

כ"ב אלול תשפ"ב  
18 ספטמבר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0276 תאריך: 31/08/2022 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      |  |
| ע"י מ"מ מאיר אלואיל | מהנדס העיר/מזכיר הועדה                        | אדרי אודי כרמלי       |  |
|                     | 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      | תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)      | יגאל אלמי ושות' בע"מ | ילין דוד 20       | 0488-020       | 22-0721   | 1         |
| 6      | תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)      | ברעם אברהם           | פנקס דוד צבי 52   | 0478-052       | 22-1073   | 2         |
| 13     | תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) | חגאג יהודה עידו      | כ"ג יורדי הסירה 4 | 0205-004       | 22-1233   | 3         |

**רשות רישוי (דיון נוסף)**

|           |                 |             |                               |
|-----------|-----------------|-------------|-------------------------------|
| מספר בקשה | 22-0721         | תאריך הגשה  | 09/05/2022                    |
| מסלול     | תוספות ושינויים | תוספות בניה | תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) |

|          |                              |           |                             |
|----------|------------------------------|-----------|-----------------------------|
| כתובת    | ימ"ד 20                      | שכונה     | הצפון החדש-סביבת ככר המדינה |
| גוש/חלקה | 391/6213                     | תיק בניין | 0488-020                    |
| מס' תב"ע | תמ"א 38/3, א, ע1, בי, 3729 א | שטח המגרש |                             |

| בעל עניין           | שם                   | כתובת                                     |
|---------------------|----------------------|-------------------------------------------|
| מבקש                | שולמן אילנה          | רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104  |
| מבקש                | שולמן רוני           | רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104  |
| מבקש                | שושני סוזנה          | רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104  |
| מבקש                | יגאל אלמי ושות' בע"מ | ת.ד. 174, פארק תעשיות חבל מודי 7319900    |
| בעל זכות בנכס       | שושני אברהם          | רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104  |
| בעל זכות בנכס       | קוזלובסקי רינה       | רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104  |
| בעל זכות בנכס       | גילה ירח             | רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104  |
| בעל זכות בנכס       | גילה חוה             | רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104  |
| בעל זכות בנכס       | שולמן מור            | רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104  |
| בעל זכות בנכס       | לוי מיכאל            | רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104  |
| בעל זכות בנכס       | אשכנזי שאולה         | רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104  |
| בעל זכות בנכס       | לוי דן יעקב          | רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104  |
| בעל זכות בנכס       | גורלינק מרה אנה אסתר | רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104  |
| בעל זכות בנכס       | שרון אופיר           | רחוב פריש דניאל 3, תל אביב - יפו 6473104  |
| עורך ראשי           | בר אורין גידי        | רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604      |
| מתכנן שלד           | שילר ערן             | חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235 |
| מיופה כח מטעם המבקש | אלמי אריאל           | רחוב שמואל הנביא 36, הוד השרון 4538312    |

**מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)**

|                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>מהות עבודות בניה</b></p> <p>קירו מרפסת גג בקומה 7 ושינוי קונטור הגג העליון בהתאמה, בבניין מגורים קיים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף.</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**מצב קיים:**

|                                                                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>בבניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, עבור סה"כ 25 יח"ד.</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|

