

י"ט אייר תש"פ  
13 מאי 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0102 תאריך: 13/05/2020 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	דורון ספיר, עו"ד	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	בינר שי שמעון	שפירא צבי הרמן 6	0345-002	20-0339	1
4	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	אסיאג חברה לבניה בע"מ	דיזנגוף 223	0187-223	20-0233	2
14	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	קפשוק יואב	חידושי הרי"ם 6א		20-0260	3
18	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	מורד שרון	גרוסמן מאיר 11	3709-011	20-0276	4

## רשות רישוי

03/03/2020	תאריך הגשה	20-0339	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	מסלול תוספות ושינויים

הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	שפירא צבי הרמן 6 רחוב ספיר אליהו 2	כתובת
0345-002	תיק בניין	41/7111	גוש/חלקה
501	שטח המגרש	א3616, 58, 9077	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בינר שי שמעון	רחוב זכריה 24, תל אביב - יפו 6259225
מבקש	יסקי יובל	רחוב שפירא צבי הרמן 6, תל אביב - יפו 6435804
מבקש	כהן ימית	רחוב שפירא צבי הרמן 6, תל אביב - יפו 6435804
בעל זכות בנכס	בינר שי שמעון	רחוב זכריה 24, תל אביב - יפו 6259225
בעל זכות בנכס	פיאלקוב נעמי	רחוב חרוזים 6, רמת גן 5252520
בעל זכות בנכס	דניאלי אפרת	רחוב שפירא צבי הרמן 6, תל אביב - יפו 6435804
עורך ראשי	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723
מתכנן שלד	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

### מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
אישור של שינויים פנימיים ותוספת בבניין קיים בן 4 קומות הכוללים: א. שינוי בחלוקת השטח הפנימיים בין 2 דירות בקומה 3. ב. שינויים בחזיתות ע"י סגירת מרפסות בחזית צדדית דרומית וביטול מעקה בחלון בצד מערבי (חזית לרח' צבי שפירא)

### מצב קיים:

בניין מגורים פינתי קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית המכיל 7 יח"ד וחדר שומר.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בית מגורים משותף בן 4 קומות מעל קומת קרקע חלקית	22/02/1945	236
240340	שינויים בחצר והסגרת 4 מקומות חניה בשטח חצר קדמית ומתחת לעמודים	04/05/2004	

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 8 תת חלקות בבעלות פרטית לפי נסח טאבו מתאריך 17/12/2019. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקה 7 ו-בעלי תת חלקה 8. נשלחו הודעות לפי תקנה 2ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

### התאמה לתב"ע (תכנית א3616 ברחוב שאינו ראשי באזור הכרזה)

מס' יחידות מותר	מותר	מוצע	סטייה
8 יח"ד	8 יח"ד	8 יח"ד	

שמושים	מותר	מוצע	סטייה
	מגורים	מגורים	

#### התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים

#### עיקרי ההתנגדויות:

#### התייחסות להתנגדויות:

בהתאם למפורט לעיל, לזמן/ לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

#### הערות נוספות:

1. הבניין בפועל נבנה בצורה שונה מעט מהמאושר בהיתר.
2. אין בשינויים המבוקשים תוספת בנייה, השינויים בחזיתות סומנו כלפי ההיתר שניתן. עם זאת בחזית המערבית, הפונה לרח' צבי שפירה בוטל (בפועל) מעקה פלדה הצמוד לחלון, בשונה מהמאושר והקיים לדירות שנמצאות מתחת לדירה המבוקש. לאור מיקומו של הבניין באזור ההכרזה, לא ניתן לאשר את השינוי המבוקש ויש להחזיר את המעקה המקורה.
3. הבקשה לא כוללת הגדלת מספר יחידות דיור ביחס להיתר המקורי.

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמורו 29/01/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

#### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אריאל אברהם)

לאשר את הבקשה לשינויים בחלוקת השטחים בין הדירות בקומה שלישית וזאת, בתנאי שיחזור המעקה בחלון בצד המערבי.

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

#### תנאים להיתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

תנאי להתחלת עבודה – שיחזור מעקה מקורי בצד מערבי (חזית לרחוב צבי שפירה).

#### הערות

1. ההיתר למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו כל אישור לשינויים אחרים שנעשו בבניין אשר אינם כלולים בו.
2. אין בהיתר הנ"ל כל אישור לסגירת המרפסות הצדדיות ובמידה ותוגשנה בקשה להיתר לשינויים ותוספות בבניין כולו, בעל ההיתר יהיה חייב להתאם את סגירת המרפסות הצדדיות לצורת הסגירה של כל שאר המרפסות באותה חזית.

לאשר את הבקשה לשינויים בחלוקת השטחים בין הדירות בקומה שלישית וזאת, בתנאי שיחזור המעקה בחלון בצד המערבי.

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

#### תנאים להיתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

תנאי להתחלת עבודה – שיחזור מעקה מקורי בצד מערבי (חזית לרחוב צבי שפירא).

#### הערות

1. ההיתר למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו כל אישור לשינויים אחרים שנעשו בבניין אשר אינם כלולים בו.
2. אין בהיתר הנ"ל כל אישור לסגירת המרפסות הצדדיות ובמידה ותוגשנה בקשה להיתר לשינויים ותוספות בבניין כולו, בעל ההיתר יהיה חייב להתאם את סגירת המרפסות הצדדיות לצורת הסגירה של כל שאר המרפסות באותה חזית.

עמ' 4  
0187-223 20-0233 <ms\_meyda>

## רשות רישוי

11/02/2020	תאריך הגשה	20-0233	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תמ"א 38 תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות בניה תוספות בניה	מסלול תוספות ושינויים תוספות ושינויים

