

י"ז ניסן תשפ"ב  
 18 אפריל 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0110 תאריך: 13/04/2022 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/תוספת בניה לפי תמ"א 38	חיימסון אריה	שלום עליכם 46	0093-046	18-0629	1
6	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אסולין אלברט	שלום עליכם 46	0093-046	18-0665	2

## רשות רישוי (דיון נוסף)

	26/04/2018	תאריך הגשה	18-0629	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תמ"א 38 תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות בניה תוספות בניה	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	מסלול

הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	שלום עליכם 46	כתובת
0093-046	תיק בניין	72/6906	גוש/חלקה
350	שטח המגרש	תמ"א 38/3, ע1	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב שמעיה 5, תל אביב - יפו 6802434	חיימסון אריה	מבקש
רחוב שמעיה 5, תל אביב - יפו 6802434	יאה חן השקעות בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	בר אורין גידי	עורך ראשי
רחוב כנרת 81, אשדוד 7770081	ברקוביץ בנו	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (הילה חדאד)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מספר 14-0350 מתאריך 19/06/2014 הנמצא בשלבי בנייה, הכוללים:</p> <p>בקומת המרתף העליונה: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית והקטנת מספר המחסנים הדירתיים לטובת שטחים משותפים.</p> <p>בכל קומות המרתף: הגדלת שטח המרתפים ועובי קירות הדיפון, הגבהת מפלסי המרתפים ושינוי בהסדרי החניה המשותפים עם הבניין הגובל מדרום (להלן חלקה 71 עבורו הוגשה בקשה להיתר שינויים מספר 18-0665).</p> <p>בקומת הקרקע: הגדלת הגגון מעל הכניסה הראשית לבניין.</p> <p>בקומת הגג: הגבהת מעקה הגג העליון.</p> <p>בכל הקומות: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית.</p> <p>בפיתוח השטח: הגבהת גדרות בגבולות המגרש ובנייה במרווח הקדמי.</p>

### מצב קיים:

על המגרש נמצא בשלבי בנייה בניין מגורים בן 6 קומות מלאות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 10 יח"ד (לפי היתר בנייה מספר 14-0350).
---

### ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים/ בקשת רישוי
הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 10 יח"ד. הבניין נמצא בשלבי בנייה.	19/06/2014	14-0350
הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 8 יח"ד. הבניין נמצא בשלבי בנייה הבנוי בקיר משותף מלא עם הבניין הצמוד מצפון.	18/06/2014	14-0359
בקשה לשינויים כלפי היתר 14-0359. הבקשה טרם נדונה בוועדה המקומית.		בקשת רישוי: 20180665
הארכת תוקפו של היתר 14-0350 עד לתאריך 19/06/2019.	13/06/2017	17-0662

תביעות משפטיות	תאריך	מהות	סטטוס
62-6-2017-0263	12/08/2018	צו הפסקת עבודה מנהלי- לפי הליך ישן	נסגרה התביעה
62-6-2017-0190	12/08/2018	צו הפסקת עבודה מנהלי- לפי הליך ישן	נסגרה התביעה
62-6-2017-0262	25/09/2017	צו הפסקת עבודה מנהלי- לפי הליך ישן	בוטלה התביעה
62-3-2014-0255	25/01/2015	צו הפסקת עבודה מנהלי- לפי הליך ישן	נסגרה התביעה
42-2-2009-0265	21/10/2009	צו הפסקת עבודה ללא היתר	הכנת הודעה לתביעה

**בעלויות:**

לפי רישום בנסח טאבו, הנכס רשום בבעלות משותפת של שלושה בעלי זכויות בנכס. מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה שהינו בעל זכות בנכס וע"י שאר בעלי הזכות בנכס ו/או מיופה כוחם.

