

י"ד אב תשפ"א  
 23 יולי 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0169 תאריך: 15/07/2021 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	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	קבוצת בן זיו יזום ופיתוח בע"מ	מיכה 26	0025-250	21-0700	1
10	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	קושל רינה	אלנקווה 3	4147-003	21-0738	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-0700	תאריך הגשה	24/05/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	מיכה 26 רחוב בן יהודה 250	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	63/6961	תיק בניין	0025-250
מס' תב"ע	תמ"א 38/3, 58, 3616 א, 191, 219	שטח המגרש	452

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת בן זיו ייזום ופיתוח בע"מ	רחוב אלשיך 4א, תל אביב - יפו 6330704
בעל זכות בנכס	בית רחוב בן יהודה 250 בע"מ	רחוב בן יהודה 250, תל אביב - יפו 6350109
עורך ראשי	שני ארז	ת.ד. 37, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	בן זיו מורן	רחוב אלשיך 4א, תל אביב - יפו 6330704

### מהות הבקשה: (הילה חדד)

#### מהות עבודות בניה

חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה לבניין פיננסי קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 4 קומות וקומת ביניים מעל מרתף עבור 4 חנויות, 3 משרדים ו- 11 יח"ד, הכוללים:

- בקומת המרתף: הוספת חדר משאבות ומאגר מים עם גישה באמצעות סולם ממפלס החצר במרווח הצד המזרחי בעורף המגרש.
- בקומת הקרקע: איחוד 4 חנויות קיימות לחנות אחת, סגירת מרפסות קיימות בחזית הצפונית והמזרחית ע"י ויטרינה והריסת שטח הקיים ללא היתר בתחום הרצועה המפולשת לכיוון רחוב מיכה.
- בקומת הביניים: הריסת גלריות קיימות מעל קומת המסחר ללא היתר וסגירת מרפסות קיימות בחזיתות הצד הצפונית והמזרחית ובחזית קדמית דרומית ע"י ויטרינה.
- בקומות הקיימות (2-3): סגירת מרפסות קיימות (בכל החזיתות) ע"י ויטרינה והוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחלקה הדרומי של החזית הקדמית לכיוון רחוב בן יהודה.
- בקומה 4 קיימת: השלמת הבנייה על הגג בקונטור קומה טיפוסית מורחבת ושינויים בחלוקת השטחים הפנימית, סגירת מרפסות קיימות בחזיתות הקדמיות ובחזית הצד המזרחית ע"י ויטרינה והוספת מרפסת פתוחה ומקורה בחלקה הדרומי של החזית הקדמית לכיוון רחוב בן יהודה, בקונטור המרפסות המבוקשות קומות שמתחתיה.
- בקומה החדשה (קומה 5): קומה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור 3 יח"ד חדשות עם חדר משופר מיגון לכ"א, הוספת מרפסות סגורות בחזיתות הקדמיות ומרפסת פתוחה ומקורה בחזית הקדמית לרחוב בן יהודה.
- בקומה החדשה (קומה 6): קומה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת עבור 3 יח"ד חדשות עם חדר משופר מיגון לכ"א ושטח נלווה ליח"ד שבקומת הגג החלקית, מרפסות סגורות בחזיתות הקדמיות ומרפסת פתוחה בחזית הקדמית לרחוב בן יהודה.
- בקומת הגג החלקית: 1 יח"ד עם חדר משופר מיגון ומרפסת גג קדמית צמודה ומקורה בחלקה הדרומי הפונה לכיוון רחוב מיכה ע"י פרגולה מבטון ואלומיניום.
- על הגג העליון: מערכות סולאריות ומעבי מזגנים בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
- בכל קומות הבניין: הריסת המעלית הקיימת והוספת פיר מעלית פנימי חדש הכולל תחנות עצירה בכל קומה ופירי תשתיות משותפות ואגפי מסתורי כביסה בחזית הצד המזרחית.
- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישות למים, נישא לאשפה, ארון מוני מים, ארון מוני חשמל ופיר שחרור עשן בצמוד לגבול מגרש צדדי מזרחי.

סה"כ לאחר תוספת – בנין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר (חנות אחת במקום 4 קיימות) ו- 2 משרדים בקומת הקרקע, המכיל 18 יח"ד (11 יח"ד קיימות+ 7 יח"ד חדשות).

