

ט"ז אלול תשפ"ב  
12 ספטמבר 2022

## פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0277 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	
	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	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	איטח דוד	יוחנן הורקנוס 3	0209-003	22-1071	1
5	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	א.פ.רובין בע"מ	זלטופולסקי 17	0250-017	22-1027	2
10	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	נוגה ליליאן בע"מ	ליליאן 8	0548-008	22-1079	3
15	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אסיאג יזמות ובניה בע"מ	דיזנגוף 223	0187-223	22-1231	4

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1071	תאריך הגשה	05/07/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד

כתובת	יוחנן הורקנוס 3	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	185/6958	תיק בניין	0209-003
מס' תב"ע	תמ"מ 2/5, תמ"א 1, ע, 1, 886, 58, 3616 א, 159	שטח המגרש	528

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	איטח דוד	רחוב איתן 56, ניר צבי 7290500
בעל זכות בנכס	פלג עדי	רחוב הפנינים נוה אפרים 33, יהוד-מונוסון 6019000
בעל זכות בנכס	לוי שרון	רחוב בקר אהרון 5, תל אביב - יפו 6964311
בעל זכות בנכס	אריאלי יאיר	רחוב נחל מירון 12, מודיעין-מכבים-רעות 7174180
בעל זכות בנכס	אריאלי כרמית	רחוב נחל מירון 12, מודיעין-מכבים-רעות 7174180
בעל זכות בנכס	יוסיפוב אמיר	רחוב נטור 31, ראשון לציון 7569282
בעל זכות בנכס	איטח דוד	רחוב איתן 56, ניר צבי 7290500
בעל זכות בנכס	פרידמן איתי	רחוב פרידלנד צבי 1, תל אביב - יפו 6935201
בעל זכות בנכס	שי חן גל	רחוב צאלים 6ב, רמת גן 5260006
בעל זכות בנכס	מצפי ורד	רחוב הגת 14, רמת גן 5260320
בעל זכות בנכס	מדיוני עפרי	רחוב הניצנים 13, פתח תקווה 4921262
בעל זכות בנכס	בן יוסף פרידמן דנה	רחוב פרידלנד צבי 1, תל אביב - יפו 6935201
בעל זכות בנכס	דן רפאל	רחוב מבצע קדש 9א, תל אביב - יפו 6998309
בעל זכות בנכס	שרוף גת ירדן	רחוב פנקס דוד צבי 54, תל אביב - יפו 6226118
בעל זכות בנכס	גת אלון	רחוב פנקס דוד צבי 54, תל אביב - יפו 6226118
בעל זכות בנכס	לוי גיל לי	רחוב בקר אהרון 5, תל אביב - יפו 6964311
בעל זכות בנכס	טל בן	רחוב זרובבל 11, רמת השרון 4722530
בעל זכות בנכס	רהימוף סם	רחוב הס 13, תל אביב - יפו 6332480
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שטיינברג חיים	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822

### מהות הבקשה: (אדר' רבין תמרקין הלל)

<b>מהות עבודות בניה</b>
<p>- שינויים כלפי היתר בניה מס' 20-0312, מ-05/11/2020 שניתן עבור הריסת מבנה מגורים קיים בן 2 קומות, והקמת בניין חדש בן 7 קומות מעל 2 קומות מרתף, סה"כ 18 יחידות דיור, הכוללים שינויים פנימיים במרתף ובדירות, ושינוי היקף השטחים הכולל.</p> <p>- במרתפים: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ללא תוספת שטח, ושינויי בגובה מפלסי הקומות.</p> <p>- בקומות מעל הקרקע: שינויים בקונסטרוקציה, שינויים פנימיים בדירות, שינויים במיקום חלונות.</p> <p>- בקומה 5: תוספת שטח לדירה – הקטנת ממ"ד והוספת חדרון.</p>

### מצב קיים:

<p>הבניין בבנייה בהתאם להיתר מס' 20-0312 מ-05/11/2020. בהתאם לתמונות מ-03/04/2022 נראה הבניין בהליכי בניה, עם 5 קומות בנויות מעל קומת הקרקע.</p>
--