**התאמה לתב"ע (תכנית 44, 3616 א' רחוב לא ראשי בתחום אזור ההכרזה)**

סטייה	מוצע	מותר	
	מבוקש עיבוי עמוד צפוני קיים ב- 0.20 מ' במרווח הקדמי.	3.00 מ'	<b>רצועה מפולשת</b>
0.20 מ' לא ניתן לאשר	4.70 מ' 4.71 מ'	עד 4.50 מ' עד 5.00 מ' להבלטת המעלית וחדרי המדרגות	<b>קומת גג חלקית:</b> גובה הבניה ברוטו, כולל מתקנים טכניים
0.10 מ'	3.20 מ' אושר בהיתר גובה מצללה 3.10 מ'.	גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה קורות עליונות	<b>מצללה על הגג:</b> גובה

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1, 3616 א'):**

סטייה	מוצע	מותר	
	3	2+4 לשטחי שירות כלליים	<b>קומות</b>
	ב 2 קומות המרתף העליונות: 2.90 מ', 3.65 מ' ו- 2.56 מ' בקומות המרתף התחתונה: 2.20 מ'	ב-2 קומות המרתף העליונות עד 4.0 מ' בקומות המרתף התחתונות עד 3.50 מ'	<b>גובה</b>
	ח. משחקים, מחסנים, חניה וחדרים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	<b>שימוש</b>
	במרתף עליון מוצעים מחסנים דירתיים ששטחם עד 12 מ"ר (כל אחד) ו-9 מחסנים דירתיים (עבור 10 יח"ד) בהתאם למותר.	בשטח מירבי של עד 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין (10 יח"ד).	<b>מחסנים דירתיים</b>
	<u>לפי מדידה גרפית</u> כ- 80.89% משטח המגרש (283.08 מ"ר) בהתאם למותר.	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי הוראות תכנית 3616 א' ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 297.50 מ"ר.	<b>תכסית</b>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
בוצעו שינויים מינוריים בפתחי החלונות בכל החזיתות		+	<b>עיצוב החזית</b>

הערות	לא	כן	
שאינם משפיעים באופן משמעותי על המראה הכללי של הבניין.			
מבוקשת הגדלת גגון מעל הכניסה הראשית לבניין בהתאם לתקנות אך ללא ציון חומרי הגמר, הגוון ופתרון ניקוז ואיטום בהתאם להוראות הנחיות מרחביות.	+		גגון
מבוקשת בנייה בתחום המרווח הקדמי לצורך אוורור חללים במרתף העליון בניגוד להוראות הנחיות מרחביות.	+		פיתוח השטח
מבוקשת הגבהת גדרות מעבר למותר בהנחיות מרחביות.	+		גדרות

**הערות נוספות:**

1. במסגרת הבקשה הנוכחית אין כל שינוי במספר הקומות ובקווי הבניין שאושרו במסגרת ההיתר המקורי מספר 14-0350.
2. במקביל לבקשה הנ"ל, הוגשה בקשה נוספת לשינויים כלפי היתר 14-0359 לבניין הבנוי בחלקה הגובלת מדרום ובנוי בקיר משותף מלא עם הבניין נשוא הבקשה. הבקשה טרם נדונה בוועדה המקומית.

**חו"ד מכון רישוי ע"י רינת ברקוביץ' 02/07/2018****תנועה**

שינויים המבוקשים במרתפים לעומת היתר מס' 14-0350 (בקשה מס' 13-2269) אינם משנים מספר מקומות חניה תיקניים (20 מקומות) במתקן חניה אוטומטי כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

**כיבוי אש**

דרישה להציג נספח אחרי ועדה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

**אצירת אשפה**

אין דרישות בתחנה זו. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

**איכות הסביבה**

כל התנאים מבקשה 13-2269, שבה נמסר היתר, תקפים בבקשה זו. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

**מקלוט**

עבור שינויים פנימיים בקומות המרתף מאושר פטור. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

**אדריכלות פיתוח**

אין דרישות בתחנה זו. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

**קונסטרוקציה**

מומלץ לאשר פתיחת בקשה לתוספת בניה, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

**סיכום מכון הרישוי**

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

**חו"ד מחלקת פיקוח ע"י ויקטור זמורו 22/05/2018**

א תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בבניה: השלמות עבודות גמר ופיתוח

**חו"ד מחלקת פיקוח:****ויקטור זמורו 01/11/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדאד)**

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 14-0350 מתאריך 19/06/2014 הנמצא בשלבי בנייה עם הבניין הגובל מדרום (להלן חלקה 71) עבורו הוגשה בקשה להיתר שינויים מספר 18-0665 שכן: במסגרת הבקשה הנוכחית אין כל שינוי במספר הקומות ובקווי הבניין שאושרו במסגרת ההיתר המקורי מספר 14-0350.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.

