

## פרוטוקול

רשות רישוי

ישיבה: 1-11-0127 תאריך: 14/12/2011 שעה: 12:30  
באולם האירועים בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

מ"מ יו"ר הוועדה	סגן ראש העירייה	אסף זמיר
	מהנדס העיר/מזכיר הוועדה	אדריכל חזי ברקוביץ
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום
	מרכז הוועדה	אייל אסייג

מס' דף	מחות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	בניה חדשה/בניין רב קומות	בית אל 20	2029-020	11-0969	1
4	שימוש חורג	יוסף הנשיא 5	0061-005	11-1837	2
5	תוספת בניה/תוספת שטח	מחנה יוסף 28	0138-028	11-1616	3
7	תוספת בניה/תוספת שטח	אלשיך 3	0125-003	11-1584	4
8	שינויים/שינויים פנימיים	בן אשר 10	3508-010	11-1279	5
9	בניה חדשה/בניין לא גבוה	אלבו נתן 4	4852-004	11-1886	6
10	תוספת בניה/תוספת קומות	המלך גיורגי 78	0406-078	11-1907	7
11	תוספת בניה/תוספת קומות	נרמני 23	0056-023	11-1908	8
12	תוספת בניה/תוספת שטח	נרמני 23	0056-023	11-1909	9
13	שינויים/שינויים פנימיים	שאר המלך 19	0788-019	11-1911	10
14	תוספת בניה/תוספת קומות	אלנבי 98	0004-098	11-1913	11
15	תוספת בניה/תוספת שטח	שיינקין 76	0018-076	11-1930	12
16	בניה חדשה/בניין גבוה	חברון 12	0091-012	11-1931	13
17	תוספת בניה/תוספת קומות	אלנבי 122	0004-122	11-1932	14
18	בניה ללא תוספת שטח/מעלית	בודנהיימר 7	0501-007	11-1934	15
19	בניה חדשה/פרוייקט גדול	בית אל 24	2029-024	11-0980	16
22	בניה חדשה/פרוייקט גדול	בית אל 16	2029-016	11-1000	17



## פרוטוקול דיון רשות רישוי בית אל 20

גוש: 7321 חלקה: 83	בקשה מספר: 11-0969
שכונה: נוה שרת	תאריך בקשה: 12/06/2011
סיווג: בניה חדשה/בניין רב קומות	תיק בניין: 2029-020
שטח: 1527 מ"ר	בקשת מידע: 201001775
	תא' מסירת מידע: 03/08/2010

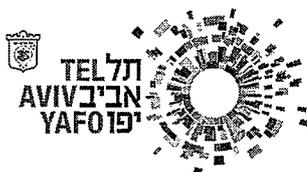
**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 20 קומות מגורים, ובהן 90 יח"ד.  
המרתפים כוללים: מחסנים, חניה, טרפו  
קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה  
על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי  
בחצר: גינה, פרגולה, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.8 מטר

**חו"ד מהנדס העיר (ע"י גלזמן מרגריטה)**  
1. לאשר את רמת השרות במרתפי החניה לפי רמה 2;  
2. לאשר את הבקשה בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

