

כ"ח שבט תשפ"ב  
30 ינואר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0009 תאריך: 17/01/2022 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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	לוינה אולגה	שטריקר 6	0494-006	22-0014	1
8	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	קרסו נדל"ן בעיר בע"מ	אבן גבירול 144	0496-144	22-0050	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-0014	תאריך הגשה	03/01/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	שטריקר 6	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	366/6212	תיק בניין	0494-006
מס' תב"ע	תמא/1, ע1, בי, 50, א3729, 2710, 144, 117	שטח המגרש	293

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לווינה אולגה	רחוב שמעון התרסי 25, תל אביב - יפו 6249228
בעל זכות בנכס	שבתאי אהוד	רחוב שמעון התרסי 25, תל אביב - יפו 6249228
בעל זכות בנכס	לווינה אולגה	רחוב שמעון התרסי 25, תל אביב - יפו 6249228
עורך ראשי	נבון גבריאל	רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	אוסטינוב אלכסנדר	דרך בגין מנחם 54, תל אביב - יפו 6713704

### מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>תוספות ושינויים בבניין קיים בן 3 קומות כולל קומת קרקע וחדר יציאה לגג מעל מרתף עבור 2 יחידות דיור. הבנוי בקיר משותף עם הבניין מצפון. הכוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><b>בקומת המרתף:</b> שינויי פנים ללא תוספת שטח עבור הצמדת חלק משטח המרתף כמפלס 1- למפלס קומת הקרקע של יחידת הדיור בקומה 1 עם גישה באמצעות מדרגות פנימיות משטח הדירה, סידור מחסן, חדר כביסה, חדר עגלות ואופניים ומועדון דיירים/חדר כושר בשטח המרתף המשותף.</li> <li><b>בקומת הקרקע:</b> שינויים בקומת העמודים מפולשת הכוללים הריסת חלק מהחדרים הטכניים וסגירה בעורף קומת העמודים המפולשת לצורך הסדרת מפלס קומת קרקע ליחידת הדיור בקומה הראשונה.</li> <li><b>בקומה 1:</b> שינויי פנים ביחידת הדיור הקיימת בהיתר והסדרת מדרגות לירידה לשטח המבוקש להצמדה לדירה בקומת הקרקע ובקומת המרתף.</li> <li><b>בקומה 2:</b> שינויי פנים ללא תוספת שטח ביחידת הדיור הקיימת בהיתר.</li> <li><b>בקומת הגג:</b> הגדלת שטח חדר יציאה לגג הקיים בהיתר. גישה באמצעות עלייה במדרגות פנימיות משטח הדירה בקומה 2.</li> <li><b>על הגג העליון:</b> הגדלת שטח הגג בהתאם להרחבת חדר היציאה לגג. ללא שינוי במערכות מהיתר.</li> </ol> <p>סה"כ לאחר שינויים אין שינוי במספר יחידות הדיור בבניין.</p>

### מצב קיים:

בניין למגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, 2 יח"ד.
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
19960615	1996	<ol style="list-style-type: none"> <li>הריסת בנין קיים.</li> <li>בנין חדש למגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, 2 יח"ד.</li> <li>בקומת המרתף - מחסן, חדר כושר וסאונה לשימוש כל דיירי הבניין.</li> <li>בקומת העמודים - לובי כניסה עם חדר המדרגות הכללי</li> </ol>

