

ב' תמוז תש"פ  
24 יוני 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0139 תאריך: 16/06/2020 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל  
אביב – יפו

רשות רישוי

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

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	ברקוביץ שלמה	מנדלשטם 8	0237-008	20-0322	1
7	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	שלומי פיליבה	שערי ניקנור 13	3042-013	20-0537	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-0322	תאריך הגשה	27/02/2020
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה שינויים	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) פיצול/אחוד/תוספת יח"ד

כתובת	מנדלשטם 8	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	26/6956	תיק בניין	0237-008
מס' תב"ע	ע1, 58, 1א3616	שטח המגרש	322

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ברקוביץ שלמה	רחוב הארד 5, תל אביב - יפו 6971057
בעל זכות בנכס	ברקוביץ שלמה	רחוב הארד 5, תל אביב - יפו 6971057
עורך ראשי	קימל אשכולות מיכל	רחוב שרעבי 6, תל אביב - יפו 6514752
מתכנן שלד	טרקטנברג גבריאל	רחוב בית עובד 8, תל אביב - יפו 6721108

### מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

<p>שינויים כלפי היתר 19-0423 שניתן ב-20/06/19 עבור בניין חדש למגורים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, בקיר משותף עם מבנה שכן מצפון בן 3 קומות מעל קומת עמודים, עבור 5 יחידות דיור ו-8 מקומות חנייה. שטח החלה בנייתו, הכוללים:</p> <p><u>בקומת מרתף 2-</u> שינוי בגובה הקומה, הגדלת שטח הקומה להוספת חדר מפוחים, שינויים פנימיים הכוללים ביטול מחסנים ותוספת חדר משאבות שני ומאגר מים שני, שינויים במתקן חניה.</p> <p><u>בקומת מרתף 1-</u> שינויים פנימיים לתוספת מחסנים דירתיים - סה"כ 6 מחסנים.</p> <p><u>בקומת הקרקע:</u> הגדלת תכנית הבניין עד לקו בניין עורפי מזרחי, תוספת מצללה לחצר הפרטית במרווח העורפי, הגדלת חדר אשפה, שינוי בחזיתות.</p> <p><u>בקומות 2,3,4:</u> שינויי פנים, שינויים בחזיתות</p> <p><u>בקומות 5,6:</u> פיצול יחידת דיור המתוכננת על שטח שתי הקומות ליחידת דיור בכל קומה שינויי פנים הכוללים:</p> <p>בקומה 5: שינויי פנים, ביטול מדרגות פנימיות, שינוי בחזיתות, תוספת מרפסת פתוחה בשטח ותוואי המרפסות בקומות מתחת. ובקומה 6: שינויי פנים, תוספת ממ"ד, שינויים בחזיתות.</p> <p><u>בקומת הגג החלקית:</u> ביטול בריכה, שינויי פנים, שינויים בחזיתות, תוספת מצללה למרפסת הגג בחזית העורפית מזרחית.</p> <p><u>על הגג העליון:</u> ביטול גג זכוכית, פאנלים סולאריים ומעבי מזגנים גישה מגרעין המדרגות הכללי.</p> <p><u>בכל קומות הבניין:</u> הגבהת גובה הקומות ל-3.30 מ' (מרצפה עד רצפה).</p> <p>סה"כ בבניין לאחר השינויים, 6 יח"ד ו-8 מקומות חניה.</p>
--

### מצב קיים:

מגרש ריק, ביצוע עבודות תשתית להתחלת בנייה. טרם בנוי.
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
19-0423	20/06/2019	בניה חדשה-בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	היתר

**בעלויות:**

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום.

