורפית.
- בקומות 4-5 (בכל קומה): 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, ומרפסות גוזזות בחזית קדמית ועורפית.
- (בקומה 5: פרגולות מעל מרפסות גוזזות בחזית קדמית).

- בקומת הגג החלקית: יחידת דיור אחת עם ממ"ד ומרפסות גג צמודות בחזית ובעורף הבניין ופרגולות מבטון מעל מרפסות הגג.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות ומיזוג אוויר עם גישה באמצעות גרעין המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין (על קרקעי): גרעין חדר מדרגות ופיר מעלית, מעברים, מבואות ופירי תשתיות.
- בחצר: חצרות משותפות, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, 3 מקומות חניה לאופנועים ו-6 מקומות חניה לאופניים נישת למערכות מים בצמוד לגדר צדדית מזרחית ופירי אוורור בצמוד לגדר צדדית מערבית.

### מצב קיים:

בניין קיים למגורים, בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית המכיל 11 יח"ד – מבוקש להריסה.

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
807	1958	היתר מקורי- הקמת בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת עמודים המכיל: בקומת העמודים: 2 יח"ד ומקלט, בקומות א'-ג' (3 יח"ד כל קומה טיפוסית), סה"כ: 11 יח"ד בבניין.

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בן 11 חלקות משנה, הבקשה חתומה ע"י נציגי מבקש הבקשה וכן ע"י מיופה כוחם של 10 בעלי זכויות (בשלמות). נשלחו הודעות לזכאים לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

### התאמה לתב"ע (תכניות: 58, 3616א' ברחוב לא ראשי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)

- ההיתר המקורי משנת 1958.
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.
- ב-16/03/2020 נשלחו לעורך הבקשה במייל הערות לבקשה וסוכם כי יגיש תכנית מתוקנת בהתאם להערות הנ"ל. עורך הבקשה תיקן את מרבית הליקויים ואין בתיקונים הנ"ל שינוי מהותי ביחס למוצג במפרט הבקשה המקורי. להלן ממצאי בדיקת התכנית המתוקנת כמפורט:

מס' קומות:	מותר	מוצע	סטייה
6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
<b>קווי בניין:</b> קדמי צפוני לרחוב אוסישקין: לצד מערב: לצד מזרח: לאחור:	4.00 מ' 2.50 מ' 2.50 מ' 4.50 מ'	4.00 מ' 4.00 מ' 2.50 מ' 4.50 מ'	
<b>זכויות בנייה</b> (תכנית נפחית):  שטחי שירות:	בקומות הטיפוסיות (למעט בקומת קרקע וקומה עליונה חלקית), תכנית נפחית, בתוך קווי הבניין לפי התכנית ובמסגרת מספר הקומות המותר.  20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	הבנייה מוצעת בתוך קווי הבניין בהתאם למותר בהוראות התכנית.  29.44 לפי חישוב עורך הבקשה.	
<b>צפיפות:</b>	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים 1399.42 מ"ר = 17 יח"ד	15 יח"ד	
<b>רצועה מפולשת בבניין פינתי:</b>	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת בעומק של 3.00 מ'.	בהתאם להוראות התכנית.	
<b>שימושים בקומת הקרקע:</b>	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	בהתאם להוראות התכנית.	
<b>גובה קומה</b>	עד 3.30 מ'	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם	

	למותר.		<b><u>בין רצפות):</u></b>
	<p>3.00 מ' מ</p> <p>2.00 מ' מ</p> <p>4.50 מ' (ברוטו) כולל מתקנים טכניים.</p> <p>4.50 מ' מ</p> <p>מוצעת גישה לשטחים טכניים משותפים על הגג באמצעות גרעין המדרגת המשותף של הבניין.</p>	<p>נסיגה מחזית קדמית של 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי המותר.</p> <p>נסיגה מחזית עורפית של 2.00 מ' מקו הבניין העורפי המותר.</p> <p>עד 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד למפלס המעקה העליון.</p> <p>עד 5.00 מ' באזור חדר המדרגות והמעלית.</p> <p>הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים.</p>	<p><b><u>קומת גג חלקית:</u></b> נסיגות ממעקה הגג לחזית קדמית:</p> <p>לאחור:</p> <p>גובה הבנייה על הגג(ברוטו), כולל מתקנים טכניים:</p> <p>בינוי:</p>
	<p>עד 1.60 מ' בחזית קדמית ועורפית.</p> <p>בהתאם למותר.</p> <p>מוצע שטח מרפסות (160מ"ר) בממוצע של 10.66 מ"ר.</p> <p>מוצעות מרפסות בחזית קדמית ועורפית בצורה אחידה.</p>	<p>עד 1.60 מ'.</p> <p>עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים.</p> <p>סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יחיד בבניין.</p> <p>לא יותרו מרפסות בנויות לסירוגין</p>	<p><b><u>מרפסות:</u></b></p> <p>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי:</p> <p>שטח:</p> <p>הוראות בינוי:</p>
	<p>1.39 מ' ממעקה גג קדמי</p> <p>1.20 מ' ממעקה גג עורפי</p> <p>3.00 מ' בחזית קדמית ועורפית.</p>	<p>לא יפחת מ- 1.20 מ'</p> <p>גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' גובה כולל גובה הקורות העליונות</p>	<p><b><u>מצללה על הגג:</u></b> <b><u>נסיגות בגג:</u></b></p> <p>גובה:</p>
	מגורים	מגורים	<b><u>שימושים:</u></b>
	מוצע פתרון מיזוג על גג עליון בהתאם למותר (ר' גם התייחסות בהמשך בהתאמות)	יתוכננו מזגנים לכל יחיד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	<b><u>מזגנים:</u></b>
	הוצג פתרון למסתורי כביסה עבור כל הדירות המתוכננות בהתאם להוראות התכנית.	לכל יחיד יתוכנן מסתור כביסה במישור חזיתות הבניין. מסתורי כביסה לא יוצבו בחזית הקדמית.	<b><u>מסתורי כביסה:</u></b>

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1, 3616א'):**

סטייה	מוצע	מותר	
	קומה אחת.	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שרות כלליים.	<b>קומות:</b>
	2.77 מ' (נטו)	4.00 מ' נטו (ב-2 קומות עליונות)	<b>גובה קומות:</b>
	חניה, מחסן דירתי אחד.	חניה, שטחים נלווים משותפים, מחסנים דירתיים, שטחים טכניים,	<b>שימוש:</b>