<p>ומעלית, חדרי אשפה וגז וחדר מכונות מ"א.          - בקומה ב' (מעל הקרקע) - יח"ד אחת עם ממ"ד.          - בקומה ג' - יח"ד אחת עם ממ"ד ומעליה חדר יציאה לגג, הקשור לדירה שמתחתיו עם מדרגות פנימיות. לחדר צמודה מרפסת גג מרוצפת. בצמוד לחדר יציאה לגג-פרגולה מעץ.          על הגג העליון-סידור מערכת סולרית. גישה לגג העליון-דרך פתח בתקרת חדר המדרגות הכללי.          בחזיתות קדמית ואחורית-מרפסות פתוחות ולא מקורות. פיתוח שטח-גינון, ריצוף ועצים. בחצר -סידור 3 מקומות חניה.          בהיקף המגרש-גדר בנויה בגובה עד 1.5 מ'.          דרושים ומוצעים 3 מקומות חניה.</p>		
<p>שינויים כלפי היתר מס' 3/960615 מ-3.7.96- הכוללים :          - במרתף - סידור חצרות אנגליות ופתיחת חלונות בחזית האחורית ובחזית הצדדית, ביטול המילוי מתחת לרצפה, סידור תקרה דקורטיבית בגובה הקורה, החלפת התקרה מתחת לפטיו מבטון לעץ, הוספת מדרגות ירידה למרתף.          - בקומת העמודים המפולשת - שינויים פנימיים ובחזיתות סידור חדר חשמל ומקום למעבים למזגנים, שינוי מיקום בלוני גז ואשפה, שינוי במדרגות הכניסה בחזית הצדדית, הגבהת הגדרות ושינויים בפיתוח שטח כולל שינוי בריצוף והוספת מדרגות גן במרווח הצדדי.          - בקומה ב' - שינויים פנימיים כולל שינויים בממ"ד, קירו המרפסת הפתוחה הצמודה למרפסת השירות וצרוף שטחה למרפסת השירות, שינויים בחזיתות, שינוי צורת האדנית בהנשך למרפסות הפתוחות בחזיתות הקדמית והאחורית.          - בקומה ג' - שינויים פנימיים כולל שינויים בממ"ד, תוספת רצפה ותקרה בנישה הצמודה למרפסת השירות ופתיחת דלת בין שטח זה ומרפסת השירות.          - בקומת הגג - שינויים בקונטור החדר ובפתחים, ביטול האדניות הצמודות למעקה הגג וצרוף השטח לשטח הגג, שינוי צורת מעקה הגג, החלפת הקיר בין הפטיו למדרגות הפנימיות מקיר בטון לקיר מלבני זכוכית, קירו הפטיו בלבני זכוכית, הגדלת חדר מכונות מעלית ואטימת הפתח בפיר המעלית, הגדלת הפרגולה בחזית הקדמית, סידור פתח עליה לגג העליון.          - שינוי חומרי הגמר בחזיתות מטיח אקרילי לאבן חול.</p>	<p>1999</p>	<p>19990794</p>

**בעלויות:**

הנכס בבעלות פרטית של שני בעלי זכויות והבקשה חתומה ע"י שני בעלי הנכס הרשום.

**התאמה לתכנית 3729א' רובע 4, רחוב לא ראשי, לא בתחום אזור ההכרזה, בתחום תכנית 117 לבניה נמוכה.**

- ההיתר המקורי משנת 1996.

- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-26/01/22:

סטייה	מוצע	מותר	
ללא שינוי מהיתר מס' 19990794 משנת 1999	5.21 מ'	4.00 מ'	<b>קווי בניין:</b> קדמי לרחוב שטריקר
	0.00 מ'	0.00 מ' בנייה בקיר משותף	לצד צפון
	2.19 מ'	2.50 מ'	לצד דרום

