

ט"ו אייר תשפ"א  
27 אפריל 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0084 תאריך: 25/04/2021 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 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	בלטר ערן	בנימין מטודלה 40	0831-040	21-0413	1
7	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	חליבה ז'אק	שטנד 11	0328-011	21-0215	2
10	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	דלק זכי	האתרוג 23	3181-001	21-0281	3

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-0413	תאריך הגשה	16/03/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	בנימין מטודלה 40	שכונה	נוה דן
גוש/חלקה	611/6623	תיק בניין	0831-040
מס' תב"ע	ע1, מ, ג1, 380, 188אר, 1821, 1740	שטח המגרש	744 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בלטר יגאל	רחוב מבוא ערמון 9, מבשרת ציון 9072105
מבקש	בלטר ערן	רחוב שטרייכמן יחזקאל 2א, תל אביב - יפו 6967124
מבקש	מנור בלטר עדי	רחוב שטרייכמן יחזקאל 2א, תל אביב - יפו 6967124
בעל זכות בנכס	בלטר יגאל	רחוב מבוא ערמון 9, מבשרת ציון 9072105
בעל זכות בנכס	בלטר ערן	רחוב שטרייכמן יחזקאל 2א, תל אביב - יפו 6967124
בעל זכות בנכס	מנור בלטר עדי	רחוב שטרייכמן יחזקאל 2א, תל אביב - יפו 6967124
עורך ראשי	בלטר גיא	רחוב טוסקניני 3, תל אביב - יפו 6407605
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

### מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מספר 0466-19 שניתן בשנת 2019 עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 3 קומות עם קומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף (עבור 6 יח"ד), השינויים כוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>בקומת מרתף (-2):</b> שינוי בסידור מערך החניה ע"י הזזת מקומות חניה ושינויים קונסטרוקטיביים.</li> <li>• <b>בקומת מרתף (-1):</b> הגבהת תקרת הקומה בין 2.60 מ' ל 0.60 מ', שינויים קונסטרוקטיביים, הגדלת חדר גנרטור על חשבון מחסן דירתי ואיחוד שטח נלווה במרתף לשטח נלווה אחד עבור יח"ד מאוחדת המבוקשת בקומת הקרקע.</li> <li>• <b>בקומות הקרקע ו-א':</b> <p>ע"פ היתר מקורי אושרו 3 דירות אחת מהן דירה דו-פלקס בקומות קרקע ו-א' עם מרתף מוצמד אליה, דירה שניה בקומת הקרקע עם מרתף מוצמד אליה ושלישית דירה רגילה בקומה א'. כעת מבוקש איחוד 2 יח"ד בקומת הקרקע ליח"ד אחת ע"י הפיכתה מדו-פלקס לדירה רגילה אחת בכל שטח של קומת הקרקע ע"י ביטול מדרגות פנימיות המחברות בין קומת הקרקע למפלס עליון בקומה א', שינויים בחלוקה פנימית ביטול אחד מתוך שתי גרמי מדרגות המחבר בין הדירה לשטח הנלווה במרתף ושינוי בתצורת הגרם השני;</p> </li> <li>• <b>הפיכת חלק העליון של הדירה דו-פלקס בקומה א' לדירה נפרדת רגילה שכוללת ממ"ד מאושר בנוסף לדירה מאושרת בקומה א' (לאחר שינויים בקומה א' יהיו 2 דירות רגילות).</b></li> <li>• <b>בקומה ב':</b> בקומת הגג: שינויים פנימיים ב-2 דירות המאושרות;</li> <li>• <b>בגג עליון:</b> שינוי בסידור המערכות על הגג;</li> </ul> <p>על המגרש: ביטול גדר הפרדה פנימית שקיימת בהיתר בחצר דירת הגן. שינוי בפיתוח שטח כתוצאה מהגבהת תקרת המרתף. (לאחר שינויים בבניין יהיו 6 יח"ד, רק מוצעת חלוקה שונה: בקומת הקרקע: 1 יח"ד, בקומה א' ו-ב' 2 יח"ד בכל קומה, בקומת הגג – 1 יח"ד).</p> <p style="text-align: right;">הערה: בתאריך 22/03/2021 הטעין עורך הבקשה תוכנית מתוקנת לאחר שיחה עם בוחן הרישוי וחוו"ד בדפסט זה מתייחסת לתוכנית מתוקנת.</p>