**תנאים להיתר**

1. הוצאת היתר לשינויים בזמן תוקף ההיתר המקורי מספר 14-0350.
2. הוצאת היתר בעת ועונה אחת עם הבקשה ברח' שלום עליכם 46 (18-0665).
3. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
4. הצגת פרטי כלונסאות ובלבד שיהיו ללא עוגנים זמניים (ללא חריגה מגבולות המגרש).
5. התאמת גובה הקומה העליונה כולל מעקה הגג העליון עד לגובה 4.50 מ' ובהתאם למותר בהוראות תכנית א'3616.
6. התאמת גובה הגדרות בגבולות המגרש ותחום המגרש בהתאם למותר בהנחיות המרחביות.
7. הצגת פתרון חלופי לאורור חלקי המרתף המוצעים ללא בנייה בתחום המרווח הקדמי של המגרש ובהתאם להוראות תוכנית א'3616 והנחיות מרחביות.
8. התאמת גובה המצללה המוצע בהתאם להוראות תכנית א'3616 או לחלופין, בהתאם למאושר בהיתר המקורי מס' 14-0350.

**הערות**

היתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מספר 14-0350 מ-16/06/2014 ואינו מהווה הארכת תוקפו.

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

רשות רישוי מספר 1-19-0041 מתאריך 06/02/2019

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 14-0350 מתאריך 19/06/2014 הנמצא בשלבי בנייה עם הבניין הגובל מדרום (להלן חלקה 71) עבורו הוגשה בקשה להיתר שינויים מספר 18-0665 שכן: במסגרת הבקשה הנוכחית אין כל שינוי במספר הקומות ובקווי הבניין שאושרו במסגרת ההיתר המקורי מספר 14-0350.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.

**תנאים להיתר**

1. הוצאת היתר לשינויים בזמן תוקף ההיתר המקורי מספר 14-0350.
2. הוצאת היתר בעת ועונה אחת עם הבקשה ברח' שלום עליכם 46 (18-0665).
3. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
4. הצגת פרטי כלונסאות ובלבד שיהיו ללא עוגנים זמניים (ללא חריגה מגבולות המגרש).
5. התאמת גובה הקומה העליונה כולל מעקה הגג העליון עד לגובה 4.50 מ' ובהתאם למותר בהוראות תכנית א'3616.
6. התאמת גובה הגדרות בגבולות המגרש ותחום המגרש בהתאם למותר בהנחיות המרחביות.
7. הצגת פתרון חלופי לאורור חלקי המרתף המוצעים ללא בנייה בתחום המרווח הקדמי של המגרש ובהתאם להוראות תוכנית א'3616 והנחיות מרחביות.
8. התאמת גובה המצללה המוצע בהתאם להוראות תכנית א'3616 או לחלופין, בהתאם למאושר בהיתר המקורי מס' 14-0350.

**הערות**

היתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מספר 14-0350 מ-16/06/2014 ואינו מהווה הארכת תוקפו.

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

ויקטור זמניר 01/11/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

### מהות הדיון הנוסף:

הארכת תוקף החלטת רשות הרישוי מ-07/04/2022 בשנה נוספת ושינוי החלטת רשות הרישוי מיום 06/02/2019 משינויים כלפי היתר מס' 14-0350, לשינויים בבניין קיים וביטול תנאי מס' 1 בהחלטה בהתאם.

### נימוקי הדיון הנוסף:

בהחלטת רשות הרישוי מיום 06/02/2019 אושרו שינויים כלפי היתר מס' 14-0350 שתוקפו פג ביום 19/06/2020. מאחר והבקשה לשינויים כלפי היתר כפופה לתוקפו של ההיתר המקורי שתוקפו פג ומבדיקת מח' פיקוח בשטח מיום 11/01/2022 המבוקש בנוי במלואו, יש לעדכן את ההחלטה לשינויים בבניין קיים, לבטל תנאי מס' 1 בהחלטה המקורית ולהאריך את תוקפה של ההחלטה בשנה נוספת מיום 07/04/2022.