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	דיזנגוף 223	כתובת
0187-223	תיק בניין	121/6960	גוש/חלקה
553	שטח המגרש	75, 58, 3616 א'	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב הר סיני 5, תל אביב - יפו 6581605	אסיאג חברה לבניה בע"מ	מבקש
רחוב טרומפלדור 50, תל אביב - יפו 6342517	ללוש יעל	בעל זכות בנכס
רחוב הקליר 17, תל אביב - יפו 6424517	בלום יעל	בעל זכות בנכס
רחוב חניתה 5, כפר סבא 4440578	שחם תמר	בעל זכות בנכס
רחוב פשוש 25, רחובות 7632982	קראוס אורה	בעל זכות בנכס
רחוב פשוש 25, רחובות 7632982	קראוס מנחם	בעל זכות בנכס
רחוב משה וילנסקי 60, רעננה 4329560	בלום עמיר	בעל זכות בנכס
רחוב עמיחי יהודה 12, תל אביב - יפו 6967167	מני עדי	בעל זכות בנכס
רחוב הקליר 11, תל אביב - יפו 6424511	בלום עודד	בעל זכות בנכס
רחוב רפידיים 14, תל אביב - יפו 6998202	סלע סער	בעל זכות בנכס
רחוב בית צורי אליהו 32, תל אביב - יפו 6912230	מני יגאל	בעל זכות בנכס
רחוב דיזנגוף 223, תל אביב - יפו 6311602	מזרחי רון	בעל זכות בנכס
רחוב דיזנגוף 223, תל אביב - יפו 6311602	אלוני עילם	בעל זכות בנכס
רחוב הפרדס 9, תל אביב - יפו 6424536	סיטבון משה	בעל זכות בנכס
רחוב הנחשול 15, יבנה 8104003	יובל תבור	בעל זכות בנכס
רחוב הפרדס 9, תל אביב - יפו 6424536	סיטבון בן ישי מלינה	בעל זכות בנכס
רחוב שאגן 22, רמת גן 5245225	הדר אביבית	בעל זכות בנכס
רחוב נחום 3, גבעת שמואל 5402213	מורדוף אבישי	בעל זכות בנכס
רחוב המעגל 38, רמת גן 5247238	סלע מירי מרים	בעל זכות בנכס
רחוב מעגן מיכאל, מעגן מיכאל 3780500	סלע עידו	בעל זכות בנכס
רחוב בורלא יהודה 50, תל אביב - יפו 6936449	צבעוני עדי	בעל זכות בנכס
רחוב אנטוקולסקי 21, תל אביב - יפו 6404417	סלע פומרנץ אילת	בעל זכות בנכס
רחוב היבנר 25, פתח תקווה 4940029	גולדברג צבי	בעל זכות בנכס
רחוב הגושרים, הגושרים 1222500	סלע דוד	בעל זכות בנכס
רחוב בארי 11, גני תקווה 5591027	גנני מיכל	בעל זכות בנכס
רחוב דיזנגוף 223, תל אביב - יפו 6311602	ברכה מלכה	בעל זכות בנכס
רחוב דיזנגוף 223, תל אביב - יפו 6311602	גולדנברג להב ליאורה	בעל זכות בנכס
רחוב סוקולוב 6ב, נתניה 4225504	בהר אהרון	בעל זכות בנכס
רחוב סוקולוב 6ב, נתניה 4225504	בהר קרן חנה	בעל זכות בנכס
רחוב סוקולוב 6ב, נתניה 4225504	בהר ז'אק	בעל זכות בנכס
רחוב סוקולוב 6ב, נתניה 4225504	בהר דניאל	בעל זכות בנכס
רחוב בן אליעזר 32, ראשון לציון 7522937	גלאם אבי	בעל זכות בנכס
רחוב השפלה 5, רמת השרון 4700348	מומה שיווק אופנה	בעל זכות בנכס
רחוב הירשנברג 10, תל אביב - יפו 6439316	מינין דורון יעקב	עורך ראשי
רחוב הירקון 67, בני ברק 5120613	גוטמן יעקב	מתכנן שלד
רחוב בלום לאון 1, חולון 5832314	אסיאג אליהו	מורשה חתימה מטעם המבקש

### מהות הבקשה: (הילה חדאד)

מהות עבודות בניה
<p>חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 2 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע מסחרית, קומת ביניים ומרתף עבור 13 יח"ד, הכוללים:</p> <p>-בקומת המרתף: חיזוק מקלט קיים, הוספת שטחים הכוללים: חדר משאבות, מאגר מים וחדר עגלות.</p> <p>-בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות וסגירת מרפסות קיימות בסגירה קלה בעורף הבניין ובחזיתות הצד.</p> <p>-בקומות הקיימות (1-3): שינויים בחזיתות, סגירת מרפסות קיימות בסגירה קלה בחזית הקדמית, בחזיתות הצד</p>

ובעורף הבניין והוספת מרפסות פתוחות בחזית ובעורף הבניין.  
 על הגג הקיים (קומה 4): הריסת הבנייה הקיימת והקמת קומה מלאה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה 4 יח"ד עם חדר משופר מיגון כ"א ומרפסות פתוחות וסגורות בחזית בעורף הבניין ובחזיתות הצד.  
 בקומה 5 חדשה: הקמת קומה מלאה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה 4 יח"ד עם חדר משופר מיגון כ"א ומרפסות פתוחות וסגורות בחזית בעורף הבניין ובחזיתות הצד.  
 בקומה 6 חדשה: הקמת קומה מלאה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה 4 יח"ד עם חדר משופר מיגון כ"א ומרפסות פתוחות וסגורות בעורף הבניין, מרפסת סגורה בחזית הצד הדרומית ומרפסות פתוחות בחזית הקדמית.  
 בקומת הגג החלקית החדשה (קומה 7): 3 יח"ד עם שיפור מיגון לכ"א, מרפסות פתוחות וסגורות בעורף הבניין ובחזיתות הצד ומרפסת גג בחזית הקדמית המקורה ע"י פרגולה מאלומיניום.  
 על הגג העליון: מרפסת גג פרטית הכוללת מטבח ללא גישה ומתקנים סולאריים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.  
 בכל קומות הבניין: תוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.  
 בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף וגינון, מדרגות פיתוח, הקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישא למים וגז בגבול מגרש צדדי צפוני ונישה לאשפה בצמוד למבנה במרווח הצדדי צפוני.  
 סה"כ לאחר התוספת – בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית, מעל מרתף עם חזית מסחרית לכיוון רחוב דיזנגוף המכיל 28 יח"ד (13 יח"ד קיימות + 15 יח"ד חדשות).

**מצב קיים:**

בניין בן 2 קומות וקומת גג מעל קרקע מסחרית, קומת ביניים ומרתף.