### ממצאי תיק בניין:

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

		רלוונטיים
הקמת בניין מגורים בן 2 קומות המכיל 3 יחידות דיור.	26/10/1933	1964
תוספת 3 יחידות דיור בקומת הקרקע. סה"כ 6 יח"ד לאחר התוספת.	03/04/1936	422
הריסת בנין מגורים בן 2 קומות.	22/3/2015	15-0295
חידוש היתר מס' 15-0496 מ-22.3.16 להריסת בנין מגורים בן 2 קומות לשנתיים נוספות. ההיתר לא מומש.	25/6/2016	16-0569
<p>הריסת מבנה מגורים קיים בן 2 קומות, והקמת בניין חדש בן 7 קומות מעל 2 קומות מרתף. סה"כ 18 יחידות דיור.</p> <p>למבנה גרעין בניין הכולל חדר מדרגות, פיר מעלית ופירים טכניים לכל הגובה.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>ב-2 קומות המרתף: מתקן אוטומטי הכולל 20 מקומות חניה ו-4 מקומות חניה לאופנועים. ובנוסף:</li> <li>קומת מרתף 2: 7 מחסנים דירתיים, חדר משאבות ומאגר מים.</li> <li>קומת מרתף 1: 6 מחסנים דירתיים וחדר אופניים.</li> <li>קומת כניסה: לובי כניסה, חדר אשפה ו-2 דירות גן עם ממ"ד ויציאה לחצר פרטית בכל דירה.</li> <li>קומות 1-5: 3 דירות הכוללות ממ"ד, מסתור כביסה וגזוזטרה לכל דירה, ב-5 קומות טיפוסיות.</li> <li>קומה 6: דירת גג הכוללת ממ"ד ו-2 מרפסות גג.</li> <li>על הגג: יציאה לא מקורה לגג, אזור למערכות טכניות ושטח פרטי עם ג'קוזי.</li> <li>במגרש: כניסה למתקן חניה, פיתוח שטח, שבילים, נטיעות, גדרות בגבול המגרש וגדרות פנימיים.</li> </ul>	05/11/2020	20-0312

**בעלויות:**

לפי רישום בנסח הטאבו, הנכס נמצא בבעלות פרטית משותפת של 17 בעלי זכות בנכס, החתומים על הבקשה באמצעות מיופה כוחם.

**התאמה לתב"ע (3616א- רובע 3, מגרש ברחוב לא ראשי מחוץ לאזור ההכרזה)**

סטייה	מוצע	מותר	
			<b>קווי בניין</b>
	4.00 מ'.	4.00 מ'.	<u>קדמי דרומי לרח'</u> <u>הורקנוס (לאחר</u> <u>הפקעה):</u>
	2.50 מ'.	2.50 מ'.	<u>צדדי, מערבי:</u>
	2.50 מ'.	2.50 מ'.	<u>צדדי, מזרחי:</u>
	4.50 מ'.	4.50 מ'.	<u>אחורי, צפוני:</u>
	מוצעות תוספות שטחים בקומה החמישית, בתוך קווי הבניין בהתאם להוראות התכנית.	בקומות טיפוסיות (למעט קומת קרקע וקומה עליונה חלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר.	<b>זכויות בנייה</b>
	28.89% לפי חישוב עורך הבקשה.	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	<b>שטחי שירות:</b>

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

סטייה	מוצע	מותר	
			<b>קומות</b>
		2	2
	לפי המותר.	4.0 מ' בקומה 1- 3.5 מ' בקומה 2-	<b>גובה</b>

**הערה:** הבקשה אינה כוללת שינויים במספר הקומות, קווי הבניין, ובצפיפות כפי שאושר בהיתר הקודם.

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**אהרון מיכאלי 29/05/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח בניין בבנייה המבוקש בבניה.