סטייה	מוצע	מותר	
	5.28 מ'	5.00 מ'	לאחור
	<p>שינויים בקומת העמודים מפולשת הכוללים הריסת חלק מהחדרים הטכניים וסגירה בעורף קומת העמודים המפולשת לצורך הסדרת מפלס קומת קרקע ליחידת הדיור בקומה הראשונה.</p> <p>שטח יחידת הדיור בקומת הקרקע המוצע 71.77 מ"ר</p> <p>לא מוצעת הצמדת שטח חוץ אך מוצע חלון ויטרינה בחזית האחורית כפתח יציאה מיחידת הדיור לחצר במרווח האחורי של הבניין.</p>	<p>- בשטח שייסגר יותר שימוש למגורים ויוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדר גז</p> <p>- שטח יחידת דיור שיתוספו בקומת העמודים המפולשת לא יפחת מ- 35 מ"ר כולל מרחב מוגן.</p> <p>- ניתן יהיה לשייך שטחים בקומת העמודים לשטחי הדירה בקומה מעל.</p> <p>- במרווחים הצדדיים והאחורי בלבד תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים לדירת בקומת הקרקע ופתחי יציאה מיחידת לחצרות הצמודות ובלבד שתישמר הגישה לשטחים והשותים ולמתקנים טכניים המשרתים את כלל דיירי הבניין.</p>	<p><b>סגירת קומת עמודים מפולשת (4.1.3 ח.נ):</b></p>
	<p>40 מ"ר</p> <p>בהתאם להוראות התוכנית.</p> <p>4.10 מ'</p> <p>11.20 מ' מקו החזית הקדמית 3.70 מ' מקו החזית האחורית.</p>	<p>40 מ"ר או 65% משטח הגג, לפי הקטן מבניהם.</p> <p>כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.0 מ' מפני רצפת הגג ועד תקרת חדר היציאה לגג.</p> <p>4.50 מ' גובה מרבי כולל מעקה גג עליון ו- 5.00 מ' כולל מתקנים טכניים ומעלית על הגג העליון (בבנייה עם גג שטוח)</p> <p>לא יפחת מ- 3.0 מ' מקו החזית הקדמית ו- 2.00 מ' מקו החזית האחורית</p>	<p><b>בניית חדר יציאה לגג:</b></p> <p><b>שטח/ תכסית: (בניה בשלבים)</b></p> <p><b>גובה</b></p> <p><b>נסיגות</b></p>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	1	2	קומות
	<p>מועדון דיירים / חדר כושר, חדר אופניים ועגלות, חדר כביסה, מחסן, שטח נלווה ליחידת הדיור בקומת הקרקע.</p>	<p>חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים</p>	שימוש

סטייה	מוצע	מותר	
	חדר משחקים. שטח המרתף המוצמד המוצע הינו 71.20מ"ר על פי חישוב השטחים המוגש. בהתאם להוראות (קטן משטח הדירה בקומת הקרקע 71.77מ"ר)	חדר משחקים וכד' שיוצמדו לדירות בקומת הקרקע. ובלבד ששטח ההצמדה לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.	<b>שטחים נלווים למגורים - בנייני מגורים עם דירות צמודות קרקע:</b> בניין מגורים שיש בו לפחות יחידת דיור אחת מעל יחידה אחרת ובנויות בו דירות בקומת הקרקע.
	ללא שינוי מהיתר מס' 19990794 משנת 1999	85% לפי תמ"א 34 ותכנית א3729	<b>תכנית</b>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה אופן האוורור עבורם. ניתן תנאי לתיקון	+		אוורור
ללא שינוי מהיתר מס' 19990794 משנת 1999		+	מתקנים טכניים
ללא שינוי מהיתר מס' 19990794 משנת 1999		+	מתקנים סולריים
ללא שינוי מהיתר מס' 19990794 משנת 1999		+	דודי אגירה

**הערות נוספות:**

בהיתר מס' 19990794 משנת 1999 בקומת העמודים המפולשת רק חלק מהשטחים הטכניים נכלל במניין השטחים בקומה.

**חו"ד מכון רישוי****נדב פרסקו 09/01/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו

**תנועה וחניה**

תקן חניה להרחבת דירה קיימת הוא 0 ולכן אין צורך באישור תחנת תנועה בזמן ההיתר.  
המלצה: לאשר את הבקשה

**אצירת אשפה**

לא צפוי שינוי בנפח האשפה.  
המלצה: לאשר את הבקשה

**גנים ונוף**

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

**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:****אהרון מיכאלי 21/12/2021**

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

**חו"ד נוספות:****שיפוץ מבנה - שירלי נמני 25/01/2022**

הנחיות לשיפוץ

1. תיקון גדר בנויה.
2. תיקון שטחי ריצוף.
3. הקמת מסתור לאשפה או חדר אשפה לפי הנחיות אגף תברואה.