11-0969 עמ' 2

1. הוצאת היתר לבנין הנדון בו-זמנית עם היתרי פנייה לבנייה האחרים שיוקמו במתחם הנ"ל.
  2. סימון גבולות המגרש בצורה נכונה בהתאם למסומן שריט התב"ע ובלבד שכל הגדרות יהיו בגבולות המגרש הנכונים.
  3. הצגת חישוב שטחים בצורה שניתנת לבדיקה, על רקע קומה רלוונטית. מתן תצהיר עורך הבקשה לגבי נכונות חישוב השטחים והתאמתו לתקנות התכנון והבניה. הכללת כל השטחים המקורים במנין השטחים המותרים (העיקרי או השרות לפי הענין);
  4. הצגת חישוב תכסית במגרש (כולל שפ"פ) והתאמתה למותר לפי הוראות התכנית (עד 50%);
  5. הצגת חישוב תכסית המרתפים והתאמתה למותר לפי הוראות התב"ע (90% משטח המגרש כולל שפ"פ);
  6. הצגת פתרון חניה בהתאם לדרישת תקן החניה שאושר באזור עבר הירקון (1.5 מקומות לדירה בשטח עיקרי עד 120 מ"ר) ו-2 מקומות לדירה בשטח עיקרי מעל 120 מ"ר;
  7. הצגת הוכחה ששטח מחסנים ב-3 קומות מרתף תחתונות לא עולה על 5% משטח הקומה עצמה; ביטול מטבחים וחדרי שינה בחלקי המרתף הצמודים לדירות גן, תכנון המרתף התנ"ל בהתאם ליעודו המותר בהוראות תכנית ע"1";
  8. הצגת חישוב שטח של כל יח"ד בנפרד, הוכחה שהדירות מתוכננות בשטח שלא פחות משטח המינימלי המותר (65 מ"ר) עיקרי, מספר יח"ד בשטח קטן מ-85 מ"ר עיקרי לא עולה על מספר יח"ד הקיימות בכל מתחם ולפחות 15% מכלל הדירות במתחם מיהיו בשטח עיקרי הגדול מ-110 מ"ר.
  9. התאמת הבניה על הגג לדרישות תכנית "ג1" מבחינת התכסית המותרת, גובה נטו ונסיגות פרגולות ממעקה הגג;
  10. הצגת פרט הפרגולות במרפסות הגג, מידות הפרגולות והתאמתן לדרישות תקנות התכנון והבניה;
  11. התאמת הדירוג בקומות העליונות לדרישות העיצוב.
  12. הצגת כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת המיפרט;
  13. סימון כל החתכים בתורה נכונה;
  14. הצגת טבלה מסכמת של כל השטחים, תמהיל דירות ותכסית מרתפים וקומות במתחם כולו;
  15. הצגת מפה מצבית תקפה;
  16. הצגת מכתבי זכות חתימה של מבקשי הבקשה (חברות פרטיות);
  17. הגשת 2 מפרטים נוספים עם סימון שטחים משותפים, מרפסות גזוזטרה, שטחים המיועדים לזיקות הנאה מכל הסוגים, בצבעי רקע שונים - לצורך רישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בהתאם;
  18. הצגת תכנית פיתוח שטח מפורטת ואישורה ע"י אדרי' הרישוי;
  19. הצגת פריסת גדרות והתאמת כל הבניה במרווחים לדרישות תקנות התכנון והבניה;
  20. הצגת פרט חיבור אבן לבנין והתייחסו לעובי הקירות כולל החיפוי בחישוב השטחים וביחס לקוי הבנין המותרים;
  21. מילוי כל הדרישות המפורטות בחו"ד צוות תכנון צפון מ-24/02/2011;
  22. תוספת חדר עגלות וחדר אופניים לשימוש הדיירים בקומת הקרקע ובלבד שהם יהיו במסגרת שטחי השרות המותרים;
  23. הצגת תכנית התארגנות באתר למשך תקופת עבודות הבניה;
  24. אישור אגף שפ"ע;
  25. הצגת פרט מסתורי כביסה בהתאם לנדרש בתכנית העיצוב המאושרת;
  26. הצגת פרטי המרפסות והמעקות; בהתאם לדרישות תכנית העיצוב;
  27. הצגת תכנית פיתוח של השפ"פ ושצ"פ בין מגרשים 1-2 כחידה אחת, באישור אדרי' הרישוי;
  28. פרוט האמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה וההדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.
  29. סימון זיקות הנאה בצורה ברורה (בחזית הבנין ובשפ"פ) ומתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית. לרישומן בלשכת רישום המקרקעין;
  30. מתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית ל רישום שטח המרתפים (למעט מחסנים דירתיים, מקומות חניה ושטח מרתף צמודים לדירות גן, שטח קומת קרקע (למעט דירות מגורים), גרעין חדר מדרגות. והגג העליון של הבנין כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין);
  31. הצגת תחום העבודה במרתפים לפי ההיתר הנ"ל, ביטול סימון "לא שייך להיתר בכל קומות המרתף שבתחום ההיתר הנ"ל";
  32. מתן התחייבות לרישום השטחים הציבוריים על שם עיריית תל-אביב;
  33. הכנת חו"ד לנושא הצללה והשפעת רוח מיקרו-אקלימית, בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א.
  34. הצגת חו"ד אקוסטית ב-6 עותקים.
  35. סימון קיר דיפון במרתף בצבע מלא (אושר בהיתר לחפירה ודיפון) והכללת שטחי משטחי המרתף;
  36. מתן התחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר ושימוש במרתף חניה משותף בספרי רישום המקרקעין (עבור חלקות 2011, 2011, 2012 ו-2012א); -תיקון הבקשה בהתאם להערות בגוף המיפרט שנבדק.
- תנאים בהיתר
1. הבניה לפי ההיתר הנ"ל תבוצע בו-זמנית עם הבנית 2 הבנינים אחרים באותו מתחם.
  - 2- תנאי למתן תעודת גמר - רישום זיקות ההנאה או רישום הערת אזהרה להבטחת רישום זיקות ההנאה בלישכת רישום המקרקעין.
  3. רישום זיקת הנאה למעבר ושימוש במרתף חניה משותף בספרי רישום המקרקעין;
  4. הצגת רישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל לבנין.



**ההחלטה (דיון חוזר): החלטה מספר 1  
רשות רישוי מספר 1-11-0127 מתאריך 14/12/2011**

לתקן את תנאי מס' 6 בהחלטת רשות הרישוי מ-03/08/2010 בנוסח הבא: הסדרת מקומות חניה במרתף בהתאם  
לדרישת תקן חניה כפי שזה נקבע בתקנות התכנון והבניה.

\* \* \* \* \*



### פרוטוקול דיון רשות רישוי יוסף הנשיא 5

גוש : 7430 חלקה : 12  
שכונה : "רוקח", צ.פ.למ.שלום  
סיווג : שימוש חורג  
שטח : מ"ר

בקשה מספר : 11-1837  
תאריך בקשה : 22/11/2011  
תיק בניין : 0061-005  
בקשת מידע : 201102268  
תא' מסירת מידע : 01/11/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
שימוש חורג ממרתף ושטח פתוח  
לשימוש מבוקש : משרדים למקצועות חופשיים  
בקומה : 1- לתקופה של 5 שנים בשטח 167 מ"ר  
למקום אין כניסה נפרדת  
בתחום המגרש לא ניתן להסדיר חניה פיזית

ההחלטה : החלטה מספר 2  
רשות רישוי מספר 11-0127-1 מתאריך 14/12/2011

לאור ממצאי מחלקת הפיקוח על הבנייה, לא לאשר את הבקשה, שכן היא אינה מתאימה למציאות.

