

ז' אב תשפ"ב  
04 אוגוסט 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0047 תאריך: 02/08/2022 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

|                           |                              |                       |  |
|---------------------------|------------------------------|-----------------------|--|
| עיי מ"מ, עו"ד ליאור שפירא | מ"מ וסגן ראש העירייה         | דורון ספיר - יו"ר     |  |
|                           | המשנה ליועץ המשפטי לעירייה   | עו"ד הראלה אברהם-אוזן |  |
|                           | מנהל מחלקת רישוי בניה        | אדר' מאיר אלואיל      |  |
|                           | מזכיר ועדת בניין עיר         | עו"ד פרדי בן צור      |  |
|                           | 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 לפי תמ"א 38 | פיזור גרופ יזמות בע"מ | סירקין 13  | 0094-013       | 22-0919   | 1         |

## רשות רישוי - התנגדות

|           |                 |             |                        |
|-----------|-----------------|-------------|------------------------|
| מספר בקשה | 22-0919         | תאריך הגשה  | 09/06/2022             |
| מסלול     | תוספות ושינויים | תוספות בניה | תוספת בניה לפי תמ"א 38 |

|          |  |           |                        |
|----------|--|-----------|------------------------|
| כתובת    | סירקין 13                                  | שכונה     | הצפון הישן-החלק הדרומי |
| גוש/חלקה | 141/6906                                   | תיק בניין | 0094-013               |
| מס' תב"ע | תמ"א 34ב/4, תמ"א 3/38, ע1, 9077, 44, 3616א | שטח המגרש | 345 מ"ר                |

| בעל עניין              | שם                   | כתובת                                     |
|------------------------|----------------------|---|
| מבקש                   | פיזר גרופ יזמות בע"מ | דרך קבוץ גלויות 23, תל אביב - יפו 6607822 |
| בעל זכות בנכס          | כהן שמעון            | רחוב ברק 15, תל אביב - יפו 6993315        |
| בעל זכות בנכס          | כהן מיה              | רחוב ברק 15, תל אביב - יפו 6993315        |
| עורך ראשי              | לביא עודד            | רחוב הנחושת 3, תל אביב - יפו 6971068      |
| מתכנן שלד              | בן ואליד אלי         | רחוב דרך חברון 101, ירושלים 9348001       |
| מורשה חתימה מטעם המבקש | פרץ ירון             | דרך קבוץ גלויות 23, תל אביב - יפו 6607822 |

### מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

| מהות עבודות בניה   |
|--|
| <p>תוספות ושינויים בבניין מגורים קיים הכוללים:</p> <p><b>בכל קומות הבניין - חיזוק מפני רעידות אדמה, שינויים בקונטור הבנייה הקיימת, תוספת מעלית בחלקה חיצונית, תוספת אגף ממ"דים בחזית צדדית צפונית ואחורית מערבית, תוספת אגף מרפסות גוזזטרה בחזית העורפית, תוספת מסתורי כביסה בחזית צדדית צפונית, תוספת קומה וקומת גג חלקית.</b></p> <p><b>בקומת מרתף חדשה – שטח נלווה עבור משרד לכל אחת מהדירות בקומת הקרקע עם חיבור פנימי מתוך הדירות וכניסה נפרדת מגרעין המדרגות המשותף בקומת המרתף, חצרות אנגליות בחזיתות הצדדיות וחדר אופניים.</b></p> <p><b>בקומת הקרקע – תוספת חדר אשפה ונישה לבלוני גז (על חשבון שטח הדירה בחזית), 2 דירות קיימות ותוספת ממ"ד לכל דירה.</b></p> <p><b>בקומות טיפוסיות 1,2 – בכל קומה 2 דירות קיימות ותוספת ממ"ד לכל דירה.</b></p> <p><b>בקומה 3 חדשה - 2 דירות עם ממ"ד לכל דירה.</b></p> <p><b>בקומת גג חלקית, חדשה – דירה 1 עם ממ"ד ומרפסת גג קדמית ואחורית עם פרגולות מבטון וברזל.</b></p> <p><b>בקומת גג עליון חדשה – גג עם 2 מפלסים (לא ברור אם משותף או מוצמד), גישה מגרעין המדרגות המשותף, בריכת שחיה ומדרגות חיצוניות בחלק הצדדי צפוני.</b></p> <p><b>בחצר - פיתוח שטח, חצרות משותפות ופרטיות, משטחים מרוצפים, גינות ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, נישה לגמל מים בצמוד לגדר צדדית דרומית.</b></p> <p><b>סה"כ לאחר התוספות והשינויים יתקבל בניין בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 9 דירות (6 דירות קיימות בהיתר + 3 דירות חדשות).</b></p> |