**מצב קיים:**

על המגרש מתבצעות עבודות בנייה בהתאם להיתר מספר 19-0466 משנת 2019, כעת מתבצע סיום שלד המרתפים.

**ממצאי תיק בניין:**

מספר בקשה	תיאור	שנה	מספר היתר
20-1399	בקשה עבור היתר מספר 19-0466 שניתן בשנת 2019 עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 3 קומות עם קומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף (עבור 6 יח"ד), הבקשה נסגרה ע"י עורך הבקשה לאור חו"ד שלילית של בוחן הרישוי ומוגשת כעת מחדש לאחר תיאום מול צוות הרישוי.	2020	
18-0232	הריסת בניין קיים חד קומתי עבור יח"ד אחת והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 3 קומות עם קומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 6 יח"ד הכולל: בכל גובה הבניין - גרעין חדר המדרגות הכללי ופיר מעלית, חצר פנימית. בכל דירה חדרי שירות ומטבח קומת מרתף (2-): 11 מקומות חנייה (כולל אחד לנכים), 2 מחסנים דירתיים; קומת מרתף (1-): 4 מחסנים דירתיים, חדר גנרטור, חדר משאבות. בנוסף חלקים מהמרתף מוצמדים ל-2 דירות גן ומיועדים לשמש כחדר רחצה ושירותים, ממ"ד, חצר פנימית; קומת הקרקע: לובי כניסה, חדר עגלות ואופניים משותפים, 2 דירות גן בנות 2,3 חדרים (בקומת הקרקע) עם חצרות פרטיות, מדרגות פנימיות לחיבור למפלס עליון של דירת הגן המזרחית ומפלס תחתון של 2 דירות הגן, ללא ממ"דים; קומה א': מפלס עליון של דירת הגן המזרחית עבור 4 חדרים וממ"ד, ודירה נוספת בת 4 חדרים וממ"ד ו-2 מרפסות מקורות ופתוחות כ"א; קומה ב': 2 דירות בנות 4 חדרים, ממ"ד ומרפסת מקורה ע"י מצללה מעץ בהיקף קורות בטון כ"א; קומת גג: דירת בת 4 חדרים, ממ"ד ומרפסת גג מקורה בחלקה ע"י מצללה מעץ (מסגרת בטון); הגג העליון: מתקנים דודים וקולטי שמש; על המגרש פיתוח שטח, גדרות בגבולות המגרש, גדרות פנימיות להפרדה, רמפה לירידה למרתף, מסתור אשפה.	30/07/2019	19-0466

**בעלויות:**

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י מיופה הכח מטעם הבעלים.

**התאמה לתב"ע, תכנית 188אר, מ, מ, 1, 1821, 380, אזור נווה דן**

סטטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים
	ללא שינוי	קיים בהיתר: 613.75 מ"ר	
	בקומת בקרקע: 1 יח"ד בשטח עיקרי של 194.61 מ"ר	קיים בהיתר: בקומת בקרקע וא: 2 יח"ד, כ"א עם שטח נלווה במרתף כאשר אחת מהן הינה דופלקס עם חלק עליון בקומה	מס' יחידות מותר