\* \* \* \* \*



## פרוטוקול דיון רשות רישוי מחנה יוסף 28

גוש: 7420 חלקה: 129  
שכונה: שבזי ונוה צדק  
סיווג: תוספת בניה/הוספת שטח  
שטח: 116 מ"ר

בקשה מספר: 11-1616  
תאריך בקשה: 10/10/2011  
תיק בניין: 0138-028  
בקשת מידע: 201002434  
תא' מסירת מידע: 30/05/2011

### תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

בקשה לתוספת בניה:  
תוספת בניה בקומה: מרתף, לאחור, בשטח של 30 מ"ר, שטח הדירה/המשרד לאחר התוספות יהיה 277 מ"ר  
תוספת חדר משחקים של 26 מ"ר, במרתף הסבת חדרים משחקים קיים למשרד בקומת מרתף.  
תוספת פרגולה במרפסת גג.  
המקום משמש כיום למגורים. בהיתר

### ח"ד מהנדס העיר

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 08-0711, להוספת משרד לבעל מקצוע חופשי במרתף והגדלת שטח קומת המרתף, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

### תנאים להיתר:

1. ביטול הפרגולה המוצעת בעלית הגג בכל רכיבי הבקשה, שכן אינה תואמת נספח העיצוב המחייב בתכנית 2277 ואינה מומלצת מבחינה עיצובית.
2. הצגת כל השינויים כלפי ההיתר והצגת מפה מצבית מעודכנת ע"י מודד מוסמך.
3. הצגת תכנית אינסטלציה וכל מערכת התשתיות שבתחום התוספת במרתף.

### תנאים בהיתר:

1. ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתר הקודם.
2. מפעיל המשרד יהא רק דייר המתגורר בפועל ביחידת הדיור.
- 3.

### ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0127-11-1 מתאריך 14/12/2011

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 08-0711, להוספת משרד לבעל מקצוע חופשי במרתף והגדלת שטח קומת המרתף, בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים:

### תנאים להיתר:

1. ביטול הפרגולה המוצעת בעלית הגג בכל רכיבי הבקשה, שכן אינה תואמת נספח העיצוב המחייב בתכנית 2277 ואינה מומלצת מבחינה עיצובית.
2. הצגת כל השינויים כלפי ההיתר והצגת מפה מצבית מעודכנת ע"י מודד מוסמך.
3. הצגת תכנית אינסטלציה וכל מערכת התשתיות שבתחום התוספת במרתף.

### תנאים בהיתר:

1. ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתר הקודם.
2. מפעיל המשרד יהא רק דייר המתגורר בפועל ביחידת הדיור.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

11-1616 עמ' 6



תל אביב  
יפו  
TEL AVIV-YAFO



עיריית תל אביב - יפו  
מינהל ההנדסה

\* \* \* \* \*



**פרוטוקול דיון רשות רישוי  
אלשיך 3 רבי מאיר 9**

גוש: 7467 חלקה: 49  
שכונה: כ.התימנים, ש.הכרמל  
סיווג: תוספת בניה/הוספת שטח  
שטח: מ"ר

בקשה מספר: 11-1584  
תאריך בקשה: 05/10/2011  
תיק בניין: 0125-003  
בקשת מידע: 201101696  
תא' מסירת מידע: 30/08/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
בקשה לתוספת בניה:  
בניית קיר בשטח המגרש.  
המקום משמש כיום למגורים. בהיתר

חו"ד מהנדס העיר (ע"י בורגשטיין וולף שרון)

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

1. גובה הגדר הבנוי הינו 3 מ' - מעל 1.50 מ' המותר לפי תקנות התכנון והבניה לבניה במרווחים.
2. חלק מהגדר מוצע בחלקה מספר 47 אשר אינה בבעלות המבקש וללא הסכמת בעלי החלקה.
- 3.

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 11-11-0127 מתאריך 14/12/2011

לא לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

1. גובה הגדר הבנוי הינו 3 מ' - מעל 1.50 מ' המותר לפי תקנות התכנון והבניה לבניה במרווחים.
2. חלק מהגדר מוצע בחלקה מספר 47 אשר אינה בבעלות המבקש וללא הסכמת בעלי החלקה.

\* \* \* \* \*



### פרוטוקול דיון רשות רישוי בן אשר 10

גוש: 6972 חלקה: 122	בקשה מספר: 11-1279
שכונה: שפירא והסביבה	תאריך בקשה: 04/08/2011
סיווג: שינויים/שינויים פנימיים	תיק בניין: 3508-010
שטח: 185 מ"ר	בקשת מידע: 201100725
	תא' מסירת מידע: 24/05/2011

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
 תוספת בניה בקומה: הורדת בניין בקומה א', לצד, בשטח של 0.66 מ"ר, שטח הדירה לאחר התוספות יהיה 224.17 מ"ר  
 שינויים פנימיים כוללים: שינוי מחיצות ופתחים, שינוי ייעוד חלק מדירה 1 למחסן, שינוי חזיתות  
 אישור מצב קיים  
 המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ח"ד מהנדס העיר (ע"י טורנסקי מרינה)