4. תיקון בטונים לפי מפרט מס' 20 בחומר העומד בדרישות התקן האירופאי R4.
  5. תיקון וניקוי האבן לרבות טיפול בפוגות. בגמר העבודה יש להציג אישור ממכון התקנים כי האבן, בכל שטחי הבניין, מקובעת בצורה נאותה לקירות ע"פ הנדרש בתקן.
  6. תיקון מרפסות פתוחות לפי מפרט מס' 74 לרבות מדה אטום וריצוף חדש.
  7. תיקון ושיחזור של כל חלקי המתכת הפונים לחוץ וצביעתם בצבע פוליאורטני 180 מיקרון.
  8. ביצוע ספי חלונות ומרפסות אחידים אחידים.
  9. פרוק מזגנים וצנרת מזגנים והעתקתם למקום ניסתר מאושר.
  10. התקנת גוף תאורה תיקני לעירית ת"א עם שם הרחוב ומס' הבית בהתקנה סמויה.
  11. קורות ועמודים חיצוניים אם יאושרו, ימולאו בבלוקים (בקיר כפול) לקבלת מישור אחד.
  12. תיקון כל המפגעים שיגרמו כתוצאה מתוספת הבניה.
  13. התאמת התוספות החדשות למבנה הקיים לפי פרטים מאושרים מראש.
- רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
- יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

### נכסים - מירי גלברט 01/11/2021

חלקה 366 בגוש 6212 בבעלות פרטית.  
אין מניעה לאשר את הבקשה

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

- לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים בן 3 קומות כולל קומת קרקע וחדר יציאה לגג מעל מרתף עבור 2 יחידות דיור. הבנוי בקיר משותף עם הבניין מצפון. הכוללים:
1. בקומת המרתף: שינוי פנים ללא תוספת שטח עבור הצמדת חלק משטח המרתף כמפלס 1- למפלס קומת הקרקע של יחידת הדיור בקומה 1 עם גישה באמצעות מדרגות פנימיות משטח הדירה, סידור מחסן, חדר כביסה, חדר עגלות ואופניים ומועדון דיירים/חדר כושר בשטח המרתף המשותף.
  2. בקומת הקרקע: שינויים בקומת העמודים מפולשת הכוללים הריסת חלק מהחדרים הטכניים וסגירה בעורף קומת העמודים המפולשת לצורך הסדרת מפלס קומת קרקע ליחידת הדיור בקומה הראשונה.
  3. בקומה 1: שינויי פנים ביחידת הדיור הקיימת בהיתר והסדרת מדרגות לירידה לשטח המבוקש להצמדה לדירה בקומת הקרקע ובקומת המרתף.
  4. בקומה 2: שינויי פנים ללא תוספת שטח ביחידת הדיור הקיימת בהיתר.
  5. בקומת הגג: הגדלת שטח חדר יציאה לגג הקיים בהיתר. גישה באמצעות עלייה במדרגות פנימיות משטח הדירה בקומה 2.
  6. על הגג העליון: הגדלת שטח הגג בהתאם להרחבת חדר היציאה לגג. ללא שינוי במערכות מהיתר.

סה"כ לאחר שינויים אין שינוי במספר יחידות הדיור בבניין.

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

#### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. תיאום גורמי התכן הרלוונטיים הנדרשים על פי דין וקבלת אישורם בהתאם.
3. הגשת דו"ח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
5. תשלום אגרות והיטלים;

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ג. הדירות בקומה ראשונה ובקומה שניה כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בחוות הדעת מיום- 25/01/22 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

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

#### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. תיאום גורמי התכן הרלוונטיים הנדרשים על פי דין וקבלת אישורם בהתאם.
3. הגשת דו"ח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
5. תשלום אגרות והיטלים;

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ג. הדירות/בקומה ראשונה ובקומה שניה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בחוות הדעת מיום- 25/01/22 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.