**חו"ד נוספות:**

**מרחבים מוגנים-מכון רישוי - נדב בר 03/08/2022**

בקשה לשינויים פנימיים בזמן ביצוע הכוללים הקטנת ממ"ד. יש להגיש לאחר ועדה את אישור פיקוד העורף למוצג 6200

**מי אביבים - קורל מסיקה 12/06/2022**

לתשומת לבך: אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

**נכסים - מירי גלברט 07/06/2022**

חלקה 185 בגוש 6958 בבעלות פרטית. אין מניעה לאשר את הבקשה

**גנים ונוף-מכון רישוי - שרה לסקה 24/05/2022**

הבקשה היא לשינויים פנימיים. אין נגיעה לעצים.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' רבין תמרקין הלל)**

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר בנייה מס' 20-0312, מ-05/11/2020, הכוללים שינויים פנימיים במרתף ובדירות, ושינוי היקף השטחים הכולל:

- במרתפים: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ללא תוספת שטח, ושינויי בגובה מפלסי הקומות.
- בקומות מעל הקרקע: שינויים בקונסטרוקציה, שינויים פנימיים בדירות, שינויים במיקום חלונות.
- בקומה 5: תוספת שטח לדירה – הקטנת ממ"ד והוספת חדרון.

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

**תנאים למתן היתר**

1. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
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.

**הערות**

1. ההיתר הנ"ל כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר המקורי.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף היתר מספר 20-0312.

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

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

רשות רישוי מספר 1-22-0277 מתאריך 31/08/2022

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר בנייה מס' 20-0312, מ-05/11/2020, הכוללים שינויים פנימיים במרתף ובדירות, ושינוי היקף השטחים הכולל:

- במרתפים: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ללא תוספת שטח, ושינויי בגובה מפלסי הקומות.
- בקומות מעל הקרקע: שינויים בקונסטרוקציה, שינויים פנימיים בדירות, שינויים במיקום חלונות.
- בקומה 5: תוספת שטח לדירה – הקטנת ממ"ד והוספת חדרון.

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

**תנאים למתן היתר**

1. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
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.

**הערות**

1. ההיתר הנ"ל כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר המקורי.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף היתר מספר 20-0312.

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

## רשות רישוי

מספר בקשה	22-1027	תאריך הגשה	28/06/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד

כתובת	זלטופולסקי 17	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	26/6901	תיק בניין	0250-017
מס' תב"ע	א3616, 58	שטח המגרש	417 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	א.פ. רובין בע"מ	רחוב ירמיהו 7, תל אביב - יפו 6350707
בעל זכות בנכס	קלמן פרידלר אריה	רחוב זלטופולסקי 17, תל אביב - יפו 6347524
בעל זכות בנכס	פרצלן יעקב	רחוב זלטופולסקי 17, תל אביב - יפו 6347524
בעל זכות בנכס	ויסמן משה	רחוב זלטופולסקי 17, תל אביב - יפו 6347524
בעל זכות בנכס	שיק נאור אורנה	רחוב זלטופולסקי 17, תל אביב - יפו 6347524
בעל זכות בנכס	פרצלן רונית	רחוב זלטופולסקי 17, תל אביב - יפו 6347524
בעל זכות בנכס	ספרים (גורן) שי	רחוב זלטופולסקי 17, תל אביב - יפו 6347524
בעל זכות בנכס	שסג יעל	רחוב זלטופולסקי 17, תל אביב - יפו 6347524
עורך ראשי	רובין נועה	רחוב ירמיהו 7, תל אביב - יפו 6350707
מתכנן שלד	פלוטקין בוריס	ת.ד. 3313, אשקלון
מורשה חתימה מטעם המבקש	רובין אברהם	רחוב ירמיהו 7, תל אביב - יפו 6350707

### מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מספר 1064-21 שניתן ב 26/01/2022 עבור הריסת בניין מגורים קיים (6 יח"ד) שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 11 יח"ד. השינויים המבוקשים כוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>בקומת מרתף (-3):</u> הגדלת תכסית המרתף ב 15.85 מ"ר ל-266.4 מ"ר לצורך הוספת 2 מאגרי מים וחדר משאבות;</li> <li>• <u>בקומת מרתף (-2):</u> הגדלת תכסית המרתף ב-16.06 מ"ר ל-266.6 מ"ר;</li> <li>• <u>במרתף עליון (-1):</u> שינוי בחלוקת הפנים של 7 מחסנים זירתיים בקומה, הגדלת שטח נלווה במרתף המוצמד לדירת הגן ב 1.2 מ"ר מ ל 82.1 מ"ר והרחבת חצר אנגלית במרווח צידי צפוני לרוחב של 1.35 מ' ולשטח של 4.5 מ"ר.</li> <li>• <u>לגובה כל הקומות:</u> שינויים בחזיתות ולחזית אחורית עורפית מבוקש ביטול חלון ממד ופתיחת פתח גישה חדש למסתור דרך המרפסת של הדירה הפונות לחזית אחורית והקטנת כל הגזוזטראות בקומות לצורך התאמה לתקנות החוק לנושא ממוצע מרפסות;</li> <li>• <u>בקומת הקרקע:</u> הגדלת לובי משותף, שינוי בארונות מערכות, שינויים פנימיים בדירת הגן ושינוי בגודל הפתחים;</li> <li>• <u>בקומות 1-3:</u> הקטנת מבואה קומתית, הגדלת שטח 2 יחידות דיור בקומה ב-0.67 מ"ר סה"כ ושינויים פנימיים;</li> <li>• <u>בקומה 4:</u> שינויים במבואה הקומתית כתוצאה מביטול יחידת דיור על ידי איחוד 2 יחידות דיור (מספר 8 ו-9 ע"פ היתר) ליחידת דיור אחת והגדלת שטח הדירה ב 1.34 מ"ר כתוצאה מביטול מסתור כביסה. <u>לאחר שינויים בקומה זאת יחידת דיור אחת;</u></li> <li>• <u>בקומה 5 – שינויים פנימיים ביחידת דיור אחת בקומה ובפרגולות מעל המרפסות;</u></li> <li>• <u>בקומת גג חלקית (קומה 6):</u> שינויים פנימיים ביחידת דיור אחת בקומה ובפרגולה במרפסות הגג;</li> </ul>

• **בגג עליון:** שינויים במיקום גנרטור בגג ושינויים קלים במיקום קולטי השמש;

**על המגרש:** ביטול ריצוף מחלחל במרווח קדמי, שינוי במיקום מקומות החניה לאופנועים ושינויים קלים בפיתוח;

**מצב קיים:**

על המגרש בניין קיים בן 3 קומות וחדר על הגג מעל מרתף, בתאריך 26/01/2022\* התקבל היתר עבור הריסת הבניין והקמת בניין חדש. טרם נהרס הבניין הקיים.  
**חו"ד מחלקת פיקוח ע"י איציק אשל מ 15/05/2022 :**  
 טרם החלו בבניה.

**ממצאי תיק בניין:**

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
21-1064	26/01/2022	היתר עבור הריסת בניין קיים בן 3 קומות וחדר על הגג מעל קומת מרתף המכיל 6 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג מעל 3 קומות מרתף עבור 11 יח"ד. <u>הבקשה הנידונה הינה שינויים כלפי היתר זה.</u>	18-0895
392	1961	בניין מגורים בן 2 קומות על קומת עמודים ומרתף וחדר כביסה על הגג.	

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף בן 7 חלקות משנה הנמצאות בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י מיופה כוחם של בעלי הזכות בנכס.

**התאמה לתב"ע 58, 3616א' (רובע 3- רחוב לא ראשי מחוץ לאזור ההכרזה).**

- בתאריך 28/08/2022 הטעינה עורכת הבקשה תוכנית מתוקנת לאור הערות בוחן רישוי וחווות דעת מתייחסת לתוכנית זאת.