		חדר משחקים.	
	לפי חישוב עורך ומדידה גרפית: 70 מ"ר עבור חלחול מי נגר עילי המהווים 15.2% משטח המגרש (462 מ"ר). שטחי החלחול מתוכננים בחלקם במרווחים הצדיים והאחורי, בתוואי של עצים לשימור ועצים חדשים לשתילה.	80% משטח המגרש- לפי הוראות תוכנית ע"1. לפי תמ"א 34 ותוכנית 3616א': ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש תוך מתן פתרון טבעי ל- 15% שטחים חדירי מים = 69.3 מ"ר.	<b>תכנית וניהול מי נגר עילי:</b>

**התאמות:**

הערות	לא	כן	
		*	- גודל חדירים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אזור
		*	<b>גדרות:</b>
במסגרת הבקשה הוצגה פריסת גדרות בכל גבולות המגרש, לפי גובה גדר בגבול המגרש הקדמי הינו עד 0.70 מ' בהתאם למותר בהנחיות מרחביות / מדיניות הוועדה וגובה גדרות בגבולות המגרש הצדדיים והאחורי הינו עד 1.50 מ' בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה.		*	
		*	<b>מסתורים:</b>
בקומות הטיפוסיות מוצעים מסתורי כביסה בעומק מינימלי של 0.60 מ' כנדרש בהנחיות מרחביות / מדיניות הוועדה.		*	
		*	<b>מזגנים:</b>
מוצע פתרון למערכות מיזוג אוויר עבור כל יחידות הדיור המתוכננות בבניין.		*	
		*	<b>מתקנים סולאריים:</b>
תוכננו 15 מתקנים סולאריים לכל 15 יח"ד בהתאם למותר בתקנות.		*	
		*	<b>דודי אגירה:</b>
הוצג פתרון למיקום דודי אגירה עבור כל יח"ד בתחום מסתורי כביסה בהתאם למותר בהנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.		*	
		*	<b>מצללה על הגג:</b> - שטח המצללה: - פרט וחומר:
מוצעות מצללה מעל מרפסות גג קדמיות בשטח התואם את המותר לפי תקנות התכנון והבניה. לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצגו פרטי מצללות הנחוצים לצורך בדיקה והתאמה למותר בהוראות תקנות התכנון והבניה.	*	*	
		*	<b>פיתוח המגרש (מרווח קדמי)</b>
מפלסי החצרות הקדמיות מתוכננים בהמשך למפלסי המדרגות תוך שמירה על רצועת גינון ברוחב העולה על 2.00 מ' – הכל בהתאם למותר בהוראות ההנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה.		*	
		*	<b>מפלס כניסה קובעת:</b>
גובה מפלס הכניסה המתוכנן = 4.50 מ' הינו תואם את רום מפלס הקרקע המינימלי המותר (4.50 מ') לפי הוראות תמ"מ 5/2 .		*	

**הערות נוספות:**

1. הוגש תצהיר מתכנן שלד לכך כי תכנון המרתף יעשה ללא עוגנים זמניים.
2. הוגש אישור (שלב מקדמי) לעמידה בדרישות ת.ג. 5281 לבנייה ירוקה מטעם חב' "iqc המכון לבקרת כנדרש בהוראות סעיף 6.5 ז' בתכנית 3616א'.
3. התקבל אישור עקרוני לפרויקט הבנייה המבוקש מטעם רשות ניקוז ירקון.
4. התקבל אישור עקרוני לפרויקט הבניה המבוקש מטעם רשות העתיקות בכפוף לתיאום וביצוע דרישות.

**חו"ד מכון רישוי ע"י נדב פרסקו 16/03/2020**

תנועה וחניה

=====

הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 15 יחידות דיור (12 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

16 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

15 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

17 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) במתקן חניה אוטומטי בחזית הבניין

3 מקומות חניה לאופנועים בקומת קרקע  
15 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע וחדר אופניים  
הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חוות דעת:

=====

1. לא דרוש לסמן בנספח תנועה רחבת כיבוי אש  
2. ניתן לתכנן כניסה/יציאה מהמתקן החניה ללא הורדת עץ הקיים במדרכה מול כניסה המתוכננת לחניה  
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 עגלות. נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

=====

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אקוסטיקה  
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 והעתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.  
עץ מס' 18 ממוקם במדרכה בתחום הכניסה לחנייה, ולכן הוא מאושר לכריתה.  
7 עצים נוספים מבוקשים לכריתה, מדובר בעצים בעלי ערך נמוך ולכן אנו מאשרים את כריתתם.  
שאר העצים המבוקשים לשימור ניתנים לשימור במרחקי החפירה המוצעים.  
ערך הפיצוי הנופי עבור עצים המיועדים לכריתה הוא 15,723 ₪.  
יש לנטוע במגרש 5 עצים בערך של 700 ₪ לעץ.  
יתרת ערך הפיצוי הנופי עבור העצים המיועדים לכריתה ע"ס 12,223 ₪ יגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבניה לצורך  
פיתוח גנים ונוף ברחבי העיר.  
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 להציג את שביל הכניסה ללובי שאינו בכניסת הרכבים למעלית החניה.  
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

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	גדם - לא עץ	1.0	6.0	1.0	כריתה	
2	פלפלון דמוי אלה	5.0	27.8	8.0	כריתה	1,581
3	אזדרכת מצויה	14.0	38.0	10.0	כריתה	1,905
4	סבל מינור	4.0	25.0	4.0	כריתה	2,827
5	סבל מינור	4.0	25.0	4.0	כריתה	2,827
6	פיקוס השדירות	4.0	29.0	2.0	כריתה	2,378
7	פיקוס השדירות	4.0	26.0	2.0	כריתה	1,911
11	פיקוס צר עלים	13.0	46.0	8.0	שימור	7,130
12	פיקוס צר עלים	13.0	36.0	5.0	שימור	3,639
13	פיקוס צר עלים	14.0	48.0	10.0	שימור	7,763
14	סיגלון עלה מימוזה	14.0	52.0	10.0	שימור	12,233
15	פלפלון דמוי אלה	4.0	24.0	6.0	שימור	1,176
16	קליסטמון תרוג	6.0	24.0	4.0	שימור	1,764
17	בוהיניה מגוונת	6.0	22.0	6.0	שימור	1,642
18	בוהיניה מגוונת	6.0	26.0	6.0	כריתה	2,294

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י קויפמן עידו)**

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש, בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מפלס מרתף אחד, עבור סה"כ 15 יח"ד.