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

1. עדכון החלטת רשות הרישוי מיום 06/02/2019 לשינויים בבניין קיים הנמצא בסיום שלב הבניה במקום לשינויים כלפי היתר מספר 14-0350.
2. ביטול תנאי מס' 1 בהחלטת רשות הרישוי מיום 06/02/2019.
3. הארכת תוקף ההחלטה בשנה נוספת מיום 07/04/2022.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 1  
רשות רישוי מספר 0110-22-1 מתאריך 13/04/2022

1. עדכון החלטת רשות הרישוי מיום 06/02/2019 לשינויים בבניין קיים הנמצא בסיום שלב הבניה במקום לשינויים כלפי היתר מספר 14-0350.
2. ביטול תנאי מס' 1 בהחלטת רשות הרישוי מיום 06/02/2019.
3. הארכת תוקף ההחלטה בשנה נוספת מיום 07/04/2022.

### תנאים להיתר

1. הוצאת היתר לשינויים בזמן תוקף ההיתר המקורי מספר 14-0350.
2. הוצאת היתר בעת ועונה אחת עם הבקשה ברח' שלום עליכם 46 (18-0665).
3. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
4. הצגת פרטי כלונסאות ובלבד שיהיו ללא עוגנים זמניים (ללא חריגה מגבולות המגרש).
5. התאמת גובה הקומה העליונה כולל מעקה הגג העליון עד לגובה 4.50 מ' ובהתאם למותר בהוראות תכנית א'3616.
6. התאמת גובה הגדרות בגבולות המגרש ותחום המגרש בהתאם למותר בהנחיות המרחביות.
7. הצגת פתרון חלופי לאזור חלקי המרתף המוצעים ללא בנייה בתחום המרווח הקדמי של המגרש ובהתאם להוראות תוכנית א'3616 והנחיות מרחביות.
8. התאמת גובה המצללה המוצע בהתאם להוראות תכנית א'3616 או לחלופין, בהתאם למאושר בהיתר המקורי מס' 14-0350.

### הערות

היתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מספר 14-0350 מ-16/06/2014 ואינו מהווה הארכת תוקפו.

## רשות רישוי (דיון נוסף)

מספר בקשה	18-0665	תאריך הגשה	03/05/2018
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	שלום עליכם 46	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	71/6906	תיק בניין	0093-046
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, תמ"א 38א/3, ע1	שטח המגרש	275

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אסולין אלברט	רחוב קורדובה יצחק 37, משמר השבעה 5029700
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו אגף נכסים	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	ברקוביץ בנו	רחוב כנרת 81, אשדוד 7770081

### מהות הבקשה: (הילה חדאד)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מספר 14-0359 מתאריך 18/06/2014 הנמצא בשלבי בנייה, הכוללים:</p> <p>בקומת המרתף העליונה: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית והקטנת מספר המחסנים הדירתיים לטובת שטחים משותפים.</p> <p>בכל קומות המרתף: הגדלת שטח המרתפים ועובי קירות הדיפון, הגבהת מפלסי המרתפים והגדלת שינוי בהסדרי החניה המשותפים עם הבניין הגובל מצפון (להלן חלקה 72 עבורו הוגשה בקשה להיתר שינויים מספר 18-0629).</p> <p>בקומת הקרקע: הגדלת הגגון מעל הכניסה הראשית לבניין.</p> <p>בגג העליון: הגבהת מעקה הגג העליון והוספת גגון מעל מדרגות עלייה לגג הטכני.</p> <p>בכל הקומות: עיבוי קירות, שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית.</p> <p>בפיתוח השטח: הגבהת גדרות בגבולות המגרש ובנייה במרווח הקדמי.</p>

### מצב קיים:

על המגרש נמצא בשלבי בנייה בניין מגורים בן 6 קומות מלאות עם קומת גג חלקית מעל קומות מרתף עבור 8 יח"ד (לפי היתר בנייה מס' 14-0359).
---