### מצב קיים:

בניין בן 4 קומות וקומת ביניים המכיל: 4 חנויות, 2 משרדים ו- 11 יח"ד ומקלט במרתף.

### ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין בן 3 קומות, קומת יציע וחדר כביסה על הגג, המכיל: 4 חנויות עם יציעים ושלושה משרדים בקומת הקרקע, 2 יח"ד בקומת הביניים ו- 6 יח"ד בקומות ב'ג'. סה"כ: 4 חנויות, 3 משרדים ו- 8 יח"ד. (נמצא מפרט בקשה התואם את הבניין הקיים, אך ללא חתימה, נמצאה תעודת גמר עבור ההיתר הנ"ל מ- 18/01/1952)	11/07/1950	372
הוספת קומה חלקית (קומה ד') על הגג המכילה 3 יח"ד ושינוי מיקום חדר הכביסה. סה"כ: 4 חנויות, 3 משרדים ו- 11 יח"ד.	13/05/1951	152
הוספת גגון לחנות.	20/09/1972	496
הוספת פיר מעלית פנימי בתוך חלל המדרגות עם תחנות עצירה בכל הקומות. שינוי רוחב מהלכי המדרגות ופודסט חדר המדרגות הכללי. חדר מכונות מעלית בתוך חדר קיים על הגג והסדרת מאחזי יד בחדר המדרגות.	02/04/2009	09-0214

### בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום בבעלות של חברת "בית רחוב בן יהודה 250 בע"מ" ובחכירה של 17 חוכרים. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "קבוצת בן זיו ייזום ופיתוח בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (מורן בן זיו) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום, וכן, ע"י בעל הזכות בנכס חברת "בית רחוב בן יהודה 250 בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (נאוה סניל) וחותרמת החברה לפי פרוטוקול חתום וכן ע"י מיופה כוחם של 17 מהחוכרים בנכס בהתאם להסכם תכנוני שנחתם בין הצדדים.  
**לא התקבלו התנגדויות.**

### התאמה לתב"ע (תכניות: 58, 3616 א' - רחוב ראשי מסחרי מחוץ לתחום אזור ההכרזה)

- ההיתר המקורי משנת 1950.  
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

סטייה	קיים + מוצע	מותר	מספר קומות:
	7 קומות + קומת גג חלקית	7 קומות + קומת גג חלקית	<b>קווי בניין:</b> קדמי מערבי לרחוב בן יהודה
0.27 מ' לאור חיזוק קירות קיימים. ניתן לאשר	3.73 מ'	4.00 מ'	קדמי דרומי לכיוון רחוב מיכה
0.30 מ' לאור חיזוק קירות קיימים. ניתן לאשר	3.70 מ'	4.00 מ'	צדדי מזרחי
0.50 מ' לאור חיזוק קירות קיימים. ניתן לאשר	2.50 מ'	3.00 מ'	צדדי צפוני:
0.40 מ' חריגה לאור חיזוק קירות קיימים, ניתן לאשר.	2.60 מ'	3.00 מ'	<b>זכויות בנייה:</b> בקומת הקרקע:
	מבוקשת הריסת בינוי קיים	תותר סגירת קומת עמודים	