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

**תנאים להיתר**

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
2. הגשת כתב התחייבות לאי תביעה בגין הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העלולות להיגרם כתוצאה ממיקומו, כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' (2) בהוראות תכנית 3729 א'.
3. הגשת נספח ניהול מי נגר עילי וקבלת אישור רשות הניקוז ורשות נחל הירקון כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' בהוראות תכנית 3616 א'.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק כנ"ל (אם ייגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין, אי סגירת מרפסות הגזוזטרה הפתוחות בכל צורה שהיא ומיקום המגרש בתחום פשט ההצפה בהתאם להוראות תכנית 3729 א'.

## רשות רישוי

מספר בקשה	19-1244	תאריך הגשה	27/10/2019
מסלול	תוספות בניה ושנויים	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	

כתובת	ורדיאל 20	שכונה	התקוה
גוש/חלקה	10/6979	תיק בניין	4013-020
מס' תב"ע	ע1, ג3/א, ג3, 2215, 1א2215	שטח המגרש	157

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פרץ גלית	רחוב ורדיאל 20, תל אביב - יפו 6770619
בעל זכות בנכס	פרץ גלית	רחוב ורדיאל 20, תל אביב - יפו 6770619
עורך ראשי	זיבורסקי אלכס	גינת שבתאי 19, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	זיבורסקי אלכס	גינת שבתאי 19, תל אביב - יפו

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	227.22	9.36	32.79		
מתחת			99.47		
סה"כ	227.22	9.36	132.26		

### מהות הבקשה: (סרודי רונן)

מהות עבודות בניה
הרחבת חדר יציאה לגג.

### מצב קיים:

בניין בן 3 קומות עם חדר יציאה לגג, מעל קומת מרתף. בבניין 2 יח"ד.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניה חדשה-בניין לא גבוה	10/01/2011	10-0964
	שינויים-שינויים בזמן בניה	10/09/2012	12-0824

### בעלויות:

הנכס בבעלות מושע. נעשה פרסום לפי תקנה 36(ב) ונשלחו הודעות לבעלי המגרשים הגובלים. לא התקבלו התנגדויות. הבקשה חתומה על ידי המבקש, המחזיק ב-160 מ"ר מחלקת המושע. שטח המגרש המדוד הוא 157 מ"ר.
--

### בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג3א

שטח/ תכנית	מותר	מוצע	סטייה
40 מ"ר בכפוף לנסיגות	כ-38 מ"ר		

סטייה	מוצע	מותר	
	2.5 מ'	2.5 מ'	גובה
	2.2 מ' לחזית קדמית 1.2 מ' לחזית אחורית 0 מ' לצדדים	2 מ' לאחת החזיתות 1.2 מ' מחזית אחרת 0 מ' בבניה בקיר משותף	נסיגות
	מוצגת גישה לגג משותף	גישה לשטח משותף	בינוי

#### הערות נוספות:

הבקשה היא להרחבת חדר היציאה לגג לפי תכנית ג3א. הבניה מבוקשת ללא נסיגות לצדדים, וניתן לאשרה שכן המבנים הסמוכים בנויים בקיר משותף.

#### חו"ד מכון רישוי ע"י מרינה נלקין 03/11/2019

אצירת אשפה

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

#### חו"ד מחלקת פיקוח ע"י לב פוטשניקוב 30/10/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

#### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י סרודי רונן)

לאשר את הבקשה להרחבת חדר יציאה לגג.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ותנאים טכניים.

הערה

היתר זה ניתן למבוקש בלבד ואין בו כדי לאשר כל בניה אחרת במגרש שאינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה: החלטה מספר 5

רשות רישוי מספר 1-20-0076 מתאריך 24/03/2020

לאשר את הבקשה להרחבת חדר יציאה לגג.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון ותנאים טכניים.

הערה

היתר זה ניתן למבוקש בלבד ואין בו כדי לאשר כל בניה אחרת במגרש שאינה כלולה בהיתר זה.

## רשות רישוי

05/02/2020	תאריך הגשה	20-0206	מספר בקשה
	שינוי שם/שינוי תנאי	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

נוה שאנן	שכונה	העליה 21 רחוב מטלון 49	כתובת
0005-021	תיק בניין	21/6947	גוש/חלקה
	שטח המגרש	156, 287, 44, 53, ג1, ע1, תמ"א 2/38, תמ"מ 5, תמ"א	מס' תב"ע
		38	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קנובל ערן	רחוב נירים 4, תל אביב - יפו 6706041
מבקש	נוי בועז	רחוב נחל מירון 16, מודיעין-מכבים-רעות 7174181
מבקש	גולומב לינור	רחוב נחשון 1, תל אביב - יפו 6350676
בעל זכות בנכס	קנובל ערן	רחוב נירים 4, תל אביב - יפו 6706041
בעל זכות בנכס	נוי בועז	רחוב נחל מירון 16, מודיעין-מכבים-רעות 7174181
בעל זכות בנכס	גולומב לינור	רחוב נחשון 1, תל אביב - יפו 6350676
עורך ראשי	מרמלשטיין שמעון	רחוב בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310
מתכנן שלד	כץ נחום	רחוב הדר 2, הרצליה 4629025

פירוט שטחים						
תיאור	סך שטחי בנייה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		מ"ר	%
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)		
מעל	1011.32	248.48	1011.32	545.73	544.73	134.09
מתחת				102.27	102.27	25.13
סה"כ	1011.32	248.48	1011.32	648.00	647.00	159.22

### מהות הבקשה: (מנצור אבנגליה)

שינוי שם בעל ההיתר מס' 18-0788 שניתן ב- 29/11/2018 להריסת הבניה והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38/3, למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות עם דירה נפקדת על הגג, מעל מרתף, עבור סך הכל 21 יחידות דיור.