מותר	מוצע	סטייה	צפיפות:
<p><u>קיים בהיתר:</u>  <u>בקומת קרקע:</u> דירת גן  <u>בקומות 1-4:</u> 2 יחידות דיור בקומה.</p> <p><u>בקומה 5:</u> יחידת דיור אחת.  <u>בקומת גג חלקית (6):</u> יחידת דיור אחת  <u>סה"כ בהיתר:</u> 11 יח"ד</p>	<p><u>בקומת קרקע:</u> דירת גן ללא שינוי.  <u>בקומות 1-3:</u> 2 יחידות דיור בקומה ללא שינוי.  <u>בקומה 4:</u> יחידת דיור אחת כתוצאה מאיחוד 2 יחידות דיור בקומה. אחרי שינוי מתקבלת יחידת דיור אחת בקומה.  <u>בקומה 5:</u> יחידת דיור אחת.  <u>בקומת גג חלקית (6):</u> יחידת דיור אחת  <u>סה"כ:</u> 10 יח"ד, יחידת דיור אחת לביטול כתוצאה מאיחוד דירות בקומה 4.</p>		
<p>קיים בהיתר מסתור לכל יחידת דיור בקומה בהתאם להנחיות מרחביות.</p>	<p>עבור דירות עורפיות מבוקש ביטול חלון ממ"ד אשר הנגיש את הגישה למסתור הכביסה אשר פנה לחזית אחורית, כעת מבוקשת סגירת החלון ומוצעת גישה דרך מרפסת הדירה מאחורי הרפפות וניתן לאשר.</p>		<b>מסתורי כביסה:</b>
<p><u>ע"פ היתר:</u>                      130 מ"ר עבור 9 מרפסות בממוצע של 11.81 מ"ר.</p>	<p>95 מ"ר לאחר הקטנה של 9 מרפסות ובממוצע של 9.6 מ"ר ליחידת דיור.</p>		<b>מרפסות</b>

סטייה	מוצע	מותר	
		מותר: עד 14 מ"ר למרפסת ובמוצע של 12 מ"ר ליחיד.	

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

סטייה	מוצע	מותר	
	ללא שינוי 3 קומות, מבוקשת הגדלת תכסית קומות המרתף (2- ו 3-) ב כ 16 מ"ר ל כ 266 מ"ר, נשמר חלחול של מעל ל 15% וניתן לאשר.	ע"פ היתר: 3 קומות מרתף	<b>קומות:</b>
	7 מחסנים דירתיים ללא שינוי במספר מחסנים, מבוקש שינוי בחלוקה בהתאם למותר.	ע"פ היתר: 7 מחסנים דירתיים	<b>מחסנים דירתיים:</b>
	בהתאם למותר שטח נלווה במרתף אינו עולה על שטח דירת הגן אלי ההוא מוצמד.	ע"פ היתר: שטח המרתף המוצמד לא עולה על שטח דירת הגן אליה הוא מוצמד.	<b>שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע:</b>
	64% השווים ל 267 מ"ר	ע"פ היתר: 60% השווים ל 251 מ"ר	<b>תכסית:</b>

**התאמות:**

הערות	לא	כן	
מבוקש שינוי בפרט המצללה ע"י ביטול סרגלי אלומיניום המוקפים בקורת בטון, הנ"ל ללא שינוי בשטח או בנסיגות וניתן לאשר.		+	<b>מצללה על הגג ובקומות:</b> - שטח המצללה
שינוי קל בתצורה של פילר מערכות.		+	<b>פיתוח שטח</b> חלחול במרווח הקדמי

**חו"ד נוספות:**

**תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 28/08/2022**

הבקשה כוללת: שינויים בזמן בניה להיתר הקיים, כולל איחוד 2 יחידות דור. לאחר השינויים מתוכננים 10 יחידות דור ( 8 יחיד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

דרישת התקן: 0 מקומות חניה

**חוות דעת**

שינויים המבוקשים במרתף לעומת היתר קיים אינם משנים מספר מקומות חניה. מתוכננים 12 מקומות חניה תיקנים כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי.