#### לא לאשר את הבקשה, שכן:

- כוללת תוספות בניה שבוצעו בפועל בסטיה מהיתר בניגוד להוראות התב"ע לענין קוי הבנין - בגדר סטיה ניכרת.
- מהווה אישור תוספת שטח שבוצעה בפועל בסטיה מהיתר אך הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך ביחס לזכויות המותרות בתב"ע.
- הדירה בקומת הקרקע חולקה בפועל לחלקים נפרדים ללא קשר בינים עם כניסות מהחצר ונקודות אינסטלציה בכל אחד כך שהתכנון שמהווה הגדלת הצפיפות מעבר לצפיפות המותרת.
- הוגשה ללא הצגת כל השינויים כלפי ההיתר שבוצעו בפועל, ללא הצגת יעוד כל השטחים, ללא הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים, ללא התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות וכד'.

#### ההחלטה: החלטה מספר 5

רשות רישוי מספר 0127-11-1 מתאריך 14/12/2011

#### לא לאשר את הבקשה, שכן:

- כוללת תוספות בניה שבוצעו בפועל בסטיה מהיתר בניגוד להוראות התב"ע לענין קוי הבנין - בגדר סטיה ניכרת.
- מהווה אישור תוספת שטח שבוצעה בפועל בסטיה מהיתר אך הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך ביחס לזכויות המותרות בתב"ע.
- הדירה בקומת הקרקע חולקה בפועל לחלקים נפרדים ללא קשר בינים עם כניסות מהחצר ונקודות אינסטלציה בכל אחד כך שהתכנון שמהווה הגדלת הצפיפות מעבר לצפיפות המותרת.
- הוגשה ללא הצגת כל השינויים כלפי ההיתר שבוצעו בפועל, ללא הצגת יעוד כל השטחים, ללא הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים, ללא התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות וכד'.

\* \* \* \* \*



### פרוטוקול דיון רשות רישוי אלבז נתן 4

גוש: 6129 חלקה: 77  
ע"כונה: נ.אליעזר, ב.שלם מז  
סיווג: בניה חדשה/בניין לא גבוה  
שטח: 500 מ"ר

בקשה מספר: 11-1886  
תאריך בקשה: 30/11/2011  
תיק בניין: 4852-004  
בקשת מידע: 200900573  
תא' מסירת מידע: 30/06/2009

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
הארכת תוקף היתר לבניה חדשה.

חו"ד מהנדס העיר (ע"י אנטוניר מיקי)

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 10-0108 מיום 28.7.2010 לשנתיים נוספות מתאריך 28.7.2011, כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר.

ההחלטה : החלטה מספר 6  
רשות רישוי מספר 11-0127-1 מתאריך 14/12/2011

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 10-0108 מיום 28.7.2010 לשנתיים נוספות מתאריך 28.7.2011, כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר.

\* \* \* \* \*



**פרוטוקול דיון רשות רישוי  
המלך ג'ורג' 78**

גוש: 6951 חלקה: 8  
שכונה: צפון ישן-דרום מז.  
סיווג: תוספת בניה/תוספת קומות  
שטח: מ"ר

בקשה מספר: 11-1907  
תאריך בקשה: 04/12/2011  
תיק בניין: 0406-078  
בקשת מידע: 200700800  
תא' מסירת מידע: 16/04/2007

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
הארכת תוקף היתר לתוספת בניה.

חו"ד מהנדס העיר (ע"י אנטוניו מיקי)

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 09-0901 מיום 14.4.2010 לשנתיים נוספות מתאריך 14.4.2011, כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר.

ההחלטה : החלטה מספר 7

רשות רישוי מספר 1-11-0127 מתאריך 14/12/2011

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 09-0901 מיום 14.4.2010 לשנתיים נוספות מתאריך 14.4.2011, כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר.

\* \* \* \* \*



**פרוטוקול דיון רשות רישוי  
נחמני 23 מלצ'ט 2**

גוש : 7453 חלקה: 11  
שכונה : לב ת"א-דר.למ.שלום  
סיווג : תוספת בניה/תוספת קומות  
שטח : 366 מ"ר

בקשה מספר : 11-1908  
תאריך בקשה : 04/12/2011  
תיק בניין : 0056-023  
בקשת מידע : 200501968  
תא' מסירת מידע : 29/11/2005

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
הארכת תוקף החלטה לתוספת בניה.

חו"ד מהנדס העיר (ע"י אנטוניו מיקי)

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 06-0994 מיום 16.11.2006 לשנתיים נוספות מתאריך 16.11.2009, ובשל הנסיבות המיוחדות, שיפוץ ושיחזור מבנה לשימור, לשנה נוספת מתאריך 16.11.2011, כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר.

ההחלטה : החלטה מספר 8  
רשות רישוי מספר 11-0127-1 מתאריך 14/12/2011

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 06-0994 מיום 16.11.2006 לשנתיים נוספות מתאריך 16.11.2009, ובשל הנסיבות המיוחדות, שיפוץ ושיחזור מבנה לשימור, לשנה נוספת מתאריך 16.11.2011, כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר.