התקבלה בקשתם של בעלי ההיתר המקורי והמבעלים החדשים לשינוי שם בעלי ההיתר מ- אפ.איי ייזום וניהול נדל"ן בע"מ ל- נציגות קבוצת הרוכשים פרויקט העליה 21 ת"א באמצעות ערן קנובל, בועז נוי ולינור גולומב, בכפוף לכל ההתחייבויות אשר ניתנו במסגרת ההיתר. לבקשה צורף הסכם מכר והסכמת עורכת הבקשה ומתכנן השלד להמשיך לקחת אחריות גם בהיתר המוארך.

**חו"ד מחלקת פיקוח ע"י לב פוטשניקוב 02/06/2020**  
בהליך בניה

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יבגניה פלוטקין)

לאור הנימוק המובא בבקשת המבקשים, לאשר את הבקשה לשינוי שם בעל ההיתר מ- חברת אפ.איי ייזום וניהול נדל"ן בע"מ ל- נציגות קבוצת הרוכשים פרויקט העליה 21 ת"א באמצעות ערן קנובל, בועז נוי ולינור גולומב, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו בהיתר המקורי.

הערה: ההיתר לשינוי שם בעל ההיתר לא מאריך את תוקף ההיתר המקורי שניתן.

**ההחלטה: החלטה מספר 6**  
רשות רישוי מספר 1-20-0076 מתאריך 24/03/2020

עמ' 24

0005-021 20-0206

לאור הנימוק המובא בבקשת המבקשים, לאשר את הבקשה לשינוי שם בעל ההיתר מ- חברת אפ. איי ייזום וניהול נדל"ן בע"מ ל- נציגות קבוצת הרוכשים פרויקט העליה 21 ת"א באמצעות ערן קנובל, בועז נוי ולינור גולומב, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שפורטו בהיתר המקורי.

הערה: ההיתר לשינוי שם בעל ההיתר לא מאריך את תוקף ההיתר המקורי שניתן.

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-0412	תאריך הגשה	19/03/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	חידוש היתר

כתובת	אבן סינא 41	שכונה	עגימי וגבעת עליה
גוש/חלקה	23/9012	תיק בניין	3086-007
מס' תב"ע	2236, תמ"מ 5, תמ"א 13, ע 1, 2660	שטח המגרש	237

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	כהן מאיר	רחוב קרן היסוד 2, הרצליה 46663
בעל זכות בנכס	אייזנשטיין מיכל	רחוב אבן סינא 41, תל אביב - יפו 6817734
בעל זכות בנכס	זקש דן	רחוב אבן סינא 41, תל אביב - יפו 6817734
בעל זכות בנכס	לנדאו תימור	רחוב אבן סינא 41, תל אביב - יפו 6817734
עורך ראשי	קיסלוב תאה	סמטת מזל דגים 6, תל אביב - יפו 6803625
מתכנן שלד	כץ נחום	רחוב הדר 2, הרצליה 4629025

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			מבוקש (מ"ר)	
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%		
	38.96	92.33	289.62	122.20	289.62	מעל
	73.13	173.31				מתחת
	112.09	265.64	289.62	122.20	289.62	סה"כ

### מהות הבקשה: (אבנגליה מנצור)

חידוש היתר שמספרו 0119-17 שניתן ב- 04/06/2017 להריסת מבנים קיימים על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל מרתף חניה משותף עם בניין מאושר על המגרש הסמוך, עבור 3 יח"ד דיור.

התקבלה בקשה מטעם המבקשים לחידוש ההיתר: "אנו נמצאים בשלב ביצוע מתקדם (60%) לאחר כשנתיים ביצוע. דרוש לו אורכה לסיום הפרויקט, לאור זאת שיש קושי רב בביצוע הפרויקט. לפיכך ובהתאם לכך אבקש שתאשרו לנו אורכה של שלוש שנים שזה הזמן הדרוש לנו להשלמת הבניה וקבלת טופס 5".  
לבקשה צורפו מכתבי הסכמה של עורך הבקשה ומתכנן השלד שממשיכים לקחת אחריות גם בהיתר המוארך.

לאחר בדיקת הנושא מול המחלקה המשפטית ולפי חו"ד משפטית שהתקבלה ניתן לאחרונה פסק דין עת"מ 56322-12-17 מיום 24 לאוקטובר 2018 על פיו ניתן לחדש היתר בניה עד סך מצטבר של 6 שנים מיום כניסתו לתוקף.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י פלוטקין יבגניה)

לאור הנימוק המובא בבקשת המבקשים, לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' ו 0119-17 שניתן ב- 04/06/2017 להריסת מבנים קיימים על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל מרתף חניה משותף עם בניין מאושר על המגרש הסמוך, עבור 3 יח"ד דיור, לשלוש שנים נוספות מ- 04/06/2020 ועד לתאריך 04/06/2023 בהתאם לפסק דין עת"מ 56322-12-17 מיום 24 לאוקטובר 2018 על פיו ניתן לחדש היתר בניה עד סך מצטבר של 6 שנים מיום כניסתו לתוקף.

כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי.

לאור הנימוק המובא בבקשת המבקשים, לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' ו' 17-0119 שניתן ב- 04/06/2017 להריסת מבנים קיימים על המגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 2 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל מרתף חניה משותף עם בניין מאושר על המגרש הסמוך, עבור 3 יח"ד דיור, לשלוש שנים נוספות מ- 04/06/2020 ועד לתאריך 04/06/2023 בהתאם לפסק דין עת"מ 17-12-56322 מיום 24 לאוקטובר 2018 על פיו ניתן לחדש היתר בניה עד סך מצטבר של 6 שנים מיום כניסתו לתוקף.

כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי.