מצב קיים:

**ממצאי תיק בניין:**

| היתרים רלוונטיים | שנה  | תיאור  |
|------------------|------|--|
| 2002             | 1934 | לבניין 3 קומות: 5 חדרים, 2 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה, ו-2 ב"כ בכל קומה לצרכי דירה. |

**תביעות משפטיות:**

|            |   |
|------------|---|
| 29/07/2020 | צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 62-2-2020-0250 מספר תביעה: 2020-3076<br>הצו בתוקף-בטיפול פיקוח  |
| 03/09/2020 | צו מנהלי להפסקת עבודה מספר תיק: 62-2-2020-0250 מספר תביעה: 2020-3092<br>הצו בתוקף-בטיפול פיקוח  |
| 08/02/2022 | אי קיום דרישה לפי סעיף 3 מספר תיק: 03-2021-0030 מספר תביעה: 1 ממתין לדיון<br>בתיק הבניין המקוון קיים מסמך- סגירת תיק מבנה מסוכן- מתאריך 26/06/2022. |

**בעלויות:**

לפי רישום בנסח טאבו הנכס בבעלות משותפת של 2 בעלים. הבקשה חתומה ע"י מיופה כחם של הבעלים, עו"ד יגאל יהלומי וע"י החברה המבקשת "פייזר גרופ יזמות בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה, פרץ ירון וחותרמת החברה.

**התאמה לתב"ע תכנית 3616א- רובע 3 בתחום אזור ההכרזה.**

-ההיתר המקורי ניתן בשנת 1934.

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

| מספר קומות                  | מותר                          | מוצע   | סטייה  |
|-----------------------------|-------------------------------|--|--|
| מספר קומות                  | 4 קומות וקומת גג חלקית.       | 4 קומות וקומת גג חלקית.  |  |
| קווי בניין קדמי לרח' סירקין | 4.00 מ'                       | <u>מבדיקה גרפית:</u><br>כ- 1.40 מ'   | 2.60 מ' קיים+ חיזוק  |
| צדדי צפוני                  | 3.00 מ'                       | כ- 1.40 מ' (בחלק שמבוקש להצמיד ממ"ד לקיר קיים).<br>כ- 2.41 מ' (בחלק שקרוב לחזית).<br>כ- 2.24 מ' (בחלק שקרוב לעורף).<br>הריסת קירות קיימים ובניית קירות חדשים מחוץ לקו בניין. | 1.50 מ' קיים+ חיזוק<br><br><b>הריסת קירות קיימים ובניית קירות חדשים מחוץ לקו בניין. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</b> |
| צדדי דרומי                  | 3.00 מ'                       | כ- 1.74 מ'   | 1.26 מ' קיים+ חיזוק  |
| אחורי מערבי                 | 5.00 מ'                       | כ- 5.00 מ'   |  |
| קווי בניין ממ"דים           | אחורי 3.00 מ'<br>צדדי 2.00 מ' | אחורי מערבי 3.00 מ'<br>צדדי צפוני 1.40 מ'  | 0.60 מ'. בניגוד  |

