

ה' אב תש"פ  
26 יולי 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0197 תאריך: 26/07/2020 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	אדר' 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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	כמילאן עמיחי	פטאי יוסף 16	0989-016	20-0907	1
6	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	ר.ע. מלכא נכסים בע"מ	מוסנוזון בן-ציון דר' 21	0486-021	18-1693	2
15	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	לוי מרדכי	לסקר 8	3311-107	20-0841	3

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-0907	תאריך הגשה	30/06/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	פטאי יוסף 16	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	55/6769	תיק בניין	0989-016
מס' תב"ע	תתל/ג71, ע1, ג1, 1,9006, 408, 2310	שטח המגרש	7172

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	כמילאן עמיחי	רחוב פטאי יוסף 16, תל אביב - יפו 6997337
בעל זכות בנכס	כמילאן עמיחי	רחוב פטאי יוסף 16, תל אביב - יפו 6997337
בעל זכות בנכס	ליכטר אורית	רחוב פטאי יוסף 16, תל אביב - יפו 6997337
עורך ראשי	מוזס אלדר	ת.ד. 253, עדי 1794000
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188
מיופה כח מטעם המבקש	מוזס אלדר	ת.ד. 253, עדי 1794000

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	%	
מעל	114.67	0.42			
מתחת					
סה"כ	114.67	0.42			

### מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבה חד צדדית (לכיוון האחורי הדרומי בלבד) של הדירה הקיימת בקומת הקרקע באגף האמצעי מזרחי. מדובר בדירה שהורחבה בצד הצפוני (קדמי) לפי היתר מס' 0905-18 משנת 2018. השינויים הכוללים הריסת הקיר החיצוני קדמי - צפוני והממ"ד הקיימים ובנייתם מחדש בבליטה של כ- 0.10 מ' כלפי קו ההרחבה המאושר בהיתר, בבניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד. יצוין שלפי דווח מח' פיקוח על הבניה, קיר הקדמי-צפוני נבנה בחריגה כלפי היתר משנת 2018 ומבוקש כעת לאישור בדיעבד.

### מצב קיים:

בניין טורי למגורים בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
17-1207	שינויים פנימיים והרחבה חד צדדית בכיוון החזית הצפונית, כולל הסדרת ממ"ד בתוכה, של הדירה המזרחית (הנדזונה), הקיימת בקומת הקרקע, באגף האמצעי.	15/08/2018	18-0805
08-0528	הגבהת גג הרעפים ותוספת שטח בעליית הגג, הכל בדירה הקיצונית מזרחית בקומה ב' (שינויים כלפי היתר 06-0961)	21/07/2009	09-0368

עמ' 2  
0989-016 20-0907 <ms\_meyda>

06-0145	הריסת הדירה בקומה א' באגף הקיצוני מזרחי ובנייתה מחדש, בצורה מורחבת מעל עמודים בקומת הקרקע, שינויים בחזיתות ובחדר המדרגות הכללי.	06/11/2006	06-0961
	הרחבת חד צדדית לצד דרומי בלבד של 2 דירות קיימות בקומת הקרקע באגף קיצוני המערבי.	07/11/1981	1/246

#### בעלויות:

על החלקה קיימים 5 בניינים. מתוכם 2 בניינים בעלי 8 יח"ד כ"א ו-3 בניינים בעלי 12 יח"ד כ"א סה"כ 52 יח"ד. הבניין הנדון רשום כבית משותף בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת בעל תת חלקה מס' 24 באמצעות יפוי כח שניתן לעורך הבקשה. הודעות נשלחו לכל בעלי הזכות בנכס, לפי תקנה 36 ב' והודבקו הודעות בכנסות של כל הבניינים במגרש, ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכנית 2310, 2691 אזור רמת אביב א' – טיפוס 66/ב')**

סטייה	מוצע	מותר	
<p><b>2.89 מ"ר מעבר למותר.</b> חישוב השטחים שהוצג אינו נכון, לא נכלל בו 1/2 שטח המדרגות וכולל את הממ"ד.  לא הוצג חישוב שטח הממ"ד</p>	<p>101.50 מ"ר + 4.39 מ"ר ( 1/2 שטח חדר המדרגות) = 105.89 מ"ר  כ-13.17 מ"ר (לא הוצג חישוב שטח הממ"ד).</p>	<p>103 מ"ר  9 מ"ר + עובי קירות</p>	<p>שטחים עיקריים לטיפוס 66/ב' כולל 1/2 שטח חדר המדרגות  שטחי שרות ממ"ד</p>
<p><b>0.49 מ' מעבר לקו הרחבה המותר, לא ניתן לאשר, 0.09 מעבר לקו הרחבה המאושר בהיתר (ראה הערות)</b>  <b>1.66 מ' מעבר לקו הרחבה המותר</b></p>	<p><b>3.10 מ' קיים לפי</b> היתר מס' 18-0805 מוצע 3.19 מ'  5.66 מ'  קירות משותפים  16.39 מ'</p>	<p>2.70 מ'  4 מ'  קירות משותפים  10 מ'</p>	<p><b>קווי הרחבה</b> קדמי צפוני (חזית קדמית היא חזית המבנה שממנה הכניסה למבנה)  אחורי דרומי  צדדי מזרחי/מערבי  מרחב בין הבניינים</p>
<p><b>ההרחבה הנדונה אינה הראשונה בניין, לפי היתרים מס' 09-368 ו-06-0961 הורחבה יח"ד החיצונית מזרחית בקומה ב'.</b></p>	<p><b>1. קווי הרחבה אינם תואמים לקווי ההרחבה, ואינם תואמים להרחבות הקיימות.</b>  2. הבניה מוצעת בקומת הקרקע בלבד  3. הממ"ד ( קיים בחזית קדמית-צפונית לפי היתר 18-0805)  4. לא הוצגה תכנית עתידית להרחבה .</p>	<p>1. התאמת הבניה לקווי ההרחבה, או לחילופין לקווי הבניה בהרחבות קיימות.  2. בניה בו זמנית באגף שלם, או לחילופין בניה בקומת הקרקע כלפי מעלה.  3. הממ"ד לא יופנה ראשית/קדמית.  4. הצגת תכנית עתידית עבור הבניין כולו.</p>	<p><b>התאמה למדיניות/ הנחיות מרחביות</b></p>

