

ב' אלול תשפ"א  
10 אוגוסט 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0198 תאריך: 08/08/2021 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	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	רם-מוגרבי-ארדיטי 18 בע"מ	שילה 4	0675-002	21-0874	1

## רשות רישוי

	28/06/2021	תאריך הגשה	21-0874	מספר בקשה
	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים שינויים	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	מסלול

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	שילה 4 רחוב מודיליאני 2	כתובת
0675-002	תיק בניין	185/6217	גוש/חלקה
650	שטח המגרש	תמ"א 3/38, א, ע1, איי, 50, 3729א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233	רם-מוגרבי-ארדיטי 18 בע"מ	מבקש
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	מירון אלי	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	ארז חוה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	טנצר רנה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	גליל יעל	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	רום יעקב	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	רום רבקה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	מושיוף עופר	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	בן יקר אביה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	אדלר עומרי	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	סיטון דוד	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	לונר דני	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	וגנר טובי יעל	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	וגנר עפר יוליוס	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	אדלר לי	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	חיות אסתר	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	סיטון שארל	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	סיטון שלמה	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	סיטון יוסף	בעל זכות בנכס
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	מאירי צבי	בעל זכות בנכס
רחוב דיצה 1, תל אביב - יפו 68116	זית שחף	עורך ראשי
רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 69512	שילר ערן	מתכנן שלד
סמטת מיכה 22, תל אביב - יפו 6311100	שמרלינג אלעד חיים	מורשה חתימה מטעם המבקש

**מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)**

**מהות עבודות בניה**

שינויים כלפיי היתר 21-0338, מתאריך 11/04/2021, אשר טרם החלו בבנייתו, להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע), מקלט במרתף וחדר כביסה על הגג עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור. השינויים המבוקשים כוללים:

1. **בקומות המרתף:** הגבהת הקומות, בקומה 1- שינויי פנים להגדלת לובי הקומה לא שינוי תוואי המרתף וללא שינוי בתקן החניה.
  2. **בקומת הקרקע:** הגבהת מפלס הכניסה הקובעת לבניין.
  3. **בקומות 1-5:** שינויים בפירי מהמערכות בלובי הקומתי בכל קומה ללא שינוי תוואי, חזיתות או שטח.
  4. **בקומה 6 (קומת הגג החלקית התחתונה):** הריסת כל קירות הפנים ובניית קירות חדשים לאיחוד 2 יחידות הדיור אושרו בהיתר בקומה ליחידת דיור אחת. כולל שינויים בגודל הפתחים בכל החזיתות ללא שינוי בתוואי הבניין.
  5. **בקומה 7 (קומת הגג החלקית העליונה):** שינויים בפירי מהמערכות בלובי הקומתי, שינוי הפתחים בחזיתות ללא שינוי תוואי הקומה.
  6. **על הגג העליון:** שינוי תוואי פיר המדרגות.
  7. **בכל הבניין:** שינויי במפלסי כל הקומות המאושרים בהיתר ללא שינוי בגובה הבניין הכללי.
- סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 20 יחידות דיור

**מצב קיים:**

בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע), מקלט במרתף וחדר כביסה על הגג עבור 11 יח"ד

**ממצאי תיק בניין:**

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע), מקלט במרתף וחדר כביסה על הגג עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור	11/04/2021	21-0338

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף בעל 11 תת-חלקות, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים.

**התאמה לתכנית 3729 א' רובע 4 - רחוב לא ראשי מחוץ לאזור ההכרזה.**

- ההיתר המקורי משנת 1951  
- החישובים הסטטיים נבדקו ע"י יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מס' יחידות מותר	מותר	מוצע	סטייה
30 יח"ד לפי מקדם 90מ"ר	30 יח"ד	20 יח"ד	
<b>גובה במטרים</b> (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו)			
קומת קרקע	3.30 מ'	3.30 מ'	
קומה טיפוסית	3.30 מ'	3.30 מ'	
קומות גג	3.30 מ'	3.30 מ'	
	4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון.	4.50 מ'	