|   |  |  |                        |
|---|--|--|------------------------|
| להוראות התכנית, לא ניתן לאשר.   | צדדי צפוני בעורף 2.00 מ'   |  |                        |
|   | <p>קומת הקרקע אינה כוללת רצועה מפולשת בהתאם למאושר בהיתר 2002. לפי מדידה גרפית:</p> <p><b>בקומת הקרקע לדירה בחזית</b><br/>כ- 5.00 מ"ר עבור ממ"ד.</p> <p><b>בקומות א-ב-ג לדירה בעורף</b><br/>כ- 21.00 מ"ר כולל ממ"ד.</p> <p><b>בקומה ד</b><br/>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p><b>בקומת הגג</b><br/>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>4.25 מ'</p> | <p><b>תכנית קומת קרקע</b><br/>תותר סגירת קומת קרקע למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3.00 מ' מחזית הבניין.</p> <p><b>בקומות הקיימות</b><br/>תוספת של עד 25 מ"ר לדירה קיימת בהיתר לרבות ממ"ד.</p> <p><b>קומת התוספת</b><br/>בהתאם לקונטור הבניין הקיים לא כולל מרפסות ובליטות.</p> <p><b>קומת הגג</b><br/>קונטור קומת הגג לרבות מרפסות הגג יהיה כקונטור הקומה העליונה ללא מרפסות ובליטות.</p> <p>קומת הגג תבנה בתכנית שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו החזית הקדמית.</p> | זכויות בנייה           |
|   | לפי מדידה גרפית כ- 123 מ"ר   | 65% מתכנית הקומה העליונה (כ- 193 מ"ר) לא כולל מרפסות מהווה כ- 125 מ"ר.   | תכנית הבנייה בקומת הגג |
|   | 2 דירות.   | <p><b>בקומת התוספת</b><br/>מספר יחיד יהיה לפי מספר יחיד בקומה הטיפוסית הקיימת = 2 דירות.</p> <p><b>בקומת הגג (החלקית)</b><br/>לפי מפתח של 70 מ"ר מקומת הגג. לפי מדידה גרפית כ- 123/70 = 2 דירות.</p>   | צפיפות                 |
| 0.20 מ' בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.  | קומת התוספת 3.60 מ'.<br>קומת הגג החלקית 3.40 מ'.   | באזור ההכרזה כגובה קומה טיפוסית קיימת ולא יעלה על- 3.40 מ'.<br>גובה קומה טיפוסית: כ- 3.45 מ'.  | גובה קומה              |
| 1.20 מ'. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.   | 5.70 מ'.<br>מבוקשת הגבהת רצפת הגג העליון לצורך דק ובריכה בחזית הקדמית, תוספת מעקה ברזל נוסף מעל מעקה.  | 4.50 מ' למעקה הגג ההיקפי עם הגבהת נקודתית במרכז הגג למתקנים טכניים עד 5.00 מ'.   | גובה קומת הגג ברוטו    |
| <p>סגירת מרפסות בסגירה קשיחה. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</p> <p>מרפסות חדשות בעורף חורגות מקו</p> | <p>בחזית צדדית צפונית, 2 מרפסות מוצגות כקיימות עם סגירה קשיחה.</p> <p>בחזית צדדית דרומית, מרפסת מוצגת כקיימת עם סגירה קשיחה.</p> <p>תוספת מרפסות פתוחות חדשות בעורף החורגות מקו</p>  | <p>תותר סגירת מרפסות אחידה וקלה לאורך האגף.</p> <p>תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד בהתאם לשיעור ההבלטה המותר.</p>  | מרפסות קומות קיימות    |