**ממצאי תיק בניין:**

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים/ החלטת ועדה
בניית מעלית פנימית בתוך פרי חדר מדרגות קיים.	1995	3-960062
לא לאשר גגון מעל הכניסה.	21/01/2004	החלטה 28, ועדת משנה מס' 004

**בעלויות:**

בהתאם לרישום בנסח הטאבו נכס רשום כבית משותף בן 20 תתי חלקות כולן בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י המבקשת "אסיאג חברה לבנייה בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (אליהו אסיאג) וחותמת החברה בהתאם לפרוטוקול חתום, וכן ע"י מיופה כוחם של בעלי הזכויות בנכס ב-16 תתי חלקות, עו"ד אלי בן יוסף, בהתאם ייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים.  
 נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכניות 58, 3616א' - רחוב לא ראשי, אזור רובע 3 מחוץ לאזור ההכרזה)**

- לא נמצא היתר, הבניין היה בנוי בשנת 1960.  
 - ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

סטייה	קיים + מוצע	מותר	מספר הקומות:
	7 קומות וקומת גג חלקית	השלמת בנייה עד 7 קומות וקומת גג חלקית	
1.60 מ' חריגה כתוצאה מהוספת קירות וקורות מעבר לקו הבניין בתחום המרפסות בניגוד להוראות תכנית 3616א'. לא ניתן לאשר.	2.40 מ'	4.00 מ' (זיקת הנאה לרשות הרבים)	<b>קווי בניין:</b> קדמי לרחוב דיזנגוף:
2.85 מ' חריגה כתוצאה מהוספת שטחים לקיוסק ללא היתר	0.15 מ'	3.00 מ'	<b>צדדי צפוני:</b>

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
<p>ובניגוד להוראות תכנית 75. לא ניתן לאשר.</p> <p>1.61 מ' חריגה כתוצאה מהקמת מסתור אשפה מעבר לקווי הבניין, הוספת שטח לדירות קיימות מעבר לקווי הבניין המותרים (בצמוד למסתור הכביסה בחזית הדרומית) בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.</p> <p>0.90 מ' חריגה כתוצאה מעיבוי קירות הקשחה מעבר לקו הבניין בהתאם להוראות התכנית- ניתן לאשר.</p>	<p>1.39 מ'</p> <p>4.10 מ'</p>	<p>3.00 מ'</p> <p>5.00 מ'</p>	<p><u>צדדי דרומי:</u></p> <p><u>אחורי:</u></p>
<p>מבוקשת תוספת שטחים ליח"ד דרום מערביות בקומות הקיימות מעבר לקווי הבניין המותרים בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.</p> <p>חריגה לאור הוספת שטחים מעבר למותר בקומות הטיפוסיות. לא ניתן לאשר.</p>	<p>מבוקשת תוספת שטחים ליח"ד דרום מערביות בקומות הקיימות מעבר לקווי הבניין המותרים.</p> <p>חריגה לאור הוספת שטחים מעבר למותר בקומות הטיפוסיות</p>	<p>עד 13 מ"ר ליח"ד (לא כולל ממ"ד) במסגרת קוי הבניין המותרים</p> <p>בקונטור הקומה המורחבת</p>	<p><u>זכויות בנייה:</u> בקומות הקיימות:</p> <p>בקומת התוספת:</p>
	<p>מבוקשות 12 יח"ד בקומות הטיפוסיות החדשות.</p> <p>מוצעות 3 יח"ד חדשות.</p> <p>15 יח"ד חדשות.</p>	<p>מס' יח"ד המרבי בקומות החדשות יחושב מסה"כ שטחי התוספת על הגג מחולק ב- 65 מ"ר. <math>858/65=13.2</math> (13 יחידות דיור)</p> <p>4 יחידות דיור (בהתאם למקדם 65)</p> <p>17 יחידות דיור</p>	<p><u>מספר יחידות דיור:</u> בקומת התוספת:</p> <p>בקומת הגג:</p> <p>סה"כ:</p>
<p>0.05 מ'</p>	<p>מוצעות קומות חדשות בגובה 3.35 מ'</p>	<p>כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' (גובה קיים 3.30 מ')</p>	<p><u>גובה קומה (בין רצפות):</u></p>
	<p>1.60 מ'</p> <p>1.55 מ'</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>עד 1.60 מ'</p> <p>עד 1.60 מ'</p> <p>עד 14 מ"ר ליח"ד ובלבד שסך שטח המרפסות לא</p>	<p><u>מרפסות:</u> <u>הבלטה:</u> <u>(חזית קדמית לרחוב</u> <u>דיזנגוף)</u></p> <p><u>חזית אחורית:</u></p> <p><u>שטח:</u></p>

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
	<p>בהתאם למותר.</p> <p>בהתאם למותר.</p>	<p>יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין (324 מ"ר).</p> <p>סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף.</p> <p>בבניינים בהם המרפסות בקומות הטיפוסיות סגורות, תותר הקמת מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זו וכן יותר שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה חזית בתנאי עיצוב אחיד של כל המרפסות.</p>	<p><u>סגירת מרפסות:</u></p> <p><u>תוספת מרפסות:</u></p>
	<p>מבוקשת מסתור כביסה עבור כל יח"ד החדשות בהתאם למותר.</p>	<p>כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה. בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת למעט חזית קדמית, בכפוף לפתרון אחיד ורציף לאורך כל הבניין.</p>	<p><u>מסתורי כביסה:</u> בקומות התוספת ובקומות הקיימות כולל בקומת הקרקע:</p>
<p>חריגה נוכח הוספת שטחים מעבר למותר בקומות הטיפוסיות ובנוסף מבוקשת בניה על גג מרפסות הגזוזטרה העורפיות בקומה העליונה (חתך א-א) בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.</p> <p>0.50 מ' בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.</p> <p>0.70 מ'</p> <p>0.35 מ'</p>	<p>חריגה נוכח הוספת שטחים מעבר למותר בקומות הטיפוסיות.</p> <p>3.00 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>0.50 מ'</p> <p>3.35 מ'</p>	<p>כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין.</p> <p>3.00 מ' (לא כולל מרפסות ובלטות).</p> <p>4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון.</p> <p>לא יפחת מ 1.20 מ'.</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.</p>	<p><u>בנייה על הגג:</u> שטח:</p> <p>נסיגה לחזית:</p> <p>גובה בנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים:</p> <p><u>מצללות על הגג:</u> <u>נסיגות ממעקה הגג:</u></p> <p><u>גובה:</u></p>

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1, 3616 א'):**

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
	קומה אחת	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות כלליים.	<u>קומות:</u>

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
	2.68 מ'	4.00 מ' נטו.	<b>גובה קומה:</b>
	מקלט וחדרים טכניים בהתאם למותר.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	<b>שימוש:</b>
	בהתאם למדידה גרפית שטח המרתף המוצע הינו כ- 101 מ"ר בהתאם למותר.	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 470 מ"ר	<b>תכסית</b>