\* \* \* \* \*



**פרוטוקול דיון רשות רישוי  
נחמני 23 מלצ'ט 2**

גוש : 7453 חלקה : 11  
שכונה : לב ת"א-דר.למ.שלום  
סיווג : תוספת בניה/הוספת שטח  
שטח : 1032 מ"ר

בקשה מספר : 11-1909  
תאריך בקשה : 04/12/2011  
תיק בניין : 0056-023  
בקשת מידע : 200700178  
תא' מסירת מידע : 20/02/2007

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
הארכת תוקף היתר לתוספת בניה.

חו"ד מהנדס העיר (ע"י אנטוניו מיקי)

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 08-0542 מיום 21.7.2008 לשנתיים נוספות מתאריך 21.7.2011, כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר.

ההחלטה : החלטה מספר 9

רשות רישוי מספר 1-11-0127 מתאריך 14/12/2011

לאשר את הבקשה להארכת תוקף היתר מס' 08-0542 מיום 21.7.2008 לשנתיים נוספות מתאריך 21.7.2011, כפוף להערות והתנאים המפורטים בהיתר המקורי, ובתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר.

\* \* \* \* \*



### פרוטוקול דיון רשות רישוי שאול המלך 19

גוש : 6111 חלקה : 858  
 שכונה : צפון חדש-ח.דרומי  
 סיווג : שינויים/שינויים פנימיים  
 שטח : מ"ר

בקשה מספר : 11-1911  
 תאריך בקשה : 05/12/2011  
 תיק בניין : 0788-019  
 בקשת מידע : 200801088  
 תא' מסירת מידע : 11/05/2008

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
 הארכה חריגה לתוקף החלטה לתוספת בניה.

ההחלטה : החלטה מספר 10  
 רשות רישוי מספר 11-11-0127 מתאריך 14/12/2011

לאשר את הבקשה להארכת תוקף חריגה של 90 יום מיום ההחלטה, לצורך הוצאת ההיתר.

\* \* \* \* \*



**פרוטוקול דיון רשות רישוי  
אלנבי 98 בית השואבה 20**

גוש: 7460 חלקה: 26  
שכונה: "רוקח", צ.פ.ל.מ. שלום  
סיווג: תוספת בניה/תוספת קומות  
שטח: 2041 מ"ר

בקשה מספר: 11-1913  
תאריך בקשה: 05/12/2011  
תיק בניין: 0004-098  
בקשת מידע: 200703181  
תא' מסירת מידע: 20/01/2008

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
הארכה חריגה לתוקף החלטה לתוספת בניה.

ההחלטה : החלטה מספר 11  
רשות רישוי מספר 11-0127-1 מתאריך 14/12/2011

לאשר את הבקשה להארכת תוקף חריגה של 90 יום מיום ההחלטה, לצורך הוצאת ההיתר.

\* \* \* \* \*



## פרוטוקול דיון רשות רישוי שיינקין 76

גוש: 6936 חלקה: 197  
 שכונה: לב ת"א-דר.למ.שלום  
 סיווג: תוספת בניה/הוספת שטח  
 שטח: 512 מ"ר

בקשה מספר: 11-1930  
 תאריך בקשה: 05/12/2011  
 תיק בניין: 0018-076  
 בקשת מידע: 200601655  
 תא' מסירת מידע: 17/08/2006

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
 הארכה חריגה לתוקף החלטה לתוספת בניה.

ההחלטה : החלטה מספר 12  
 רשות רישוי מספר 11-11-0127 מתאריך 14/12/2011

לאשר את הבקשה להארכת תוקף חריגה של 30 יום מיום ההחלטה, לצורך הוצאת ההיתר.

\* \* \* \* \*



### פרוטוקול דיון רשות רישוי חברון 12

גוש : 6910 חלקה : 38  
 שכונה : לב ת"א-חלק צפוני  
 סיווג : בניה חדשה/בניין גבוה  
 שטח : 547 מ"ר

בקשה מספר : 11-1931  
 תאריך בקשה : 05/12/2011  
 תיק בניין : 0091-012  
 בקשת מידע : 200900264  
 תא' מסירת מידע : 19/02/2009

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
הארכה חריגה לתוקף החלטה לבניה חדשה.

ההחלטה : החלטה מספר 13  
רשות רישוי מספר 11-11-0127-1 מתאריך 14/12/2011

לאשר את הבקשה להארכת תוקף חריגה של 30 יום מיום ההחלטה, לצורך הוצאת ההיתר.

\* \* \* \* \*



**פרוטוקול דיון רשות רישוי  
אלנבי 122**

גוש: 7462 חלקה: 8  
שכונה: לב ת"א-דר.למ.שלום  
סיווג: תוספת בניה/תוספת קומות  
שטח: 565 מ"ר

בקשה מספר: 11-1932  
תאריך בקשה: 05/12/2011  
תיק בניין: 0004-122  
בקשת מידע: 200702427  
תא' מסירת מידע: 04/11/2007

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
הארכה חריגה לתוקף החלטה לשימוש חורג ותוספת בניה.

ההחלטה : החלטה מספר 14  
רשות רישוי מספר 0127-11-1 מתאריך 14/12/2011

לאשר את הבקשה להארכת תוקף חריגה של 30 יום מיום ההחלטה, לצורך הוצאת ההיתר.