**ממצאי תיק בניין:**

| מסמך | תיאור                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | שנה        | היתרים רלוונטיים |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------------|
|      | <p>שינויים כלפי היתר 19-0348, עבור 25 יחידות דיור, הכוללים:</p> <p>1. בקומות המרתף: העמקת היסודות, שינויי גובה קומות המרתף, שינויי פנים ללא שינוי בתוואי ותכנית המרתף הכוללים שינוי שטח מחסן פרטי ושינוי במבואה ללא שינוי במערך החניה.</p> <p>2. בקומת קרקע: הגדלת שטח יחידת הדיור המערבית, הזזת חדר בלוני הגז, שינויי תוואי חדר האשפה, שינויי פנים ביחידות הדיור.</p> | 29/11/2021 | 20210903         |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |            |         |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|
|  | <p>3. קומות טיפוסיות 5-1: שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות ביחידות הדיור ללא תוספת שטח, <b>הגדלת שטח מרפסות גוזזטרה ל-2 יחידות הדיור בחזית הקדמית.</b></p> <p>4. קומה 6, קומת גג חלקית תחתונה: שינוי מיקום דלת הכניסה ליחידת הדיור בחזית הקדמית, שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות ביחידות הדיור ללא תוספת שטח.</p> <p>5. קומה 7, קומת גג חלקית עליונה: ביחידת הדיור המערבית שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות ללא תוספת שטח, ביחידת הדיור המזרחית, שינויי פנים, <b>שינוי בחזיתות ותוספת שטח ע"י הקטנת שטח מרפסת הגג של יחידת דיור זו בחזית האחורית.</b></p> <p>6. בחצר: ביטול שביל מרוצף והגדלת שטח הגינון במרווח הקדמי, הגבהת נישה לגמל מים בגבול המגרש הצדדי מערבי. מספר יחידות הדיור לאחר השינויים ללא שינוי.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |         |
|  | <p>הריסת הקיים במגרש, שחיזוקו נדרש לפי תמ"א 38, והקמת בניין חדש למגורים בן 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות מעל מרתף בן 2 קומות. סה"כ 25 דירות.</p> <p>בקומות המרתף: 27 קומות החניה, 25 מחסנים דירתיים המשמשים גם לאחסון אופניים, 2 מחסנים משותפים, חדר משאבות, מאגר מים והמשך של גרם המדרגות והמעלית של הבניין.</p> <p>בקומת קרקע: לובי כניסה לבניין, חדר אשפה ו-2 דירות גן אחוריות הכוללות ממ"ד.</p> <p>בקומות 1,2,3,5: בכל קומה 4 דירות, שכל אחת מהן כוללת ממ"ד ומרפסת גוזזטרה.</p> <p>בקומה 4: 3 דירות הכוללות כל אחת מהן ממ"ד ומרפסות גוזזטרה.</p> <p>בקומה 6: קומה חלקית-2 דירות. הדירה הקדמית כוללת ממ"ד, מרפסת גג קדמית ומרפסת גוזזטרה אחורית. הדירה האחורית כוללת ממ"ד ומרפסת גוזזטרה אחורית.</p> <p>בקומה 7: קומה חלקית-2 דירות. הדירה המערבית כוללת ממ"ד, מרפסת גג אחורית ומרפסת גוזזטרה קדמית. הדירה המזרחית כוללת ממ"ד ומרפסת גג (בדירה זו נעשו נסיגות מהחזית העורפית והקדמית וכל השטחים שהופחתו התווספו לבניין).</p> <p>גג עליון: שטח משותף המכיל מתקנים טכניים, מעבי מזגנים ומערכות סולאריות.</p> <p>פיתוח שטח: רמפה ירידה למרתף החניה, גינה משותפת, מתקנים טכניים וגדרות.</p> | 07/06/2019 | 19-0348 |

**בעלויות:**

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של כל הבעלים.

**התאמה לתכנית (3729 א', רובע 4, רחוב לא ראשי, לא באזור ההכרזה, מגרש גדול)**

| סטייה | מוצע                                                     | מותר                                                  | נסיגות קומות גג חלקיות |
|-------|----------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|------------------------|
|       | קירוי חלק ממרפסת הגג בקומה 7 הנמצא בתוך הנסיגות המותרות. | 3.00 מ' ממעקה הגג הקדמי.<br>0.00 מ' ממעקה הגג האחורי. | קומה 7                 |
|       | 0.00 מ'.<br>2.00 מ'.                                     | 0.00 מ' ממעקה הגג הקדמי.<br>2.00 מ' ממעקה הגג האחורי. | קומה 8                 |

**הערות נוספות:**

1. מבוקש קירוי מרפסת גג בקומה 7, בשטח של כ- 6.75 מ"ר (לפי חישוב שטחים). מרפסת הגג נמצאת בתוך נסיגות הגג.
2. לפי היתר 19-0348 והיתר שינויים 20210903, הבניין נבנה בתוך קווי הבניין וכל זכויות הבנייה נוצלו, שכן תכנון הבניין עשה שימוש בכל קווי הבניין והקומות המותרים.

3. בהיתר בניה 19-0348, הופחת שטח של 15.9 מ"ר מהדירה המזרחית בקומה 7 (הפחתה של 9.2 בעורף והפחתה של 6.7 מ"ר בחזית הקדמית). השטח הנותר שימש לתוספת מרפסת של 6 מ"ר מעל מרפסת גג לדירה המערבית בקומה 7 ועבור תוספת של 5.3 מ"ר למרפסת בקומה 4.
4. לפי היתר שינויים 20210903 שטח דירת הגג בקומה 7 גדל, וכל המרפסות בבניין הורחבו.
5. נראה אפוא שלא נותרו שטחים לקירוי מרפסת הגג המבוקש. **לא ניתן לאשר.**
6. לא הוכח שקירוי מרפסת הגג בקומה החלקית לא גורם להגדלת זכויות מעבר למותר. בזמן בדיקת הבקשה, עורך הבקשה התבקש להציג הוכחה לסך השטחים שנותרו לבניה. במקום זאת, העורך הציג חישוב מרפסות בלבד, ללא התייחסות לנסיגות בגג (קומה 7) ולשינויים שנעשו בהיתרים הקודמים.
7. תנוחת קומה 7 וקומת הגג סומן בטעות "ללא שינויי".