**המלצה:** להעביר לוועדה לאישור

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)**

לאשר את הבקשה לשינויים תוך כדי בניה כלפי היתר מספר 21-1064 הבניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 11 יח"ד כוללים:

- הגדלת תכסית מרתפים (2- ו 3-) עד 267 מ"ר, שינוי פנימיים המרתף (1-) והרחבת חצר אנגלית במרווח צידי צפוני.
- לגובה כל הקומות: שינויים בחזיתות ושינויים פנימיים בתוך הדירות והקטנת כל הגזוזטראות בקומות;
- בקומה 4: ביטול יחידת דיור על ידי איחוד 2 יחידות דיור (מספר 8 ו 9 ע"פ היתר) ליחידת דיור אחת והגדלת שטח הדירה ב 1.34 מ"ר כתוצאה מביטול מסתור כביסה;
- על המגרש: שינוי במיקום מקומות החניה לאופנועים

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

**תנאים בהיתר**

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

**תנאים לתעודת גמר**

1. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.

**הערות**

ההיתר בכפוף לכל התנאים של היתר מקורי מספר 21-1064

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

**ההחלטה: החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 1-22-0277 מתאריך 31/08/2022**

לאשר את הבקשה לשינויים תוך כדי בניה כלפי היתר מספר 21-1064 הבניין מגורים חדש בן 6 קומות וקומת גג מעל 3 קומות מרתף עבור סה"כ 11 יח"ד כוללים:

- הגדלת תכסית מרתפים (2- ו 3-) עד 267 מ"ר, שינוי פנימיים המרתף (1-) והרחבת חצר אנגלית במרווח צידי צפוני.
- לגובה כל הקומות: שינויים בחזיתות ושינויים פנימיים בתוך הדירות והקטנת כל הגזוזטראות בקומות;
- בקומה 4: ביטול יחידת דיור על ידי איחוד 2 יחידות דיור (מספר 8 ו 9 ע"פ היתר) ליחידת דיור אחת והגדלת שטח הדירה ב 1.34 מ"ר כתוצאה מביטול מסתור כביסה;
- על המגרש: שינוי במיקום מקומות החניה לאופנועים

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

**תנאים בהיתר**

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

**תנאים לתעודת גמר**

עמ' 9

0250-017 22-1027 <ms\_meyda>

1. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.

#### **הערות**

ההיתר בכפוף לכל התנאים של היתר מקורי מספר 21-1064

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

## רשות רישוי

	06/07/2022	תאריך הגשה	22-1079	מספר בקשה
	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	שינויים	תוספות ושינויים	מסלול
הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	ליליאן 8	כתובת	
0548-008	תיק בניין	234/6217	גוש/חלקה	
785	שטח המגרש	108, 3729, 50, איי, 1, ע, 3/38א	מס' תב"ע	תמא/1, תמ"א/3/38א