**הערות נוספות**

חישוב השטחים שהוצג אינו נכון ולא כולל מחצית שטח חדר המדרגות ולא הוצג חישוב שטח הממ"ד.  
במסגרת ההיתר שניתן בשנת 2018 להרחבה חד צדדית (קדמית – צפונית) אושר קו הרחבה מוגדל של 3.10 מ' לאומת 2.70 מ' המותרים לפי תב"ע 2421, בהתאם לקו ההרחבה קיימת בדירה חיצונית מזרחית.  
כעת מוצעת הגדלת קו ההרחבה ל-3.19 מ' שאינו תואם לקו ההרחבה המותר בתב"ע 2421 ולא תואם לקו ההרחבה הקיים ביח"ד מורחבת, ולכן לא ניתן לאשרו.  
על המגרש, סביב היח"ד הנדונה קיימות גדרות הפרדה פנימיות ושער כניסה משביל הגישה הדרומי המשותף, דבר שלא ניתן לאשר, בניגוד להנחיות מרחביות.

## **חו"ד מכון רישוי**

**שרה לסקה 12/07/2020**

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

### **גנים ונוף**

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.  
המלצה: לאשר את הבקשה

### **מקלוט**

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפקוד העורף  
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)

### **חו"ד מחלקת פיקוח:**

**אלכס ליסנסקי 12/11/2019**

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי בחזית אחורית ובנוי בחזית קדמית. נא לבקש מפנה מצבית לבדיקת חריגה בחזית קדמית.

### **חו"ד נוספות:**

**ערן וקסלר רכו תכנון עיר בכיר**

במקרה של פטאי 16, בניין בו שתי קומות, מה שתקף הוא מסמך המדיניות העיצובית שאושר השנה.

## **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דווידזון /נעמי מוסקוביץ)**

לא לאשר את הבקשה שכן:

- הבניה המוצעת מעבר לשטחים המותרים וחישוב השטחים שהוצג אינו נכון ולא כולל 1/2 שטח חדר המדרגות;
- קווי ההרחבה המוצעים הינם בניגוד להוראות תב"ע 2421 ואינם תואמים לקווי ההרחבה שאושרו ביח"ד האחרות;
- סביב היח"ד הנדונה קיימות גדרות הפרדה פנימית ושער כניסה מהשביל הגישה הדרומי המשותף, בניגוד להנחיות המרחביות.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה.

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-20-0197 מתאריך 26/07/2020**

לא לאשר את הבקשה שכן:

- הבניה המוצעת מעבר לשטחים המותרים וחישוב השטחים שהוצג אינו נכון ולא כולל 1/2 שטח חדר המדרגות;
- קווי ההרחבה המוצעים הינם בניגוד להוראות תב"ע 2421 ואינם תואמים לקווי ההרחבה שאושרו ביח"ד האחרות;
- סביב היח"ד הנדונה קיימות גדרות הפרדה פנימית ושער כניסה מהשביל הגישה הדרומי המשותף, בניגוד להנחיות המרחביות.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה.

עמ' 5

0989-016 20-0907 <ms\_meyda>

## רשות רישוי (דיון נוסף)

מספר בקשה	18-1693	תאריך הגשה	21/11/2018	נדרש מכון בקרה
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	

כתובת	מוסנזון בן-ציון דר' 21	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	81/6213	תיק בניין	0486-021
מס' תב"ע	ע1, מ1, מ, בי, 763, 50	שטח המגרש	563

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ר.ע. מלכא נכסים בע"מ	רחוב סמ כינרת 3, גני תקווה 5590000
בעל זכות בנכס	ליטר ישראל	רחוב מוסנזון בן-ציון דר' 21, תל אביב - יפו 6296521
בעל זכות בנכס	וינשטוק אילה חנה	רחוב מוסנזון בן-ציון דר' 21, תל אביב - יפו 6296521
בעל זכות בנכס	כרמון מיכל צילה	רחוב מוסנזון בן-ציון דר' 21, תל אביב - יפו 6296521
בעל זכות בנכס	טגר שמואל	רחוב מוסנזון בן-ציון דר' 21, תל אביב - יפו 6296521
בעל זכות בנכס	וידהורן אורלי חנה	רחוב מוסנזון בן-ציון דר' 21, תל אביב - יפו 6296521
בעל זכות בנכס	טגר מרים	רחוב מוסנזון בן-ציון דר' 21, תל אביב - יפו 6296521
בעל זכות בנכס	בראונשטין אראל	רחוב מוסנזון בן-ציון דר' 21, תל אביב - יפו 6296521
בעל זכות בנכס	דיסקין יעל	רחוב מוסנזון בן-ציון דר' 21, תל אביב - יפו 6296521
בעל זכות בנכס	גולבר גדעון	רחוב מוסנזון בן-ציון דר' 21, תל אביב - יפו 6296521
בעל זכות בנכס	תומר בר	רחוב מוסנזון בן-ציון דר' 21, תל אביב - יפו 6296521
עורך ראשי	בלומנטל ענת	רחוב אבן גבירול 50, תל אביב - יפו 64364
מתכנן שלד	מזרחי תמיר	רחוב המלאכה 2א, רעננה 4366101
מיופה כח מטעם המבקש	מלכה עופר	רחוב כנרת 17, גני תקווה 5592417