**התאמה לתב"ע (3616-א- רובע 3, מגרש ברחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה)**

סטייה	מוצע	מותר	
	הבניין מוצע במסגרת זכויות הבנייה המותרות.	בקומות טיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר. סה"כ כ-1142 מ"ר	<b>זכויות בנייה</b>
	בהתאם למותר. 286.63 מ"ר	מינימום 20% מסך שטח ברוטו. 230.58 מ"ר	<b>שטחי שירות</b>
	6 יח"ד.	לפי 1152.92 מ"ר (שטחים כוללים) המוצעים בקווי בניין, בקומת קרקע חלקית, ב- 5 קומות טיפוסיות ובקומה עליונה חלקית) לפי מקדם 80 מ"ר. $14=80/1152.92$ יח"ד.	<b>צפיפות</b> מס' יחידות מותר
	3.30 מ'.	3.30 מ'.	<b>גובה קומה בין רצפות</b>
	מוצעת הרחבת תכנית קומת הקרקע לתכנית הקומות העליונות למעט הרצועה המפולשת.	בתכנית הקומות העליונות למעט רצועה מפולשת בעומק של 3.00 מ' מקו בניין.	<b>קומת הקרקע</b> תכנית.
	ללא שינוי מהמאושר בהיתר.  ללא שינוי מהמאושר בהיתר.  4.50 מ'.	בהתאם לנסיגות.  3.00 מ'. 2.00 מ'.  4.50 מ'.	<b>קומת גג חלקית</b> תכנית  <u>נסיגות ממעקה הגג:</u> <u>לחזית</u> <u>לאחור</u>  גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים
	<u>בחזית הקדמית</u> : ללא שינוי מהמאושר בהיתר. <u>בחזית האחורית</u> : 0.88 מ'  3.00 מ'	לא יפחת מ-1.20 מ'  לא יעלה על 3.00 מ'	<u>מצללות</u> נסיגה  גובה
<b>בהחזית האחורית חריגה של 0.32 מ' מהנסיגה המזערית על פי הוראות התכנית. לא ניתן לאשר. מתבקש כתנאי להיתר.</b>			<b>מרפסות גזוטרסה</b>
	ללא שינוי מהמאושר בהיתר.  6 מרפסות בשטח של 11.30	עד 1.60 מ'.  עד 14 מ"ר למרפסת.	קו בניין קדמי לרח' מנדלשטם  שטח

סטייה	מוצע	מותר	
	מ"ר כל אחת. שטח כל המרפסות הבולטות 67.80 מ"ר.  11.30 מ"ר.  3.75 מ' מקיר משותף.	ממוצע של כל המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.  לפי הנחיות מרחביות של אדריכל העיר מרפסות בחזית הקדמית יורחקו מהקיר המשותף ב-0.75 מ'.	הוראות בינוי למרפסות
	על הגג העליון תוכננו מעבי מזגנים ל-6 הדירות.	התקנת מעבה מזגן לכל דירה ; - בפיר ייעודי למטרה זאת. - במסתור הכביסה. - על הגג העליון.	מזגנים
	מתוכנן מסתור כביסה לכל הדירות.	כל דירה חדשה תחויב במסתור כביסה שלא יופנה לחזית הקדמית ברחוב ויתוכנן במישור החזית.	מסתורי כביסה
	על הגג העליון תוכננו מתקנים סולאריים ל כל יחידות הדיר. נסיגה בהתאם להוראות התכנית.	יתוכננו לכל אחת מהדירות בבניין. יורחקו ממעקה הגג ב 1.20 מ' ויוסתרו על ידו.	מתקנים סולאריים

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2	2	קומות
	עד 2.90 מ'	4מ' נטו	גובה
	חדר כשר מוצמד לדירה +1 ח. רחצה וממ"ד. מחסנים, חדרים טכניים, חניון אוטומטי.  בהתאם להוראות התכנית.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים  שטח מחסן מרבי: 12 מ"ר	שימוש
	ללא שינוי מהמאושר בהיתר.	שטח המגרש: 322 מ"ר לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 273.7 מ"ר	תכסית
	ללא שינוי מהמאושר בהיתר.	15% שטחים חדירי מים.	חלחול מי נגר עילי תמ"א 34