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

#### ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0009-22-1 מתאריך 17/01/2022

- לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בבניין קיים בן 3 קומות כולל קומת קרקע וחדר יציאה לגג מעל מרתף עבור 2 יחידות דיור. הבנוי בקיר משותף עם הבניין מצפון. הכוללים:
7. בקומת המרתף: שינוי פנים ללא תוספת שטח עבור הצמדת חלק משטח המרתף כמפלס 1- למפלס קומת הקרקע של יחידת הדיור בקומה 1 עם גישה באמצעות מדרגות פנימיות משטח הדירה, סידור מחסן, חדר כביסה, חדר עגלות ואופניים ומועדון דיירים/חדר כושר בשטח המרתף המשותף.
  8. בקומת הקרקע: שינויים בקומת העמודים מפולשת הכוללים הריסת חלק מהחדרים הטכניים וסגירה בעורף קומת העמודים המפולשת לצורך הסדרת מפלס קומת קרקע ליחידת הדיור בקומה הראשונה.
  9. בקומה 1: שינויי פנים ביחידת הדיור הקיימת בהיתר והסדרת מדרגות לירידה לשטח המבוקש להצמדה לדירה בקומת הקרקע ובקומת המרתף.
  10. בקומה 2: שינויי פנים ללא תוספת שטח ביחידת הדיור הקיימת בהיתר.
  11. בקומת הגג: הגדלת שטח חדר יציאה לגג הקיים בהיתר. גישה באמצעות עלייה במדרגות פנימיות משטח הדירה בקומה 2.
  12. על הגג העליון: הגדלת שטח הגג בהתאם להרחבת חדר היציאה לגג. ללא שינוי במערכות מהיתר.

סה"כ לאחר שינויים אין שינוי במספר יחידות הדיור בבניין.

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

#### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. תיאום גורמי התכן הרלוונטיים הנדרשים על פי דין וקבלת אישורם בהתאם.
3. הגשת דו"ח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
4. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
5. תשלום אגרות והיטלים;

#### **תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
  - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
  - ג. הדירות בקומה ראשונה ובקומה שניה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בחוות הדעת מיום- 25/01/22 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

#### **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	22-0050	תאריך הגשה	09/01/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	אבן גבירול 144	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	65/6213	תיק בניין	0496-144
מס' תב"ע	תתל/71, תמא/1, ע1, 4202	שטח המגרש	541

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קרוסו נדל"ן בעיר בע"מ	רחוב ריב"ל 24, תל אביב - יפו 6777861
בעל זכות בנכס	שרייבר אליהו	שדרות נורדאו 24, תל אביב - יפו 6311307
בעל זכות בנכס	רויזמן רחל	רחוב שד העצמאות 41, בת ים 5939532
בעל זכות בנכס	עבדי רבקה	רחוב הכרמל 9, רמת השרון 4723012
בעל זכות בנכס	אהרוני דן	רחוב זיבוטינסקי 75, תל אביב - יפו 6274907
בעל זכות בנכס	פבזנר מלכה	רחוב שפרינצק 10, תל אביב - יפו 6473800
בעל זכות בנכס	שמחוני יצחק	רחוב פנקס דוד צבי 7, תל אביב - יפו 6266202
בעל זכות בנכס	קדם אהובה	רחוב אוגרית 23, תל אביב - יפו 6901623
בעל זכות בנכס	שריג אליהו	רחוב נחום 14, כפר סבא 4433814
בעל זכות בנכס	גור נורית	רחוב אבן גבירול 144, תל אביב - יפו 6296605
בעל זכות בנכס	אברהם עובדיה	רחוב אבן גבירול 144, תל אביב - יפו 6296605
בעל זכות בנכס	מנדל אסתר	רחוב זיבוטינסקי 75, תל אביב - יפו 6274907
בעל זכות בנכס	שטינציגר יעל	רחוב אבן גבירול 144, תל אביב - יפו 6296605
עורך ראשי	סקר אדר	רחוב הארבעה 18, תל אביב - יפו 6473918
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מורשה חתימה מטעם המבקש	פרנס דן	רחוב כלנית 13, בצרה 6094400

### מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 0185-2021 מיום 22/02/2021 טרם התחלת הבנייה כמפורט:
1. <u>בקומת מרתף 2-</u> : הגדלת שטח קומת המרתף מהמאוסר בהיתר לתוספת 8 מחסנים דירתיים (סה"כ בקומה 14 מחסנים (6 קיימים בהיתר + 8 מחסנים חדשים), שינוי תוואי בפניה הדרום מערבית (קעור פינה מעוגלת), הנמכת רצפת הקומה להגבהת גובה הקומה ל-3.10 מ' נטו.
2. <u>בקומת מרתף 1-</u> : שינויי פנים ללא תוספת שטח, שינויי תוואי בפניה הדרום מערבית (קעור פינה מעוגלת).
3. <u>בקומת הקרקע:</u> שינויי פנים בפירים טכניים.
4. <u>בקומות טיפוסיות 1-7:</u> שינויי פנים ללא שינוי בתוואי הקומה, שינויים בחזיתות.
5. <u>בקומה 8 (קומת הגג החלקית):</u> שינויי פנים ללא שינוי תוואי הקומה, שינויים בחזיתות.
מספר יחידות הדיור והמסחר לאחר השינויים ללא שינוי מהמאוסר בהיתר מס' 0185-2021 מיום 22/02/2021 מספר מחסנים בקומות המרתף סה"כ 35 מחסנים (24 מחסנים דירתיים ו-3 מחסנים למסחר קיימים בהיתר + 8 מחסנים דירתיים חדשים)