	<p>בתחום הרצועה המפולשת שנבנה ללא היתר- בהתאם לנדרש.</p> <p>הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה ד' עד 25 מ"ר לדירה כולל פתרון מיגון.</p> <p>בהתאם למותר.</p>	<p>מפולשת/קומת עמודים חלקית, למעט רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3.00 מ' מקו חזית הבניין. על האף האמות, הועדה המקומית רשאית לאשר בינוי בתחום הרצועה שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית הקדמית.</p> <p>עד 13 ליח"ד קיימת בהיתר (לא כולל ממ"ד)</p> <p>בקונטור הקומה המורחבת</p>	<p>בקומות הטיפוסיות הקיימות:</p> <p>בקומות החדשות:</p>
	<p>בקומות החדשות: 3 יח"ד בכל קומה בהתאם למותר.</p> <p>מבוקשות דירות בשטח העולה על 47 מ"ר כולל פתרון מיגון, בהתאם למותר.</p>	<p>3 יח"ד לפי 214.38 מ"ר בכל קומה- שטחים כוללים עבור מגורים בהתאם למפתח 65.</p> <p>שטח דירה מינימלי לא יפחת מ- 47 מ"ר.</p>	<p><b><u>צפיפות:</u></b></p>
	<p>מבוקש גובה הקומות החדשות 3.33 מ' ו-3.40 מ' מחוץ לאזור ההכרזה, ניתן לאשר</p>	<p>גובה קומה טיפוסית (3.20 מ' בהתאם להיתר) ולא יעלה על 3.40 מ' (ברוטו)</p>	<p><b><u>גובה קומה בין רצפות:</u></b></p>
	<p>1.13 מ'</p> <p>בהתאם למדידה גרפית מבוקשות מרפסות סגורות ופתוחות עבור יח"ד קדמיות דרומיות מערביות בשטח שאינו עולה על 14 מ"ר</p> <p>בהתאם למדידה גרפית מבוקשות מרפסות פתוחות וסגורות בשטח של כ- 161 מ"ר</p> <p>בהתאם למותר.</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>בהתאם למותר.</p>	<p>עד 1.60 מ'</p> <p>עד 14 מ"ר ליח"ד</p> <p>שטחן הממוצע של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר (216 מ"ר).</p> <p>סגירה אחידה וקלה לכל אורך האגף או לחילופין פתיחת כל המרפסות באגף.</p> <p>בקומות הקיימות תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד.</p> <p>בקומות התוספת תותר תוספת מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בבניינים בהם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, תותר הקמת מרפסות סגורות בקומות</p>	<p><b><u>מרפסות:</u></b> <b><u>הבלטה:</u></b> <b><u>חזית קדמית לרחוב בן יהודה:</u></b> <b><u>שטח:</u></b></p> <p><b><u>שטח ממוצע:</u></b></p> <p><b><u>סגירת מרפסות:</u></b></p> <p><b><u>תוספת מרפסות:</u></b></p>

		התוספת בתנאי עיצוב אחיד בחזית זו.	
	הוצג פתרון לדירות קדמיות בתחום המרפסות הפתוחות, בהתאם למותר.	- כל יחיד חדשה תחויב במסתור כביסה. - בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת בכפוף לפתרון אחיד ורציף לכל גובה הבניין.	<b>מסתורי כביסה:</b> בקומת התוספת:
	מבוקשים מעבי מזגנים במסתורים ועל הגג העליון בהתאם למותר.	ניתן להתקין במקומות הבאים – - בפיר ייעודי - במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי בניין. - על הגג העליון.	<b>מזגנים:</b>
	בהתאם למותר	כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין.	<b>בנייה על הגג:</b> שטח: נסיגה לחזית קדמית לבן יהודה: נסיגה לחזית קדמית למיכה: גובה הבנייה ברוטו, (כולל מתקנים טכניים): בינוי: <b>מצללה:</b> <b>נסיגות בגג</b> <b>גובה</b>
0.20 מ' לאור הקמת עמוד עבור כרכוב מבוקש, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר. הנ"ל יידרש כתנאי טכני לאחר ועדה.	1.00 מ' 3.00 מ' 4.50 מ' גישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין. נסיגה לכיוון בן יהודה: 1.39 מ' 3.00 מ'	1.20 מ' 3.00 מ' 4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון. הבטחת גישה למתקנים טכניים משותפים דרך שטחים משותפים. לא יפחת מ- 1.20 מ' גובה מצלה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	
יידרש תנאי טכני- הצגת החיבור בין המסחר לפיר המנדוף	מבוקשים קירות חיזוק העוטפים את הקירות הקיימים בהתאם להיתר האחרון שאושר. בהתאם למותר. הוצג פתרון אוורור (פיר מנדוף) בחדר המדרגות הכללי של הבניין.	החזית המסחרית תהיה שקופה ולא תותר בנייה/סגירה קשיחה. לא תותר הבלטה מעבר למישור חזית הבניין. בבנייה קיימת ימוקמו ארובות האוורור בהתאם להנחיות מהנדס העיר (בפיר פנימי במידת האפשר)	<b>חזית מסחרית:</b>

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1):**

סטייה	קיים+מוצע	מותר	
	קומה אחת	2 קומות	<b>קומות:</b>
	2.40 מ'	4.00 מ'	<b>גובה קומה:</b>