### **חו"ד מכון רישוי**

**שרה לסקה 21/03/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי

### **תנועה וחניה**

אין נגיעה לחניה בבקשה זו.  
המלצה: לאשר את הבקשה

### **גנים ונוף**

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

### **אדריכלות מכון הרישוי**

אין נגיעה לאדריכלות.  
המלצה: לאשר את הבקשה

### **סיכום מכון הרישוי**

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

### **חו"ד מחלקת פיקוח:**

**אהרון מיכאלי 29/11/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו.

## **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אריאל אברהם)**

לא לאשר את הבקשה לקירוי מרפסת גג בקומה 7 ושינוי קונטור הגג העליון בהתאמה, בבניין מגורים קיים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, שכן קירוי מרפסת הגג גורם להגדלת זכויות מעבר למותר.

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-22-0220 מתאריך 11/07/2022**

לא לאשר את הבקשה לקירוי מרפסת גג בקומה 7 ושינוי קונטור הגג העליון בהתאמה, בבניין מגורים קיים בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף, שכן קירוי מרפסת הגג גורם להגדלת זכויות מעבר למותר.

### **מהות הדיון הנוסף:**

שינוי החלטת רשות הרישוי מתאריך 11/07/2022 לאור בדיקה חוזרת של הבקשה.

### **נימוקי הדיון הנוסף:**

לאחר מספר פגישות שנערכו עם עורך הבקשה ומסמכים חדשים שהוגשו לצורך הבדיקה, נמצא שקירוי מרפסת גג והגדלת שטח הדירה העליונה נמצא במסגרת זכויות הבנייה המותרות ולפיכך יש לתקן את ההחלטה שניתנה ע"י רשות הרישוי בתאריך 11/07/2022 ולאשר את הבקשה כפי שהיא הוגשה.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אריאל אברהם)**

לבטל את החלטת רשות הרישוי מתאריך 11/07/2022 ולאשר את הבקשה לקירוי מרפסת גג בקומה 7 ושינוי קונטור הגג העליון בהתאמה, בבניין מגורים קיים בן 6 קומות ו-2 קומות מעל 2 קומות מרתף.

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

**תנאים למתן היתר**

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח 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.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
  2. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
- תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

**תנאים להתחלת עבודות**

1. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

**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. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.

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

**ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 2**

רשות רישוי מספר 1-22-0276 מתאריך 31/08/2022

לבטל את החלטת רשות הרישוי מתאריך 11/07/2022 ולאשר את הבקשה לקירוי מרפסת גג בקומה 7 ושינוי קונטור הגג העליון בהתאמה, בבניין מגורים קיים בן 6 קומות ו-2 קומות מעל 2 קומות מרתף.

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

**תנאים למתן היתר**

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח 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.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
  2. שלד הבניין יבוצע אך ורק באופן זהה לתכניות שהוגשו לבקרה ההנדסית. אין לבצע את השינויים בפועל אלא לאחר קבלת היתר בניה לשינויים אלו.
- תנאי למתן היתר בניה מתוקן שכזה יהיה הגשת מסמכים הנדסיים מתוקנים לצורך ביצוע בקרה הנדסית חוזרת וההיתר יינתן רק לאחר שתושלם ותאושר בקרה הנדסית שכזו.

### **תנאים להתחלת עבודות**

1. הגשת "טופס אחריות לביצוע פרויקט מורכב" למחלקת פיקוח על הבניה, חתום על ידי האחראי לביקורת, מתכנן השלד, האחראי לביצוע השלד, הקבלן המבצע וקבלן ההריסות. ניתן להוריד את הטופס מאתר האינטרנט העירוני.

### **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. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.

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

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

עמ' 6

0478-052 22-1073 21-01117

## רשות רישוי

|  |                               |             |                 |           |
|--|-------------------------------|-------------|-----------------|-----------|
|  | 05/07/2022                    | תאריך הגשה  | 22-1073         | מספר בקשה |
|  | תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) | תוספות בניה | תוספות ושינויים | מסלול     |

|                             |           |                               |          |
|-----------------------------|-----------|-------------------------------|----------|
| הצפון החדש-סביבת ככר המדינה | שכונה     | פנקס דוד צבי 52 רחוב בלקינד 4 | כתובת    |
| 0478-052                    | תיק בניין | 1396/6213                     | גוש/חלקה |
| 7001                        | שטח המגרש | בי, 50, 3729א, 1865, 1389     | מס' תב"ע |

| כתובת                                       | שם                       | בעל עניין     |
|---------------------------------------------|--------------------------|---------------|
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | ברקוביץ עזריאל           | מבקש          |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | ברעם אברהם               | מבקש          |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | מיטלמן משה מרדכי         | מבקש          |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | בנין מאיר משה            | מבקש          |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | סטינגר מרגלית            | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | מרסה זאב                 | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | פוטיק יהודית             | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | לילו מרים אדל            | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | בן צור שושנה             | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | אהרוני רות               | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | פוטיק דוד                | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | טולדאנו נירה             | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | פלד פלפל יעל             | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | לוסטגרטן יוכבד           | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | לוסטגרטן דב              | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | ברעם אברהם               | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | שמחה שרה                 | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | שקולניק אבינועם          | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | פרלשטיין ניצה            | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | צפדיה שרה                | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | מנור אביתר               | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | ורדימון אורגד            | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | פרנסס טובה               | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | פלומן יזחר               | בעל זכות בנכס |
| רחוב יואב 12, תל אביב - יפו 6993812         | בזרנו יעל                | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | קהן אדריאן               | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | כהן קלאודיה ג'סיקה       | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | בלי מיראי                | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | בניה צילה                | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | וילנגר אביבה             | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | ורדימון לוציה            | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | טננבאום גביש כנרת יהודית | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | צוקרמן נועם              | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | בן צור ניסים             | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | קלוסיני קהן סימונה       | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | חפיף גיא                 | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | וולף רועי                | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | גביש נועם                | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | קוברי פנינה              | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | קוברי דניאל              | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | גרופר אבישי              | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | צוקרמן אסתר              | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | קוברי נתנאל טוביה        | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | אידלס חיים יצחק          | בעל זכות בנכס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | אידלס אסתר               | בעל זכות בנכס |