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		+	אורור
			מצללה בחצר/על הגג:

הערות	לא	כן	
		+	- שטח המצללה
		+	- קווי בניין/נסיגות בחצר

### **חו"ד מכון רישוי**

**שירלי בר 01/04/2020**

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

### **תנועה וחניה**

הבקשה כוללת: תוספת יחידת דיור בשטח מעל 120 מ"ר ושינויים לעומת היתר בניה מס' 19-0423.  
דרישת התקן:

8 מקומות חניה לרכב פרטי עבור סה"כ 6 יח"ד בשטח מעל 120 מ"ר.

1 מקום חניה לרכב נכים

1 מקום חניה לאופנועים

6 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

8 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי.

1 מקום חניה לרכב נכים במתקן חניה אוטומטי.

1 מקום חניה לאופנועים בקומת קרקע.

6 מקומות חניה לאופניים במחסנים דירתיים במרתף 1-.

המלצה: לאשר את הבקשה

### **כיבוי אש**

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

### **אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### **גנים ונוף**

במגרש אין עצים, בבקשה קודמת הוגדרו כמות עצים חדשים לנטיעה.

המלצה: פטור

### **מקלוט**

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה

### **אדריכלות מכון הרישוי**

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

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:

[asp.http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui\\_bniya/login](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

### **חו"ד מחלקת פיקוח:**

**אהרון מיכאלי 02/03/2020**

תוכנית תואמת את המצב בשטח מבצעים עבודות לתחילת בנייה באתר. המבוקש טרם בנוי.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 0423 שניתן ב-20/06/19, הכוללים:

- תוספת מאגר מים וחדר משאבות ו תוספת מחסנים דירתיים.
- שינויים בחלוקת שטחים פנימיים ובחזיתות.
- תוספת יח"ד עם ממ"ד בקומה מס' 6.
- הגדלת שטח תכסית קומת מרתף 2- וקומת הקרקע.
- הוספת מרפסת בקומה 5.
- ביטול בריכה בקומת הגג החלקית.
- ביטול גג זכוכית בקומת הגג העליון.
- תוספת מצללות בעורף הבניין בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית.
- הגבהת גובה קומות הבניין.

סה"כ בבניין לאחר השינויים, 6 יח"ד ו-8 מקומות חניה.

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

### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. התאמת הנסיגה של המצללה במרפסת הגג העורפית לנסיגה המזערית על פי הוראות תכנית 3616 א'.

### תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

חוות הדעת נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. התאמת הנסיגה של המצללה במרפסת הגג העורפית לנסיגה המזערית על פי הוראות תכנית 3616 א'.

### תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0139-20-1 מתאריך 16/06/2020

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 0423 שניתן ב-20/06/19, הכוללים:

- תוספת מאגר מים וחדר משאבות ו תוספת מחסנים דירתיים.
- שינויים בחלוקת שטחים פנימיים ובחזיתות.
- תוספת יח"ד עם ממ"ד בקומה מס' 6.
- הגדלת שטח תכסית קומת מרתף 2- וקומת הקרקע.
- הוספת מרפסת בקומה 5.
- ביטול בריכה בקומת הגג החלקית.
- ביטול גג זכוכית בקומת הגג העליון.
- תוספת מצללות בעורף הבניין בקומת הקרקע וקומת הגג החלקית.
- הגבהת גובה קומות הבניין.

סה"כ בבניין לאחר השינויים, 6 יח"ד ו-8 מקומות חניה.

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

#### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. התאמת הנסיגה של המצללה במרפסת הגג העורפית לנסיגה המזערית על פי הוראות תכנית 3616 א'.

#### תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. עמידה בתנאי כתב התחייבות להתקנה ותחזוקה של מתקני חניה.

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

חוות הדעת נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

## רשות רישוי

22/04/2020	תאריך הגשה	20-0537	מספר בקשה
	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	בניה חדשה	מסלול

עגימי וגבעת עליה	שכונה	שערי ניקנור 13	כתובת
3042-013	תיק בניין	27/9009	גוש/חלקה
363	שטח המגרש	ע1, 9016	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב יהודה הנשיא 39, תל אביב - יפו 6939105	שלומי פיליבה	מבקש
דרך קבוץ גלויות 100, תל אביב - יפו 6687704	בסט אויל בע"מ	בעל זכות בנכס
שדרות ירושלים 28, תל אביב - יפו 68022	אשרוב אסף	עורך ראשי
ת.ד. 2639, רעננה	מזרחי תמיר	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)

<b>מהות עבודות בניה</b>
הריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים בן שתי קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף אחת, עבור 4 יחידות דיור.

### מצב קיים:

מגרש פינתי עליו מבנה ישן והרוס חלקית בן קומה אחת.
---

### בעלויות:

הנכס בבעלות חברת 'בסט אויל בע"מ' והבקשה חתומה ע"י נציג החברה מיופה כוח.
---

### התאמה לתב"ע (תכנית 2660 אזור מגורים ב')

סטייה	מוצע	מותר	
חריגה של כ-16 מ"ר בשטחי השירות המותרים.	363 מ"ר	363 מ"ר = 100% משטח המגרש	שטח עיקרי
השירות המותרים.	כ-127 מ"ר, לעומת 110.75 מ"ר המותרים.	90.75 מ"ר = 25% מהשטח העיקרי. + הפרשי ממ"דים מכוח התקנות.	שטחי שרות
	מוצעת חניה בחזית לרחוב עבור 3 רכבים, כאשר הפתרון אושר ע"י מכון הרישוי ולא ניתן להסדיר חניה במרתף (מגרש פינתי). שטח החניה חושב בנוסף לשטחי השירות המותרים כפי שנקבע בתקנות התכנית (כ-37 מ"ר).	הוועדה רשאית להתיר בנוסף לשטחי השירות הנ"ל שטחי חניה מבונה מעל מפלס הכניסה ובקמת הקרקע בלבד, בהיקף שלא יעלה על 25 מ"ר ובתנאי שהוועדה שוכנעה כי אין אפשרות להקים חניון במרתף המבנה וכי הפתרון משתלב בסביבה מבחינה עיצובית ותפקודית.	
-	בתחום המותר לבניה.	גבולות המגרש כמסומן בתשריטת כתחום המותר לבניה. קדמי לרחוב שערי ניקנור – 0 מ' קדמי לרחוב שמואל בן עדיה – 0 מ' צדדי מערבי – 0 מ' בגבול השצ"פ צדדי דרומי – 0 מ'	קווי בניין