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <p>בניין צדדי מותר.<br/>בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר. בגדר סטייה ניכרת לפי תקנות התכנון והבנייה.</p> <p>0.06 מ'. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</p> <p>5 מ"ר. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.</p> | <p>בניין צדדי מותר.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בחזית אחורית כ- 1.66 מ'.</p> <p>לדירה בחזית כ- 17.3 מ"ר, אושר בהיתר 2002.</p> <p>לדירה העורפית כ- 17 מ"ר (כולל מרפסות שנסגרו בבניה קשיחה).</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p> | <p>תוספת מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות.</p> <p>עד 1.60 מ' מעבר לקו בניין קדמי ואחורי.</p> <p>עד 14 מ"ר ליחיד (הבולטות מקווי הבניין) ובלבד שסך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר (קיימות וחדשות, פתוחות וסגורות). בקונטור מישור חזית הבניין לא כולל מרפסות ובליטות.</p> | <p><b>קומות התוספת</b></p> <p>הבלטה</p> <p>שטח</p> <p><b>מרפסת גג</b></p> |
|   | מגורים.   | מגורים.   | <b>שימושים</b>  |
|   | לפי מדידה גרפית :<br>בחזית קדמית ואחורית – נסיגה – כ- 2.40 מ'.<br>גובה- 2.80 מ'.  | נסיגה ממעקה גג עליון- 1.20 מ'.<br>גובה מרצפת המרפסת כולל עובי קורה- 3.00 מ'.  | <b>מצללה</b>  |
| <p>0.65 מ'. בניגוד להוראות התכנית, לא ניתן לאשר.<br/>0.57 מ'. בניגוד להוראות התכנית, לא ניתן לאשר.</p>  | <p>בחזית צדדית צפונית, מבוקשים מסתורים אחידים ורציפים המוצמדים לקיר חדש מחוץ לקו בניין.</p> <p>לדירה עורפית, כ- 1.40 מ' מקו הבניין.</p> <p>לדירה חזיתית, כ- 1.32 מ' מקו בניין.</p>  | <p>תותר הבלטת מסתורים ממישור חזית הבניין וכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין ובהתאם להנחיות הוועדה.</p> <p><u>מידת הבלטה:</u><br/>60 ס"מ מקו חיזוק.<br/>75 ס"מ מקו בניין.</p>   | <b>מסתורי כביסה</b>   |
|   | לא הוצגו.   | תותר התקנת מזגנים על הגג העליון או לחילופין במרפסות הפתוחות מתחת לגובה המעקה.   | <b>מזגנים</b>   |
|   | <p>בקומת הגג העליון, לא הוצג פתרון למתקנים ולמערכות טכניות.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p>   | <p>בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות טכניות.</p> <p>לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו.</p> <p>1.0 מ'</p>   | <p><b>בריכה על הגג</b></p> <p>גובה הבריכה</p> <p>נסיגות ממעקה הגג</p>     |
|   | בהתאם להוראות התכנית.   | לא יעלה על גובה הבניין אליו הוא מוצמד, אלא בגובה החלק הנחוץ למיקום מתקן ההפעלה למעלית. לא יבלוט מבנה מגדל המעלית ביותר מ- 3.40 מ' מעל המבנה שאליו הוא מוצמד.  | <b>מעלית לפי 2710</b><br>גובה   |

|   |   |   |   |
|---|---|---|---|
|   | <p>מבנה פיר המעלית ממוקם בחלקו מחוץ לקו הבניין, במרווח הצדדי צפוני ובהתאם להוראות התכנית.</p> <p>נשאר מעבר של כ- 1.30 מ'.</p> <p>תחנות עצירה בכל הקומות.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p>   | <p>תותר הקמת מבנה מעלית בין קווי הבניין לבין גבול המגרש בהבטחת גישה לכל חלקי המגרש.</p> <p>לא תהיה פגיעה בפיתוח המגרש וזכויות הדרך.</p> <p>לא תותר הבלטת פיר מעלית בחזית הקדמית.</p>  | <p>קו בניין</p> <p>תכנית קרקע</p> <p>תחנות עצירה</p> <p>הבלטת חדרי מדרגות ומעלית באזור ההכרזה</p>   |
| <p>מעקה ברזל. בניגוד להנחיות, לא ניתן לאשר.</p> <p>חיפוי פח כהה בהיקף הקומה כולה. בניגוד להנחיות, לא ניתן לאשר.</p> | <p>בהתאם להנחיות.</p> <p>מעקה ברזל ולא בנוי.</p> <p>טיח. לא צוין צבע וגוון. בקומת הגג החלקית מבוקש חיפוי פח כהה בהיקף הקומה כולה ולא לצורך הדגשה עיצובית. בחזית צדדית צפונית מבוקש לשלב חיפוי פח כהה לאורך החזית, כהדגשה עיצובית.</p> | <p>חיזוק מעטפת הבניין בחזית הקדמית יהיה במישור אחיד.</p> <p>שמירה על הפרופורציות המקוריות של המרכיבים האדריכליים בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>במישור רציף עם הקומות הקיימות ועיצובן כדוגמתן.</p> <p>מערכות ומסתורים לא ימוקמו בחזית הפונה לרחוב.</p> <p>לא תותר תוספת מרפסות בחזית הקדמית.</p> <p>בשטח ובתוואי המרפסות הקיימות.</p> <p>מעקות הגג יבנו ברצף עם מישור קיר החזית.</p> <p>גובה החלק הבנוי של מעקה הגג לא יקטן מ 90 ס"מ ממפלס הרצפה.</p> <p>חומר הגמר העיקרי, עיבודו וגוונו של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.</p> <p>ניתן לשלב חיפויים לשם הדגשות עיצוביות (בהיקף מצומצם).</p> | <p><b>הנחיות עיצוביות באזור ההכרזה</b></p> <p><b>גוף הבניין קומות קיימות</b></p> <p><b>גוף הבניין קומות התוספת</b></p> <p><b>מרפסות קומות קיימות</b></p> <p><b>קומות התוספת</b></p> <p><b>קומת גג חלקית</b></p> <p><b>חומרי גמר</b></p> |