### התאמות:

הערות	לא	כן	
מבוקשים חללים ללא ציון ייעוד וללא פתרון אוורור וכן חדרי שירותים ללא פתרון אוורור	+		<b>אוורור:</b>
לא ניתן לבדיקה שכן לא פורטו חומרי הגמר הוצעים "ג' החזיתות	+		<b>חיפוי מעטפת הבניין:</b>
מותר: 0.80 מ' רוחב / 1.20 מ' אורך מוצע: 1.60 מ' רוחב / 1.82 מ' אורך מותר: עד 1.00 מ' מוצע: 0.95 מ'	+	+	<b>התקנת מעלית בבניין מגורים קיים:</b> מידות פנימיות של תא המעלית: רוחב פרוזדור:
			<b>מתקני תשתיות ומסתורים:</b>
גובה הגדרות בגבולות המגרש המוצע עולה על 1.50 מ' המותרים בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		<b>גובה גדרות:</b>
גובה הגדר הקדמית עולה על 0.70 מ' המותרים.	+		
מבוקשת גדר בתחום המגרש להפרדה בין חצרות שגובהה עולה על 1.50 מ' המותרים.	+		
מבוקש גגון בבליטה של 1.28 מ' מעל מרפסת בקומה העליונה מעבר לקווי הבניין המותרים בניגוד לתקנות התכנון והבניה.	+		<b>גגונים:</b>
מבוקשת מצללה בשטח של כ- 41 מ"ר		+	<b>מצללה על הגג:</b> שטח:
		+	<b>פרט וחומר:</b>
מבוקשים פתחים שאינם תואמים לפרטי הבנייה האופייניים באזור.	+		<b>פתחים:</b>
לא הוצגו פתרונות הצללה לפתחים המבוקשים.	+		<b>פתרונות הצללה:</b>
לא הוצג פתרון	+		<b>פיר אוורור למסחר</b>
לא הוצג פתרון לדודי האגירה	+		<b>דודי אגירה:</b>
לא הוצג פתרון עבור מעבי המזגנים	+		<b>מזגנים:</b>
הוצג פתרון של 15 מתקנים סולאריים עבור 28 יח"ד מבוקשות.	+		<b>מתקנים סולאריים:</b>
מבוקשת הגבהת פיתוח השטח בחלקו העורי ללא הצדקה תכנונית ובניגוד למדיניות/הנחיות מרחביו.	+		<b>פיתוח שטח:</b>
מבוקש מפלס כניסה העולה ב- 0.02 מ' ממפלס הכניסה הקיים בהתאם למדידה שצורפה למפרט הבקשה.		+	<b>מפלס הכניסה הקובעת:</b>

## **הערות נוספות:**

1. מבדיקה בתיק הבניין - לא נמצאו היתרי בנייה עבור הבניין הקיים.
2. בהתאם לתיק המידע, נמצא כי הבניין היה בנוי בשנת 1960 ונבנה בהתאם להוראות תכנית 58 המאושרת - 3 קומות וקומת ביניים. תוספת הבניה המבוקשת מתייחסת לבניין בן 4 קומות, ללא דירות הגג המוצגות בפרט הבקשה אשר לגביהן לא נמצא היתר בניה.
3. במפרט הבקשה מוצג קיוסק קיים בשטח של כ- 13 מ"ר ומחסן צמוד בשטח של 14.50 מ"ר (סה"כ כ- 27.50 מ"ר). תכנית 75 אשר לעניין קיוסקים, קבעה כי שטחו המרבי המותר עבור קיוסק הינו 12 מ"ר. הוספת שטח המחסן בוצע ללא היתר ובניגוד להוראות תכנית 75 - לא ניתן לאשר.
4. בהתאם להוראות תכנית 58, הצפיפות המותרת במגרש הנ"ל הינה 10 יח"ד (9 יח"ד במגרש של 500 מ"ר). במפרט הבקשה מוצגות 11 יח"ד קיימות, כאשר בקומת הביניים מוצגת יח"ד כקיימת בשטח של כ- 30 מ"ר ללא פתרון מיוחד. בהתאם לפרוטוקול 219 שטח יח"ד ברחובות מסחריים לא יקטן מ 35 מ"ר שטח עיקרי. לאור כל האמור לעיל הדירה הנ"ל, ככל הנראה, פוצלה שלא כדין.

## **חו"ד מכון רישוי**

### **עמי סייזוף 16/03/2020**

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

### **תנועה וחניה**

הבקשה כוללת: תוספת 13 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר בבניין הקיים

דרישת התקן:

13 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

11 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן: 0 מקומות חניה מכיוון שבבניין הקיים אין אפשרות לתכנן חניות הנדרשות.

חסר:

13 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

13 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת: בבניין הקיים אין אפשרות לתכנן חניות הנדרשות, לכן

המלצתנו:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 13 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות

בקרן חניה מכוח

תב"ע חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה

חניון דיזנגוף 221א(בניין המשטרה)

### **כיבוי אש**

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### **אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה

תיקונים נדרשים: בדיקה מול אחראי תכנון באגף תברואה

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

נטענו המסמכים :  
-סקר עצים מלא  
-טבלת יעוד עצים  
-מיפוי יעוד עצים

מבוקש :

עצים 1,2,5,6,8 - מבוקשים לכריתה. כל העצים במגרש  
עצים 4,7,10 - מבוקשים לשימור. מתוכם עץ מס' 10 ממוקם במדרכה

חוות דעת :

עצים 1,2,5,6,8 - ממוקמים צמוד לבניה מתוכננת ומאושרים לכריתה כאשר רק עץ מס' 1 מוגדר עץ בוגר (פיצוי נופי  
1,930 ש"ח)  
עצים 4,7,10 - מרוחקים מהבניה וניתנים לשימור

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי  
המלצה : לאשר את הבקשה

### מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף  
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### אדריכלות מכון הרישוי

מומלץ לאשר את התכנון המוצע  
המלצה : לאשר את הבקשה

### 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
1	אזדרכת מצויה	10.0	32.0	8.0	כריתה	1,930
2	דרקונית קנרית - לא עץ	5.0	18.0	4.0	כריתה	
4	אורן קנארי	14.0	52.0	10.0	שימור	13,252
5	פלפלון דמוי אלה - לא עץ	2.0	8.0	2.0	כריתה	
6	פלפלון דמוי אלה - לא עץ	2.0	6.0	2.0	כריתה	
7	בוהיניה מגוונת	11.0	38.0	8.0	שימור	6,533
8	הדר מלי - לא עץ	3.0	12.0	1.0	כריתה	
10	פיקוס השדירות	14.0	74.0	12.0	שימור	51,610