| כתובת                                       | שם                     | בעל עניין     |
|---------------------------------------------|------------------------|---------------|
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | וולף צפדיה בשמת        | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | גרופר איילת            | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | שקולניק דינה           | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | שדה זעירא עירית        | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | לבנרוזן טופז דניאל     | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | לאופר שושנה            | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | קפלן מנחם              | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | לוי שלומית             | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | מיטלמן משה מרדכי       | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | כהן חיים               | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | שליט חנוך              | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | ברקוביץ נעמי           | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | מיטלמן עידית חיה       | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | מחרובסקי אבן אילנה     | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | וילנגר יצחק            | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | ברעם רונית             | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | דורון רון אליעזר       | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | פלומן אפרת             | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | ילון גדעון             | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | פנחסי לירון            | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | מיטרני חנה             | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | סלמה רפאל              | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | סלמה גיזל              | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | אידלסון מריאנה         | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | אידלסון אברהם          | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | וסרשטיין אלעד          | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | פוקורני ורטהיים עומר   | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | ליפרמן ויויאן          | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | ליפרמן בנסדון אילן איס | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | מיטרני ניסו            | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | מיטרני סלבטור          | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | סיברט איזידור אנדרה    | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | לוסגרטן גרף סנדר סימון | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | טישמן הגר              | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | לוסגרטן אסתר           | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | פארלי פרלה             | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | סילברמן לארי           | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | בנין מאיר משה          | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | לנדאו אוזיאס           | בעל זכות בנקס |
| רחוב פנקס דוד צבי 52, תל אביב - יפו 6226116 | טל עדינה               | בעל זכות בנקס |
| רחוב לאה 58, חיפה 34815                     | אפומנדו אורן           | עורך ראשי     |
| רחוב קרויס 6, תל אביב - יפו 6905510         | קייילין דניאל          | מתכנן שלד     |

מהות הבקשה: (אדר' אברהם אריאל)

מהות עבודות בניה

תוספת מרפסות בחזית צפונית ודרומית, בקומות 1 עד 15, בבניין בן 15 קומות מעל קומת קרקע, קומת ביניים, קומת מרתף, ו-2 דירות גג.

**מצב קיים:**

בחלקה קיימים 3 בניינים בני 16 קומות, קומת ביניים, קומת מרתף, ו-2 דירות גג. התוספת מבוקשת בבניין הצפוני (האמצעי).

**ממצאי תיק בניין:**

| מסמך | תיאור                                                    | שנה  | היתרים רלוונטיים |
|------|----------------------------------------------------------|------|------------------|
|      | בנין בן 16 קומות, קומת ביניים, קומה תחתונה ו-2 דירות גג. | 1973 | 967              |
|      | שינויים בדירות הגג.                                      | 1974 | 566              |

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף עבור 203 תת חלקות, והבקשה חתומה על ידי בא כוחם של כל המבקשים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכנית א' 3729 אזור רובע 4, מחוץ לאזור ההכרזה)**

| סטייה | מוצע                                                                                         | מותר                                                             |                                               |
|-------|----------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
|       | מרפסות בקומות 1 עד 15 (קומות טיפוסיות) הכוללת מחזית המבנה, הכל בתוך קווי בניין. (ראה הערה 2) | עד 1.60 מ'                                                       | <b>תוספת מרפסות:</b><br>הבלטה מקו בניין קדמי: |
|       | בהתאם למותר ממוצע של 11.44 מ"ר                                                               | לא יעלה שטח מרפסת על 14 מ"ר וממוצע שטח למרפסת לא יעלה על 12 מ"ר. | שטח:                                          |

**התאמה לתקנות:**

| הערות               | לא | כן |             |
|---------------------|----|----|-------------|
| בהתאם לבניין הקיים. |    | *  | חומרי גמר   |
|                     |    | *  | תצהיר מהנדס |

**הערות נוספות:**

1. הבקשה כפי שהוגשה אינה מציגה מה נהרס ומה נבנה. בשיחה עם העורך הוסבר לי שהחלון בין הדירה למרפסת מתחיל מהרצפה.
2. יש דירה אחת שסומנה שאינה כלולה בבקשה (בקומה 13 בצד הדרומי). בחתך ובחזית מסומנת המרפסת עם רצפה ומעקה אך בתנוחות הבקשה לא ברור מה מתוכנן עבורה. בשיחה מול עורך הבקשה נאמר לי שהמרפסת תיבנה עם רצפה וללא ריצוף. יידרש להוסיף הסבר מילולי בתנוחת הבקשה.
3. הפרגולות בקומת הגג נבנו ללא היתר. יידרש כתנאי טכני לסימון הפרגולות להריסה ותנאי להריסת הפרגולות לפני תחילת עבודות.