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

| סטייה | מוצע     | מותר  |                   |
|-------|----------|---|-------------------|
|       | קומה 1.  | 2 קומות ועד 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים.   | <b>מס' קומות</b>  |
|       | 2.80 מ'. | 2 קומות עליונות- 4.00 מ' נטו. קומות תחתונות- 3.50 מ' נטו. | <b>גובה קומות</b> |

|  |   |  |                  |
|--|---|--|------------------|
|  | חדר אופניים ושטח נלווה לדירות בקומת הקרקע המשמש למשרד.                            | שטחי שירות כללים/ מחסנים דירתיים / שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע.  | <b>שימושים</b>   |
| <b>כניסה נפרדת מגרעין המדרגות המשותף. בניגוד להוראות התכנית, לא ניתן לאשר.</b> | בהתאם להוראות התכנית. חיבור פנימי מתוך הדירות וכניסה נפרדת מגרעין המדרגות המשותף. | חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד. | <b>שטח נלווה</b> |
|  | מבדיקה גרפית: 240 מ"ר.  | 80% משטח המגרש. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש, $345 * 85\% = 293$ מ"ר.   | <b>תכסית</b>     |

**התאמה לתקנות ומדיניות/ הנחיות מרחביות:**

| הערות   | לא | כן |   |
|---|----|----|---|
| 52 מ"ר משטח המגרש עבור חלחול.   |    | +  | <b>חלחול מי נגר</b> תמ"א 34 15% או יותר שטחים חדירי מים. $345 * 15\% = 52$ מ"ר.   |
| בהתאם לתכנית מדידה וללא שינוי.  |    | +  | <b>מפלס כניסה קובעת</b> מפלס הכניסה הקובעת לא יעלה על 0.5 מ' מעל מפלס המדרכה (בצמוד למרכז גבול המגרש).  |
| רצועות גינון כולל בית גידול.  |    | +  | <b>פיתוח שטח</b> רצועת גינון בחזית כולל חלחול בתוכה ובתי גידול ברוחב מחצית ממרווח המגרש הקדמי ולא פחות מ- 2.00 מ'. בתי גידול בעומק של לפחות 1.20 מ'.                        |
| הוצגה פריסת גדרות בקנ"מ 1:00. קדמית: כ- 70 ס"מ. צדדית, דרומית: כ- 1.50 מ'. אחורית: כ- 2.60 מ'. <b>חריגה: 1.10 מ'.</b> צדדית, צפונית: כ- 1.50 מ'. גמל מים לא הורחק ב- 1.00 מ' מהמפגש עם הגדר הקדמית. |    | +  | <b>גדרות</b> גובה הגדר הגובלת ברוחב עד 0.70 מ'. גובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.50 מ'. גדרות צדדיות ונישות למתקני תפעול יורחקו לפחות ב- 1.00 מ' מהמפגש עם הגדר הקדמית. |
| 2 בחזית צדדית דרומית. 3 בחזית צדדית צפונית. בהתאם למותר.  |    |    | <b>חצר אנגלית</b> רוחב עד 1.50 מ' נטו. שטח עד 10 מ"ר.   |
| הוצג פרט מצללה בקנ"מ 1:20 – בתכנית וחתך, לרבות ציון החומר והמרווחים כנדרש בתקנות.   |    | +  | <b>פרגולה / פרט מצללה</b> שטח המצללה, 50 מ"ר או 1/4 משטח המרפסת (הגדול מבניהם).   |
| מותר: 0.80 מ' רוחב, 1.20 מ' אורך. מוצע: 1.60 מ' X 1.60 מ'. מותר: 0.90 מ' רוחב. מוצע: כ- 2.89 מ'.  |    | +  | <b>התקנת מעלית בבניין מגורים קיים</b> מידות תא מעלית 3.8.29.3 רוחב מינימלי של פרוזדור 3.8.29.4  |
| לא הוצגו.   |    | +  | <b>זודי אגירה</b> בתחום מעטפת הבניין או במסתורים.   |

**הערות נוספות:**

1. בהתאם למאושר בהיתר 2002 משנת 1934 אושרו בחזיתות הצדדיות 2 מרפסות (בכל חזית) מחוץ לקוי הבניין.