סטייה	מוצע	מותר	
		<p>א כדלקמן :                      יח"ד אחת - דופלקס בשטח                      עיקרי של 140.61 מ"ר                      (בקרע) + 103.65 מ"ר )                      בקומה א) = 244.26 מ"ר                      יח"ד שניה – בשטח עיקרי של                      54 מ"ר.</p>	
	<p>בקומה א :                      2 יח"ד כ"א בשטח                      עיקרי של 103.65 מ"ר</p>	<p>בקומה א :                      1 יח"ד בשטח עיקרי של 103.65                      מ"ר</p>	
	<p>בקומה ב :                      2 יח"ד כ"א בשטח                      עיקרי של 103.65 מ"ר</p>	<p>בקומה ב :                      2 יח"ד כ"א בשטח עיקרי של                      103.65 מ"ר</p>	
	<p>בקומת הגג :                      1 יח"ד בשטח עיקרי של                      130.80 מ"ר</p>	<p>בקומת הגג :                      1 יח"ד בשטח עיקרי של 130.80                      מ"ר</p>	
	<p>סה"כ : 6 יח"ד</p>	<p>סה"כ : 6 יח"ד</p>	
	<p>מבוקש שינוי במערך                      החניה ע"י הזזה של                      מקומות חניה ראה                      התייחסות בהמשך                      בחו"ד נוספות – מכון                      רישוי תנועה..</p>	<p>קיים בהיתר :                      11 מקומות חניה (כולל מקום                      חניה אחד לנכים)</p>	<p><b>התאמה לנספח                      תנועה / חניה</b></p>

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

סטייה	מוצע	מותר	קומות
	<p>2 קומות</p>	<p><u>קיים בהיתר</u> :                      2 קומות.</p>	
<p>1.70 מ' מעל 4 מטר המותרים ע"פ ע/1                      וניתן לאשר את המבוקש שכן מדובר                      בשינוי נקודתי אשר נדרש נוצר כתוצאה                      מאלמנט קונסטרוקטיבי .</p>	<p>מרתף 2- : ברובו ללא                      שינוי , מבוקש שינוי                      נקודתי להגבהת התקרה                      ל 5.70 מ'.</p>	<p><u>מותר</u> :                      4.00 מ' ובמקרים                      מיוחדים לצורך תפקוד                      הבניין מעבר באישור                      מהנדס העיר.</p>	<p><b>גובה קומה</b></p>
<p>0.84 מ' , הנ"ל כתוצאה משינויים                      קונסטרוקטיביים וניתן לאישור.</p>	<p>מרתף 1- : 3.84 מ'</p>	<p><u>קיים בהיתר</u> :                      מרתף 2- : 3.72 מ'</p> <p><u>קיים בהיתר</u> :                      מרתף 1- : 3.00 מ'</p>	

שִׁמוּשׁ	מותר	מוצע	סטייה
<p><b>קיים בהיתר:</b> מרתף 2- : 2 מחסנים דירתיים. חניה עבור 11 כלי רכב ו 2 מ"ח לאופנועים.</p> <p>מרתף 1- : חדר גנרטור 4 מחסנים דירתיים שטח נלווה עבור יח"ד מספר 1 הכולל חדר משחקים וממ"ד . שטח נלווה עבור יח"ד מספר 2 הכולל חדר משחקים ויציאה לחצר פנימית של הבניין.</p>	<p>מרתף 2- : 2 מחסנים דירתיים. חניה עבור 11 כלי רכב ו 2 מ"ח לאופנועים.</p> <p>מרתף 1- : חדר גנרטור 4 מחסנים דירתיים שטח נלווה עבור יח"ד מספר אחת המשמש לחדר משחקים עם מדרגות פנימיות לקומת הקרקע ועם כניסה נפרדת מחדר המדרגות הכללי. שטח נלווה נוסף הכולל חדר משחקים וממ"ד ומדרגות פנימיות לקומת הקרקע.</p>	<p>יש לציין שמבוקשים שינויים במערך החניה אך השינויים לא הוגש נספח תנועה מעודכן ומאזן עדכני.</p> <p>עקב בקשת איחוד יח"ד בקומת הקרקע , מבוקשת הצמדת 2 שטחים נלווים נפרדים כ"א וביטול גרם מדרגות אחד אשר חיבר לקומת הקרקע ושינוי גאומטריה של גרם שני לשם חיבור מיטבי לדירה המאוחדת בקרקע.</p>	<p><b>כניסה נפרדת למרתף</b></p> <p><b>קיים בהיתר:</b> ללא כניסה נפרדת מחדר המדרגות.</p>
<p>לא מבוקשת כניסה נפרדת מחדר מדרגות.</p>	<p>לא מבוקשת כניסה נפרדת מחדר מדרגות.</p>		