**חו"ד מכון רישוי**

**סטפני וויגינטון 12/05/2022**

**גנים ונוף**

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

**מרחבים מוגנים**

טען אישור פיקוד העורף לפטור.

מתאריך 20.10.21  
בדקתי וראיתי כי האישור תואם לתכנית ההגשה.  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### סיכום מכון הרישוי

#### המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

#### ויקטוריה ולודרסקי 01/03/2022

תוכנית (אחרי תיקון לפי דרישותינו ופירוק סככות מעל חניות קרקע) תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אברהם)**

לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות בחזית צפונית ודרומית, בקומות 1 עד 15, בבניין בן 15 קומות מעל קומת קרקע, קומת ביניים, קומת מרתף, ו-2 דירות גג.

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

#### **תנאים למתן היתר**

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה) אם נדרש לפי דין
2. דוח 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.

#### **תנאים להתחלת עבודות**

הריסת הפרגולות שנבנו ללא בהיתר בקומת הגג וקבלת אישור מחלקת פיקוח להריסה לפני תחילת עבודות.

#### **תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין המרפסות הפתוחות:  
כל המרפסות הפתוחות, לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. השלמת 13 סעיפי הנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.  
\*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 פיגוס, לביקורת וקבלת הנחיות.
3. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

#### **הערות**

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת או שימוש שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מייתרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.

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

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

#### ויקטוריה ולודרסקי 01/03/2022

תוכנית (אחרי תיקון לפי דרישותינו ופירוק סככות מעל חניות קרקע) תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אברהם)**

לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות בחזית צפונית ודרומית, בקומות 1 עד 15, בבניין בן 15 קומות מעל קומת קרקע, קומת ביניים, קומת מרתף, ו-2 דירות גג.

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה) אם נדרש לפי דין
2. דוח 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.

**תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין המרפסות הפתוחות : כל המרפסות הפתוחות, לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. השלמת 13 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.  
\*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.
3. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

**הערות**

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת או שימוש שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.

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

**ההחלטה : החלטה מספר 2**  
**רשות רישוי מספר 0276-22-1 מתאריך 31/08/2022**

לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות בחזית צפונית ודרומית, בקומות 1 עד 15, בבניין בן 15 קומות מעל קומת קרקע, קומת ביניים, קומת מרתף, ו-2 דירות גג.

**תנאים למתן היתר**

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה) אם נדרש לפי דין
2. דוח 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.

**תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין המרפסות הפתוחות : כל המרפסות הפתוחות, לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. השלמת 13 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחו"ד.  
\*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.
3. תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

**הערות**

1. ההיתר הינו לתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת או שימוש שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. מילוי תנאי הבקשה להיתר אינם מיייתרים אישורים רלוונטיים נוספים/אחרים הנדרשים על פי החוק והתקנות.

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

עמ' 12

0478-052 22-1073 21-01117

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.

## רשות רישוי

|  |                                                                                   |                             |                                                 |           |
|--|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------|-----------|
|  | 28/07/2022                                                                        | תאריך הגשה                  | 22-1233                                         | מספר בקשה |
|  | תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שינוי ללא תוספת שטח/חזית | תוספות בניה שינויים שינויים | תוספות ושינויים תוספות ושינויים תוספות ושינויים | מסלול     |

|                          |           |                                   |          |
|--------------------------|-----------|-----------------------------------|----------|
| הצפון הישן - החלק הצפוני | שכונה     | כ"ג יורדי הסירה 4 רחוב שער ציון 3 | כתובת    |
| 0205-004                 | תיק בניין | 213/6962                          | גוש/חלקה |
| 2177                     | שטח המגרש | 3840, תעא/3840, 3440, ע"1.        | מס' תב"ע |

| בעל עניין           | שם                          | כתובת                                  |
|---------------------|-----------------------------|----------------------------------------|
| מבקש                | חגי' יצחק                   | רחוב הארבעה 30, תל אביב - יפו 6473926  |
| מבקש                | חגי' עידו יהודה             | רחוב הרקפות 13, כפר שמריהו 4691000     |
| מבקש                | י.ע חגי' בע"מ               | רחוב הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925  |
| בעל זכות בנכס       | פורט תל אביב עידו חגי' בע"מ | ת.ד. 68142, תל אביב - יפו 6967222      |
| בעל זכות בנכס       | י.ע חגי' בע"מ               | רחוב הארבעה 28, תל אביב - יפו 6473925  |
| עורך ראשי           | פיבקו אילן                  | רחוב המגדלור 13, תל אביב - יפו 6800224 |
| מתכנן שלד           | שלו דורון                   | רחוב בר כוכבא 23, בני ברק 5126002      |
| מיופה כח מטעם המבקש | חגי' יצחק                   | רחוב הארבעה 30, תל אביב - יפו 6473926  |