### מהות הבקשה: (אדר' חן קורלנדסקי)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 20 יח"ד, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• ב-3 קומות המרתף- 21 מקומות חניה (כולל חניית נכים), חניות לאופניים ואופנועים, 12 מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.</li> <li>• בקומת הקרקע- לובי כניסה, חדר אשפה, חדר אופניים ועגלות, ו-2 דירות גן עם ממ"ד לכל דירה וחצרות פרטיות.</li> <li>• בקומות 5-1 - בכל קומה 3 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה ומרפסות גזוזטרה.</li> <li>• בקומה 6 (גג חלקית) - 2 יח"ד עם ממ"ד לכל דירה, מרפסת גג בחזית הקדמית עם פרגולה מעליה ומרפסת גזוזטרה בחזית האחורית.</li> <li>• בקומה 7 (גג חלקית) - יח"ד אחת הכוללת ממ"ד ומרפסת גג בחזית האחורית עם פרגולה מעליה.</li> <li>• על הגג העליון - מערכות סולאריות, מעבי מזגנים, מתקנים טכניים והמשך גרם המדרגות הכללי של הבניין.</li> </ul>

- בכל קומות הבניין - מבואה קומתית, חדר מדרגות הכללי של הבניין, מעלית ומתקני תשתית משותפים.
- בחצר - פיתוח שטח, גינון ונטיעות, חצר משותפת וחצרות פרטיות, משטחים מרוצפים ורמפת ירידה למרתף במרווח הצדדי צפוני וגדרות בגבולות המגרש.

### מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית ומקלט במרתף, עבור 11 יחידות דיור.

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
778	6.3.1957	לבניין בית בן 3 קומות, קומת עמודים ומקלט במרתף. עבור 11 יח"ד.

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 11 תתי חלקות, כולן בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומים החברה המבקשת "ר.ע.מלכא נכסים בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (עופר מלכא) וחותרת החברה לפי פרוטוקול חתום, וכן, ע"י עו"ד ברגרזון שאול בשם כל בעלי הזכויות בנכס בהתאם לייפוי כוח תכנוני בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים. בנוסף, נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

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

- ההיתר המקורי להקמת הבניין הינו משנת 1957
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.
- הבדיקה המרחבית נעשתה לגבי תכנית מתוקנת, גרסה 5 מתאריך ה- 26.8.19

מספר קומות:	מותר	מוצע	סטייה
2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	2 + 6 קומות גג חלקיות	
<b>קווי בניין:</b> קדמי לרחוב מוסינזון בן ציון(לפי תכנית 50) צדי אחורי	6.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ'	6.00 מ' 3.00 מ' 5.00 מ'	
<b>זכויות בנייה:</b> (תכנית נפחית)	תכסית התחומה בקווי הבניין המותרים ובמסגרת מס' הקומות המותר (למעט הנסיגות הנדרשות בקומת הקרקע וקומות הגג החלקיות)	כ- 245 מ"ר לפי מדידה גרפית, בהתאם למותר	
<b>שטחי שירות:</b>	מינימום 20% מסך השטחים הכוללים המתוכננים (374 מ"ר)	בהתאם למותר	
<b>צפיפות:</b>	במגרש ביעוד מגורים, מחושב מסה"כ השטחים המותרים לפי מקדם צפיפות של 90 2546/90 מ"ר = 21 יח"ד	20 יחידות דיור	
<b>גובה קומה:</b>	3.30 מ' ברוטו	בהתאם למותר	
<b>בינוי ופיתוח בקומת הקרקע:</b>	-בינוי מלא/ חלקי של קומת הקרקע לאחר שמירה על רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו בניין קדמי	מוצע בינוי חלקי בהתאם לתכסית המותרת לבניה ורצועה מפולשת של 3.00 מ'	
	-בקומת הקרקע יוקצו שטחים	תוכנן חדר אשפה בתחום הבניין	*יש לתכנן חדר גז