### חו"ד מחלקת פיקוח :

אהרון מיכאלי 13/01/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

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

- לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 2 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע מסחרית, קומת ביניים ומרתף עבור 13 יח"ד שכן:
1. מבוקשת בנייה מעבר לקו בניין צפוני לאור הוספת שטח לקיוסק קיים, המבוקש לאישור בדיעבד, מעבר למותר ובניגוד להוראות תכנית 75 לעניין קיוסקים שלא ניתן לאשר.
  2. מבוקשת בניה מעבר לקו הבניין הקדמי וקו בניין צדדי דרומי בניגוד להוראות תכנית 3616'א.
  3. מבוקשת חריגה בשטחי הבנייה בקומות החדשות נוכח הוספת שטחים מעבר למותר בקומות הקיימות.
  4. גובה קומות התוספת עולה על הגובה המותר בניגוד להוראות תכנית 3616'א.
  5. גובה הבניה על הגג עולה על 4.50 מ' המותרים בניגוד להוראות תכנית 3616'א.
  6. מבוקשת מצללה בנסיגה הקטנה מהנסיגה המינימלית הנדרשת ממעקה הגג וגובהה עולה על 3.00 מ' המותרים מרצפת קומת הגג בניגוד להוראות תכנית 3616'א.
  7. מבוקשת הגבהת פיתוח השטח בחלקו העורפי של המגרש ללא הצדקה תכנונית ובניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
  8. לא הוצג פתרון לדודי אגירה ליח"ד בבניין.
  9. לא הוצג פתרון למעבי מזגנים עבור יח"ד בבניין.
  10. הוצג פתרון של 15 מתקנים סולאריים עבור 28 יח"ד בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
  11. גובה הגדרות המוצע עולה על הגובה המותר בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
  12. מבוקשים מסתורי כביסה עם קירות מפח מחורר ובבליטה העולה על המותר בניגוד לתקנות התכנון והבניה ומדיניות/הנחיות מרחביות.
  13. מבוקשים פתחים שאינם תואמים את פרטי הבנייה האופייניים באזור בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
  14. הבקשה כפי שהוגשה ערוכה בצורה חסרה שאינה כוללת את כל המידע הנדרש לבדיקתה ומקשה על בדיקתה שכן:
    - חישובי השטחים נערכו בצורה שגויה לאור בנייה המוצעת בחריגה מקווי הבניין המותרים.
    - תכנית הפיתוח הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידות, המפלסים, השיפועים והניקוזים הנדרשים לבדיקתה.
    - מבוקשים חללים ללא ייעוד.
    - לא מוצג חץ צפון בתנחות הקומות כנדרש.
    - קיים חוסר התאמה בין המוצג בתנחות הקומות לבין החתכים והחזיתות.
    - מוצגים פריטים חצי מחוקים, קירות שאינם במקומם, לא מסומנת הגישה לדירה מס' 1 בקומת הקרקע, המדרגות בקומת הקרקע אינן ברורות.
    - לא הוצגו חומרי הגמר המוצעים ע"ג החזיתות.
    - לא הוצגו פתרונות הצללה עבור הפתחים המוצעים כנדרש.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0102-20-1 מתאריך 13/05/2020

- לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 2 קומות וקומת גג מעל קומת קרקע מסחרית, קומת ביניים ומרתף עבור 13 יח"ד שכן:
1. מבוקשת בנייה מעבר לקו בניין צפוני לאור הוספת שטח לקיוסק קיים, המבוקש לאישור בדיעבד, מעבר למותר ובניגוד להוראות תכנית 75 לעניין קיוסקים שלא ניתן לאשר.
  2. מבוקשת בניה מעבר לקו הבניין הקדמי וקו בניין צדדי דרומי בניגוד להוראות תכנית 3616'א.
  3. מבוקשת חריגה בשטחי הבנייה בקומות החדשות נוכח הוספת שטחים מעבר למותר בקומות הקיימות.
  4. גובה קומות התוספת עולה על הגובה המותר בניגוד להוראות תכנית 3616'א.
  5. גובה הבניה על הגג עולה על 4.50 מ' המותרים בניגוד להוראות תכנית 3616'א.
  6. מבוקשת מצללה בנסיגה הקטנה מהנסיגה המינימלית הנדרשת ממעקה הגג וגובהה עולה על 3.00 מ' המותרים מרצפת קומת הגג בניגוד להוראות תכנית 3616'א.
  7. מבוקשת הגבהת פיתוח השטח בחלקו העורפי של המגרש ללא הצדקה תכנונית ובניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
  8. לא הוצג פתרון לדודי אגירה ליח"ד בבניין.
  9. לא הוצג פתרון למעבי מזגנים עבור יח"ד בבניין.
  10. הוצג פתרון של 15 מתקנים סולאריים עבור 28 יח"ד בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
  11. גובה הגדרות המוצע עולה על הגובה המותר בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
  12. מבוקשים מסתורי כביסה עם קירות מפח מחורר ובבליטה העולה על המותר בניגוד לתקנות התכנון והבניה ומדיניות/הנחיות מרחביות.
  13. מבוקשים פתחים שאינם תואמים את פרטי הבנייה האופייניים באזור בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.

עמ' 13

0187-223 20-0233 <ms\_meyda>

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

- חישובי השטחים נערכו בצורה שגויה לאור בנייה המוצעת בחריגה מקווי הבניין המותרים.
- תכנית הפיתוח הוצגה בצורה חסרה ואינה כוללת את כל המידות, המפלסים, השיפועים והניקוזים הנדרשים לבדיקתה.
- מבוקשים חללים ללא ייעוד.
- לא מוצג חץ צפון בתנוחות הקומות כנדרש.
- קיים חוסר התאמה בין המוצג בתנוחות הקומות לבין החתכים והחזיתות.
- מוצגים פריטים חצי מחוקים, קירות שאינם במקומם, לא מסומנת הגישה לדירה מס' 1 בקומת הקרקע, המדרגות בקומת הקרקע אינן ברורות.
- לא הוצגו חומרי הגמר המוצעים ע"ג החזיתות.
- לא הוצגו פתרונות הצללה עבור הפתחים המוצעים כנדרש.

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-0260	תאריך הגשה	16/02/2020
מסלול	תוספות בנייה ושניונים	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	

כתובת	חידושי הרי"ם 6א רחוב חידושי הרי"ם 6	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	139/7045	תיק בניין	
מס' תב"ע		שטח המגרש	498

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קפשוק יואב	רחוב יהודה הימית 35, תל אביב - יפו 6813441
בעל זכות בנכס	קפשוק יואב	רחוב יהודה הימית 35, תל אביב - יפו 6813441
בעל זכות בנכס	ויץ ניצן	רחוב יהודה הימית 35, תל אביב - יפו 6813441
עורך ראשי	שנף אורי	רחוב בית אלפא 17, תל אביב - יפו 6721917
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

### מהות הבקשה: (אירינה בנדר)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת הדירה המערבית בקומה השנייה ( עם ממ"ד), הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה, שינויים בפיתוח השטח, גדרות ושינויים במדרגות חיצוניות לעליה לדירה מהחצר.