### מהות הבקשה: (אדר' עידו קויפמן)

| מהות עבודות בניה                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| שינויים כלפי היתר מס' 0898-17 מ- 19/02/2018 והיתר שינויים מס' 0929-21 מ- 01/02/2022 הכוללים:<br>- בקומה 2: הסדרת בריכה טיפולית וחדר מכונות בריכה בשטח חדר כושר ושינויים בחלוקת השטחים הפנימית (ללא תוספות שטחים), הכוללים: הסדרת מלתחות גברים ונשים וחדר יח' טיפול אויר בריכה בשטח משרד חדר כושר מבוטל ובחלק משטח חדר מערכות מיזוג אויר מכון כושר.<br>- בקומה 5: איחוד שתי זירות לדירה אחת בשטח של 353.03 מ"ר.<br>- בקומה 7: איחוד שלוש זירות לדירה אחת בשטח של 411.62 מ"ר.<br>- בכל הזירות המבוקשות לאיחוד בקומות הנדונות: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ללא שינוי בחזיתות המבנה.<br>- בקומת הגג החלקית (קומה 9): ביטול מצללה הפונה לצד מזרח ואישור בדיעבד לתוספת פרגולות וקורות מבטון מעל מרפסות גג צמודות בהיקף הבניין הכולל סימון להריסה חלקית של הפרגולה הפונה לצד מערב.<br>סה"כ: לאחר השינויים ואיחודי הזירות בקומות הנדונות יתקבל בניין 9 קומות וקומת גג חלקית, המכיל: 44 חדרי מלון ו- 37 יח"ד. |

### מצב קיים:

|                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| בניין 9 בן קומות וקומת גג חלקית, לשימושי מגורים, מסחר ומלונאות הנמצא בשלבי בנייה (לפי היתר בנייה מס' 17-0898 והיתר שינויים מס' 0929-21). |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

### ממצאי תיק בניין:

|        |     |       |
|--------|-----|-------|
| היתרים | שנה | תיאור |
|--------|-----|-------|

| רלוונטיים |            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----------|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 17-0898   | 19/02/2018 | <p>1. הריסת בנייה קיימת על מגרש לאחר איחוד חלקות.</p> <p>2. הקמת בניין לשימושי מגורים מסחר ומלונאות, בן 9 קומות (כולל גלריות מעל קרקע) וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, סה"כ: 44 חדרי מלון ו- 31 יח"ד, כמפורט:</p> <p>- בקומת המרתף: חדרים טכניים, שטחים נלווים למלונאות, חדר לאצירת אשפה ו-65 מקומות חניה עם גישה באמצעות שתי מעליות הממוקמות בפניה הדרום מזרחית של המבנה עם גישה מרחוב שער ציון.</p> <p>- בקומת הקרקע: לובי למגורים ולמלון, בית כנסת, מסחר, אחסנה למסחר וחדר לאצירת אשפה.</p> <p>- במפלס הגלריה: חדר כושר, חדר טכני למלון, ממ"ק ו- 13 מחסנים דירתיים.</p> <p>- בקומות 1-2 (בכל קומה): 22 חדרי מלון.</p> <p>- בקומה 3: 8 יח"ד.</p> <p>- בקומות 4-5 (בכל קומה): 6 יח"ד.</p> <p>- בקומה 6: 5 יח"ד.</p> <p>- בקומה 7: 4 יח"ד ובריכת שחייה תלויה לכל דירה בפונה לחזית צפונית ודרומית</p> <p>- בקומה 8 חלקית: 2 יח"ד עם מרפסות גג צמודות בהיקף הבניין.</p> |
| 21-0929   | 01/02/2022 | <p>שינויים כלפי היתר מס' 17-0898 שניתן להקמת בניין לשימושי מגורים ומלונאות עם מסחר בקומת הקרקע, בן 9 קומות (כולל גלריות מעל קרקע) וקומת גג חלקית, מעל קומת מרתף, סה"כ: 44 חדרי מלון ו- 31 יחידות דיור, הכוללים:</p> <p>- בקומת המרתף: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, שינויים בסידור מקומות חניה והקטנת מס' מקומות החניה מ- 65 ל- 57 מקומות חניה.</p> <p>- בקומה 1: הפיכת גלריה בהיתר לקומה מלאה, שינויים בחלוקת השטחים הפנימית הכוללים: הסדרת 22 חדרי מלון, חדרי שירות וחדרים טכניים עבור מלונאות, ביטול 13 מחסנים דירתיים וביטול חדר כושר והסדרתו בקומה 2.</p> <p>- בכל קומות הבניין: שינויים בקונטר ובחזיתות, תוספות שטחים ע"י סגירת חללים עוברים, שינויים בחלוקת שטחים הפנימית והוספת 9 יחידות דיור חדשות.</p> <p>סה"כ: לאחר השינויים המבוקשים יתקבל בניין 9 קומות וקומת גג חלקית, המכיל: 44 חדרי מלון ו- 40 יח"ד (31 יח"ד בהיתר + 9 יח"ד חדשות).</p>             |