## רשות רישוי

08/03/2020	תאריך הגשה	20-0368	מספר בקשה
	הריסה בניה חדשה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	תוספות בניה ציבורי	תוספות ושינויים ציבורי/תעסוקה

צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	ארליך 37	כתובת
3008-033	תיק בניין	63/7024	גוש/חלקה
14568.4	שטח המגרש	תמ"א 34/ב4, צ, ע1, 3/05/24, 2570	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב גרשון שץ גגה 6, תל אביב - יפו 6701740	אחוזות החוף בע"מ	מבקש
רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201	עיריית תל אביב אלי לוי- נכסים	בעל זכות בנכס
רחוב המלאכה 14, רעננה 43661	דבוריינסקי יואל	עורך ראשי
רחוב נחלת יצחק 32א, תל אביב - יפו 6744824	אנגל שמואל	מתכנן שלד
רחוב גרשון שץ גגה 6, תל אביב - יפו 6701740	אחוזות חוף הגר פלד-אליהו	מורשה חתימה מטעם המבקש
רחוב גרשון שץ גגה 6, תל אביב - יפו 6701740	אחוזות חוף שרלי בן סימון	מורשה חתימה מטעם המבקש

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			מבוקש (מ"ר)	
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%		
				12.03	1752.56	מעל
						מתחת
				12.03	1752.56	סה"כ

### מהות הבקשה: (פרידה פיירשטיין)

מהות עבודות בניה
הריסת מבנה 1 בן 3 קומות, מבנה 2 בן 2 קומות ו-3 מחסני פח ארעיים, גדרות וכו' בשטח בית ספר ויצמן דגניה לשם הקמת מבנה חדש עבור בית ספר יסודי 18 כיתות, מבנה עבור 6 כיתות גן, אולם ספורט וכו'. כל העצים ישמרו בשלב הריסה

### מצב קיים:

בית ספר ויצמן דג
------------------

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניה חדשה-בניין לא גבוה	18/10/2001	
	תוספת בניה-הוספת שטח	12/05/2004	
	הריסה	17/07/2008	
	בניה ללא תוספת שטח-תאים פוטוולתאים	19/12/2010	
	מעלית-מהיר-תוספת מעלית חיצונית/פנימית	08/08/2016	

**בעלויות:**

הנכס בבעלות עיריית תל אביב והבקשה חתומה ע"י אגף הנכסים של העירייה

**הערות נוספות:**

ההריסות מבוקשות בשטח לבנייני ציבור לפי תב"ע 2570.

ניתנה המלצת סגן מנהל אגף ומנהל מחלקת רישוי בניה אדרי' מאיר אלואיל לפיצול הבקשה להריסה ובניה בשלב ב'

**חו"ד מכון רישוי ע"י גלית בלס 11/03/2020**

כיבוי אש

=====

בקשה להריסה בלבד. לא נדרשת התייחסות רשות הכבאות, אין דרישות לתחנה.  
המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

=====

בקשה להריסה בלבד, אין דרישות לתחנה.  
המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

=====

בקשה להריסה בלבד, אין דרישות לתחנה.  
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

בקשה להריסה בלבד (לאחר ברור עם עורכת הבקשה: ההריסה תעשה דרך רח' פסטלוצ'י מצפון למגרש) במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. כל 94 עצים במגרש וסביבו מיועדים לשימור. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי. המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

=====

בקשה להריסה בלבד, אין דרישות לתחנה.  
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	מגלון אפריקני	6.0	30.0	3.0	שימור	7,348
56	מגלון אפריקני	6.0	30.0	3.0	שימור	7,348
71	זית אירופי	5.0	30.0	3.0	שימור	12,717
147	זית אירופי	6.0	30.0	3.0	שימור	12,717
148	זית אירופי	6.0	30.0	2.0	שימור	10,174
156	פיקוס צר עלים	8.0	20.0	3.0	שימור	3,266
157	אורן הצנובר	12.0	40.0	5.0	שימור	21,352
165	ושינגטוניה חסונה	10.0	40.0	2.0	שימור	9,000
166	ושינגטוניה חסונה	10.0	40.0	2.0	שימור	9,000
167	ושינגטוניה חסונה	10.0	40.0	2.0	שימור	9,000
196	אילנתה בלוטית	12.0	40.0	3.0	שימור	3,517
344	ברכיטון הסלעים	8.0	80.0	3.0	שימור	75,360

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
345	ברכיטון הסלעים	8.0	40.0	2.0	שימור	15,072
346	פיקוס השדרות	10.0	120.0	5.0	שימור	169,560
347	פיקוס השדרות	10.0	120.0	3.0	שימור	135,648
348	פיקוס השדרות	10.0	100.0	4.0	שימור	94,200
349	פיקוס השדרות	10.0	100.0	4.0	שימור	94,200
350	פיקוס השדרות	10.0	100.0	4.0	שימור	117,750
351	פיקוס השדרות	10.0	80.0	4.0	שימור	60,288
352	פיקוס השדרות	10.0	100.0	3.0	שימור	70,650
353	פיקוס השדרות	10.0	100.0	4.0	שימור	70,650
354	פיקוס השדרות	10.0	100.0	4.0	שימור	117,750
394	פיקוס חלוד	8.0	40.0	3.0	שימור	18,840
395	פיקוס חלוד	8.0	30.0	3.0	שימור	10,598
443	אקליפטוס המקור	12.0	100.0	4.0	שימור	81,640
444	פיקוס מעוקם	8.0	40.0	3.0	שימור	18,840
445	שלטית מקומטת	10.0	40.0	3.0	שימור	13,062
479	ברוש מצוי	10.0	30.0	2.0	שימור	6,782
480	ברוש מצוי	10.0	20.0	2.0	שימור	3,014
481	ברוש מצוי	10.0	30.0	2.0	שימור	9,043
482	ברוש מצוי	8.0	40.0	4.0	שימור	16,077
503	פיקוס מעוקם	8.0	30.0	2.0	שימור	6,359
504	פיקוס מעוקם	8.0	30.0	2.0	שימור	6,359
505	פיקוס מעוקם	8.0	20.0	2.0	שימור	2,826
512	פיקוס השדרות	12.0	100.0	4.0	שימור	117,750
598	פיקוס השדרות	12.0	90.0	4.0	שימור	95,378
599	ושינגטוניה חסונה	18.0	40.0	4.0	שימור	12,960
600	פיקוס השדרות	12.0	110.0	4.0	שימור	142,478
601	פיקוס השדרות	12.0	100.0	4.0	שימור	117,750
602	פיקוס השדרות	12.0	120.0	4.0	שימור	135,648
603	פיקוס השדרות	12.0	100.0	4.0	שימור	117,750
604	פיקוס השדרות	12.0	100.0	4.0	שימור	117,750
605	פיקוס השדרות	12.0	140.0	4.0	שימור	184,632
631	מילה ירוקת עד	12.0	40.0	3.0	שימור	14,067
632	שלטית מקומטת	12.0	8.0	4.0	שימור	392
633	שלטית מקומטת	4.0	30.0	1.0	שימור	3,674
634	ברכיטון דוגוני	8.0	40.0	3.0	שימור	9,797
666	זית אירופי	6.0	30.0	2.0	שימור	10,174
667	ברוש מצוי	6.0	20.0	2.0	שימור	3,014
1468	בוהיניה מגוונת	4.0	20.0	2.0	שימור	3,014
1469	ברוש מצוי	10.0	20.0	1.0	שימור	4,019
1470	ברוש מצוי	10.0	30.0	1.0	שימור	9,043
1471	פיקוס בנימינה	3.0	100.0	3.0	שימור	81,640
1472	ברוש מצוי	4.0	15.0	1.0	שימור	2,261
1473	ברוש מצוי	10.0	30.0	2.0	שימור	9,043
1474	ברוש מצוי	10.0	30.0	2.0	שימור	9,043
1475	ברוש מצוי	10.0	40.0	2.0	שימור	16,077
1523	פיקוס השדרות	12.0	100.0	5.0	שימור	117,750
1524	פיקוס השדרות	12.0	100.0	5.0	שימור	117,750
1525	פיקוס השדרות	12.0	100.0	4.0	שימור	117,750
1526	פיקוס השדרות	12.0	140.0	5.0	שימור	230,790
1563	ברוש מצוי	13.0	50.0	1.0	שימור	31,400
1567	ברוש מצוי	7.0	50.0	2.0	שימור	25,120
1568	זית אירופי	8.0	40.0	3.0	שימור	22,608
1610	ברוש מצוי	8.0	40.0	3.0	שימור	20,096
1611	זית אירופי	6.0	50.0	3.0	שימור	35,325