סטייה	מוצע	מותר	
-	כ-261 מ"ר המהווים כ-72% ובחריגה של כ-7 מ"ר, ניתן זמן לתיקון המפרט והתכסית המוצעת לאחר התיקון היא כ-70%	254.1 מ"ר = 70% משטח המגרש בהיטל הבנייה העל קרקעית על המישור האופקי.	<b>תכסית</b>
	4 יחידות דיור. שטח דירה ממוצעת גדול מ-90 מ"ר.	סה"כ 4 יחידות דיור. 3.63 = המנה המתקבלת מחלוקת השטח העיקרי המותר ב-100. תותר תוספת של יחידת דיור אם השארית גדולה מ-0.5 ובתנאי שלא יקטן שטחה הכולל של דירה ממוצעת מ-90 מ"ר כולל ממ"ד.	<b>צפיפות</b>
0.2 מ' מעבר למטר אחד נוסף שהועדה רשאית להתיר ללא הקלה. תיקון המפרט בהתאם לא יהווה שינוי מהותי.	כ-8.7 מ' מהנקודה הנמוכה שעל ציר הדרך (23.99) בחריגה של כ-1.2 מ' מהגובה המותר, כאשר ניתן לאשר הגבהת הבניין במטר אחד בלבד עקב שיפועים בתחום המגרש (עד 3 מ').	7.5 מ' מהנקודה הנמוכה שעל ציר הדרך ועד למפלס הגג העליון של הגג + עד 1.3 מ' גובה המעקה בגג שטוח לפי הנקבע בתקנות התכנית הועדה רשאית לאפשר הגבהת הבניין במטר אחד נוסף במגרשים משופעים בהם השיפוע מקצה לקצה של המגרש עולה על 1.50.	<b>גובה</b>
נוגדת הוראות התכנית לעניין תכסית בניה על הגג שניתן לתקן ללא שינוי מהותי בתכנון.	מוצעת בניה בנסיגה של 2.5 מ' לכיוון החזיתות לרחוב. סידור מרפסות זיזיות בהמשך למרפסת הגג ומחוץ לקונטור הבניין - בניגוד להוראות התכנית ולמדיניות עיצוב יפו. תכסית הבניה על הגג כ-54% (כ-119 מ"ר) לעומת 50% המותרים בניגוד להוראות התכנית. הגובה המוצע של 3 מ' בהתאם להוראות התכנית.	תותר בניה מעל לגובה הבניין במסגרת אחוזי הבנייה, בנסיגה של 2.5 מ' לפחות מהקיר החיצוני בחזית לרחוב, ובשטח שלא יעלה על 50% משטח הגג ובגובה של עד 3 מ' = 10.5 מ' (11.8 מ' כולל המעקה).	<b>בנייה על הגג</b>
-	מגורים	מגורים	<b>שימוש</b>

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (תכנית על):**

סטייה	מוצע	מותר	
-	1 עם הנמכה מקומית באיזור מתקן החניה	2	<b>קומות</b>
התכנון כולל ריבוי פתחים ממחסנים לכיוון הרחוב ללא הצדקה תכנונית שמאפשר שימוש בשטחים למטרה העיקרים אך השטח לא חושב בהתאם. תיקון המפרט לא יהווה שינוי מהותי.	התכנון כולל שטחים המוצמדים לדירות בקומת הקרקע עבור חדרי משחקים עם ריבוי פתחים וחצרות אנגליות בניגוד להוראות התוכנית ולמדיניות הוועדה. לא הוכחה התאמת שטחים נלווים לשטח הדירות הצמודות. כמו כן מוצעים מחסנים דירתיים עם חלונות בחזית לרחוב ללא הצדקה תכנונית לכך. עדכון המפרט לנושאים אלו לא יהווה שינוי מהותי.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	<b>שימוש</b>
-	כ-75%	80%	<b>תכסית</b>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
- מוצעות מרפסות זיזיות מחוץ לקווי המגרש לכיוון רחוב שערי ניקנור בשונה מהקיים באיזור ובניגוד למדיניות עיצוב יפו ברחובות ברוחב של פחות מ-8 מ'. - מוצעות מרפסות זיזיות בהמשך למרפסות הגג ומחוץ לקונטור המבנה בניגוד להוראות התוכנית ולמדיניות עיצוב יפו.	+		בליטות/מרפסות

הערות	לא	כן	
- מוצעות מרפסות המוצגות כקרניז עם מעקה לצד חלל עובר במפלס הקומה השניה, ללא הצדקה תכנונית לכך ובניגוד להוראות התכנית וההנחיות המרחביות.			
- מוצעת יציאה לגג הטכני ברוחב של כ-55 ס"מ בלבד בניגוד לתקנות. - לא הוצג פתרון אוורור לכל החדרים.	+	+	- גודל חדרים - רוחב חדר מדרגות - אוורור
מוצעות פרגולות מבטון וללא הנסיגה הנדרשת בניגוד למדיניות עיצוב יפו.	+		מצללה
הגדרות לא הוצגו בצורה ברורה, ללא סימון המפלסים, וללא הצגת קו הקרקע משני צידי הגדר בפריסת הגדרות.	+		פיתוח שטח/גדרות