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים/ בקשת רישוי	שנה	תיאור
14-0359	18/06/2014	הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 8 יח"ד. הבניין נמצא בשלבי בנייה.
14-0350	19/06/2014	הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל 3 קומות מרתף עבור 10 יח"ד. הבניין נמצא בשלבי בנייה <u>הבנוי בקיר משותף מלא עם הבניין הצמוד מדרום.</u>
17-0522	05/07/2017	הארכת תוקפו של היתר המקורי מספר 14-0359 לשנתיים נוספות החל מתאריך 18/06/2017.
בקשת רישוי: 20180629		בקשה לשינויים כלפי היתר 14-0350. הבקשה טרם נדונה בוועדה המקומית.

תביעות משפטיות	תאריך	מהות	סטטוס
----------------	-------	------	-------

נסגרה התביעה	צו הפסקת עבודה מנהלי- לפי הליך ישן	12/08/2018	62-6-2017-0263
נסגרה התביעה	צו הפסקת עבודה מנהלי- לפי הליך ישן	12/08/2018	62-6-2017-0190
בוטלה התביעה	צו הפסקת עבודה מנהלי- לפי הליך ישן	25/09/2017	62-6-2017-0262
נסגרה התביעה	צו הפסקת עבודה מנהלי- לפי הליך ישן	25/01/2015	62-3-2014-0255
הכנת הודעה לתביעה	צו הפסקת עבודה ללא היתר	21/10/2009	42-2-2009-0265

**בעלויות:**

לפי רישום בנסח טאבו, הנכס רשום בבעלות של הקרן הקיימת לישראל ובחכירה של המבקש. מפרט הבקשה חתום ע"י מבקש הבקשה שהינו בעל הזכות בנכס. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכנית 44, 3616א' רחוב לא ראשי בתחום אזור ההכרזה)**

סטייה	מוצע	מותר	
	מבוקשת תוספת קיר בגבול המגרש הדרומי בתחום הרצועה המפולשת.	3.00 מ'	<b>רצועה מפולשת:</b>
0.20 מ' לא ניתן לאשר.	4.70 מ' 4.70 מ'	עד 4.50 מ' עד 5.00 להבלטת המעלית וחדרי המדרגות	<b>קומת גג חלקית:</b> גובה הבנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים
	3.15 מ' הנמכת גובה המצללה. ניתן לאשר מאחר ובהיתר מס' 14-0539 אושרה מצללה בגובה 3.35 מ'	גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	<b>מצללה על הגג:</b> גובה

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1, 3616א'):**

סטייה	מוצע	מותר	
	3	2+4 לשטחי שירות כלליים	<b>קומות</b>
	ב 2 קומות המרתף העליונות: 4.00 מ' ו- 2.40 מ' בקומות המרתף התחתונה: 2.20 מ'	ב-2 קומות המרתף העליונות עד 4.0 מ' בקומות המרתף התחתונות עד 3.50 מ'	<b>גובה</b>
	ח. משחקים, מחסנים, חניה וחדרים טכניים.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	<b>שימוש</b>
	במרתף עליון מוצעים מחסנים דירתיים ששטחם עד 12 מ"ר (כל אחד) ו-4 מחסנים דירתיים (עבור 8 יח"ד) בהתאם למותר.	בשטח מירבי של עד 12 מ"ר (נטו) ובמספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור בבניין (10).	<b>מחסנים דירתיים</b>
	לפי מדידה גרפית כ- 79.43% משטח המגרש (202.72 מ"ר) בהתאם למותר.	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי הוראות תכנית 3616א' ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש= 216.94 מ"ר.	<b>תכסית</b>