<p><b>בתחום קומת הקרקע כנדרש</b></p>	<p>וצובר גז בתחום המרווח הקדמי הצדדי</p> <p>בהתאם למותר, אושר ע"י תחנת תנועה וחניה</p> <p>מוצמדות חצרות פרטיות ל-2 יח"ד שבקומת הקרקע</p>	<p>לשירות כלל הדיירים בבניין ואלו ימוקמו בתחום הבניין, לרבות: שטחים טכניים, חדר אשפה, חדר גז וכול'</p> <p>תכנון חניית אופניים לכל יחידת דיור בתחום המגרש</p> <p>תותר הצמדת חצרות ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים והאחורי</p>	
	<p>3.00 מ'</p> <p>2.00 מ'</p> <p>4.50 מ'</p> <p>4.50 מ'</p>	<p>3.00 מ' - לחזית קדמית ב-2 קומות הגג החלקיות</p> <p>2.00 מ' - לחזית אחורית בקומת הגג החלקית העליונה</p> <p>כולל מעקה הגג העליון - 4.50 מ'</p> <p>כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'</p>	<p><b>קומות גג חלקיות:</b></p> <p><b>נסיגות ממעקה הגג</b></p> <p><b>גובה הבניה על הגג</b></p> <p><b>גובה המתקנים הטכניים</b></p>
	<p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>1.60 מ'</p> <p>14 מ"ר למרפסת הבולטת מקירות הבניין החיצוניים ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע לסך המרפסות בבניין = 240 מ"ר</p> <p>לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)</p> <p>חומרי גמר מרפסות אחיד</p>	<p><b>מרפסות:</b></p> <p><b>הבלטה מקו בניין קדמי ואחורי</b></p> <p><b>שטח</b></p> <p><b>עיצוב המרפסות</b></p>
	<p>בהתאם למותר</p>	<p>בקונטור הקומה העליונה לא כולל מרפסות גזוזטרה ובלטות</p>	<p><b>מרפסות גג:</b></p>
<p><b>*בחתכים המצללות מוצגות כקורות בהמשך למפלס הקומה שמעל ולא בהתאמה לתכניות</b></p> <p><b>*ביטול קירות בצידי המצללה האחורית</b></p> <p>1.20 מ'</p> <p>0.10 מ'</p>	<p>מתוכננות מצללות מעל מרפסות גג קדמית ואחורית בקומות הגג החלקיות, בהתאם למותר</p> <p>בהדמיה ובחזית הדרומית מתוכננת סגירה חלקית ע"י קירות בצידי המצללה האחורית עד לקו המעקה</p> <p>המצללה הקדמית בהתאם למותר</p> <p>המצללה האחורית בנויה עד קו המעקה (לפי ההדמיה/ חזית דרומית)</p> <p>3.10 מ'</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה- 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר</p> <p>ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג</p> <p>1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה</p>	<p><b>מצללות : שטח</b></p> <p><b>בינוי ומיקום</b></p> <p><b>נסיגות ממעקה גג</b></p> <p><b>גובה</b></p>

<p><b>*יש להציג פרט פרגולה</b></p>	<p>בהתאם למותר אך לא הוצג פרט פרגולה</p>	<p>הקורות העליונות בהתאם למדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות- המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה</p>	<p><b>מרווחי קורות המצללה</b></p>
	<p>20 מעבי מזגנים בהתאם למספר יח"ד המוצעות</p>	<p>התקנת מזגנים לכל יח"ד בפיר ייעודי, במרפסת שירות שאינה חורגת מקונטור הבניין או על הגג העליון.</p>	<p><b>מזגנים:</b></p>
<p><b>*יש לתכנן את מסתורי הכביסה בחפיפה מלאה לכל גובה הבניין</b></p>	<p>מוצעים לכל הדירות מסתורי כביסה  מסתורי הכביסה שבקומות הגג החלקיות אינם בחפיפה ואחידות למסתורים שבקומות הטיפוסיות</p>	<p>נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.  בהתאם למדיניות הועדה המקומית- גודל – עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ' -חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין</p>	<p><b>מסתורי כביסה:</b>  <b>עיצוב המסתורים</b></p>
	<p>מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון וגישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין, לרבות מעבי מזגנים ומערכות סולריות כמספר יח"ד המוצעות. (דודי האגירה של המערכות הסולריות מתוכננים בשטחי הדירות בהתאם למדיניות הועדה המקומית)</p>	<p>על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים</p>	<p><b>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</b></p>
	<p>מתוכנן חניון תת קרקעי שהגישה אליו דרך רמפה במרווח הצדדי צפוני בצמוד לגבול המגרש.  *תכנון החניה מאושר בכפוף לתיקונים ע"י בוחנת התנועה במכון הרישוי- ראה חוות דעת בהמשך.</p>	<p>החניה תהיה תת קרקעית והנגישות אליה תהיה אחת ותוצמד ככל הניתן לדופן הצדית של המגרש. באם נדרש אזור המתנה הוא ימוקם בתחום המגרש. *כל זאת בכפוף לאישור תחנת תנועה וחניה</p>	<p><b>חניה:</b></p>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>2 קומות מרתף וקומות מרתף תחתונה חלקית</p>	<p>2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור חניה ושטחי שירות כלליים</p>	<p><b>מס' קומות:</b></p>
	<p>בהתאם למותר</p>	<p>2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו</p>	<p><b>גובה קומות:</b></p>
	<p>חניות, חניית נכים, חניות לאופניים ולאופנועים, שטחי שירות משותפים, חדרי טכניים ו- 12 מחסנים דירתיים</p>	<p>חניה/ מחסנים דירתיים בשטח של עד 12 מ"ר/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עבור חדר משחקים</p>	<p><b>שימושים:</b></p>

	מוצע שטח של כ-6 מ"ר עבור מחסן דירתי	בקומות המרתף התחתונות שטחי המחסנים לא יעלו על 5% משטח הקומה <b>שטח הקומה כ- 121 מ"ר</b> <b>כלומר 6 מ"ר מהווים 5%</b>	<b>שטח מחסנים:</b>
	מוצע כ-82.7 מ"ר שטח מחלחל המהווה כ-14.5% משטח המגרש. מכיוון שקיימים 2 עצים לשימור בצמוד לגבול המגרש האחורי ויש לשמור על מרחק חפירה מגזעי העצים, מתוכנן כל שטח החלחול הנדרש בתחום המרווח האחורי של המגרש.	85% לפי תמ"א 34 ותכנית א3729 = 478.5 מ"ר <b>(15% שטח מחלחל = 84.5 מ"ר)</b>	<b>תכנית:</b>