\* \* \* \* \*



**פרוטוקול דיון רשות רישוי  
בודנהיימר 7**

גוש :	6212 חלקה: 367	בקשה מספר:	11-1934
שכונה:	צפון חדש-ח.צפוני	תאריך בקשה:	05/12/2011
סיווג:	בניה ללא תוספת שטח/מעלית/חימום	תיק בניין:	0501-007
שטח:	מ"ר	בקשת מידע:	200802571
		תא' מסירת מידע:	11/09/2008

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)  
הארכה חריגה לתוקף החלטה לתוספת מעלית.

ההחלטה : החלטה מספר 15  
רשות רישוי מספר 1-11-0127 מתאריך 14/12/2011

לאשר את הבקשה להארכת תוקף חריגה של 30 יום מיום ההחלטה, לצורך הוצאת ההיתר.

\* \* \* \* \*



**פרוטוקול דיון רשות רישוי  
בית אל 24**

גוש: 7321 חלקה: 85  
שכונה: נוה שרת  
סיווג: בניה חדשה/פרוייקט גדול  
שטח: 2039 מ"ר

בקשה מספר: 11-0980  
תאריך בקשה: 12/06/2011  
תיק בניין: 2029-024  
בקשת מידע: 201001774  
תא' מסירת מידע: 03/08/2010

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 20 קומות מגורים, ובהן 90 יח"ד המרתפים כוללים: מחסן, חדרי עזר, חניה, טרפו קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי בחצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.8 מטר

**חו"ד מהנדס העיר (ע"י גלזמן מרגריטה)**

1. לאשר את רמת השירות במרתפי החניה לפי רמה 2;
2. לאשר את הבקשה בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הוצאת היתר לבנין הנדון בו-זמנית עם היתרי פיקוח הבנייה האחרים שיוקמו במתחם הנ"ל.
2. סימון גבולות המגרש בצורה נכונה בהתאם למסומנות שריטת התב"ע ובלבד שכל הגדרות יהיו בגבולות המגרש הנכונים.
3. הצגת חישוב שטחים בצורה שניתנת לבדיקה, על רקע קומה רלוונטית. מתן תצהיר עורך הבקשה לגבי נכונות חישוב השטחים והתאמתו לתקנות התכנון והבניה. הכללת כל השטחים המקורים במנין השטחים המותרים (העיקרי או השרות לפי הענין);
4. הצגת חישוב תכסית במגרש (כולל שפ"פ) והתאמתה למותר לפי הוראות התכנית (עד 50%);
5. הצגת חישוב תכסית המרתפים והתאמתה למותר לפי הוראות התב"ע (90% משטח המגרש כולל שפ"פ);
6. הצגת פתרון חניה בהתאם לדרישת תקן החניה שאושר באזור עבר הירקון (1.5 מקומות לדירה בשטח עיקרי עד 120 מ"ר) ו-2 מקומות לדירה בשטח עיקרי מעל 120 מ"ר;
7. הצגת הוכחה ששטח מחסנים ב-3 קומות מרתף תחתונות לא עולה על 5% משטח הקומה עצמה; ביטול מטבחים וחדרי שינה בחלקי המרתף הצמודים לדירות גן, תכנון המרתף הנ"ל בהתאם ליעוד המותר בהוראות תכנית "ע11";
8. הצגת חישוב שטח של כל יחיד בנפרד, הוכחה שהדירות מתוכננות בשטח שלא פחות משטח המינימלי המותר (65 מ"ר) עיקרי, מספר יחיד בשטח קטן מ-85 מ"ר עיקרי לא עולה על מספר יחיד הקיימות בכל מתחם ולפחות 15% מכלל הדירות במתחם יהיו בשטח עיקרי הגדול מ-110 מ"ר.
9. התאמת הבניה על הגג לדרישות תכנית "ג1" מבחינת התכסית המותרת, גובה נטו ונסיגות פרגולות ממעקה הגג;
10. הצגת פרט הפרגולות במרפסות הגג, מידות הפרגולות והתאמתן לדרישות תקנות התכנון והבניה;
11. התאמת דירוג הקומות העליונות לדרישות העיצוב.
12. הצגת כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת המיפרט;
13. סימון כל החתכים בצורה נכונה;
14. הצגת טבלה מסכמת של כל השטחים, תמהיל דירות ותכסית מרתפים וקומות במתחם כולו;
15. הצגת מפה מצבית תקפה;
16. הצגת מכתבי זכות חתימה של מבקשי הבקשה (חברות פרטיות);
17. הגשת 2 מפרטים נוספים עם סימון שטחים משותפים, מרפסות גזוזטרה, שטחים המיועדים לזיקות הנאה מכל הסוגים, בצבעי רקע שונים - לצורך רישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בהתאם;
18. הצגת תכנית פיתוח שטח מפורטת ואישורה ע"י אדר' הרישוי;
19. הצגת פריסת גדרות והתאמת כל הבניה במרווחים לדרישות תקנות התכנון והבניה;
20. הצגת פרט חיבור אבן לבנין והתייחסו לעובי הקירות כולל החיפוי בחישוב השטחים וביחס לקוי הבנין המותרים;
21. מילוי כל הדרישות המפורטות בחו"ד צוות תכנון צפון מ-24/02/2011;
22. תוספת חדר עגלות וחדר אופניים לשימוש הדיירים בקומת הקרקע ובלבד שהם יהיו במסגרת שטחי השרות המותרים;
23. הצגת תכנית התארגנות באתר למשך תקופת עבודות הבניה;
24. אישור אגף שפ"ע;
25. הצגת פרט מסתורי כביסה בהתאם לנדרש בתכנית העיצוב המאושרת;
26. הצגת פרטי המרפסות והמעקות בהתאם לדרישות תכנית העיצוב;
27. הצגת תכנית פיתוח של השפ"פ בין מגרשים 2-3 באישור אדר' הרישוי;
28. פרוט האמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה וההדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.
29. סימון זיקות הנאה בצורה ברורה (בחזית הבנין ובשפ"פ) ומתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית. לרישומן בלשכת רישום המקרקעין;
30. מתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית ל רישום שטח המרתפים (למעט מחסנים דירתיים, מקומות חניה ושטח מרתף צמודים לדירות גן, שטח קומת קרקע (למעט דירות מגורים), גרעין חדר מדרגות. והגג העליון של הבנין כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין);
31. הצגת תחום העבודה במרתפים לפי ההיתר הנ"ל;
32. מתן התחייבות לרישום השטחים הציבוריים על שם עיריית תל-אביב;
33. הכנת חו"ד לנושא הצללה והשפעת רוח מיקרו-אקלימית, בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א.
34. הצגת חו"ד אקוסטית ב-6 עותקים.
35. סימון קיר דיפון במרתף בצבע מלא (אושר בהיתר לחפירה ודיפון) והכללת שטחי משטחי המרתף;
36. מתן התחייבות לרישום זיקת הנאה למעבר ושימוש במרתף חניה משותף בספרי רישום המקרקעין (עבור חלקות 2011, 2011א, ו-2012א);-תיקון הבקשה בהתאם להערות בגוף המיפרט שנבדק.