	קומה אחת המכילה מקלט קיים וחדרים טכניים חדשים (מאגר מים וחדר משאבות).	שטחים נלווים משותפים, חדרים טכניים.	<b>שימוש:</b>
	בהתאם למדידה גרפית שטח קומת המרתף 52.54 מ"ר בהתאם למותר.	80% משטח המגרש- לפי הוראות תכנית ע"1. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 384 מ"ר	<b>תכנית</b>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
לא הוצג פתרון לחדר שירותים בקומה 6 כנדרש בתקנות התכנון והבניה.	+		<b><u>אוויר:</u></b>
מבוקשים פתחים בקומות התוספת שאינם תואמים את הפתחים בקומות הקיימות, לרבות בחזיתות הצד הצפונית והמזרחית. *מוצגים פתחים על גבי החזית המזרחית באופן אינו אחיד שאינו תואם את תכנית הקומה (קומה 3).	+		<b><u>פתחים:</u></b>
מבוקשת מצללה על הגג בשטח של כ- 18 מ"ר		+	<b><u>מצללה על הגג:</u></b> <b><u>שטח:</u></b>
מבוקשת מצללה מבטון ואלומיניום.		+	<b><u>פרט וחומר:</u></b>
		+	<b><u>מסתורי כביסה:</u></b>
מבוקשים מתקנים בגבול מגרש צדדי מזרחי במרחק של 1.19 מ' מגבול מגרש קדמי.		+	<b><u>מתקנים בגבולות המגרש:</u></b>
		+	<b><u>גדרות:</u></b>
מבוקשים דודי אגירה במסתורים ובשטחי הדירות.		+	<b><u>דודי אגירה:</u></b>
מבוקשים 15 מתקנים סולאריים עבור 18 יח"ד.	+		<b><u>מתקנים סולאריים:</u></b>
בהתאם למפת הדידה שצורפה למפרט הבקשה, מפלס הכניסה נותר ללא שינוי מהקיים (+6.98).		+	<b><u>מפלס כניסה קובעת:</u></b>

**הערות נוספות:**

- למפרט הבקשה לא צורף תצהיר מטעם מהנדס שלד כנדרש.
- למפרט הבקשה צורף מסמך מורשה לנגישות מבנים תשתיות וסביבה כי לאור אי היתכנות הנדסית מתבקש פטור ממעלית נגישה במסגרת הבקשה להיתר. הנ"ל נבחן ע"י הנציב והתקבלה חו"ד חיובית בתחנת תיאום תכנון "נגישות-טיפול בפטורים".
- בהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה, בתוספות בנייה מכח תמ"א 38 לא ניתן להתייחס אל חדר מחוזק כשטח שירות. הנ"ל יידרש לתיקון כתנאי טכני לאחר ועדה. התקיימה שיחה טלפונית בנושא עם עורך הבקשה וכן עם יזם הפרויקט.

**חו"ד מכון רישוי****אפרת גורן 10/06/2021**

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

**תנועה וחניה**

הבקשה כוללת: תוספת 2.5 קומות ל-7 יחידות דיור חדשות(6 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-1 יח"ד מעל 120 מ"ר).  
דרישת התקן:

7.33 מקומות חניה לרכב פרטי,

1 מקום חניה לרכב נכה,

7 מקומות חניה לאופניים.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה,

0 מקום חניה לרכב נכה,  
7 מקומות חניה לאופניים ברצועת צד צפוני.

חסרים:

7.33 מקומות חניה לרכב פרטי,

1 מקום חניה לנכה.

חוות דעת:

1. ממדי המגרש הבנוי לא מאפשרים ביצוע חניית רכב, לכן בהתאם להנחיות שבתיק המידע, מענה לתקן חניה לרכב פרטי עבור תוספת יחידות דיור יהיה ע"י השתתפות בקרן חניה.

2. פתרון לחניית אופניים עונה לדרישות- מאושר.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 7.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 כיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 9 - מוסך דן, מס' 10 - מתחם אסותא, מס' 11 - דיזנגוף 221א', מס' 12 - פורום פאלס 2187ב' ועוד חניונים סביב האזור).  
המלצה: לאשר את הבקשה

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה

המלצה: לאשר את הבקשה

### גנים ונוף

אין עצים במגרש ובסביבתו, יש לטעת 5 עצים.

המלצה: לאשר את הבקשה

### אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

### נגישות - טיפול בפטורים

הוגשה בקשה לפטור מנגישות, הוצאנו למבקש הפנייה לנציבות לצורך קבלת הפטור.