### הערות נוספות:

- המגרש נוצר מאיחוד 2 חלקות, 27 ו-77 לפי תב"ע 2660, וקיים אישור הסדר קרקע לכך.
- הבקשה כוללת הריסת חלק מבנה בשטח פתוח ציבורי הסמוך בחלקו המערבי של המגרש, וקיימת התייחסות מחלקת נכסים לכך.
- הבקשה הוגשה עם ליקויים שונים בתכנון כולל סידור שטח טכני במפלס הקומה השנייה בצמוד לאחת הדירות עם כניסה מתוך חניה מבונה ללא הצדקה תכנונית והמהווה הגדלת נפח הבנייה והשטחים המותרים. ניתן זמן לעורך הבקשה לתקן את המפרט וחוות הדעת מתייחסת לבקשה המתוקנת.
- הבקשה אינה תואמת את מדיניות עיצוב יפו לנושא עיצוב המעטפת, לרבות סידור הפתחים המרפסות והפרגולות. כמו כן לא הוצגו חזיתות הבניינים הסמוכים וחומרי הגמר כנדרש.

### חו"ד מכון רישוי

#### נדב פרסקו 30/04/2020

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

#### תנועה וחניה

דרישת התקן:

5.32 מקומות חניה לרכב פרטי

4 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

3 מקומות חניה לרכב פרטי ע"י מתקן תלת חניון בתוך הבניין

4 מקומות חניה לאופניים

חסר: 2.32 מקומות חניה לרכב פרטי

גודל המגרש וקוי בניה 0 לא מאפשרים תכנון כל המקומות החניה הדרושים למילוי התקן.

המלצה:

1. להעביר לוועדה לאישור.
2. פתרון חלופי להסדר 2.32 מקומות החניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (חניון בעלי התוספות).

#### כיבוי אש

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

#### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אקוסטיקה  
המלצה : ללאשר 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/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.  
תמורת כריתת העצים יש לנטוע במגרש עצים בגודל 10 לפחות ( 4" ) ובערך חליפי של 11071 ש"ח.  
אם אי אפשר לממש את כל הערך החליפי במגרש, תמומש היתרה בנטיעות בשטח ציבורי בתיאום עם האגף לשיפור פני  
העיר (שפי"ע). על בעל ההיתר לתאם זאת בעצמו עם מחלקת גנים ונוף באגף שפי"ע.  
שטח פנוי במגרש : כ-100 מ"ר. יש לנטוע לפחות 2 עצים בוגרים בקוטר גזע של לפחות 10 ס"מ בתחומי המגרש.  
התווסף תנאי בהיתר לדילול נוף וחיתוך שורשים.  
התווסף תנאי לגמר לנטיעות.  
המלצה : ללאשר את הבקשה

### מקלוט

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

### אדריכלות מכון הרישוי

חוות הדעת האדריכלית תינתן על ידי מחלקת הרישוי.  
התקבל אישור תיאום הנדסי למיקום פילר החשמל בשטח הציבורי והוא מתוייק במסמכי הבקשה.  
המלצה : ללאשר את הבקשה

### סיכום מכון הרישוי

המלצה : ללאשר 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	ברוש מצוי צריפי	9.0	32.0	3.0	שימור	5,426
2	תות מצוי מלי	8.0	64.0	8.0	כריתה	4,160
3	ושינגטוניה חסונה	12.0	35.0	3.0	כריתה	6,912
4	ושינגטוניה חסונה	9.0	35.0	3.0	שימור	3,888
5	ברוש מצוי צריפי	9.0	34.0	4.0	שימור	6,969

### חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י יהונתן הוכמן)

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים בן שתי קומות ובנייה חלקית על הגג  
מעל קומת מרתף אחת, עבור 4 יחידות דיור.