מצב קיים:

בניין קיים נהרס, טרם התחילו לבנות בנוי חדש בהתאם למאושר בהיתר מס' 0185-2021 מיום 22/02/2021 : בניין חדש בן 8 קומות מעל קומת קרקע המכילה מסחר ומעל מרתף המשותף בזיקת הנאה למגרש השכן אבן גבירול 146 (סה"כ 26 יח"ד)

**ממצאי תיק בניין:**

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
2021-0185	25/02/2021	<p>הריסת בניין קיים שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין חדש בן 8 קומות מעל קומת קרקע המכילה מסחר ומעל מרתף המשותף בזיקת הנאה למגרש השכן אבן גבירול 146 (סה"כ 26 יח"ד) המכיל :</p> <ol style="list-style-type: none"> <li><u>במרתף חלקי 2-</u> : 6 מחסנים דירתיים, חדר טראפו ולובי קומתי עם 2 מעליות וחדר מדרגות.</li> <li><u>במרתף 1-</u> : 18 מחסנים דירתיים, 3 מחסנים עבור מסחר, לובי קומתי עם 2 מעליות וחדר מדרגות וחדר אופניים הממוקם בחלקו במגרש שכן עם מעבר בזיקת הנאה.</li> <li><u>בקומת הקרקע:</u> 3 יחידות מסחר, ממ"מ, חדר אשפה ולובי כניסה למגורים אשר הגישה אליו בזיקת הנאה מלובי בניין שכן ברחוב אבן גבירול 146 הכולל עם גרעין מדרגות לגובה כל הבניין הכולל 2 מעליות וחדר מדרגות.</li> <li><u>בקומות א-ב:</u> 3 יח"ד כל אחת ממ"ד וסלון ומטבח בחלל פתוח עם יציאה למרפסת מקורה. יח"ד 1 בת חדר וממ"ד עם סלון ומטבח בחלל פתוח ויציאה למרפסת מקורה.</li> <li><u>בקומות ג-ד:</u> 1 יח"ד בת ממ"ד וסלון ומטבח בחלל פתוח עם יציאה למרפסת מקורה. יח"ד 1 בת חדר וממ"ד עם סלון ומטבח בחלל פתוח ויציאה למרפסת מקורה. יח"ד 1 בת 3 חדרים וממ"ד עם סלון ומטבח בחלל פתוח ויציאה למרפסת מקורה.</li> <li><u>בקומות ה-ו:</u> בכל קומה 2 יח"ד כל אחת בת 2 חדרים, ממ"ד וסלון ומטבח בחלל פתוח עם יציאה למרפסת מקורה ויח"ד 1 בת חדר וממ"ד עם סלון ומטבח בחלל פתוח עם יציאה למרפסת מקורה.</li> <li><u>בקומה ז:</u> 2 יח"ד כל אחת בת ממ"ד וסלון ומטבח בחלל פתוח עם יציאה למרפסת מקורה. יח"ד 1 בת 2 חדרים וממ"ד עם סלון ומטבח בחלל פתוח ויציאה למרפסת מקורה.</li> <li><u>בקומה ח:</u> 2 יח"ד, כל אחת בת חדר וממ"ד עם סלון ומטבח בחלל פתוח עם יציאה למרפסת גג. יח"ד 1 בת חדר וממ"ד עם סלון ומטבח בחלל פתוח ויציאה למרפסת גג.</li> <li><u>על המגרש:</u> פיתוח שטח, מעברים לכלל ציבור במרווח צידי דרומי, גדרות, שביל אופניים בזיקת הנאה במרווח קדמית וזיקת הנאה למעבר תת קרקעי עבור כלי רכב בעורף המגרש ברוחב של 7.00 מ' מקו מגרש אחורי עבור חיבור עתיד.</li> </ol>

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף בן 11 תתי חלקות הבקשה חתומה ע"י מיופה כוח של 6 מהבעלים ולכל בעלים (תתי חלקות: 1, 10, 3, 4, 11) שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 336 ולא התקבלו התנגדויות.