בהתאם למוצג במפרט הבקשה :

- בחזית הצפונית מוצגת בניה קשיחה כקיימת שלא אושרה בהיתר ושלא ניתן לאשר. למרפסת שקרובה לעורף מבוקש להצמיד קירות חיזוק בניגוד להוראות תכנית 3616, א רובע 3.
- למרפסת שקרובה לחזית מבוקש להצמיד קיר חיצוני של ממ"ד, שאינו תואם לקו הבניין הצדדי עבור ממ"ד בניגוד להוראות תכנית 3616, א, רובע 3.
- בחזית הדרומית, למרפסת שקרובה לעורף מבוקש להצמיד קירות חיזוק בניגוד להוראות תכנית 3616, א, רובע 3.

2. טרם הגשת הבקשה התקיימה פגישת תיאום מוקדם. נושאים שסוכמו ולא קיבלו התייחסות בבקשה :  
א. הריסת קירות חיצוניים קיימים והקמת קירות חדשים החורגים מקווי הבניין המותרים.  
ב. גובה הבנייה על הגג.

- ג. הרחקת נישה לגמל מים מהמפגש עם הגדר הקדמית.
- ד. אופן הצגת פריסת גדרות, ק.ק קיים, ק.ק מבוקש, ק.ק מגרש שכן.
- ה. התאמה למדיניות/ הנחיות מרחביות והנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
- ו. קורה מחוץ לקו הבניין הצדדי דרומי בקומת הגג החלקית.

3. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה שכן, נעשו שינויים בגודל הפתחים בחזית הקדמית מבלי שהוצגו כמבוקשים במפרט הבקשה.

### התנגדויות:

| שם             | כתובת                                 | הערות |
|----------------|---------------------------------------|-------|
| אלדר אליס וערן | רחוב סירקין 15, תל אביב - יפו 6356217 |       |

### עיקרי ההתנגדויות:

**המתנגדים בעלי נכס בבניין ברחוב סירקין 15, הסמוך לחזית הצפונית צדדית של הבניין הנדון בבקשה ולהלן עיקרי התנגדותם :**

1. הגבהת הבניין אשר תחסום את מרבית האור והשמש שהדירה שלנו מקבלת, ולכן תפגע משמעותית באיכות חיינו.
2. הרחבת הבניין הצידה ואחורה באופן המקצין עוד יותר את הקרבה הגדולה לבנין שלנו (כרגע 2-3 מטר) ושלהבנתנו חורג מהגבולות שנקבעו בתיקון מס' 3 לתמ"א 38 באשר להרחבת בניינים, על פי מדדי מרחק מגבולות המגרש.
3. כריתת עצים שבין שני הבניינים שכיום מספקים נוף ופרטיות.

### התייחסות להתנגדויות:

1. כל בקשה נבחנת ביחס לזכויות המותרות והניתנות למימוש ביחס לקווי המגרש והבניין הרלוונטיים ובהתאם לתכניות התקפות שמטרתן להטיב עם המצב הקיים ולעודד התחדשות עירונית. עבור תכנון המבוקש לפי התכניות התקפות אין בגינו זכות התנגדות.
2. הבקשה נבדקה על ידי הגורמים המקצועיים במכון הרישוי, בתחנת גנים ונוף ונקבעו תנאים למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
3. במקרה זה, הבקשה אינה תואמת למותר ואינה ניתנת לאישור.

בהתאם למפורט לעיל, לא לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

### חו"ד מכון רישוי

**שרה לסקה 02/05/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי

### תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת 3 יחידות דיור בשטח קטן מ-120 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה  
דרישת התקן: 3 מקומות חניה לרכב פרטי  
מתוכנן: 0 מקומות חניה לרכב פרטי

### חוות דעת

במגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה

### המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38,

מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 16 - ככר רבין ועוד יותר מעשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).