### מצב קיים:

על המגרש בניין קיים בן 2 קומות עבור 4 דירות.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הרחבת דירת השכן בקומת הקרקע באגף הסמוך	25.04.2012	12-1078
היתר	הרחבת הדירה הנדונה.	27.04.2014	14-0022
היתר	הרחבת דירת השכן בקומה השנייה האגף הסמוך	01.02.2014	14-0154
בקשה להיתר	בקשה להרחבת דירת השכן בקומת הקרקע מתחת לדירה הנדונה ושינוי מיקום המדרגות לעליה דירה הנדונה. הבקשה אושרה ע"י רשות הרישוי בתנאים וטרם הוצא היתר (נמצאת בטיפול עורך לאחר ההחלטה).	04.08.2019	12791

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף הבקשה חתומה על ידי כל בעלי הנכס.
---

### התאמה לתב"ע (תכנית 2563 אזור מגורים ה')

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקרים
	כ-75 מ"ר + ממ"ד	110 מ"ר לדירה (לא כולל ממ"ד)	
	7.3 מ' בהתאם לדופן הבניין הקיים	לרחוב חידושי הרי"ם - 4 מ'	קווי

סטייה	מוצע	מותר	
<p>בניה לא רציפה ואחידה לכיוון הרחוב מיקוטוב בניגוד לעקרונות הבינוי באזור לשם הגדלת תכסית בניה על הגג.</p> <p>הבלטת חלקי הקירות לתחום המגרשים הסמוכים בניגוד לנקבע בתקנות.</p>	<p>ומדרגות עליה לדירה בבליטה כ-1.0 מ' לכיוון הרחוב.</p> <p>דירת השכן בקומת הקרקע באותו אגף אושרה בקו הבניין המותר של 4.0 מ'. אולם הדירה הנדונה לא מתוכננת בהמשך לדופן ההרחבה אלא במרחק של 2.6 מ' ממנו עם מרפסת גג ברוחב כ-1.4 מ' לכיוון הרחוב ושאר השטח סומן להרחבה בעתיד. התכנון נוגד עקרונות התכנית לעניין בניה רציפה עם חזית אחידה לכיוון הרחוב.</p> <p>חלקי הקירות הצדדים מוצעים בחריגה לתחום המגרשים הסמוכים ללא הסכמת הבעלים בניגוד לנקבע בתקנות.</p>	<p>לרחוב הרבי מקוטוב- 4 מ'</p> <p>לצדים- 0.0</p>	<p><b>בניין</b></p>
<p>אי-שמירת הנסיגה כמקובל לכיוון רחוב המרבי מקוטוב והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.</p>	<p>-תכסית: במסגרת המותר.</p> <p>-גובה קומת הגג כ- 3 מ' - לרחוב חידושי הרים- 2.5 מ' -לרחוב הרב מקוטוב-0.0</p>	<p>הבניין הקיים הוא בן 2 קומות. הועדה המקומית ראשית להתיר בניה חלקית על הגג במסגרת הזכויות המותרות ובתנאים הבאים: -התכסית הבניה לא תעלה על 50% משטח הגג, -גובה קומת הגג עד 3 מ' -הבניה תהיה כולה או רובה בנסיגה של 2.5 מ' ממעקה כלפי חזית לרחוב.</p>	<p><b>גובה מספר קומות</b></p>

**הערות:**

- לא ניתן פתרון בטיחותי בתחום השטח המשותף לגישה משותפת למערכת סולארית, אלא מוצע באמצעות סולם מקומת הקרקע לכל גובה הבניין (3 קומות).
- הבקשה הוגשה ללא התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות.

**חו"ד מכון רישוי****רינת ברקוביץ' 30/12/2019**

לתשומת לבך: אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוציגים) במערכת.

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	צאלון נאה	6.0	19.0	7.0	שימור	1,361
2	הדר לימון	5.0	12.0	4.0	כריתה	440
3	הדר הלימון (לא עץ)	5.0	7.0	3.0	כריתה	137
4	פסנית דו נוצתית	6.0	7.0	3.0	שימור	173
5	אין עץ לא עץ	0.	0.	0.	שימור	
6	מיש דרומי	4.0	4.0	1.0	שימור	68

**חו"ד מחלקת פיקוח:****אולג כושצ'ר 01/07/2020**

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנו

## חו"ד נוספות:

### 25/02/2020 תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין

בהתאם לתקן החדש אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידת דיור- מאושר פטור.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

### 16/02/2020 כיבוי אש-מכון רישוי - גלית בלס

תמצית הבקשה להיתר, בהיבטים לכיבוי אש  
הבקשה היא לתוספת לפי תכנית הרחבה  
שימושים מבוקשים: מגורים

מבוקשת בניה אשר מוגדרת על ידי רשות הכבאות כמבנה ברמת סיכון נמוכה.  
על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים מסוג זה המפורטות בשני מסמכים:  
1. תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות  
2. תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - יישום בעיריית תל אביב  
את המסמכים ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור <http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety>.

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות הנ"ל ולהגיש במערכת רישוי מקוון במוצג 501 לאחר ועדה:  
1. תכנית בטיחות אש בפורמט DWF

2. סריקה צבעונית של הצהרת עורך הבקשה, חתומה על ידי עורך הבקשה (נספח מספר 2), בקובץ בפורמט PDF.  
יש לפתוח פניה להמשך עם הטענת המסמכים.

### 11/02/2020 נכסים - מירי גלברט

חלקה 139 בגוש 7045 בבעלות פרטית.  
המבקש סימן בצהוב להריסה כל החורג לדרך לחלקה 181 בגוש 7045.

תנאי לאיכלוס:

הריסה בפועל של כל החורג לדרך לחלקה 181 בגוש 7045.  
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

### 30/12/2019 מי אביבים - אריאל נחשוני

לתשומת לבך: אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

### 29/12/2019 גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ'

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפריטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.  
מבוקשים לכריתה שני עצים שאינם ברי הגנה.  
מחוץ למגרש 3 עצים לשימור.

יש לנטוע במגרש שני עצים בערך של 700 ש"ח לעץ.  
המלצה: לאשר את הבקשה.

## תנאים בהיתר

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.

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

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה עבור הדירה המערבית בקומה השנייה ותוספת בניה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירה, שכן:

- נוגדת עקרונות התוכנית לעניין סידור בנייה רציפה עם חזית אחידה לכיוון רחוב הרבי מקוטוב והוגשה ללא התייחסות לכך. תיקון המפרט לעניין זה יגרום לשינוי מהותי בתכנון.
- נוגדת הוראות התוכנית ביחס לבנייה חלקית על הגג לרבות אי שמירת הנסיגה מחזית הפונה לרחוב מקוטוב והוגשה ללא התייחסות לכך. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
- הוגשה ללא פתרון בטיחותי לגישה משותפת למערכת סולרית על הגג העליון.
- נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין הבלטת חלקי הקירות הצדדיים לתחום המגרשים הסמוכים.
- הוגשה ללא התאמה בין תנוחות הקומות חתכים וחזיתות.

- לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בניה עבור הדירה המערבית בקומה השנייה ותוספת בניה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירה, שכן:
- נוגדת עקרונות התוכנית לעניין סידור בנייה רציפה עם חזית אחידה לכיוון רחוב הרבי מקוטוב והוגשה ללא התייחסות לכך. תיקון המפרט לעניין זה יגרום לשינוי מהותי בתכנון.
  - נוגדת הוראות התוכנית ביחס לבנייה חלקית על הגג לרבות אי שמירת הנסיגה מחזית הפונה לרחוב מקוטוב והוגשה ללא התייחסות לכך. תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
  - הוגשה ללא פתרון בטיחותי לגישה משותפת למערכת סולרית על הגג העליון.
  - נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין הבלטת חלקי הקירות הצדדיים לתחום המגרשים הסמוכים.
  - הוגשה ללא התאמה בין תנוחות הקומות חתכים וחזיתות.

## רשות רישוי

19/02/2020	תאריך הגשה	20-0276	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	תוספות ושינויים
			מסלול

נוה עופר	שכונה	גרוסמן מאיר 11 רחוב קורקידי 8	כתובת
3709-011	תיק בניין	69/6993	גוש/חלקה
1796	שטח המגרש	ע1, ג1, 3/05/9, 2691, 2603, 1134	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מורד שרון	רחוב גרוסמן מאיר 11, תל אביב - יפו 6810827
בעל זכות בנכס	מורד שרון	רחוב גרוסמן מאיר 11, תל אביב - יפו 6810827
עורך ראשי	זאורוב אברהם	דרך קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו 6653608
מתכנן שלד	זאורוב אברהם	דרך קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו 6653608

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	95.52	1.79			
מתחת					
סה"כ	95.52	1.79			

### מהות הבקשה: (אירינה בנדר)

<b>מהות עבודות בניה</b>
שינויים והרחבת הדירה הקיימת בקומה השלישית- הקיצונית באגף המזרחי בהתאם לקונטור הרחבה בדירות התחתונות באגף הנדון.

### מצב קיים:

בניין קיים למגורים, בן 4 קומות מעל העמודים, המורכב משלושה אגפים צמודים זה לזה.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	תוספת בניה- חדר יציאה לגג מדירה 1 בקומה העליונה ומרפסת גג צמודה לו. סידור מערכת סולארית על הגג העליון.	13/04/1997	5-970303
היתר	הרחבת דירה אחת (הקיצונית) בקומה הראשונה מעל עמודים באגף הנדון.	02/12/1999	5-991079
היתר	הרחבת דירה אחת בקומה השנייה מעל עמודים באגף המזרחי מתחת לדירה הנדונה.	19/06/2001	5-210642
היתר	סידור מרפסת גג עבור הדירה הנדונה תוך הגבהת מעקה גג סביב הדירה ופתיחת דלת יציאה למרפסת עם גגון.	09/05/2006	6-0148

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 23 תתי חלקות בבעלות פרטית ובעלות רשות הפיתוח. לכל בעלי הדירות שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
---

**התאמה לתב"ע (תכנית 2603א' אזור מגורים ג')**

סטייה	מוצע	מותר	
	בתחום ההרחבה המסומן בתשריט ובהתאם לקונטור הדירות שהורחבו באותו אגף מתחת לדירה הנדונה.	בתחום ההרחבה המסומן בתשריט	<b>שטחים עיקריים</b> - שטח דירה מקסימלי:
	לפי תחום ההרחבה המסומן בתשריט ובהתאם למאושר עבור הדירות בקומות התחתונות באגף הנדון.	6.5 מ'  לפי תחום ההרחבה המסומן בתשריט התכנית הראשית. *לצד 9.2 מ' *לאחור 6.0 מ'	<b>קווי בניין</b>  קדמי לרחוב מאיר גרוסמן  לצד לאחור

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
הבקשה נערכה ללא הצגת מידות עבור חלק מהחדרים.			- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
הבקשה הוגשה ללא הצגת תכנית פיתוח השטח כמקובל.	+		פיתוח שטח /גדרות
*הוגש תצהיר מהנדס	+		חיזוק וחישובים סטטיים

**חו"ד נוספות:**

**מרחבים מוגנים-מכון רישוי - אפרת גורן 12/03/2020**

בקשה להרחבת דירה בבניין קיים, קיים מקלט במרתף. נטענו המסמכים הנדרשים לאישור הפטור.

יש לאשר את הבקשה בהליך של פטור בפיקוד העורף, לפי השלבים הבאים:

1. עורך הבקשה ישלח פנייה לתחנת מיקלוט לאחר החלטת הוועדה כדי שמכון הרישוי יבדוק את החומר המוגש, ימלא את המלצתו על גבי טופס הבקשה לפטור (את החלק שבאחריות העירייה) ויטען אותו במסמכי רישוי מקוון.
2. עורך הבקשה יאשר את הבקשה בפיקוד העורף.
3. פיקוד העורף יבחן ויאשר (או לא יאשר) מתן פטור.
4. עורך הבקשה יקבל מפיקוד העורף את התייחסותו לפטור (שכאמור יכולה להיות אישור של הפטור או סירוב לפטור) ויטען במערכת רישוי מקוון את האישור.
5. בעת טעינת גירסה לבדיקה סופית, מכון הרישוי יבדוק את האישור ויסגור את תיאום המיקלוט.

**אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 12/03/2020**

בתכנית מסומן פתרון אשפה ברחוב, יש להציג פתרון עבור הבניין כולו בתחום המגרש, בקומת העמודים. לא ניתן להסתמך על פתרון אשפה ברחוב הציבורי. יש להציג את שיפוע שביל הפינוי, לתכנן בצידו הגנות ולתכנן הנמכת אבן שפה במדרכה.

כלי אצירה נדרשים:

2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

יש להציג את כלי האצירה ואת נפחם, את השיפועים לאורך שביל הפינוי (עד 3% לעגלות אשפה) על חדר האשפה להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות.

יותקן צינור הגנה סביב קירות חדר האשפה למניעת היפגעות חיפויים על ידי כלי האצירה. מידות מבנה לאחסון אצירת אשפה יאפשרו הצבה ותפעול של כלי האשפה, על פי גודלם וכמותם, תוך מתן אפשרות גישה והשלכת פסולת אליהם ואפשרות להוצאתם ממבנה האחסון בלא צורך בהזזת כלים סמוכים. נדרש קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז או מרחק 3.0 מטר ביניהם.