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

קו בניין למרתפים	מותר	מוצע	סטייה
	5.00 מ' לחזית קדמית לאבן גבירול	5.00 מ' לחזית קדמית לאבן גבירול	
	7.00 מ' מגבול מגרש אחורי (וסימון של 6 מ' זיקת הנאה לרכבים מהמגרשים הסמוכים עבור חניה עתידית.	7.21 מ' מגבול מגרש אחורי.	

סטייה	מוצע	מותר	
	0 לשאר החזיתות.	0 לשאר החזיתות.	
	קומה אחת מלאה וקומה אחת חלקית סה"כ 2 קומות	2 - בהתאם לנספח בינוי	קומות
	2.95 מ' מ"ר 299.30 60% משטח המגרש 18 מחסנים דירתיים 1 מחסן משותף 3 מחסנים למסחר חדרים טכניים אורור חדר טראפו לחזית צדדית צפונית, ולחזית אחורית לשאר המרתף.	גובה משתנה עד 4.00 מ' נטו סה"כ 865.5 מ"ר עד 85% משטח המגרש מחסנים דירתיים מחסנים למסחר חדרים טכניים אורור מאולץ למרתפי החנייה לא יותר לחזית קדמית.	<b>קומת מרתף 1-</b> גובה קומה נטו תכסית הקומה שימוש אורור
	קומה 2: - 3.10 מ' מ"ר 230.99 14 מחסנים דירתיים חדר טראפו אורור לחזית אחורית בהתאם לנספח בינוי	גובה משתנה עד 4.00 מ' נטו סה"כ 865.5 מ"ר מחסנים דירתיים מחסנים למסחר חדרים טכניים אורור מאולץ למרתפי החנייה לא יותר לחזית קדמית.	<b>קומת מרתף 2-</b> <b>קומה חלקית</b> גובה קומה נטו שטח שירות מותר ( בהתאם לע/1) שימוש אורור
	בהתאם לנספח תנועה המצורף לתוכנית העיצוב	בהתאם לנספח תנועה המצורף לתוכנית העיצוב	התאמה לנספח הבינוי

**התאמה להנחיות מרחביות:**

הערות	לא	כן	
נראים דודי אגירה על הגג העליון, הדבר הינו בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה המעודכנות אך נבדק ונמצא כי אושר בהיתר מס' 0185-2021 מה-25/02/2021 ולא התבקש שינוי.		+	דודי אגירה

**חו"ד מכון רישוי**

**נדב בר 26/01/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

**תנועה וחניה**

הבקשה כוללת: שינויים לעומת היתר בניה מס' 21-0187 (בקשה מס' 18-1894).

דרישת התקן: 0 מקומות חניה.

מתוכנן: 0 מקומות חניה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

**סיכום מכון הרישוי**  
**המלצה: לאשר את הבקשה**

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

**טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פלפלון דמוי אלה	8.0	30.0	6.0	שימור	2,572
2	פלפלון דמוי אלה	8.0	30.0	6.0	שימור	2,572
7	פלפלון דמוי אלה	8.0	30.0	6.0	שימור	2,572
10	פלפלון דמוי אלה	8.0	30.0	6.0	שימור	2,572
26	מיש בונגה	7.0	15.0	3.0	שימור	1,201
28	מיש בונגה	7.0	15.0	3.0	שימור	1,201

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**ויקטוריה ולודרסקי 10/05/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח. בניין קיים נהרס, טרם התחילו לבנות בנוי חדש.

**חו"ד נוספות:**

**נכסים - מירי גלברט 10/10/2021**

חלקה 65 בגוש 6213 בבעלות פרטית.