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	פיתוח שטח
מוצע שינוי במילוי האדמה מעל רצפת המרתף , אך ע"פ חו"ד מכון רישוי יש מספיק מילוי אדמה במגרש וניתן להמליץ על המבוקש.		+	

### חו"ד נוספות:

#### גנים ונוף-מכון רישוי - נדב פרסקו 05/04/2021

מבוקשים שינויים פנימיים והגבהת תקרת המרתף באזור הרמפה, כך שבמקום זה מילוי האדמה יהיה רק 70 ס"מ. מכיוון שבשאר המגרש נשמר מילוי אדמה של 1.2 מטר לפחות, ניתן לאשר את התכנון המוצג.

#### תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין 24/03/2021

חוות דעת מתייחסת לתכנית ראשית מתוקנת, תואמת נספח תנועה מתוקן שצורפו לבקשה במערכת מקוונת ביום 22/03/2021:

הבקשה כוללת:

שינויים פנימיים לעומת היתר בניה מס' 19-0466 (בקשה מס' 18-0232), איחוד שתי דירות בקומת הקרקע והפרדת קומה עליונה של אחת הדירות לדירה עצמאית בקומה ראשונה. בקומה ראשונה יהיו שתי דירות ובקרקע דירה אחת. שינויים במיקום חניות בחניון.

דרישת התקן:

10 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

6 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן:

10 מקומות חניה לרכב פרטי במרתף חניה 2-,

1 מקומות חניה לרכב נכים במרתף חניה 2-,

2 מקומות חניה לאופנועים במרתף חניה 2-

6 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים בקומת קרקע.

מתכנן תנועה ל. ללצ'וק.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 19-0466 שניתן עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 3 קומות עם קומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף ( עבור 6 יח"ד ), כוללים:

- בקומת מרתף (2-) : שינוי בסידור מערך החניה ע"י הזזת מקומות חניה ושינויים קונסטרוקטיביים.
- בקומת מרתף (1-) : הגבהת תקרת הקומה בין 2.60 מ' ל 0.60 מ' , שינויים קונסטרוקטיביים , הגדלת חדר גנרטור על חשבון מחסן דירתי ואיחוד שטח נלווה במרתף לשטח נלווה אחד עבור יח"ד מאוחדת המבוקשת בקומת הקרקע.
- בקומת הקרקע: איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת והפיכתה מדופלקס לדירה רגילה ע"י ביטול מדרגות פנימיות המחברות בין קומת הקרקע לקומה א , שינויים בחלוקה פנימית ביטול אחד מתוך שתי גרמי מדרגות המחבר בין הדירה לשטח הנלווה במרתף ושינוי בתצורת הגרם השני.
- בקומה א : פיצול יח"ד ל 2 יח"ד נפרדות , הנ"ל מבוקש ע"י ביטול מדרגות פנימיות אשר קיימות בהיתר ומהוות יח"ד אחת ( דופלקס ) עם קומת הקרקע ובכך יצירת דירה חדשה נפרדת בקומה עם דלת לכניסה חדשה לדירה מחדר המדרגות המשותף.
- בקומה ב : שינויים פנימיים
- בקומת הגג: שינויים פנימיים.
- בגג עליון : שינוי בסידור המערכות על הגג.
- ביטול גדר הפרדה פנימית שקיימת בהיתר בחצר דירת הגן. שינוי בפיתוח שטח כתוצאה מהגבהת תקרת המרתף.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, ובתנאים הבאים:

### תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

### תנאים לתעודת גמר

אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

### הערות

ההיתר כפוף לכל התנאים שניתנו בהיתר המקורי

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-21-0084 מתאריך 25/04/2021

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 19-0466 שניתן עבור הקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 3 קומות עם קומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף ( עבור 6 יח"ד ), כוללים:

- בקומת מרתף (2-) : שינוי בסידור מערך החניה ע"י הזזת מקומות חניה ושינויים קונסטרוקטיביים.
- בקומת מרתף (1-) : הגבהת תקרת הקומה בין 2.60 מ' ל 0.60 מ' , שינויים קונסטרוקטיביים , הגדלת חדר גנרטור על חשבון מחסן דירתי ואיחוד שטח נלווה במרתף לשטח נלווה אחד עבור יח"ד מאוחדת המבוקשת בקומת הקרקע.
- בקומת הקרקע: איחוד 2 יח"ד ליח"ד אחת והפיכתה מדופלקס לדירה רגילה ע"י ביטול מדרגות פנימיות המחברות בין קומת הקרקע לקומה א , שינויים בחלוקה פנימית ביטול אחד מתוך שתי גרמי מדרגות המחבר בין הדירה לשטח הנלווה במרתף ושינוי בתצורת הגרם השני.
- בקומה א : פיצול יח"ד ל 2 יח"ד נפרדות , הנ"ל מבוקש ע"י ביטול מדרגות פנימיות אשר קיימות בהיתר ומהוות יח"ד אחת ( דופלקס ) עם קומת הקרקע ובכך יצירת דירה חדשה נפרדת בקומה עם דלת לכניסה חדשה לדירה מחדר המדרגות המשותף.
- בקומה ב : שינויים פנימיים
- בקומת הגג: שינויים פנימיים.

עמ' 6  
0831-040 21-0413 <ms\_meyda>

- בגג עליון : שינוי בסידור המערכות על הגג.
  - ביטול גדר הפרדה פנימית שקיימת בהיתר בחצר דירת הגן. שינוי בפיתוח שטח כתוצאה מהגבהת תקרת המרתף.
- בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, ובתנאים הבאים:

#### **תנאים בהיתר**

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

#### **תנאים לתעודת גמר**

אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

#### **הערות**

ההיתר כפוף לכל התנאים שניתנו בהיתר המקורי

**הערה:** טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-0215	תאריך הגשה	10/02/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	שטח 11	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	145/6903	תיק בניין	0328-011
מס' תב"ע	א3616, 58, 9077	שטח המגרש	420 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חליבה מלכה	רחוב שטנד 11, תל אביב - יפו 6437417
מבקש	חליבה ז'אק	רחוב שטנד 11, תל אביב - יפו 6437417
בעל זכות בנכס	חליבה מלכה	רחוב שטנד 11, תל אביב - יפו 6437417
בעל זכות בנכס	חליבה ז'אק	רחוב שטנד 11, תל אביב - יפו 6437417
עורך ראשי	אינגבר אייל	רחוב השקד 10, גבעת שמואל 5405200
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

### מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

<b>מהות עבודות בניה</b>
תוספות ושינויים בבניין מגורים קיים הכוללים: בקומה העליונה, בדירה קיימת - שינוי מיקום חדר מחוזה על ידי תוספת בנייה בחזית האחורית, בתחום קווי בניין עבור שיפור מיגון.