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1643	אשל הפרקים	8.0	100.0	3.0	שימור	61,230
1644	זית אירופי	4.0	40.0	2.0	שימור	18,086
1645	זית אירופי	4.0	30.0	2.0	שימור	10,174
1646	זית אירופי	4.0	30.0	2.0	שימור	10,174
1647	זית אירופי	4.0	20.0	2.0	שימור	4,522
1648	זית אירופי	4.0	30.0	2.0	שימור	10,174
1649	זית אירופי	4.0	40.0	2.0	שימור	18,086
1650	זית אירופי	4.0	40.0	2.0	שימור	18,086
1651	זית אירופי	4.0	30.0	2.0	שימור	10,174
1652	זית אירופי	4.0	20.0	2.0	שימור	4,522
1653	זית אירופי	4.0	20.0	2.0	שימור	4,522
1654	וושנינגטוניה חוטית	6.0	80.0	3.0	שימור	5,400
1655	וושנינגטוניה חוטית	6.0	80.0	3.0	שימור	5,400
1656	וושנינגטוניה חוטית	6.0	80.0	3.0	שימור	5,400
1657	סיגלון חד עלים	8.0	30.0	2.0	שימור	6,782
1658	וושנינגטוניה חסונה	8.0	40.0	2.0	שימור	7,200
1659	סיסם הודי	10.0	40.0	3.0	שימור	14,067
1660	וושנינגטוניה חסונה	6.0	30.0	2.0	שימור	5,400
1662	ברוש מצוי	12.0	40.0	6.0	שימור	16,077
1663	ברוש מצוי	10.0	20.0	2.0	שימור	4,019
1664	אילנתה בלוטית	8.0	40.0	2.0	שימור	3,517
1665	ברוש מצוי	10.0	40.0	3.0	שימור	20,096
1666	אילנתה בלוטית	2.0	30.0	1.0	שימור	1,978
1667	אילנתה בלוטית	4.0	20.0	1.0	שימור	879
2338	זית אירופי	6.0	20.0	2.0	שימור	4,522
2339	ברוש מצוי	8.0	40.0	2.0	שימור	16,077
2340	ברוש מצוי	8.0	40.0	2.0	שימור	16,077
2341	ברוש מצוי	8.0	20.0	1.0	שימור	4,019

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י פרידה פיירשטיין)**

לאשר את הבקשה להריסת מבנה 1 בן 3 קומות, מבנה 2 בן 2 קומות ו-3 מחסני פח ארעיים, גדרות ובניה בפיתוח השטח בשטח בית ספר ויצמן דגניה לשם הקמה בעתיד מבנה חדש עבור בית ספר יסודי, מבנה עבור כיתות גן, אולם ספורט וכו'.

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

**תנאים להיתר**

1. מילוי דרישות מכון הרישוי
2. אישור רשות העתיקות

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. אישור תאום הנדסי תנאי לתחילת העבודות

**הערות**

1. ההיתר הינו להריסה המבוקשת בלבד ולא מקנה אישור לכל שאר הבניה הקיימת בשטח המגרש.

**ההחלטה: החלטה מספר 8**

**רשות רישוי מספר 1-20-0076 מתאריך 24/03/2020**

עמ' 31

3008-033 20-0368 19-01980

לאשר את הבקשה להריסת מבנה 1 בן 3 קומות, מבנה 2 בן 2 קומות ו-3 מחסני פח ארעיים, גדרות ובניה בפיתוח השטח בשטח בית ספר ויצמן דגניה לשם הקמה בעתיד מבנה חדש עבור בית ספר יסודי, מבנה עבור כיתות גן, אולם ספורט וכו'.

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

**תנאים להיתר**

1. מילוי דרישות מכון הרישוי
2. אישור רשות העתיקות

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. אישור תאום הנדסי תנאי לתחילת העבודות

**הערות**

1. ההיתר הינו להריסה המבוקשת בלבד ולא מקנה אישור לכל שאר הבניה הקיימת בשטח המגרש.