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

### תנאים למתן היתר

1. הקטנת שטחי השירות בהתאם למותרים ועדכון המפרט בהתאם.
2. הקטנת תכסית הבניה על הגג עד 50% וביטול הבליטות מחוץ לקונטור המבנה בהמשך למרפסת הגג.
3. הנמכת הבניין עד לגובה המותר במדידתו מהנקודה הנמוכה של צריך הדרך הסמוכה ותיקון המפרט בהתאם.
4. ביטול הגזוזטראות לכיוון רחוב שערי ניקנור והמרפסת המוצגת כקרניז בעורף המבנה.
5. הגבהת מעקה של מרפסת גג בגבול בין המגרשים עד 1.80 ס"מ כמקובל באיזור.
6. סימון גדרות בגבולות המגרש בהתאם לנקבע בתקנות בגובה 1.5 מ' והצגת פריסת גדרות עם סימון קו הקרקע בשני הצדדים.
7. סידור מעטפת הבניין לפי מדיניות עיצוב יפו לרבות גודל ומיקום הפתחים בכל הקומות כולל המרתף, סידור המעקות, הגדרות והפרגולות והחצרות האנגליות בהתאם לתקנות ולמדיניות הוועדה.
8. הסדרת הגישה לגג הטכני וסימונו במפרט, מתקן פתרון לאיורור כל החדרים בהתאם לנקבע בתקנות.
9. התאמת תכנון שטח המרתף להוראות תכנית ע1 והצגת יעוד כל השטחים בהתאם לנקבע בהוראות התכנית.

10. התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות, הצגת חזיתות של הבניינים הסמוכים, חומרי הגמר והמפלסים כנדרש בתקנות.
11. מילוי דרישות מכון הרישוי.

#### תנאים בהיתר

1. מבקשי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסט ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (אם ייגרם) לבניינים הסמוכים בזמן ביצוע עבודות הבניה והחזרת המצב לקדמותו.
2. רישום כל השטחים המשותפים בבניין על פי תקנה 27.
3. המרפסות הבולטות לתחום הדרך (לרחוב שמואל בן עזריה בלבד) לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף על פי הנקבע על ידי אגף הנכסים.
4. אי סגירת החללים העוברים בעתיד בכל צורה שהיא.
5. אי פיצול יחידות הדיור ליחידות דיור נוספות, פיצול יחידות הדיור יחשב הפרה של היתר זה.

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. הצגת התחייבות לרישום תקנה 27 לפני חיבור לחשמל.

#### תנאים למתן היתר

1. הקטנת שטחי השירות בהתאם למותרים ועדכון המפרט בהתאם.
2. הקטנת תכנית הבניה על הגג עד 50% וביטול הבליטות מחוץ לקונטור המבנה בהמשך למרפסת הגג.
3. הנמכת הבניין עד לגובה המותר במדידתו מהנקודה הנמוכה של צריך הדרך הסמוכה ותיקון המפרט בהתאם.
4. ביטול הגזוזטראות לכיוון רחוב שערי ניקנור והמרפסת המוצגת כקרניז בעורף המבנה.
5. הגבהת מעקה של מרפסת גג בגבול בין המגרשים עד 1.80 ס"מ כמקובל באיזור.
6. סימון גדרות בגבולות המגרש בהתאם לנקבע בתקנות בגובה 1.5 מ' והצגת פריסת גדרות עם סימון קו הקרקע בשני הצדדים.
7. סידור מעטפת הבניין לפי מדיניות עיצוב יפו לרבות גודל ומיקום הפתחים בכל הקומות כולל המרתף, סידור המעקות, הגדרות והפרגולות והחצרות האנגליות בהתאם לתקנות ולמדיניות הוועדה.
8. הסדרת הגישה לגג הטכני וסימונו במפרט, מתקן פתרון לאיורור כל החדרים בהתאם לנקבע בתקנות.
9. התאמת תכנון שטח המרתף להוראות תכנית ע'1 והצגת יעוד כל השטחים בהתאם לנקבע בהוראות התכנית.
10. התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות, הצגת חזיתות של הבניינים הסמוכים, חומרי הגמר והמפלסים כנדרש בתקנות.
11. מילוי דרישות מכון הרישוי.