### מצב קיים:

בניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג בנויה המכיל 7 יח"ד.
--

### ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין בן קומה אחת עם 6 חדרים, 2 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה ו 2 ב"כ לצרכי הדירה.	1935	2111
בניית קומה ב': 7 חדרים, 2 מטבחים, 2 חדרי אמבטיה, 2 ב"כ ומחסן.	1935	1799
שינויים בקומה ב' והוספת קומה ג' וקומה ד' חלקית המכילים: קומה ג' 2 דירות בנות 3 חדרים וח"ש ובקומה ד' דירה בת 3 חדרים, ח"ש וסככת כביסה.	1963	531
שינויים והגדלת שטח הדירה בקומה ד'.	1969	984
שינויים ותוספות בקומת הגג – הגדלת שטח דירת גג קיימת, שינויים בחזיתות, בחלוקת השטחים הפנימית והסדרת שיפור מיגון בשטח הדירה. הריסת פרגולה מעל מרפסת גג קדמית והקמת פרגולה חדשה מפלדה במקומה.	2019	19-0507
הקמת פיר מעלית חיצונית בצמוד לחזית הדרומית, צדדית עם תחנות עצירה בכל הקומות.	2020	20-0587

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 8 תת חלקות, הבקשה חתומה על ידי המבקשים שבבעלותם תת חלקה 8, בקומה העליונה. לכל הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

### התאמה לתב"ע 3616א בתחום אזור ההכרזה.

סטייה	מוצע	מותר	
	תוספת שטח בקומה העליונה קיימת (מימוש חלקי) לא מבוקש שינוי במספר הקומות.	השלמת קומה וקומת גג חלקית סה"כ 5 קומות וקומת גג חלקית	מספר הקומות:
	שטח הקומה מוצע בהתאם לקונטור הקומות הטיפוסיות הקיימות.	לפי קונטור הגג הקיים, לא כולל מרפסות ובליטות ולא יעלה על שטח קומה טיפוסית, הקטן ביניהם.	זכויות בנייה
	מבוקש חומר גמר בהתאם לקיים בבניין- בהתאם למותר.	חומר הגמר העיקרי והגוונים של הבניין הקיים ושל התוספת יהיו בהתאמה לבניין הקיים.	הנחיות עיצוביות בתחום אזור ההכרזה חומרי גמר

### הערות נוספות:

1. חישוב השטחים נערך בצורה שגויה שכן, השטח המבוקש בבקשה מוצג כקיים ושטח גרעין המדרגות המשותף לא נכלל בבנייה הקיימת על הגג. פיר המעלית סומן כמבוקש, אך אינו רלוונטי לבקשה זו.
2. בהתאם להוראות תכנית 3616א כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו, מותנית בשיפוץ הבניין בכללותו (בכפוף לחוות דעת מהנדס העיר) וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן ישראלי 413 – עמידות מבנים ברעידות אדמה, או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן. למסמכי הבקשה (מוצג 900) צורף תצהיר של מתכנן שלד בעניין עמידות הבניין בפני רעידות אדמה לפי ת"י 413.
3. הבקשה הנ"ל היא למימוש זכויות חלקי מכח תכנית 3616א, רובע 3 החלה במגרש.

### חו"ד מכון רישוי

**גלית בלס 14/02/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס 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 אין צפי לשינוי בנפח האשפה. אין דרישות לתחנה. המלצה: לאשר את הבקשה

### 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 בפיקוד 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:**

**ויקטור זמורו 14/01/2021**

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

**חו"ד נוספות:**

**נכסים - ענת איבגי 20/01/2021**

חלקה 145 בגוש 6903 בבעלות פרטית.  
אין מניעה לאשר את הבקשה.

**מי אביבים - אחישלום מולאי 13/01/2021**

סיכום בדיקה:

מהות הבקשה הינה לשינויים פנימיים.  
אין שינוי בחיבורים הקיימים למגרש, כמו כן קיימים שינויים פנימיים בדירה בקומת האחרונה במבנה.

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

לאשר את הבקשה למימוש זכויות חלקי מכוח תכנית 3616 א', רובע 3 הכולל:  
בקומה העליונה, בדירה קיימת - שינוי מיקום חדר מחוזה על ידי תוספת בנייה בחזית האחורית, בתחום קווי בניין  
עבור שיפור מיגון.