מסלול הוצאה והכנסה של עגלות בנפח 770/1100 ליטר:

שביל הגישה ופתח בגדר יהיו ברוחב נטו של 160 ס"מ לפחות.

יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי.

יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה.

איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה.

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

### אשפה-מכון רישוי - אפרת גורן 12/03/2020

בתכנית מסומן פתרון אשפה ברוחב, יש להציג פתרון עבור הבניין כולו בתחום המגרש, בקומת העמודים. לא ניתן להסמך על פתרון אשפה ברוחב הציבורי.

כלי אצירה נדרשים:

2 עגלות אשפה ירוקות בנפח 1100 ליטר כ"א

1 עגלת אשפה כתומה בנפח 1100 ליטר

2 מכלי אשפה כחולים בנפח 360 ליטר כ"א

יש להציג את כלי האצירה ואת נפחם, את השיפועים לאורך שביל הפינוי (עד 3% לעגלות אשפה) על חדר האשפה להכיל: ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, איורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות.

יותקן צינור הגנה סביב קירות חדר האשפה למניעת היפגעות חיפויים על ידי כלי האצירה. מידות מבנה לאחסון אצירת אשפה יאפשרו הצבה ותפעול של כלי האשפה, על פי גודלם וכמותם, תוך מתן אפשרות גישה והשלכת פסולת אליהם ואפשרות להוצאתם ממבנה האחסון בלא צורך בהזזת כלים סמוכים. נדרש קיר הפרדת אש בין מסתור אשפה לבין בלוני גז או מרחק 3.0 מטר ביניהם.

מסלול הוצאה והכנסה של עגלות בנפח 770/1100 ליטר:

שביל הגישה ופתח בגדר יהיו ברוחב נטו של 160 ס"מ לפחות.

יותקן צינור הגנה על העמודים והקירות לכל אורך המסלול עד רכב הפינוי.

יונמכו פני המדרכה עד שפת הכביש. ההנמכה תיעשה עפ"י הנחיות מחלקת דרכים במינהל בת"ש ובאישורה.

איסור חניה - חל איסור להחנות רכב לאורך דרך הגישה, באופן החוסם את המעבר של רכב הפינוי. האיסור יסומן בכביש, מול הכניסה, בצבע אדום לבן. פרט זה ירשם בתכנית להיתרי בנייה.

יש לתכנן את פתרון האשפה בהתאם לתקנות התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאים ואגרות), התש"ל - 1970, חלק ו' - אצירת אשפה וסילוקה מבנין ובהתאם לקובץ הנחיות מרחביות לאצירת אשפה (פרק 4) - עיריית תל אביב יפו.

### כיבוי אש-מכון רישוי - גלית בלס 03/03/2020

תמצית הבקשה להיתר, בהיבטים לכיבוי אש

הבקשה היא לתוספת בניה לפי תכנית הרחבה ליחיד קיימת שימושים מבוקשים: מגורים

מבוקשת בניה אשר מוגדרת על ידי רשות הכבאות כמבנה ברמת סיכון נמוכה.

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים מסוג זה המפורטות בשני מסמכים:

1. תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - מסמך רשות הכבאות

2. תהליך אישור היתר וגמר בניה של מבנים ברמת סיכון נמוכה - יישום בעיריית תל אביב

את המסמכים ניתן להוריד מדף האינטרנט של תחנת כיבוי אש במכון הרישוי בקישור [http://www.tel-](http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety)

[aviv.gov.il/FireSafety](http://www.tel-aviv.gov.il/FireSafety).

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות הנ"ל ולהגיש במערכת רישוי מקוון במוצג 501 לאחר ועדה:

1. תכנית בטיחות אש בפורמט DWF

2. סריקה צבעונית של הצהרת עורך הבקשה, חתומה על ידי עורך הבקשה (נספח מספר 2), בקובץ בפורמט PDF.

יש לפתוח פניה להמשך עם הטענת המסמכים.

**נכסים - מירי גלברט 02/01/2020**

חלקה 69 בגוש 6993 בבעלות פרטית.  
אין מניעה לאשר את הבקשה.

**נכסים - מרינה מור 10/11/2019**

**מי אביבים - אריאל נחשוני 23/10/2019**

לתשומת לבך: אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

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

לאשר את הבקשה להרחבת הדירה הקיצונית בקומה השלישית באגף המזרחי בתחום המותר להרחבה ועל פי קונטור הרחבה בדירות בקומות התחתונות באותו אגף ( מתחת לדירה הנדונה), בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים להיתר**

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת תכנית פיתוח השטח בהתאם לנקבע בתב"ע והמאושר בשאר ההיתרים להרחבת הדירות באגף הנדון.
3. השלמת המידות הנדרשות לבדיקת המפרט.
4. הגשת התחייבות לשיפוצים עם השלמת ההרחבות באגף כולו להנחת דעת מהנדס העיר וחברת שממ"מ.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

ההיתר אינו מקנה כל אישור אחר לבניין הקיים ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

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

לאשר את הבקשה להרחבת הדירה הקיצונית בקומה השלישית באגף המזרחי בתחום המותר להרחבה ועל פי קונטור הרחבה בדירות בקומות התחתונות באותו אגף ( מתחת לדירה הנדונה), בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים להיתר**

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת תכנית פיתוח השטח בהתאם לנקבע בתב"ע והמאושר בשאר ההיתרים להרחבת הדירות באגף הנדון.
3. השלמת המידות הנדרשות לבדיקת המפרט.
4. הגשת התחייבות לשיפוצים עם השלמת ההרחבות באגף כולו להנחת דעת מהנדס העיר וחברת שממ"מ.

**התחייבויות להוצאת היתר**

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור אחר לבניין הקיים ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

הערות

**ההחלטה: החלטה מספר 4**

**רשות רישוי מספר 13/05/2020 מתאריך 1-20-0102**

עמ' 22

3709-011 20-0276 <ms\_meyda>

לאשר את הבקשה להרחבת הדירה הקיצונית בקומה השלישית באגף המזרחי בתחום המותר להרחבה ועל פי קונטור הרחבה בדירות בקומות התחתונות באותו אגף ( מתחת לדירה הנדונה), בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### **תנאים להיתר**

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הצגת תכנית פיתוח השטח בהתאם לנקבע בתב"ע והמאושר בשאר ההיתרים להרחבת הדירות באגף הנדון.
3. השלמת המידות הנדרשות לבדיקת המפרט.
4. הגשת התחייבות לשיפוצים עם השלמת ההרחבות באגף כולו להנחת דעת מהנדס העיר וחברת שממ"מ.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

ההיתר אינו מקנה כל אישור אחר לבניין הקיים ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.