	4.50 מ'	5.00 מ' יאושר עבור פיר מעלית ומדרגות בלבד.	
	בהתאם להוראות התכנית.	לכל הפחות 20% מסך השטחים הבנויים.	<b>שטחי שירות</b>
	מבוקשות מרפסות עד 14 מ"ר ליח"ד בממוצע של כ-10 מ"ר ליח"ד	עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות הבולטות מקו הבניין ובלבד ששטח הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד.	<b>שטח מרפסות (ממוצע)</b>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות.	4 + 2	<b>קומות</b>
קומה 1- : 0.09 מ' בחריגה מהוראות התכנית. ללא כל הצדקה תכנונית. ניתן תנאי לתיקון.	קומה 1- : 4.09 מ' קומה 2- : 3.15 מ'	2 קומות עליונות : עד 4.00 מ' קומות תחתונות : 3.50 מ' (מרצפת מרתף עד תקרה).	<b>גובה</b>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		+	מפלס הכניסה הקובעת
ללא שינוי מהמאוסר בהיתר מס' 21-0338, מתאריך 11/04/2021		+	חומרי גמר

**חו"ד מכון רישוי**

**אפרת גורן 02/08/2021**

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

**תנועה וחניה**

הבקשה כוללת : איחוד 2 יחידות דיור  
דרישת התקן : 0 מקומות חניה לרכב פרטי  
המלצה : לאשר את הבקשה

**מרחבים מוגנים**

מבוקש שינוי קל בממ"ד וביטול ממ"ד עליון במגדל הממ"דים הצפוני יש לאשר את השינויים בפיקוד העורף ולטעון את אישורם.  
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:**

**ויקטור זמורו 31/05/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)**

לאשר את הבקשה לשינויים כלפיי היתר 21-0338, מתאריך 11/04/2021, אשר טרם החלו בבנייתו, להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע), מקלט במרתף וחדר כביסה על הגג עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור. השינויים המבוקשים כוללים:

1. בקומות המרתף: הגבהת הקומות, בקומה 1- שינויי פנים להגדלת לובי הקומה לא שינוי תוואי המרתף וללא שינוי בתקן החניה.
2. בקומת הקרקע: הגבהת מפלס הכניסה הקובעת לבניין.
3. בקומות 1-5: שינוים בפירי מהמערכות בלובי הקומתי בכל קומה ללא שינוי תוואי, חזיתות או שטח.
4. בקומה 6 (קומת הגג החלקית התחתונה): הריסת כל קירות הפנים ובניית קירות חדשים לאיחוד 2 יחידות הדיור אושרו בהיתר בקומה ליחידת דיור אחת. כולל שינויים בגודל הפתחים בכל החזיתות ללא שינוי בתוואי הבניין.
5. בקומה 7 (קומת הגג החלקית העליונה): שינויים בפירי המערכות בלובי הקומתי, שינוי הפתחים בחזיתות ללא שינוי תוואי הקומה.
6. על הגג העליון: שינוי תוואי פיר המדרגות.
7. בכל הבניין: שינויי במפלסי כל הקומות המאושרים בהיתר ללא שינוי בגובה הבניין הכללי.

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 20 יחידות דיור

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

**הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 0198-21-1 מתאריך 08/08/2021**

לאשר את הבקשה לשינויים כלפיי היתר 21-0338, מתאריך 11/04/2021, אשר טרם החלו בבנייתו, להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות (כולל קומת קרקע), מקלט במרתף וחדר כביסה על הגג עבור 11 יח"ד שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 21 יחידות דיור. השינויים המבוקשים כוללים:

8. בקומות המרתף: הגבהת הקומות, בקומה 1- שינויי פנים להגדלת לובי הקומה לא שינוי תוואי המרתף וללא שינוי בתקן החניה.
9. בקומת הקרקע: הגבהת מפלס הכניסה הקובעת לבניין.
10. בקומות 1-5: שינוים בפירי מהמערכות בלובי הקומתי בכל קומה ללא שינוי תוואי, חזיתות או שטח.
11. בקומה 6 (קומת הגג החלקית התחתונה): הריסת כל קירות הפנים ובניית קירות חדשים לאיחוד 2 יחידות הדיור אושרו בהיתר בקומה ליחידת דיור אחת. כולל שינויים בגודל הפתחים בכל החזיתות ללא שינוי בתוואי הבניין.
12. בקומה 7 (קומת הגג החלקית העליונה): שינויים בפירי המערכות בלובי הקומתי, שינוי הפתחים בחזיתות ללא שינוי תוואי הקומה.
13. על הגג העליון: שינוי תוואי פיר המדרגות.
14. בכל הבניין: שינויי במפלסי כל הקומות המאושרים בהיתר ללא שינוי בגובה הבניין הכללי.

עמ' 5

0675-002 21-0874 <ms\_meyda>

סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין מגורים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 20 יחידות דיור

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

#### **הערות**

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפון.

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