המלצה: לאשר את הבקשה בכפוף להגשת אישור הנציבות לפטור

### קונסטרוקציה

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

המלצה: לאשר את הבקשה בכפוף להגשת מסמכים לבקרה ב'

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכנ תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה). יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:

<https://www5.tel-aviv.gov.il/RishuyBniyaToshav/LicensingRequestPages/LicensingRequestLogin.aspx>

### חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 05/03/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח.

המבוקש טרם נהרס (קירות ורצפה המסומנים בתוכנית בצבע צהוב: תוספת שטח בכניסה לבניין, קומת גלריה של מסכר, מדרגות...), טרם בנוי.

כדאי להוסיף לתוכנית בקשה מסתורים למזגנים הקיימים ומפוזרים בכל החזיתות.

### חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 05/05/2021

חלקה 63 בגוש 6961 בבעלות פרטית.

המבקש חתם על כתב התחייבות להבטחת רישום זיקת הנאה ע"ש העירייה.

### תנאי לאיכלוס:

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה לבניין פינתי קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 4 קומות וקומת ביניים מעל מרתף עבור 4 חנויות, 3 משרדים ו- 11 יח"ד, הכוללים:
  - תוספת שטחים בקומות המרתף.
  - הוספת רכיבי חיזוק במעטפת הבניין.
  - הריסת בנייה קיימת ללא היתר בקומת הקרקע וקומת הביניים.
  - איחוד יחידות המסחר הקיימות בקומת הקרקע לחנות אחת.
  - סגירת מרפסות קיימות בסגירה קלה והוספת מרפסות פתוחות בחזית הקדמית לרחוב בן יהודה.
  - השלמת קומה 4 בקונטור קומה טיפוסית מורחבת.
  - הוספת 2 קומות מלאות חדשות בקונטור קומה טיפוסית מורחבת.
  - הוספת קומת גג חלקית.

סה"כ לאחר תוספת – בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר (חנות אחת במקום 4 קיימות) ו- 2 משרדים בקומת הקרקע, המכיל 18 יח"ד (11 יח"ד קיימות+ 7 יח"ד חדשות).

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 7.33 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חנייה מכוח סעיף 158 א 3 לחוק תכנון ובנייה..

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

### תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

### תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי תירשם כזיקת הנאה לרשות הרבים.

### תנאים להתחלת עבודות

לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
  - ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. הצגת רישום הערה בספרי מקרקעין לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום-13/05/2020 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 7.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

### תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

### תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי תירשם כזיקת הנאה לרשות הרבים.

#### תנאים להתחלת עבודות

לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
  - ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. הצגת רישום הערה בספרי מקרקעין לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום-13/05/2020 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 7.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0169-21-1 מתאריך 15/07/2021

1. לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה לבניין פינתי קיים למגורים עם חזית מסחרית, בן 4 קומות וקומת ביניים מעל מרתף עבור 4 חנויות, 3 משרדים ו- 11 יח"ד, הכוללים:
  - תוספת שטחים בקומות המרתף.
  - הוספת רכיבי חיזוק במעטפת הבניין.
  - הריסת בנייה קיימת ללא היתר בקומת הקרקע וקומת הביניים.
  - איחוד יחידות המסחר הקיימות בקומת הקרקע לחנות אחת.
  - סגירת מרפסות קיימות בסגירה קלה והוספת מרפסות פתוחות בחזית הקדמית לרחוב בן יהודה.
  - השלמת קומה 4 בקונטור קומה טיפוסית מורחבת.
  - הוספת 2 קומות מלאות חדשות בקונטור קומה טיפוסית מורחבת.
  - הוספת קומת גג חלקית.

סה"כ לאחר תוספת – בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עם מסחר (חנות אחת במקום 4 קיימות) ו-2 משרדים בקומת הקרקע, המכיל 18 יח"ד (11 יח"ד קיימות+7 יח"ד חדשות).

2. לאשר פתרון חלופי להסדר 7.33 מקומות חנייה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חנייה מכוח סעיף 158 א 3 לחוק תכנון ובנייה..

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

#### תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
2. רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי תירשם כזיקת הנאה לרשות הרבים.