מולאו הדרישות בבקשה להיתר מיום 03/03/2021

תנאי לתעודת גמר:

רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

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

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 0185-2021 מיום 22/02/2021 טרם התחלת הבנייה כמפורט:

- בקומת מרתף 2-:** הגדלת שטח קומת המרתף מהמאוסר בהיתר לתוספת 8 מחסנים דירתיים (סה"כ בקומה 14 מחסנים (6 קיימים בהיתר + 8 מחסנים חדשים), שינוי תוואי בפינה הדרום מערבית (קעור פינה מעוגלת), הנמכת רצפת הקומה להגבהת גובה הקומה ל-3.10 מ' נטו.
- בקומת מרתף 1-:** שינויי פנים ללא תוספת שטח, שינויי תוואי בפינה הדרום מערבית (קעור פינה מעוגלת).
- בקומת הקרקע:** שינויי פנים בפירים טכניים.
- בקומות טיפוסיות 1-7:** שינויי פנים ללא שינוי בתוואי הקומה, שינויים בחזיתות.
- בקומה 8 (קומת הגג החלקית):** שינויי פנים ללא שינוי תוואי הקומה, שינויים בחזיתות.

מספר יחידות הדיור והמסחר לאחר השינויים ללא שינוי מהמאוסר בהיתר מס' 0185-2021 מיום 22/02/2021. מספר מחסנים בקומות המרתף סה"כ 35 מחסנים (24 מחסנים דירתיים ו-3 מחסנים למסחר קיימים בהיתר + 8 מחסנים דירתיים חדשים)

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

**תנאים למתן היתר**

- אישור הגורמים אם נדרשים לפי דין, כגון: הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות.
- הגשת דו"ח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
- תשלום אגרות והיטלים;
- ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

**תנאים בהיתר**

- מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
- אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים

**תנאים לתעודת גמר**

הצגת תיקון נספח לרישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:  
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין

#### 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. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן בתוכניות הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים אם נדרשים לפי דין, כגון: הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות.
2. הגשת דו"ח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
4. תשלום אגרות והיטלים;
5. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

#### תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת תיקון נספח לרישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:  
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין

#### 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. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן בתוכניות הבקשה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

#### ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0009-22-1 מתאריך 17/01/2022

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 0185-2021 מיום 22/02/2021 טרם התחלת הבנייה כמפורט:

6. בקומת מרתף 2- הגדלת שטח קומת המרתף מהמאוסר בהיתר לתוספת 8 מחסנים דירתיים (סה"כ בקומה 14 מחסנים (6 קיימים בהיתר + 8 מחסנים חדשים), שינוי תוואי בפינה הדרום מערבית (קעור פינה מעוגלת), הנמכת רצפת הקומה להגבהת גובה הקומה ל-10.3מ' נטו.
7. בקומת מרתף 1- שינויי פנים ללא תוספת שטח, שינויי תוואי בפינה הדרום מערבית (קעור פינה מעוגלת).
8. בקומת הקרקע: שינויי פנים בפירים טכניים.
9. בקומות טיפוסיות 1-7: שינויי פנים ללא שינוי בתוואי הקומה, שינויים בחזיתות.
10. בקומה 8 (קומת הגג החלקית): שינויי פנים ללא שינוי תוואי הקומה, שינויים בחזיתות.

מספר יחידות הדיור והמסחר לאחר השינויים ללא שינוי מהמאוסר בהיתר מס' 0185-2021 מיום 22/02/2021.  
מספר מחסנים בקומות המרתף סה"כ 35 מחסנים (24 מחסנים דירתיים ו-3 מחסנים למסחר קיימים בהיתר + 8 מחסנים דירתיים חדשים)

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

#### תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים אם נדרשים לפי דין, כגון: הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות.
2. הגשת דו"ח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים;

3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה);
4. תשלום אגרות והיטלים;
5. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

#### **תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים

#### **תנאים לתעודת גמר**

- הצגת תיקון נספח לרישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
- א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין

#### **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. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים כמסומן בתוכניות הבקשה.

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