המלצה: לאשר את הבקשה

#### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.  
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו.  
ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 12011.00 ₪.  
יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ.  
יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 9911.00 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

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

#### אדריכלות מכון הרישוי

חסר תצהיר רוחב דרך.  
המלצה: לדחות את הבקשה

#### קונסטרוקציה

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: לדחות את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

#### טבלת עצים

| # | סוג             | גובה | קוטר גזע | קוטר צמרת | יעוד  | ערך נופי |
|---|-----------------|------|----------|-----------|-------|----------|
| 1 | סיגלון חד עלים  | 10.0 | 32.0     | 2.0       | כריתה | 4,635    |
| 2 | ליוסטוניה סינית | 3.0  | 20.0     | 3.0       | כריתה | 2,160    |
| 3 | ליוסטוניה סינית | 1.0  | 25.0     | 3.0       | כריתה |          |
| 4 | ליוסטוניה סינית | 4.0  | 20.0     | 3.0       | כריתה | 2,880    |
| 5 | אזדרכת מצויה    | 10.0 | 25.0     | 4.0       | כריתה | 1,884    |
| 6 | הדר מינים שונים | 4.0  | 10.0     | 3.0       | כריתה | 452      |
| 7 | אזדרכת מצויה    | 10.0 | 20.0     | 4.0       | שימור | 1,206    |
| 8 | עץ לא מזוהה     | 6.0  | 25.0     | 3.0       | שימור | 2,120    |

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

בכתובת הנ"ל יצא צו מנהלי להפסקת עבודה מס' 2020-3076 וצו מנהלי להפסקת עבודה מס' 2020-3092 בגין בניה ללא היתר בקומת קרקע וחפירת מרתף ללא היתר.

#### חו"ד נוספות:

##### נכסים - ענת איבגי 21/07/2021

חלקה 141 בגוש 6906 בבעלות פרטית.

הוטען תצהיר מהנדס בגין אי שימוש בעוגנים.

במידה ו תוגשנה תכניות לא תואמות במערכת המקוונת ובתאום הנדסי לנושא חפירה ודיפון עם עוגנים פולימרים/בלי עוגנים פולימרים הבקשות תדחנה.

יש לשוב לרישוי בניה ולבקש מחדש היתר לחפירה ודיפון ולהגיש תכניות תואמות בשתי המערכות.  
לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' יניב מיליס)

1. לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים הכוללים חיזוק מפני רעידות אדמה, שינויים בקונטור הבנייה הקיימת, תוספת מעלית, תוספת אגף ממ"דים בחזית צדדית צפונית ואחורית מערבית, תוספת אגף מרפסות גזוזטרה בחזית העורפית, תוספת קומה וקומת גג חלקית. מהסיבות הבאות:
  - א. קיים סירוב של מכון הרישוי בתחנת תיאום תכנון אדריכלות, חסר תצהיר רוחב דרך במסמכי כיבוי אש.
  - ב. בקומת המרתף מבוקשים שטחים נלווים לדירות בקומת הקרקע המשמשים למשרד ושכוללים כניסה נפרדת מגרעין המדרגות המשותף בניגוד להוראות תוכנית על.
  - ג. בחזית צדדית צפונית מבוקש להרוס קירות חיפויים קיימים ולהקים קירות חדשים החורגים מקו הבניין המותר, מהווה תוספת שטח מעבר למותר בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.
  - ד. בחזיתות הצדדיות, בתחום המרפסות מוצגת בנייה קשיחה כקיימת שאינה בהיתר ושלא ניתן לאשר, בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.
  - ה. בחזית האחורית מבוקשת הבלטת מרפסות העולה על 1.60 מ' ובחריגה מקו בניין צדדי מותר בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3. בגדר סטייה ניכרת לפי תקנות התכנון והבנייה.
  - ו. בחזית הצדדית צפונית מבוקשת הבלטת ממ"ד בחריגה העולה על 2.00 מ' מגבול המגרש הצדדי, בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.
  - ז. מבוקש גובה קומת תוספת העולה על 3.40 מ' מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה, בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.
  - ח. גובה קומת הגג ברוטו עולה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד מעקה הגג העליון, בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.
  - ט. עבור הדירות העורפיות מבוקש שטח מרפסות הבולטות מקווי הבניין, קיימות וחדשות, פתוחות וסגורות העולה על 14 מ"ר בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.
  - י. בקומת הגג העליון מבוקש מעקה גג מברזל ולא בנוי בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
  - יא. בקומת הגג העליון מבוקש חיפוי פח כהה בהיקף הקומה כולה ולא בהיקף מצומצם לצורך הדגשה עיצובית בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
  - יב. מבוקשת הבלטת מסתורי כביסה בחזית הצדדית צפונית העולה על 75 ס"מ מקו הבניין בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
  - יג. לא הוצגו מזגנים, דודי שמש ומתקנים סולאריים בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3 ולמדיניות/הנחיות מרחביות.
  - יד. בחזית האחורית מבוקשת גדר העולה על 1.50 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות ולתקנות התכנון והבנייה.
  - טו. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה שכן, נעשו שינויים בגודל הפתחים בחזית הקדמית מבלי שהוצגו כמבוקשים במפרט הבקשה.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן, הטענות הינן לתכנון המבוקש לפי התוכניות החלות ואין בגינן זכות התנגדות.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0047-22-6 מתאריך 02/08/2022