#### תנאים להתחלת עבודות

עמ' 9

0025-250 21-0700 <ms\_meyda>

לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

#### **תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
  - ג. הדירה בקומה העליונה על כל מפלסיה תהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. הצגת רישום הערה בספרי מקרקעין לעניין רישום רצועת הקרקע לאורך כל השטח המסחרי כזיקת הנאה לרשות הרבים.
3. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום-13/05/2020 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

#### **הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. פתרון חניה ניתן ע"י השתתפות בתשלום קרן חניה עבור 7.33 מקומות חניה הנדרשים עפ"י תקן.

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

## רשות רישוי

מספר בקשה	21-0738	תאריך הגשה	01/06/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	אלנקווה 3 רחוב אלנקווה 5	שכונה	כפיר
גוש/חלקה	12/7423	תיק בניין	4147-003
מס' תב"ע	2588(1), 1790, 2588, 2691	שטח המגרש	8709

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קושל עומר חן	רחוב אלנקווה 5, תל אביב - יפו 6765550
מבקש	קושל רינה	רחוב אלנקווה 5, תל אביב - יפו 6765550
בעל זכות בנכס	מ.מ.י	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
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

### מהות הבקשה: (אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

מהות עבודות בניה
הרחבת דירה אחת הנמצאת בקומת הקרקע בחלק הצפוני-קיצוני של הבניין הכוללת תוספת חדר בצד האחורי של הבניין, שטח התוספת 22 מ"ר. שטח הדירה לאחר ההרחבה – 105 מ"ר

### מצב קיים:

בניין למגורים בן 4 קומות, המכיל 8 יח"ד 2 בכל קומה
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
		2000	6-200793
	הקמת הבניין 4 קומות מעל קומה תחתונה	1978	21

### בעלויות:

הנכס בבעלות מדינת ישראל. הוגש מכתב חתום ע"י מינהל מקרקעי ישראל על שחרור מתשלום ומבקשת אישור לתוספת בניה, שינויים בדירות מהוונות. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
---

### התאמה לתב"ע 2588 ונספח עיצוב ארכיטקטוני להרחבת דירות בשכונת כפיר 2588(1)

שטחים עיקריים	מותר	מוצע	סטייה
מטיפוס 1א	תוספת 18.5 מ"ר עבור יח"ד	בכ-22 מ"ר	4.5 מ"ר מהמותר בתכנית
קווי בניין/הרחבה	3.20 מ' מהקיר הקיים	2.95 מ' מהקיר הקיים	
הרחבה עתידית	בהתאם לנספח העיצוב	מבוקש בינוי לכל אורך חזית	אינו תואם את הנספח

מותר	מוצע	סטייה
	יח"ד	

### הערות נוספות:

- בהתאם לתוכנית 2588 ותוכנית ההרחבות מבוקשת הרחבת הדירה הנמצאת בקומת הקרקע בחלק הצפוני-קיצוני של הבניין הכוללת תוספת חדר בצד האחורי של הבניין, שטח התוספת 22 מ"ר – בניגוד למותר לפי נספח הבינוי.
- התוספת אינה תואמת את תצורת התוספת המותרת לפי הנספח.
- בחישוב השטחים לא נכלל חדר המדרגות.
- בתוכנית ה-100 אינם מופיעים: מפת סביבה עם סימון הדירה המבוקשת וגבולות ההרחבה.

### חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 27/06/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

### גנים ונוף

הרחבת דירות, אין עצים בקרבת הבנייה המבוקשת.  
המלצה: לאשר את הבקשה.

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

### חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 16/07/2020

צולם תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

### חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 23/07/2020

חלקה 12 בגוש 7423 בבעלות פרטית.  
אין מניעה לאשר את הבקשה.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה לשינויים והרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע בחלק הצפוני קיצוני של הבניין, שכן:

1. שטח התוספת המבוקש 22 מ"ר לעומת 18.5 מ"ר המותרים לפי תוכנית 2588/1.
2. התוספת אינה תואמת נספח עיצוב טיפוס א1 תוכנית 2588/1.

הערה: נמסרה הודעה לעורך הבקשה.

### ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0169-21-1 מתאריך 15/07/2021

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה לשינויים והרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע בחלק הצפוני קיצוני של הבניין, שכן:

3. שטח התוספת המבוקש 22 מ"ר לעומת 18.5 מ"ר המותרים לפי תוכנית 2588/1.
4. התוספת אינה תואמת נספח עיצוב טיפוס א1 תוכנית 2588/1.

הערה: נמסרה הודעה לעורך הבקשה.

עמ' 12

4147-003 21-0738 <ms\_meyda>