#### תנאים בהיתר

1. מבקשי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה העתק פוליסט ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (אם ייגרם) לבניינים הסמוכים בזמן ביצוע עבודות הבניה והחזרת המצב לקדמותו.
2. רישום כל השטחים המשותפים בבניין על פי תקנה 27.
3. המרפסות הבולטות לתחום הדרך (לרחוב שמואל בן עזריה בלבד) לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף על פי הנקבע על ידי אגף הנכסים.
4. אי סגירת החללים העוברים בעתיד בכל צורה שהיא.
5. אי פיצול יחידות הדיור ליחידות דיור נוספות, פיצול יחידות הדיור יחשב הפרה של היתר זה.

#### התחייבויות להוצאת היתר

1. הצגת התחייבות לרישום תקנה 27 לפני חיבור לחשמל.

#### החלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0139-20-1 מתאריך 16/06/2020

לאשר את הבקשה להריסת מבנה קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש למגורים בן שתי קומות ובנייה חלקית על הגג מעל קומת מרתף אחת, עבור 4 יחידות דיור.

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

#### תנאים למתן היתר

1. הקטנת שטחי השירות בהתאם למותרים ועדכון המפרט בהתאם.
2. הקטנת תכסית הבניה על הגג עד 50% וביטול הבליטות מחוץ לקונטור המבנה בהמשך למרפסת הגג.
3. הנמכת הבניין עד לגובה המותר במדידתו מהנקודה הנמוכה של צריך הדרך הסמוכה ותיקון המפרט בהתאם.
4. ביטול הגזוזטראות לכיוון רחוב שערי ניקנור והמרפסת המוצגת כקרניז בעורף המבנה.
5. הגבהת מעקה של מרפסת גג בגבול בין המגרשים עד 1.80 ס"מ כמקובל באיזור.
6. סימון גדרות בגבולות המגרש בהתאם לנקבע בתקנות בגובה 1.5 מ' והצגת פריסת גדרות עם סימון קו הקרקע בשני הצדדים.
7. סידור מעטפת הבניין לפי מדיניות עיצוב יפו לרבות גודל ומיקום הפתחים בכל הקומות כולל המרתף, סידור המעקות, הגדרות והפרגולות והחצרות האנגליות בהתאם לתקנות ולמדיניות הוועדה.
8. הסדרת הגישה לגג הטכני וסימונו במפרט, מתקן פתרון לאיורור כל החדרים בהתאם לנקבע בתקנות.
9. התאמת תכנון שטח המרתף להוראות תכנית ע1 והצגת יעוד כל השטחים בהתאם לנקבע בהוראות התכנית.
10. התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות, הצגת חזיתות של הבניינים הסמוכים, חומרי הגמר והמפלסים כנדרש בתקנות.
11. מילוי דרישות מכון הרישוי.

#### תנאים בהיתר

1. מבקשי ההיתר יפקידו לפני תחילת עבודות הבניה בידי הוועדה העתק פוליסט ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק (אם ייגרם) לבניינים הסמוכים בזמן ביצוע עבודות הבניה והחזרת המצב לקדמותו.
2. רישום כל השטחים המשותפים בבניין על פי תקנה 27.
3. המרפסות הבולטות לתחום הדרך (לרחוב שמואל בן עזריה בלבד) לא תרשמנה כחלק מהבית המשותף על פי הנקבע על ידי אגף הנכסים.
4. אי סגירת החללים העוברים בעתיד בכל צורה שהיא.
5. אי פיצול יחידות הדיור ליחידות דיור נוספות, פיצול יחידות הדיור יחשב הפרה של היתר זה.

#### התחייבויות להוצאת היתר

הצגת התחייבות לרישום תקנה 27 לפני חיבור לחשמל.