### הערות נוספות:

1. במסגרת מסמכי הבקשה הוגשו המסמכים הבאים:
  - אישור נגישות המבנה להיתר (נספח נגישות וטופס נלווה) אך יש להתאימו לתכנית מוצג 100.
  - אישור התקשרות מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 המכיל את הניקוד הניתן לו (57.5 נק') המספיקות לו לקבלת תקן בניה ירוקה בהמשך עם סיום הביצוע. יש להציג לאחר ועדה אישור מקדמי שלב א עם פרטי הפרויקט המקנים לו את הנקודות לעמידה בתקן.
2. חסרים המסמכים הבאים:
  - התאמת כל נספחי הבקשה והמסמכים הנלווים לתכנית הראשית מוצג 100.
  - תיקון ההדמיה בהתאם לשינויים הנדרשים.
3. מדיניות הועדה המקומית/ הנחיות מרחביות- תיקונים נדרשים לבקשה:
  - פיתוח שטח- תוכננה רמפת גישה לבניין במרכז המרווח הקדמי. יש לתכנן דרכי גישה מינימאליים ובאופן שיותיר שטח גינון נרחב ככל הניתן תוך שמירה על רצועה גנטית כפי הנדרש.

### חו"ד מכון רישוי:

**תומר ברורמן 03/02/2019:**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברורמן לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

### תנועה

דרישת התקן:

21.6 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים)

4 מקומות חניה לאופנועים

20 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

21 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) במרתפי חניה, מהם 10 מקומות חניה ע"י מתקני דו חניון

4 מקומות חניה לאופנועים

20 מקומות חניה לאופניים

### חוות דעת:

ניתנו הנחיות בתחנה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

### כיבוי אש

על פי בחירת העורך - מטופל במכון בקרה.

### דרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי מפלסים קיימים.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

**עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים**

כביש ומדרכה

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

**אצירת אשפה**

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים ועגלות

תיקונים נדרשים

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

**איכות הסביבה**

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אוורור מרתפים, אקוסטיקה

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

**גנים ונוף**

במגרש וסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.  
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/העתקה/שימור של עצים, כמפורט בטבלה זו.

עץ מספר 1 מסוג אקליפטוס המקור בקוטר 95 ס"מ מאושר לשימור בתנאים.  
לא תבוצע כל חפירה לעומק העולה על 20 ס"מ, במרחק 4.5 מטרים מדופן חיצונית של גזע עץ מספר 1 המיועד לשימור

עץ מספר 2 מסוג קתרוסית מרובעת בקוטר 45 ס"מ מאושר לשימור בתנאים.  
לא תבוצע כל חפירה לעומק העולה על 20 ס"מ, במרחק 4.5 מטרים מדופן חיצונית של גזע עץ מספר 2 המיועד לשימור

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

**מקלוט**

על פי בחירת העורך - מטופל במכון בקרה.

**אדריכלות**

ניתנו הנחיות בתחנה

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

**קונסטרוקציה**

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי לתמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

**סיכום מכון הרישוי**

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף 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	איקליפטוס המקור	15.0	95.0	10.0	שימור	28,069
2	קתרוסית מרובעת	10.0	41.0	8.0	שימור	5,110
3	הדר החושחש - לא עץ	3.0	12.0	2.0	כריתה	
4	פיקוס השדירות	3.0	25.0	3.0	כריתה	3,534
5	פיקוס השדירות	3.0	25.0	3.0	כריתה	3,534
6	ושינגטוניה חסונה	9.0	40.0	3.0	כריתה	7,238
7	פלפון דמוי אלה	5.0	33.0	6.0	כריתה	1,659

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
8	פלפלון דמוי אלה	5.0	24.0	6.0	כריתה	869
9	גדם - לא עץ	1.0	70.0	0.	כריתה	

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

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 21 מקומות חנייה (כולל חניית נכים), חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.

סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 20 יח"ד.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים להיתר**

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. התאמת המצללה שמעל מרפסת גג אחורית בקומת הגג החלקית העליונה לגובה המותר של עד 3.00 מ', התאמה לנסיגה הנדרשת ממעקה הגג, ביטול סגירה חלקית בצדי המצללה וכן, הצגת פרט פרגולה, הכל לפי הוראות תכנית א.3729.
4. התאמת מפרט הבקשה למדיניות אדריכל העיר/ הנחיות המרחביות לעניין:
  - תכנון מסתורי כביסה אחידים וחופפים לכל גובה הבניין (לדירה שבקומת הגג החלקית העליונה ניתן לתכנן פתרון בתחום מרפסת הגג)
  - תוכננה רמפת גישה לבניין במרכז המרווח הקדמי. יש לתכנן דרכי גישה מינימאליים ובאופן שיותר שטח גינן נרחב ככל הניתן במרווח הקדמי תוך שמירה על רצועה גנטית כפי הנדרש.
  - התאמת חומרי הגמר של הבניין כך שחומר הגמר העיקרי יהיה בהיר. יותר שילוב של חיפוי דקורטיבי שלא יעלה על 10% משטח החזית.
5. יש לתכנן חדר גז בתחום שטח קומת הקרקע בהתאם להוראות תכנית א.3729.