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
-------	----	----	--

הערות	לא	כן	
בוצעו שינויים מינוריים בפתחי החלונות בכל החזיתות שאינם משפיעים באופן משמעותי על המראה הכללי של הבניין.		+	<b>עיצוב החזית</b>
מבוקשת הגדלת גגון מעל הכניסה הראשית לבניין ללא ציון חומרי הגמר, הגוון ופתרון ניקוז ואיטום בהתאם להוראות הנחיות מרחביות.	+		<b>גגון</b>
מבוקשת בנייה בתחום המרווח הקדמי לצורך אוורור חללים במרתף העליון בניגוד להוראות הנחיות מרחביות.	+		<b>פיתוח השטח</b>
מבוקשת הגבהת הגדר המזרחית מעבר למותר בהנחיות מרחביות.	+		<b>גדרות</b>

**הערות נוספות:**

1. במסגרת הבקשה הנוכחית אין כל שינוי במספר הקומות ובקווי הבניין שאושרו במסגרת ההיתר המקורי מספר 14-0539.
2. במקביל לבקשה הנ"ל, הוגשה בקשה נוספת לשינויים כלפי היתר 14-0350 לבניין הבנוי בחלקה הגובלת מצפון ובנוי בקיר משותף מלא עם הבניין נשוא הבקשה. הבקשה טרם נדונה בוועדה המקומית.

**חו"ד מכון רישוי****עמי סיידוף 24/01/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי עמי סיידוף לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

**תנועה**

עבור שינויים המבוקשים לעומת היתר מס' 14-0350 (בקשה מס' 13-2269) אין דרישה להסדר חניה נוספת- מאושר פטור. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

**כיבוי אש**

דרישה להציג נספח אחרי ועדה המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

**אצירת אשפה**

אין דרישות בתחנה זו. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

**איכות הסביבה**

כל התנאים מבקשה 13-2269, שבה נמסר היתר, תקפים בבקשה זו. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

**מקלוט**

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

**אדריכלות מכון הרישוי**

יש לציין נושאים מרכזיים בחוות הדעת המלצה: להעביר לוועדה לאישור

**קונסטרוקציה**

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

**סיכום מכון הרישוי**

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף 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 זמירו 22/05/2018**

תוכנית תואמת את המצב בשטח

המבוקש בבניה : השלמת עבודות גמר ופיתוח

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**ויקטור זמיר 01/11/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

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

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 14-0359 מתאריך 18/06/2014 הנמצא בשלבי בנייה עם הבניין הגובל מצפון (להלן חלקה 72) עבורו הוגשה בקשה להיתר שינויים מספר 18-0629 שכן: במסגרת הבקשה הנוכחית אין כל שינוי במספר הקומות ובקווי הבניין שאושרו במסגרת ההיתר המקורי מספר 14-0359.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.

#### תנאים להיתר

1. הוצאת היתר לשינויים בזמן תוקף ההיתר המקורי מספר 14-0359.
2. הוצאת היתר בעת ובעונה אחת עם הבקשה ברחוב שלום עליכם 46 (18-0629).
3. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
4. הצגת פרטי כלונסאות ובלבד שיהיו ללא עוגנים זמניים (ללא חריגה מגבולות המגרש).
5. התאמת גובה הקומה העליונה כולל מעקה הגג העליון עד לגובה 4.50 מ' ובהתאם למותר בהוראות תכנית א'3616.
6. התאמת גובה הגדרות בגבולות המגרש ובתחום המגרש בהתאם למותר בהוראות הנחיות מרחביות.
7. הצגת פתרון חלופי לאוורור חלקי המרתף המוצעים, ללא בנייה בתחום המרווח הקדמי של המגרש ובהתאם להוראות תוכנית א'3616 והוראות הנחיות מרחביות.

#### הערות

היתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מספר 14-0359 מ-18/06/2014 ואינו מהווה הארכת תוקפו.

### החלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 19-0036-1 מתאריך 06/02/2019

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 14-0359 מתאריך 18/06/2014 הנמצא בשלבי בנייה עם הבניין הגובל מצפון (להלן חלקה 72) עבורו הוגשה בקשה להיתר שינויים מספר 18-0629 שכן: במסגרת הבקשה הנוכחית אין כל שינוי במספר הקומות ובקווי הבניין שאושרו במסגרת ההיתר המקורי מספר 14-0359.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים אשר יפורטו בהמשך.