## רשות רישוי

03/03/2020	תאריך הגשה	20-0333	מספר בקשה
	תוספת בניה עירונית (בתי ספר/גני ילדים/מועדון)	ציבורי	ציבורי/תעסוקה

קרית שלום	שכונה	עמיקם 8	כתובת
3626-008	תיק בניין	85/6984, 79/6984, 15/6984	גוש/חלקה
2032	שטח המגרש	תמ"א 4/ב, צ, 3922	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב אלון יגאל 55, תל אביב - יפו 6789115	חברת מוסדות חינוך תרבות ושיקום שכונות בתל אביב	מבקש
ת.ד. 64162, תל אביב - יפו 6416201	עיריית תל אביב	בעל זכות בנכס
רחוב החרוב 10, חניאל 4286500	מילנר דוד	עורך ראשי
רחוב שוהם 15, קיסריה 3097440	קרבי צבי	מתכנן שלד
רחוב אלון יגאל 55, תל אביב - יפו 6789115	רוזנבליט גליה	מורשה חתימה מטעם המבקש

פירוט שטחים					
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)
	0.79	15.99			מעל
					מתחת
	0.79	15.99			סה"כ

### מהות הבקשה: (גל שמעון)

מהות עבודות בניה
הקמת חדר השנאה על קרקעי במתחם התרבות והספורט גורן גולדשטיין. המבנה בגובה של כ- 3 מ' ומרוחק כ- 1 מ' מקו מגרש, רצפה כפולה בתת קרקע למעבר צנרת, ריצוף היקפי וגדר מוסדית כלפי המגרש למבני ציבור והריסת גדר קיימת בחזית הדרומית.

### מצב קיים:

מגרש ציבורי הכולל מבנה מלתחות דו קומתי, 4 מבנים חד קומתיים (מזנון, מקלט, מועדון חוגים ומחסן). המגרש גובל ממערב בשצ"פ המשמש את מרכז תרבות וספורט גורן גולדשטיין ומהווה חלק ממנו.
---

### בעלויות:

<p><b>נכסים - מירי גלברט 03/03/2020</b></p> <p>- חלקה 15 בגוש 6984 בבעלות עיריית ת"א- יפו מתוקף הפקעה לפי סעיף 19.</p> <p>- חלקות 79,85 בגוש 6984 בבעלות קק"ל, חלק מהחלקות בבעלות עיריית ת"א-יפו מתוקף הפקעה לפי סעיף 19 וכן לפי סעיף 5 ו-7 בהתאם לתב"ע 3922.</p> <p>-ההקצאה טרם אושרה ע"י הנהלת העירייה בגין שטח תחנת הטרינספורמציה וכן, טרם נחתם הסכם חכירה בין עיריית ת"א-יפו לבין חב' חשמל.</p>
---

מצי"ב אישור משרד המשפטים המאשר שהקרקע בבעלות המדינה ויעודו ציבורי לפי סעיף 5,7 וניתן להוציא היתר ללא הסכמת בעלים.

להלן תנאים לתחילת עבודות:  
 (1) אישור הקצאה ע"י הנהלת העירייה.  
 (2) אישור חב' חשמל לתוכנית הבקשה.  
 להלן תנאים לקבלת אכלוס/גמר:  
 (1) הצגת הסכם חכירה חתום בין עיריית ת"א - יפו וחב' חשמל.

**אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.**

**התאמה לתב"ע צ' (תכנית 3922 - מבני ציבור)**

הערה	מוצע	מותר	
ראה הערה מס' 2	<u>לפי חישוב עורך הבקשה:</u> 402 מ"ר (קיים) 16 מ"ר (מבוקש) 418 מ"ר (סה"כ - 21%)	8,128 מ"ר (400%)	<b>שטחים</b> (עיקרי ושירות)
	<u>לפי חישוב עורך הבקשה:</u> 360 מ"ר (קיים) 16 מ"ר (מבוקש) 376 מ"ר (סה"כ - 18.5%)	1,219 מ"ר (60%)	<b>תכנית קרקע</b>
	1.06 מ' לדרום	0.0 מ' מסביב	<b>קווי בניין</b>
	קומה אחת	מבנים בנויים או מאושרים לבנייה במגרשים גובלים ועוד 2 קומות ולא יותר מ-40 מ' ממפלס הכניסה הקובעת ועד 10 קומות.	<b>מס' קומות</b>
	2.95 מ'		<b>גובה במטרים</b>
ראה הערה מס' 3		אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה	<b>תכנית עיצוב</b>
	מרכז תרבות וספורט	מבני ציבור	<b>שימושים</b>

**הערות:**

- מתחם מרכז תרבות וספורט משתרע על שטח הכולל שטח ציבורי פתוח ו-2 מגרשים למבני ציבור וכפי שנקבע בתכנית 3922. השטח הנדון בבקשה זו מתייחס למגרש הציבורי המזרחי.
- הטבלה על פי תכנית צ' שצורפה למפרט אינה כוללת את כל המבנים הקיימים על המגרש לפי מפת מודד, יחד עם זאת, היקף הבקשה (16 מ"ר) מאפשר התייחסות דומה לבקשות הנגשה במגרשים ציבוריים (ראה חו"ד משפטית מ-16.4.2019 בהמשך) על פיה ניתן לא לדרוש את הטבלה.
- אישור תכנית עיצוב על ידי וועדה הוא תנאי להגשת בקשה אך על פי חוות דעת משפטית מ-5.3.2017 (ראה בהמשך) בפרויקטים בעלי היקף מוגבל ניתן על פי שיקול דעת מהנדס העיר לא לדרוש תכנית עיצוב.
- על פי תיק מידע, קיימת התרעה לבית באר שלא סומנה על מפת המודד.
- המפרט הוצג ללא פרישת הגדרות המבוקשים, ללא סימון גרפיקה של קרקע בתכניות מתחת לפני השטח (1:100 ו-1:50), בתכנית גגות (1:50) אין מפלסים יחסיים ל-0.00 ומעקה ניקוז משורטט בחלקו הפנימי במרוסק. (צ"ל קו מלא)

**חו"ד מכון רישוי ע"י גלית בלס 04/03/2020**

כיבוי אש  
=====

הבקשה היא לחדר טרפו עצמאי 16 מ"ר. לא נדרש טיפול כיבוי אש בחדרי טרנספורמציה (שנאים) בשטח עד 100 מ"ר המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה  
=====

בקשה לחדר טרפו עצמאי 16 מ"ר. אין דרישות לתחנה.  
המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

=====

התווספו תנאים בהיתר לנושאים : קרינה  
המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.  
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.  
סה"כ 20 עצים במגרש וסביבותיו, 19 עצים לשימור.  
ערך הפיצוי הנופי עבור עץ 17 המיועד לכריתה לצורך בניית חדר טרפו הוא 2473.9 ₪.  
יש לנטוע במגרש 4 עצים בערך של 2473.9 ₪.  
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.  
המלצה : לאשר את הבקשה

מקלוט

=====

בקשה לחדר טרפו עצמאי 16 מ"ר. אין דרישות לתחנה.  
המלצה : לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