1. לא לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין מגורים קיים הכוללים חיזוק מפני רעידות אדמה, שינויים בקונטור הבנייה הקיימת, תוספת מעלית, תוספת אגף ממ"דים בחזית צדדית צפונית ואחורית מערבית, תוספת אגף מרפסות גזוזטרה בחזית העורפית, תוספת קומה וקומת גג חלקית. מהסיבות הבאות:
  - טז. קיים סירוב של מכון הרישוי בתחנת תיאום תכנון אדריכלות, חסר תצהיר רוחב דרך במסמכי כיבוי אש.
  - יז. בקומת המרתף מבוקשים שטחים נלווים לדירות בקומת הקרקע המשמשים למשרד ושכוללים כניסה נפרדת מגרעין המדרגות המשותף בניגוד להוראות תוכנית על.
  - יח. בחזית צדדית צפונית מבוקש להרוס קירות חיפויים קיימים ולהקים קירות חדשים החורגים מקו הבניין המותר, מהווה תוספת שטח מעבר למותר בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.
  - יט. בחזיתות הצדדיות, בתחום המרפסות מוצגת בנייה קשיחה כקיימת שאינה בהיתר ושלא ניתן לאשר, בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.

- כ. בחזית האחורית מבוקשת הבלטת מרפסות העולה על 1.60 מ' ובחריגה מקו בניין צדדי מותר בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3. בגדר סטייה ניכרת לפי תקנות התכנון והבנייה.
- כא. בחזית הצדדית צפונית מבוקשת הבלטת ממ"ד בחריגה העולה על 2.00 מ' מגבול המגרש הצדדי, בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.
- כב. מבוקש גובה קומת תוספת העולה על 3.40 מ' מרצפת הקומה ועד רצפת הקומה שמעליה, בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.
- כג. גובה קומת הגג ברוטו עולה על 4.50 מ' ממפלס רצפת קומת הגג ועד מעקה הגג העליון, בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.
- כד. עבור הדירות העורפיות מבוקש שטח מרפסות הבולטות מקווי הבניין, קיימות וחדשות, פתוחות וסגורות העולה על 14 מ"ר בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3.
- כה. בקומת הגג העליון מבוקש מעקה גג מברזל ולא בנוי בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
- כו. בקומת הגג העליון מבוקש חיפוי פח כהה בהיקף הקומה כולה ולא בהיקף מצומצם לצורך הדגשה עיצובית בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.
- כז. מבוקשת הבלטת מסתורי כביסה בחזית הצדדית צפונית העולה על 75 ס"מ מקו הבניין בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
- כח. לא הוצגו מזגנים, דודי שמש ומתקנים סולאריים בניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3 ולמדיניות/הנחיות מרחביות.
- כט. בחזית האחורית מבוקשת גדר העולה על 1.50 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות ולתקנות התכנון והבנייה.
- ל. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה שכן, נעשו שינויים בגודל הפתחים בחזית הקדמית מבלי שהוצגו כמבוקשים במפרט הבקשה.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן, הטענות הינן לתכנון המבוקש לפי התוכניות החלות ואין בגינן זכות התנגדות.