#### תנאים להיתר

1. הוצאת היתר לשינויים בזמן תוקף ההיתר המקורי מספר 14-0359.
2. הוצאת היתר בעת ובעונה אחת עם הבקשה ברחוב שלום עליכם 46 (18-0629).
3. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
4. הצגת פרטי כלונסאות ובלבד שיהיו ללא עוגנים זמניים (ללא חריגה מגבולות המגרש).
5. התאמת גובה הקומה העליונה כולל מעקה הגג העליון עד לגובה 4.50 מ' ובהתאם למותר בהוראות תכנית א'3616.
6. התאמת גובה הגדרות בגבולות המגרש ובתחום המגרש בהתאם למותר בהוראות הנחיות מרחביות.
7. הצגת פתרון חלופי לאוורור חלקי המרתף המוצעים, ללא בנייה בתחום המרווח הקדמי של המגרש ובהתאם להוראות תוכנית א'3616 והוראות הנחיות מרחביות.

#### הערות

היתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מספר 14-0359 מ-18/06/2014 ואינו מהווה הארכת תוקפו.

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**ויקטור זמיר 01/11/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

**מהות הדיון הנוסף:**

הארכת תוקף החלטת רשות הרישוי מיום 07/04/2022 בשנה נוספת, שינוי החלטת רשות הרישוי מיום 06/02/2019 משינויים כלפי היתר מס' 14-0359, לשינויים בבניין קיים וביטול תנאי מס' 1 בהחלטה בהתאם.

**נימוקי הדיון הנוסף:**

בהחלטת רשות הרישוי מיום 06/02/2019 אושרו שינויים כלפי היתר 14-0359 שתוקפו פג ביום 18/06/2020. מאחר והבקשה לשינויים כלפי היתר כפופה לתוקפו של ההיתר המקורי שתוקפו פג ומבדיקת מח' פיקוח בשטח מיום 11/01/2022 המבוקש בנוי במלואו, יש לעדכן את ההחלטה לשינויים בבניין קיים, לבטל תנאי מס' 1 בהחלטה המקורית ולהאריך את תוקפה של ההחלטה בשנה נוספת מיום 07/04/2022.

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

1. עדכון החלטת רשות הרישוי מיום 06/02/2019 לשינויים בבניין קיים הנמצא בסיום שלב הבניה במקום לשינויים כלפי היתר מספר 14-0359.
2. ביטול תנאי מס' 1 בהחלטת רשות הרישוי מיום 06/02/2019.
3. הארכת תוקף ההחלטה בשנה נוספת מיום 07/04/2022.

**ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 2**

רשות רישוי מספר 0110-22-1 מתאריך 13/04/2022

1. עדכון החלטת רשות הרישוי מיום 06/02/2019 לשינויים בבניין קיים הנמצא בסיום שלב הבניה במקום לשינויים כלפי היתר מספר 14-0359.
2. ביטול תנאי מס' 1 בהחלטת רשות הרישוי מיום 06/02/2019.
3. הארכת תוקף ההחלטה בשנה נוספת מיום 07/04/2022.

**תנאים להיתר**

1. הוצאת היתר לשינויים בזמן תוקף ההיתר המקורי מספר 14-0359.
2. הוצאת היתר בעת ובעונה אחת עם הבקשה ברחוב שלום עליכם 46 (18-0629).
3. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.
4. הצגת פרטי כלונסאות ובלבד שיהיו ללא עוגנים זמניים (ללא חריגה מגבולות המגרש).
5. התאמת גובה הקומה העליונה כולל מעקה הגג העליון עד לגובה 4.50 מ' ובהתאם למותר בהוראות תכנית 3616 א'.
6. התאמת גובה הגדרות בגבולות המגרש ובתחום המגרש בהתאם למותר בהוראות הנחיות מרחביות.
7. הצגת פתרון חלופי לאוורור חלקי המרתף המוצעים, ללא בנייה בתחום המרווח הקדמי של המגרש ובהתאם להוראות תוכנית 3616 א' והוראות הנחיות מרחביות.

**הערות**

היתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מספר 14-0359 מ-18/06/2014 ואינו מהווה הארכת תוקפו.