**תנאים למתן היתר**

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

**הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה: החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 0084-21-1 מתאריך 25/04/2021**

לאשר את הבקשה למימוש זכויות חלקי מכוח תכנית 3616 א', רובע 3 הכולל:  
בקומה העליונה, בדירה קיימת - שינוי מיקום חדר מחוזה על ידי תוספת בנייה בחזית האחורית, בתחום קווי בניין  
עבור שיפור מיגון.

**תנאים למתן היתר**

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

**הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-0281	תאריך הגשה	21/02/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	האתרוג 23	שכונה	עגימי וגבעת עליה
גוש/חלקה	22/9002	תיק בניין	3181-001
מס' תב"ע	2660, 9016	שטח המגרש	799

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דלק זכי	רחוב האתרוג 23, תל אביב - יפו 6806227
בעל זכות בנכס	דלק זכי	רחוב האתרוג 23, תל אביב - יפו 6806227
בעל זכות בנכס	עמידר החדשה- החברה הלאומית לשיכון בישראל	רחוב הרוקמים 26, חולון 5885849
עורך ראשי	אינגבר אייל	רחוב השקד 10, גבעת שמואל 5405200
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

### מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)

<b>מהות עבודות בניה</b>
שינויים ותוספת שטח (כולל ממ"ד) לדירה הקיצונית בקומת הקרקע כלפי החזית לרחוב ועד גבול המגרש בבניין קיים למגורים בן 4 קומות, עבור סה"כ 7 יחידות דיור.

### מצב קיים:

בניין קיים למגורים עם 3 קומות מלאות מעל קומה חלקית המוצגת כ"קומת קרקע תחתונה" בקונטור האגף המזרחי. לא נמצאו היתרים לבניין למעט היתר למיקום אנטנות על הגג משנת 2002.
---

### בעלויות:

הנכס בבעלות רשות הפיתוח, והבקשה חתומה ע"י חברת עמידר עם ציון לא למתן היתר, בנוסף הוגש תצהיר בעלי זכות בנכס על-ידי עורך הבקשה. תנאי להיתר יהיה חתימת הבעלים על המפרט הסופי.
--

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

סטייה	מוצע	מותר	
התכנון הוגש ללא התייחסות לחלק היחסי של המבקש וללא הוכחה כי הזכויות הנותרות ניתנות למימוש בהתאם למדיניות עיצוב יפו.	כ-877 מ"ר. (ממדידה גראפית) חישוב השטחים הוגש ללא הכללת כל השטחים המקורים. הדירה מוצעת עם תוספת שטח עד גבול המגרש מעבר לדופן הבניה בשאר הקומות, אולם הבקשה הוגשה ללא הצגת הוכחה כי התכנון העתידי עבור שאר דירות מעליה ניתן למימוש מלוא הזכויות בניגוד למדיניות עיצוב יפו ולא מתאפשרת בחינה מרחבית לרבות השתלבות הבניה המוצעת עם העתידיית בנכס.	כ-999 מ"ר = 125% משטח המגרש כ-250 מ"ר – 25% מהשטח העיקרי + הפרשי ממ"דים מכוח התקנות.	<b>שטח עיקרי</b>  <b>שטחי שרות</b>
-	בתחום המותר לבניה: 0.0 מ' לרחוב האתרוג, מוצע המשך קיר בחזית לרחוב עם פתחים לחניה וכניסה לדירה כ- 3.3 מ' לצד הדרומי	כמסומן בתשריטת כתחום מותר לבניה: לרחוב האתרוג – 0.0 מ'	<b>קווי בניין</b>