תנאים בהיתר

1. הבניה לפי ההיתר הנ"ל תבוצע בו-זמנית עם הבנית 2 הבניינים אחרים באותו מתחם.
2. תנאי למתן תעודת גמר - רישום זיקות ההנאה או רישום הערת אזהרה להבטחת רישום זיקות ההנאה בלשכת רישום המקרקעין.
3. רישום זיקת הנאה למעבר ושימוש במרתף חניה משותף בספרי רישום המקרקעין;
4. הצגת רישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל לבנין.



**ההחלטה (דיון חוזר): החלטה מספר 16  
רשות רישוי מספר 1-11-0127 מתאריך 14/12/2011**

לתקן את תנאי מס' 6 בהחלטת רשות הרישוי מ- 03/08/2010 בנוסח הבא: הסדרת מקומות חנייה במרתף בהתאם לדרישת תקן חנייה כפי שזה נקבע בתקנות התכנון והבנייה.

\* \* \* \* \*



**פרוטוקול דיון רשות רישוי  
בית אל 16**

גוש: 7321 חלקה: 80	בקשה מספר: 11-1000
שכונה: נוה שרת	תאריך בקשה: 15/06/2011
סיווג: בניה חדשה/פרוייקט גדול	תיק בניין: 2029-016
שטח: 1783 מ"ר	בקשת מידע: 201001203
	תא' מסירת מידע: 31/08/2010

**תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)**  
הקמת מבנה חדש הכולל: מרתף, 20 קומות מגורים, ובהן 90 יח"ד המרתפים כוללים: מתסן, חדרי עזר, חניה, טרפו קומת קרקע הכוללת: אולם כניסה, חדר אשפה על הגג: קולטי שמש, חדר מדרגות כללי בתצר: גינה, שטחים מרוצפים, פרגולה, בגבולות המגרש גדר בגובה 1.8 מטר

**חו"ד מהנדס העיר (ע"י גלוזמן מרגריטה)**  
1. לאשר את רמת השירות במרתפי החניה לפי רמה 2;  
2. לאשר את הבקשה בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר



1. הוצאת היתר לבנין הנדון בו-זמנית עם היתרי הצמיחה הבנייניים האחרים שיוקמו במתחם הנ"ל.
2. סימון גבולות המגרש בצורה נכונה בהתאם למסמך תשריט התב"ע ובלבד שכל הגדרות יהיו בגבולות המגרש הנכונים.
3. הצגת חישוב שטחים בצורה שניתנת לבדיקה, על רקע קומה רלוונטית. מתן תצהיר עורך הבקשה לגבי נכונות חישוב השטחים והתאמתו לתקנות התכנון והבניה. הכללת כל השטחים המקורים במנין השטחים המותרים (העיקרי או השרות לפי הענין);
4. הצגת חישוב תכסית במגרש (כולל שפ"פ) והתאמתה למותר לפי הוראות התכנית (עד 50%);
5. הצגת חישוב תכסית המרתפים והתאמתה למותר לפי הוראות התב"ע (90% משטח המגרש כולל שפ"פ);
6. הצגת פתרון חניה בהתאם לדרישת תקן החניה שאושר באזור עבר הירקון (1.5 מקומות לדירה בשטח עיקרי עד 120 מ"ר) ו-2 מקומות לדירה בשטח עיקרי מעל 120 מ"ר;
7. הצגת הוכחה ששטח מחסנים ב-3 קומות מרתף תחתונות לא עולה על 5% משטח הקומה עצמה; ביטול מטבחים וחדרי שינה בחלקי המרתף הצמודים לדירות גן, תכנון המרתף הנ"ל בהתאם ליעודו המותר בהוראות תכנית "ע1";
8. הצגת חישוב שטח של כל יחיד בנפרד, הוכחה שהדירות מתוכננות בשטח שלא פחות משטח המינימלי המותר (65 מ"ר) (עיקרי), מספר יחיד שטח קטן מ-85 מ"ר עיקרי לא עולה על מספר יחיד הקיימות בכל מתחם ולפחות 15% מכלל הדירות במתחם יהיו בשטח עיקרי הגדול מ-110 מ"ר.
9. התאמת הבניה על הגג לדרישות תכנית "ג1" מבחינת התכסית המותרת, גובה נטו ונסיגות פרגולות ממעקה הגג;
10. הצגת פרט הפרגולות במרפסות הגג, מידות הפרגולות והתאמתן לדרישות תקנות התכנון והבניה;
11. התאמת דירוג הקומות העליונות לדרישות העיצוב.
12. הצגת כל המידות והמפלסים הדרושים לבדיקת המיפרט;
13. סימון כל החתכים בצורה נכונה;
14. הצגת טבלה מסכמת של כל השטחים, תמהיל דירות ותכסית מרתפים וקומות במתחם כולו והתאמתם למותר.
15. הצגת מפה מצבית תקפה;
16. הצגת מכתבי זכות חתימה של מבקשי הבקשה (חברות פרטיות);
17. הגשת 2 מפרטים נוספים עם סימון שטחים משותפים, מרפסות גזוזטרה, שטחים המיועדים לזיקות הנאה מכל הסוגים, בצבעי רקע שונים - לצורך רישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בהתאם;
18. הצגת תכנית פיתוח שטח מפורטת ואישורה ע"י אדרישוי;
19. הצגת פריסת גדרות והתאמת כל הבניה במרווחים לדרישות תקנות התכנון והבניה;
20. הצגת פרט חיבור אבן לבנין והתייחסו לעובי הקירות כולל החיפוי בחישוב השטחים וביחס לקוי הבנין המותרים;
21. מילוי כל הדרישות המפורטות בחו"ד צוות תכנון צפון מ-24/02/2011;
22. תוספת חדר עגלות וחדר אופניים לשימוש הדיירים בקומת הקרקע ובלבד שהם יהיו במסגרת שטחי השרות המותרים;
23. הצגת תכנית התארגנות באתר למשך תקופת עבודות הבניה;
24. אישור אגף שפ"ע;
25. הצגת פרט מסתורי כביסה בהתאם לנדרש בתכנית העיצוב המאושרת;
26. הצגת פרטי המרפסות והמעקות בהתאם לדרישות תכנית העיצוב;
27. הצגת תכנית פיתוח של השפ"פ בין מגרשים 2-3 באישור אדרישוי;
28. פרוט האמצעים לאחזקה יעילה וחסכונית במים, ואמצעים להשהיה וההדרה של מי נגר עילי מהמגרשים.
29. סימון זיקות הנאה בצורה ברורה (בחזית הבנין ובשפ"פ) ומתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית. לרישומן בלשכת רישום המקרקעין;
30. מתן התחייבות להנחת דעת היועצת המשפטית ל רישום שטח המרתפים (למעט מחסנים דירתיים, מקומות חניה ושטח מרתף צמודים לדירות גן, שטח קומת קרקע (למעט דירות מגורים), גרעין חדר מדרגות והגג העליון של הבנין כרכוש משותף לשימוש כל בעלי הדירות בבנין);
31. התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות;
32. מתן התחייבות לרישום השטחים הציבוריים על שם עיריית תל-אביב;
33. הכנת חו"ד לנושא הצללה והשפעת רוח מיקרו-אקלימית, בתאום עם הרשות לאיכות הסביבה בעיריית ת"א.
34. הצגת חו"ד אקוסטית ב-6 עותקים.
35. סימון קיר דיפון במרתף בצבע מלא (אושר בהיתר לתפירה ודיפון) והכללת שטחי משטחי המרתף;
36. תיקון הבקשה בהתאם להערות בגוף המיפרט שנבדק.

תנאים בהיתר

1. הבניה לפי ההיתר הנ"ל תבוצע בו-זמנית עם בניית 2 הבניינים אחרים באותו מתחם ואישור לאיכלוס יינתן לכל בניין בנפרד לפי שלבי התקדמות.
2. תנאי-למתן איכלוס - רישום זיקות-הנאה-או-רישום-הערת-אזהרה-להבטחת-רישום-זיקות-הנאה-בלישכת-רישום-המקרקעין.
3. רישום זיקת הנאה למעבר ושימוש במרתף חניה משותף בספרי רישום המקרקעין;
4. הצגת רישום הערות לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לפני חיבור חשמל לבנין.



**ההחלטה (דיון חוזר): החלטה מספר 17  
רשות רישוי מספר 1-11-0127-1 מתאריך 14/12/2011**

לתקן את תנאי מס' 6 בהחלטת רשות הרישוי מ-03/08/2010 בנוסך הבא: הסדרת מקומות חניה במרתף בהתאם  
לדרישת תקן חניה כפי שזה נקבע בתקנות התכנון והבניה.

\* \* \* \* \*