**תנאים בהיתר**

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, בהתאם להוראות תמ"א 34.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

**תנאים להיתר**

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בנייה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. התאמת המצללה שמעל מרפסת גג אחורית בקומת הגג החלקית העליונה לגובה המותר של עד 3.00 מ', התאמה לנסיגה הנדרשת ממעקה הגג, ביטול סגירה חלקית בצדי המצללה וכן, הצגת פרט פרגולה, הכל לפי הוראות תכנית א.3729.
4. התאמת מפרט הבקשה למדיניות אדריכל העיר/ הנחיות המרחביות לעניין:
  - תכנון מסתורי כביסה אחידים וחופפים לכל גובה הבניין (לדירה שבקומת הגג החלקית העליונה ניתן לתכנן פתרון בתחום מרפסת הגג)
  - תוכננה רמפת גישה לבניין במרכז המרווח הקדמי. יש לתכנן דרכי גישה מינימאליים ובאופן שיותר שטח גינן נרחב ככל הניתן במרווח הקדמי תוך שמירה על רצועה גנטית כפי הנדרש.
  - התאמת חומרי הגמר של הבניין כך שחומר הגמר העיקרי יהיה בהיר. יותר שילוב של חיפוי דקורטיבי שלא יעלה על 10% משטח החזית.
5. יש לתכנן חדר גז בתחום שטח קומת הקרקע בהתאם להוראות תכנית א.3729.

#### תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, בהתאם להוראות תמ"א 34.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0257 מתאריך 11/09/2019

לאשר את הבקשה ל הריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית שחיזוקו נדרש כנגד רעידות אדמה.

ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות ו-2 קומות גג חלקיות, מעל קומת קרקע חלקית ומעל 3 קומות מרתף עבור 21 מקומות חניה (כולל חניית נכים), חניות לאופניים ואופנועים, מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים ושירות משותפים.  
סה"כ יתקבל בניין בן 8 קומות עבור 20 יח"ד.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. התאמת המצללה שמעל מרפסת גג אחורית בקומת הגג החלקית העליונה לגובה המותר של עד 3.00 מ', התאמה לנסיגה הנדרשת ממעקה הגג, ביטול סגירה חלקית בצדי המצללה וכן, הצגת פרט פרגולה, הכל לפי הוראות תכנית א.3729.
4. התאמת מפרט הבקשה למדיניות אדריכל העיר/ הנחיות המרחביות לעניין:  
- תכנון מסתורי כביסה אחידים וחופפים לכל גובה הבניין (לדירה שבקומת הגג החלקית העליונה ניתן לתכנן פתרון בתחום מרפסת הגג)  
- תוכננה רמפת גישה לבניין במרכז המרווח הקדמי. יש לתכנן דרכי גישה מינימאליים ובאופן שיותיר שטח גינון נרחב ככל הניתן במרווח הקדמי תוך שמירה על רצועה גנטית כפי הנדרש.  
- התאמת חומרי הגמר של הבניין כך שחומר הגמר העיקרי יהיה בהיר. יותר שילוב של חיפוי דקורטיבי שלא יעלה על 10% משטח החזית.  
5. יש לתכנן חדר גז בתחום שטח קומת הקרקע בהתאם להוראות תכנית א.3729.

#### תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, בהתאם להוראות תמ"א 34.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

#### מהות הדיון הנוסף:

הבקשה מובאת לדיון נוסף לעדכון תנאים להיתר בנושא תיאום מול מכון בקרה כנדרש בחוק התכנון והבניה.

#### נימוקי הדיון הנוסף:

בהתאם לתיקון 101 לחוק התכנון והבניה, בקשות להיתר יקבלו אישור מכון בקרה לבחירת המבקש, טרם הוצאת ההיתר. הני"ל לא קיבל ביטוי בהחלטת רשות רישוי מספר 1-19-0257 מתאריך 11/09/2019

הבקשה מובאת לדיון נוסף לצורך הוספת תנאים למתן היתר כמפורט:  
1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.

2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבניה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

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

הוספת תנאים למתן היתר להחלטת רשות רישוי מספר 1-19-0257 מתאריך 11/09/2019, כמפורט:

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבניה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

**ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 2**  
רשות רישוי מספר 1-20-0197 מתאריך 26/07/2020

הוספת תנאים למתן היתר להחלטת רשות רישוי מספר 1-19-0257 מתאריך 11/09/2019, כמפורט:

1. קבלת אישור מרחבי לתכנית מתוקנת לצורך הגשתה למכון הבקרה.
2. אישור מכון בקרה מוסמך בהתאם לתקנות התכנון והבניה. על עורך הבקשה מטעם מבקש ההיתר לפנות למכון בקרה מוסמך לפי בחירתו ולאחר אישור מכון הבקרה לטעון את מסמכי האישור למערכת המקוונת.

#### תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. התאמת המצללה שמעל מרפסת גג אחורית בקומת הגג החלקית העליונה לגובה המותר של עד 3.00 מ', התאמה לנסיגה הנדרשת ממעקה הגג, ביטול סגירה חלקית בצדי המצללה וכן, הצגת פרט פרגולה, הכל לפי הוראות תכנית א.3729.
4. התאמת מפרט הבקשה למדיניות אדריכל העיר/ הנחיות המרחביות לעניין:
  - תכנון מסתורי כביסה אחידים וחופפים לכל גובה הבניין (לדירה שבקומת הגג החלקית העליונה ניתן לתכנן פתרון בתחום מרפסת הגג)
  - תוכננה רמפת גישה לבניין במרכז המרווח הקדמי. יש לתכנן דרכי גישה מינימאליים ובאופן שיתיר שטח גינון נרחב ככל הניתן במרווח הקדמי תוך שמירה על רצועה גנטית כפי הנדרש.
  - התאמת חומרי הגמר של הבניין כך שחומר הגמר העיקרי יהיה בהיר. יותר שילוב של חיפוי דקורטיבי שלא יעלה על 10% משטח החזית.
5. יש לתכנן חדר גז בתחום שטח קומת הקרקע בהתאם להוראות תכנית א.3729.

#### תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. הצגת פתרון מאושר ע"י הידרולוג לצורך שאיבת מי תהום והחזרתם במידה ונמצאו תקינים לתת הקרקע, ובהתאם לאישור משרד הבריאות ורשות המים לכך, בהתאם להוראות תמ"א 34.
5. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-0841	תאריך הגשה	23/06/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	לסקר 8 דרך קבוץ גלויות 107	שכונה	שפירא
גוש/חלקה	34/6974	תיק בניין	3311-107
מס' תב"ע	ע1, 9026, 590, 2691, 2408	שטח המגרש	544

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לוי מרדכי	רחוב לסקר 8, תל אביב - יפו 6687732
מבקש	לוי דינה	רחוב לסקר 8, תל אביב - יפו 6687732
בעל זכות בנכס	לוי מרדכי	רחוב לסקר 8, תל אביב - יפו 6687732
בעל זכות בנכס	לוי דינה	רחוב לסקר 8, תל אביב - יפו 6687732
עורך ראשי	אינגבר אייל	רחוב השקד 10, גבעת שמואל 5405200
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

### מהות הבקשה: (נעמה רבן)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומת הקרקע (כולל ממ"ד), בניית גדרות בתחום המגרש ובגבולותיו סביב הדירה עם כניסה פרטית לדירה מהרחוב וכניסה נוספת משותפת ופרטית מהשצ"פ הסמוך למגרש. כמו כן הבקשה כוללת אטימת כניסה לדירה מתוך חדר המדרגות המשותף ופתיחת כניסה מתוך החצר וסידור פרגולות מעל שטח החצר המשותפת הסמוכה לדירה.

### מצב קיים:

במגרש קיים בניין בן 2 קומות, סה"כ 4 יח"ד.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הוספת מרפסת בחזית הצדית בדירת השכן באגף הסמוך בקומה שנייה.	1956	94
	שינויים והרחבת שתי הדירות באגף הסמוך, הוספת מעקה גג ובניית גדר בגבול המגרש בתחום האגף הסמוך.	1989	5-103

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, 3 תתי חלקות בבעלות פרטית (לרבות הדירה הנדונה). תת חלקה מס' 2 בבעלות קרן קיימת לישראל וחתומה ע"י החוכר המופיע בנסח הטאבו. הבקשה חתומה ע"י המבקש וכל בעלי הדירות. נשלחו הודעות לרשות מקרקעי ישראל ולגורם חוכר נוסף לפי תקנה 36 בלא התקבלו התנגדויות.
--

### התאמה לתב"ע (תכנית 2408 אזור שפירא)

שטחים עיקריים	מותר	מוצע	סטייה
110 מ"ר + ממ"ד	110 מ"ר + ממ"ד	110 מ"ר + ממ"ד כולל שטח הרחבה קיימת שהוספה במהלך השנים, אך לא סומנה מפורשות במפרט.	-

סטייה	מוצע	מותר	קווי בניין ואופן בניין
<p>התכנון נוגד את הטיפוס והבינוי המאושר בדירות באגף הסמוך לעניין שמירת הנסיגה לכיוון המעבר המשותף וגורם להרחבה לא אחידה בניגוד להוראות התכנית. התיקון יהווה שינוי מהותי בתכנון ויחייב הזזת קו ההרחבה לרבות הממ"ד. כמו כן הבקשה הוגשה ללא סימון הרחבה העתידית בהתאם לנקבע בתקנות התכנית.</p>	<p>לפי המסומן במפרט מתוכננת הרחבה עם ממ"ד לכיוון השצ"פ (רח' קיבוץ גלויות) מעבר לתחום המותר להרחבה עד קו הבניין של 5.0 מ' שהוצג כמותר במפת מדידה. למרות זאת בתיק המידע נקבע כמותר קו הבניין של 8 מ' לכיוון זה בהתאם למסומן בתשריט התכנית. אציין כי בהיתר משנת 1989 להרחבת 2 דירות באגף הסמוך סומן כמותר קו הבניין של 4.5 מ' לכיוון השצ"פ ולרח' לסקר - 2 מ' והרחבה לכיוון השצ"פ אושרה במרחק של 5.7 מ' מקו המגרש במסגרת קו הבניין כאמור. כמו כן, דווח לוועדה בשעתו כי ההרחבה נבחנה עפ"י תכנית 2408 טרם הפקדתה ונמצאת כמתאימה מבחינת קווי בניין ושטח והבקשה הנדונה הוגשה עם סימון דומה של קווי הבניין. לפי הנקבע בתכנית 2408, בבניינים שבהם קיימת כבר הרחבה שאינה תואמת את ההרחבות המוצעות לפי תכנית זו, תהיה רשאית הועדה המקומית לקבוע תנאים מיוחדים על מנת לתאם את ההרחבות המוצעות עם הקיימות. במקרה זה כאמור הרחבה מוצעת בהתאם לקו בו אושרה ונבנתה הרחבת הדירות באגף הסמוך. יחד עם זאת הדירות באגף הסמוך הורחבו עם הנסיגה של כ-0.8 מ' לכיוון המעבר המשותף שלא נשמרת בבקשה הנדונה. הבקשה כוללת הרחבה ללא שמירת הנסיגה כאמור לכיוון המעבר המשותף ומוצעת עם חלונות לכיוון זה בסטייה להרחבות הקיימות ובניגוד לטיפוס. כמו כן לא הוגשה תכנית הרחבה עתידית לכל הדירות בבניין בהתאם למבוקש ונקבע בתקנות התכנית.</p>	<p>בהתאם לתחום מקסימלי להרחבה המסומן בתשריט ובנספח הבינוי. קווי הבניין לפי הרוזטות המסומנות בתשריט: לרחוב לסקר- 5 מ' לכיוון השצ"פ ברח' קיבוץ גלויות- 8 מ' בהתאם לכך נמסרו קווי הבניין בתיק המידע. התחום המותר להרחבה לפי המסומן בתשריט בנסיגות: מקו המגרש ברח' לסקר- 2 מ' מקווי המגרש הצדדיים- 2 מ'. לפי המסומן בנספח הבינוי בנסיגה של 9.05 מ' מקו הבניין מכיוון השצ"פ. בנוסף, לפי טיפוס הבניין נדרשת נסיגה של 0.6 מ' מכיוון המעבר המשותף בכניסה לבניין.</p>	