**בעלויות:**

לפי רישום בנסח טאבו, הנכס רשום בבעלות פרטית משותפת של קק"ל, 2 בעלים פרטיים ובחכירה משותפת של 2 הבעלים הפרטיים. הבקשה חתומה ע"י 2 בעלי הזכויות הפרטיים וכן ע"י מבקשי הבקשה מטעמם. הערה: הוצג אישור מטעם קק"ל מיום 23/02/2021 המהווה איגרת זכאות לבעלות בתמורה המאשרת כי שולמה מלוא התמורה עבור הקניית זכות הבעלות בנכס של החוכרים הפרטיים.

**התאמה לתב"ע (ג', 3840 ובהתאמה לתכנית עיצוב ופיתוח אדריכלי תכנית 3840).**

| סטייה | מוצע                                                                                                | מותר                                                                                          | פרגולות בקומת גג חלקית (קומה 9): שטח: |
|-------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|       | לפי חישוב עורך: 33.65 מ"ר המהווה פחות משליש משטח מרפסת גג (150 מ"ר) המוצמדת לכל אחת משתי דירות הגג. | לא יעלה על שליש משטח הגג הפנוי הצמוד לחדר היציאה על הגג ו/או למגדל המדרגות ו/או לדירה על הגג: |                                       |
|       | 1.20 מ' ממעקה גג מערבי<br>1.38 מ' ממעקה גג מזרחי<br>1.28 מ' ממעקה גג צפוני ודרומי.                  | המרחק בין הפרגולה ומעקה הגג לא יקטן מ- 1.20                                                   | נסיגות ממעקה גג:                      |
|       | מוצעת פרגולות מבטון בהתאם למותר בהוראות תכנית 3840.                                                 | לפי תכנית 3840: תותר בניה של מצללות מבטון.                                                    | חומרי גמר:                            |

**הערות נוספות:**

1. איחוד הדירות המבוקש לאישור תואם את הוראות תכנית 3440.
  2. בשינויים המבוקשים מוצעות תוספות שטחים עיקריים הנובעים מצירוף ממ"ד אחד בקומה 5 בשטח של 12.57 מ"ר ומצירוף 2 ממ"דים בקומה 7 בשטח כולל של 24.53 מ"ר.
- לפי תכנית 3440 תוספת השטחים הנ"ל יחושבו כשטח עיקרי נוסף בדירות המאוחדות, ולא לשטחים המותרים לפי התכנית החלה במגרש (תכנית מס' 3840) שטחים אלו סומנו על גבי מפרט הבקשה בקו מקווקו אדום.

3. הוגש תצהיר חתום מטעם מתכנן שלד לכך שהשינויים המבוקשים אינם מהווים פגיעה ביציבות הבניין.  
4. אין שינוי בכמות הממ"דים לאחר איחוד הדירות הנדונות. (ר' גם חו"ד מחלקת פיקוח מיום 14/08/2022).

**חו"ד מכון רישוי****סטפני וויגינטון 17/08/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון

**מרחבים מוגנים**

מבוקש איחוד דירות, קיים ממ"ד בדירה, לא מבוקשים שינויים בממ"ד השני הקיים בדירה המבוקשת לאיחוד יש לאשר את הבקשה בפיקוד העורף בהליך של פטור, בהתאם להנחיות פיקוד העורף. המלצה: לאשר את הבקשה

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

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

**חו"ד מחלקת פיקוח:****אלכס ליסנסקי 14/08/2022**

בקומה 5 בדירות 20 ו-22 ממ"דים קיימים.  
בקומה 7 בדירות 29,30,31 ממ"דים קיימים.

**אהרון מיכאלי 20/03/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח בניין בבנייה המבוקש בבנייה.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עידו קויפמן)**

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-0898 מ- 19/02/2018 והיתר שינויים מס' 21-0929 מ- 01/02/2022 הכוללים:

- בקומה 2: הסדרת בריכה טיפולית וחדר מכונות בריכה בשטח חדר כושר ושינויים בחלוקת השטחים הפנימית (ללא תוספות שטחים), הכוללים: הסדרת מלתחות גברים ונשים וחדר יח' טיפול אויר בריכה בשטח משרד חדר כושר מבוטל ובחלק משטח חדר מערכות מיזוג אויר מכון כושר.
- בקומה 5: איחוד שתי דירות לדירה אחת.
- בקומה 7: איחוד שלוש דירות לדירה אחת.
- בכל הדירות המבוקשות לאיחוד בקומות הנדונות: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ללא שינוי בחזיתות המבנה.
- בקומת הגג החלקית (קומה 9): ביטול מצללה הפונה לצד מזרח ואישור בדיעבד לתוספת פרגולות וקורות מבטון מעל מרפסות גג צמודות בהיקף הבניין הכולל סימון להריסה חלקית של הפרגולה הפונה לצד מערב.