סטייה	מוצע	מותר	
	כ- 6.3 מ' לצד הצפוני, הדירה מוצעת מעבר לקונטור הבניה בשאר הקומות ולא הוכחה השתלבות הבניה המוצעת עם העתידית בנכס בניגוד למדיניות עיצוב יפו.	לצדדים – 3.0 מ' לאחור – 4.0 מ' למעט בפינה הצפון-מזרחית	
-	כ-40% (ממדידה גראפית)	70% משטח המגרש בהיטל הבנייה העל קרקעית על המישור האופקי.	<b>תכסית</b>
-	ללא שינוי במספר יחידות הדיור הקיים. הבקשה עבור דירה אחת בלבד, (מספר 2 בתשריט הבית של חברת עמידר כפי שהוגש)	סה"כ 10 יחידות דיור 9.9 = המנה המתקבלת מחלוקת השטח העיקרי המותר ב-100.	<b>צפיפות</b>

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
לא הוצג פתרון אוורור לכל החדרים.	+	+	- גודל חדרים - אוורור
לא הוצג פיתוח שטח בחצר המוצמדת למבקש לרבות הצגת פתרון חלחול.	+		פיתוח שטח /גדרות

### הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה עם ליקויים והוחזרה לעורך הבקשה לתיקון, חוות הדעת מתייחסת למפרט כפי שהוגש לאחר התיקונים.
2. הבקשה כוללת הצמדת החצר לדירה בניגוד למדיניות הועדה לגבי סידור גדרות בתחום המגרש סביב הדירה וקיום חצר פרטית בחזית לרחוב. הבקשה הוגשה ללא תכנית לפיתוח שטח המגרש כמקובל.

### חו"ד מכון רישוי

**אפרת גורן 07/04/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

### תנועה וחניה

חוות דעת לתכנית אדריכלית מ - 17.3.21  
הבקשה להרחבת יחידת דיור בקומת קרקע והסדרת 1 מקום חניה.  
דרישת התקן: 0 מקומות חניה  
המלצה: לאשר את הבקשה

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה  
המלצה: לאשר את הבקשה

### גנים ונוף

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

### סיכום מכון הרישוי

**המלצה: לאשר את הבקשה**

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).  
הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

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:**

**אולג כושצ'ר 01/11/2021**

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

לא לאשר את הבקשה להריסת סככות, שינויים ותוספת שטח בדירה המערבית בקומת הקרקע של בניין קיים למגורים עם שני אגפים, שכן:

1. הוגשה ללא הוכחה כי הזכויות הנותרות ניתנות למימוש בהתאם למדיניות עיצוב יפו כך שלא ניתן לבחון מרחבית את התוספת המבוקשת והתאמתה למצב העתידי לאחר השלמת האגף.
2. כוללת הצמדת החצר לדירה בניגוד למדיניות הועדה לגבי סידור גדרות בתחום המגרש סביב הדירה וקיום חצר פרטית בחזית לרחוב. הבקשה הוגשה ללא תכנית לפיתוח שטח המגרש כמקובל.
3. הוגשה בניגוד לתקנות ללא הצגת פתרון אוורור לכל החדרים, וללא הצגת פתרון לשטחי חלחול במגרש.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-21-0084 מתאריך 25/04/2021

לא לאשר את הבקשה להריסת סככות, שינויים ותוספת שטח בדירה המערבית בקומת הקרקע של בניין קיים למגורים עם שני אגפים, שכן:

4. הוגשה ללא הוכחה כי הזכויות הנותרות ניתנות למימוש בהתאם למדיניות עיצוב יפו כך שלא ניתן לבחון מרחבית את התוספת המבוקשת והתאמתה למצב העתידי לאחר השלמת האגף.
5. כוללת הצמדת החצר לדירה בניגוד למדיניות הועדה לגבי סידור גדרות בתחום המגרש סביב הדירה וקיום חצר פרטית בחזית לרחוב. הבקשה הוגשה ללא תכנית לפיתוח שטח המגרש כמקובל.
6. הוגשה בניגוד לתקנות ללא הצגת פתרון אוורור לכל החדרים, וללא הצגת פתרון לשטחי חלחול במגרש.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.