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
מוצעת פרגולה במרווח הצדדי במרחק של 1.2 מ' מגבול המגרש בניגוד להנחיות המרחביות לעניין שמירת 2 מ' בין גבול המגרש לפרגולה.	+		<b>בנייה במרווחים/בליטות</b>
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - אורור
הבקשה כוללת סידור גדרות בתחום המגרש ובגבולותיו סביב הדירה ומהווה שימוש פרטי בחצר המשותפת שהוצמדה לדירה והוגשו הסכמות של בעלי העניין לכך. לפי התכנון מוצעת כניסה פרטית מרחוב לסקר לתוך החצר הסמוכה לדירה ולדירה עצמה וכניסה נוספת מהשצ"פ שלאורך רח' קיבוץ גלויות שמשרת כגישה משותפת לבניין ופרטית נפרדת לדירה. כאמור, לפי התכנון מוצעת כניסה משותפת לבניין מתוך השצ"פ ללא כל הצדקה לכך וללא אישור אגף הנכסים. לטענת עורך הבקשה מדובר בשער כניסה מתוך השצ"פ שקיים בהיתר. אולם בבדיקה נמצא כי שער הכניסה שמסומן בתכנית אינו תואם למאושר בהיתר שבמסגרתו אושרה גדר בנסיגה של כ- 1.4 מ' מגבול המגרש, עם פתח למעבר לכניסה לבניין.	+		פיתוח שטח/גדרות

הערות	לא	כן	
לא הוצגו חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד.	+		חיזוק וחישובים סטטיים

### **חו"ד מכון רישוי**

**נדב פרסקו 25/06/2020**

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

### **כיבוי אש**

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

### **אצירת אשפה**

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

### **איכות הסביבה**

המבנה מצוי באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וביצוע בדיקות גז קרקע ובאזור רגיש להחדרת מי נגר עילי למי התהום. התווספו תנאים בהיתר ולקבלת היתר בנושא זה. התווסף תנאי בהיתר למיגון אקוסטי. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### **גנים ונוף**

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה. המלצה: לאשר את הבקשה

### **מקלוט**

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה 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)

### **חו"ד מחלקת פיקוח:**

**לב פוטשניקוב 20/05/2020**

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות הוגש צו הריסה מנהלי מס' 1392/19 על גדרות מבד וגג מעל קירות קיימים

### **חו"ד נוספות:**

**נכסים - מירי גלברט 16/07/2020**

לאחר בדיקה חוזרת של התיק נמצא כי לא מדובר בפתח שקיים בהיתר הבניה ולכן אבקש לתקן את התוכנית ללא סימון השער העתידי

## **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)**

- לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המזרחית בקומת הקרקע בבניין קיים בן 2 קומות עם 4 יחידות דיור, שכן:
1. נוגדת את טיפוס הבניין והמאוסר באגף הסמוך לעניין שמירת הנסיגות לכיוון המעבר המשותף, הוגשה ללא התייחסות לכך ותיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
  2. כוללת סידור כניסה משותפת לבניין וכניסה פרטית לדירה מתוך השצ"פ בנוסף לכניסה המוצעת לדירה מהרחוב דרך החצר שהוצמדה לדירה, ללא הצדקה לכך וללא אישור אגף נכסים לכך.

3. הוגשה ללא הצגת תכנית הרחבה עתידית לבניין כולו בניגוד להוראות התכנית.
4. נוגדת את ההנחיות המרחביות לעניין שמירת מרווח של 2 מ' בין גבול המגרש למצללה.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 3  
רשות רישוי מספר 1-20-0197 מתאריך 26/07/2020

- לא לאשר את הבקשה להרחבת הדירה המזרחית בקומת הקרקע בבניין קיים בן 2 קומות עם 4 יחידות דיור, שכן:
5. נוגדת את טיפוס הבניין והמאוסר באגף הסמוך לעניין שמירת הנסיגות לכיוון המעבר המשותף, הוגשה ללא התייחסות לכך ותיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון.
  6. כוללת סידור כניסה משותפת לבניין וכניסה פרטית לדירה מתוך השצ"פ בנוסף לכניסה המוצעת לדירה מהרחוב דרך החצר שהוצמדה לדירה, ללא הצדקה לכך וללא אישור אגף נכסים לכך.
  7. הוגשה ללא הצגת תכנית הרחבה עתידית לבניין כולו בניגוד להוראות התכנית.
  8. נוגדת את ההנחיות המרחביות לעניין שמירת מרווח של 2 מ' בין גבול המגרש למצללה.

חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.