סה"כ: לאחר השינויים ואיחודי הדירות בקומות הנדונות יתקבל בניין 9 קומות וקומת גג חלקית, המכיל: 44 חדרי מלון ו- 37 יח"ד.

**בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:****תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402)
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

**תנאים בהיתר**

באם יתבקש פיצולם של הדירות המאוחדות מחדש, יוחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לכל דין כפי שהיה באותו מועד.

**תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת רישום הערה מעודכן לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין עבור מלונאות ומגורים (מעל ומתחת לקרקע), אי סגירת מרפסות בכל צורה שהיא, אי איחוד דירות התוספת שאושרו מכוח הוראת השעה "כחלון", רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בשטח המגרש בתחום המדרכות שמצפון, מערב ודרום למבנה ורישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בשטח המגרש לאורך הדופן המזרחית של המבנה.
2. - רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.  
- אישור סופי של אגף הנכסים.

**הערות**

1. ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מס' 17-0898 מ- 19/02/2018 ואינו מהווה הארכת תוקפו.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה****תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402)
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

**תנאים בהיתר**

1. באם יתבקש פיצול של הדירות המאוחדות מחדש, יוחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לכל דין כפי שהיה באותו מועד.

**תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת רישום הערה מעודכן לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין עבור מלונאות ומגורים (מעל ומתחת לקרקע), אי סגירת מרפסות בכל צורה שהיא, אי איחוד דירות התוספת שאושרו מכוח הוראת השעה "כחלון", רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בשטח המגרש בתחום המדרכות שמצפון, מערב ודרום למבנה ורישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בשטח המגרש לאורך הדופן המזרחית של המבנה.
2. - רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.  
- אישור סופי של אגף הנכסים.

**הערות**

1. ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מס' 17-0898 מ- 19/02/2018 ואינו מהווה הארכת תוקפו.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה****ההחלטה : החלטה מספר 3**

רשות רישוי מספר 0276-22-1 מתאריך 31/08/2022

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-0898 מ- 19/02/2018 והיתר שינויים מס' 21-0929 מ- 01/02/2022 הכוללים:

- בקומה 2: הסדרת בריכה טיפולית וחדר מכונות בריכה בשטח חדר כושר ושינויים בחלוקת השטחים הפנימית (ללא תוספות שטחים), הכוללים: הסדרת מלתחות גברים ונשים וחדר יח' טיפול אויר בריכה בשטח משרד חדר כושר מבוטל ובחלק משטח חדר מערכות מיזוג אויר מכון כושר.
- בקומה 5: איחוד שתי דירות לדירה אחת.
- בקומה 7: איחוד שלוש דירות לדירה אחת.
- בכל הדירות המבוקשות לאיחוד בקומות הנדונות: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ללא שינוי בחזיתות המבנה.
- בקומת הגג החלקית (קומה 9): ביטול מצללה הפונה לצד מזרח ואישור בדיעבד לתוספת פרגולות וקורות מבטון מעל מרפסות גג צמודות בהיקף הבניין הכולל סימון להריסה חלקית של הפרגולה הפונה לצד מערב.

סה"כ: לאחר השינויים ואיחודי הדירות בקומות הנדונות יתקבל בניין 9 קומות וקומת גג חלקית, המכיל: 44 חדרי מלון ו- 37 יח"ד.

בכפוף לכל דין, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402)
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

**תנאים בהיתר**

באם יתבקש פיצולם של הדירות המאוחדות מחדש, יוחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לכל דין כפי שהיה באותו מועד.

#### **תנאים לתעודת גמר**

1. הצגת רישום הערה מעודכן לפי תקנה 27 לעניין: רישום שטחים משותפים בבניין עבור מלונאות ומגורים (מעל ומתחת לקרקע), אי סגירת מרפסות בכל צורה שהיא, אי איחוד דירות התוספת שאושרו מכוח הוראת השעה "כחלון", רישום זיקת הנאה למעבר הולכי רגל בשטח המגרש בתחום המדרכות שמצפון, מערב ודרום למבנה ורישום זיקת הנאה למעבר כלי רכב בשטח המגרש לאורך הדופן המזרחית של המבנה.
2. - רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה.  
- אישור סופי של אגף הנכסים.

#### **הערות**

1. ההיתר הינו בכפוף לכל התנאים האמורים בהיתר מס' 17-0898 מ- 19/02/2018 ואינו מהווה הארכת תוקפו.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בנייה אחרת במבנה ו/או בשטח המגרש.

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

רשימת הדרישות לשלב הביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר) לבקשה תהיה נספח להיתר הבניה.