=====

בקשה לחדר טרפו עצמאי 16 מ"ר. אין דרישות לתחנה.  
המלצה : לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : לאשר את הבקשה

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אלון התבור	8.0	40.0	3.0	שימור	25,133
2	ושינגטוניה חסונה	9.0	40.0	4.0	שימור	6,075
3	ושינגטוניה חסונה	9.0	40.0	4.0	שימור	6,075
4	ושינגטוניה חסונה	9.0	40.0	4.0	שימור	6,075
5	מיש בונגה	7.5	40.0	3.0	שימור	20,106
6	פנסית דו-נוצתית	7.0	27.0	2.0	שימור	8,016
7	פנסית דו-נוצתית	7.0	27.0	2.0	שימור	8,016
8	פנסית דו-נוצתית	7.0	27.0	2.0	שימור	8,016
9	פיקוס השדרות	9.0	60.0	4.0	שימור	33,929
10	מיש בונגה	7.5	35.0	3.0	שימור	15,394
11	מקדמיה רבועה	7.0	20.0	2.0	שימור	4,712
12	ושינגטוניה חסונה	12.0	50.0	4.0	שימור	8,100
13	מיש בונגה	8.0	23.0	2.0	שימור	6,648
14	תות לבן	7.0	40.0	2.0	שימור	10,556
15	ושינגטוניה חסונה	9.0	50.0	4.0	שימור	6,075
16	זית אירופי	7.0	40.0	2.0	שימור	20,106
17	פנסית דו-נוצתית	6.0	15.0	2.0	כריתה	2,474
18	פנסית דו-נוצתית	6.0	15.0	2.0	שימור	2,474
19	פנסית דו-נוצתית	6.0	15.0	2.0	שימור	2,474
20	פנסית דו-נוצתית	6.0	15.0	2.0	שימור	2,474

## חו"ד משפטית:

### עו"ד הראלה אברהם - אוזן מ-5.3.2017

הדרישה בסעיף 4.1 בתכנית צ', לאישור תכנית עיצוב אדריכלי לתוספת בנייה טרם הוצאת היתרי בנייה, מתייחסת לתוספת בנייה משמעותית העומדת בפני עצמה, כתוספת אגף, קומות וכד'. תוספות בנייה כגון סגירת קומת עמודים, תוספת מעלית, סגירת מרפסות, תוספת גגונים, קירוי כניסה למבנה, מדרגות חירום וכיוב' אינה דורשת הכנת תכנית עיצוב לכל המבנה הקיים במגרש. הנושא מסור לשיקול דעת מהנדס העיר או מי מטעמו, לקבוע אלו תוספות בניה הינן מהותיות הדורשות אישור תכנית עיצוב ואלו לא.

### עו"ד הראלה אברהם - אוזן מ-16.4.2019

בישיבה שקיימנו ביום 16/4/19 מסרתם לי כי העיריה נדרשת להנגיש ע"פ חוק מבני ציבור, כאשר עבודות ההנגשה כוללות עבודות שיש בהן תוספת שטח מינורית שהן: הקמת פיר מעלית, הקמת שירותים לנכים והקמת מבואה וכן עבודות ללא תוספת שטח כגון, רמפות ומאחזים. מהניסיון המצטבר של הגורמים המקצועיים במנהל הנדסה עולה כי היקף השטחים המוסף למבני הציבור עבור הנגשה עומד במומצע על כ- 30 מ"ר, תלוי בסוג הפרויקט, בעוד שהמגרשים הציבוריים בהם מבוצעת הבניה הינם בשטח של לפחות 1.5 דונם. כיום, בבקשות להנגשה מבוקש לערוך חישוב של כל שטחי הבניה הקיימים במגרש. דרישה זו מכבידה לעין ערוך על הטיפול בבקשות להיתר עבור הנגשה ומאריכה את זמן הטיפול בהן. כידוע, תכנית צ – תכנית לשטחים למבנים ומוסדות ציבור שפורסמה למתן תוקף ביולי 2016 הוסיפה שטחי בניה לכל המגרשים ביעוד מבני ציבור שטחי בניה בהיקף גבוה. מגרשים ששטחם עד 1.5 דונם שטחי הבניה הם 270% ובמגרשים העולים על 1.5 דונם המוקפים בשטחי ציבור (דרכים/ שצ"פ/שב"צ/שבילים ציבוריים) שטחי הבניה הם 400%. נוכח האמור לעיל חוות דעתי הינה שבבקשות לתוספת בניה עבור הנגשה בלבד אין צורך להתייחס לכלל שטחי הבניה במגרש, שכן כאמור תכנית צ הוסיפה שטחי בניה בכל המגרשים למבני ציבור באופן ניכר מול המצב המאושר הקודם, וזאת בכפוף לכך שהבניה שנועדה עבור הנגשה תבצע במבנים המרכזים הבנויים ע"פ היתר כדן.

### **חו"ד אדריכל העיר ע"י 15.03.20 - אדר' אלעד דמשק**

ניתן לאשר את המבוקש מבחינה עיצובית, פרטי הגדר והריצוף יהיו עפ"י הפרטים הסטנדרטיים עת"א-יפו ובהתאם לקיים. יש להבטיח אי פגיעה בעצים הקיימים הסמוכים, בתחום המגרש, מבנה הטרפאפו עצמו יהיה בנוי ובגמר בגוון בהיר. יש לשלב ככול הניתן צמחיה מלווה גדר בתחום המגרש הציבורי.

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י גל שמעון)**

לאשר את הבקשה להקמת חדר השנאה על קרקעי בגבול המגרש הדרומי, במתחם מרכז התרבות והספורט גורן גולדשטיין בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### **תנאים להיתר**

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. התאמת גובה גדרות לתקנות התכנית
4. עמידה בדרישות אדריכל העיר

#### **הערות**

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.

### **ההחלטה: החלטה מספר 9**

רשות רישוי מספר 1-20-0076 מתאריך 24/03/2020

לאשר את הבקשה להקמת חדר השנאה על קרקעי בגבול המגרש הדרומי, במתחם מרכז התרבות והספורט גורן גולדשטיין בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### **תנאים להיתר**

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. התאמת גובה גדרות לתקנות התכנית

עמ' 36  
3626-008 20-0333 19-01103

4. עמידה בדרישות אדריכל העיר

#### **הערות**

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.