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב הברזל 31, תל אביב - יפו 6971045	נוגה ליליאן בע"מ	מבקש
רחוב ליליאן 8, תל אביב - יפו 6404308	ויזר משה	בעל זכות בנכס
רחוב ליליאן 8, תל אביב - יפו 6404308	גילר עירית	בעל זכות בנכס
רחוב ליליאן 8, תל אביב - יפו 6404308	ויזר חנוך	בעל זכות בנכס
רחוב ליליאן 8, תל אביב - יפו 6404308	רוזן יצחק	בעל זכות בנכס
רחוב ליליאן 8, תל אביב - יפו 6404308	ונציה יצחק	בעל זכות בנכס
רחוב ליליאן 8, תל אביב - יפו 6404308	חסון אברהם	בעל זכות בנכס
רחוב ליליאן 8, תל אביב - יפו 6404308	שמחיוף בנימין	בעל זכות בנכס
רחוב ליליאן 8, תל אביב - יפו 6404308	שמחיוף מלכה	בעל זכות בנכס
רחוב ליליאן 8, תל אביב - יפו 6404308	רוזן ישראל	בעל זכות בנכס
רחוב ליליאן 8, תל אביב - יפו 6404308	בטש אדגרדו	בעל זכות בנכס
רחוב ליליאן 8, תל אביב - יפו 6404308	אייזנשטט קפלן ביאטריס	בעל זכות בנכס
רחוב ליליאן 8, תל אביב - יפו 6404308	קופרשטיין דורון	בעל זכות בנכס
רחוב ליליאן 8, תל אביב - יפו 6404308	אלישיב יוסף	בעל זכות בנכס
רחוב ליליאן 8, תל אביב - יפו 6404308	מאיר אמירי	בעל זכות בנכס
רחוב ליליאן 8, תל אביב - יפו 6404308	שיר אסף	בעל זכות בנכס
רחוב ליליאן 8, תל אביב - יפו 6404308	שיר לוריס	בעל זכות בנכס
רחוב ליליאן 8, תל אביב - יפו 6404308	אלישיב חרות	בעל זכות בנכס
רחוב ליליאן 8, תל אביב - יפו 6404308	שניידרמן טל חדוה	בעל זכות בנכס
רחוב ליליאן 8, תל אביב - יפו 6404308	חסון נילי	בעל זכות בנכס
רחוב ליליאן 8, תל אביב - יפו 6404308	רביקוביץ שלומי	בעל זכות בנכס
רחוב ליליאן 8, תל אביב - יפו 6404308	צימבלר ארנון	בעל זכות בנכס
רחוב ליליאן 8, תל אביב - יפו 6404308	נסינג אורלי	בעל זכות בנכס
רחוב ליליאן 8, תל אביב - יפו 6404308	דלואה מישל	בעל זכות בנכס
רחוב ליליאן 8, תל אביב - יפו 6404308	דלואה אוולין	בעל זכות בנכס
רחוב ליליאן 8, תל אביב - יפו 6404308	נחלת שפטלר בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	בר אורין גידי	עורך ראשי
רחוב הירקון 67, בני ברק 5120613	גוטמן יעקב	מתכנן שלד
רחוב הברזל 31, תל אביב - יפו 6971045	שאזו סימן טוב	מיופה כח מטעם המבקש
רחוב אפטר יעקב 11, תל אביב - יפו 6936211	אלישר דן	מורשה חתימה מטעם המבקש

**מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)**

מהות עבודות בניה	
<p>שינויים תוך כדי הבנייה כלפי היתר מספר 20-0379 שניתן ב 14/09/2020 עבור הריסת בניין קיים בן 4 קומות (15 יחידות דיור) והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 8 קומות מעל 3 קומות מרתף עבור 29 יחידות דיור. הבקשה מכילה את השינויים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>בקומת מרתף (-3):</b> שינויים בחלוקה פנימית ע"י ביטול מאגר מים והפיכתו לחלל כלוא ללא גישה והקמת 2 מאגרי מים חדשים וחדר משאבות בעורף המרתף, כמו כן מבוקשים שינויים קונסטרוקטיביים;</li> <li>• <b>בקומת מרתף (-2):</b> שינויים בחלוקה פנימית ושינויים קונסטרוקטיביים ללא שינוי בתכנית המרתף;</li> <li>• <b>בקומת מרתף (-1):</b> שינויים בחלוקה פנימית, שינויים בחדר טראפו ושינויים קונסטרוקטיביים ללא שינוי בתכנית המרתף;</li> <li>• <b>לגובה כל הקומות:</b> שינויים בחזיתות כתוצאה משינוי גודל פתחים ומיקומם;</li> <li>• <b>בקומת הקרקע:</b> שינויים פנימיים בלובי, איחוד 2 דירות גן מתוך 3 דירות בקומה (דירות מספר 2 ו-3 על פי היתר) ליחידת דיור אחת, שינויים פנימיים בחלוקת הדירה והפיכת אחד הממ"דים לחדר רחצה. לאחר שינויים מדובר בקומת קרקע עם 2 דירות גן;</li> <li>• <b>בקומות 1-5 (בכל קומה):</b> שינויים בחלוקה פנימית של הדירות, שינויים בארון מערכות בלובי משותף ושינויים ב 4 גזוזטראות בקומה (אחת לכל יחידת דיור) על ידי פתיחת פתח ברצפת המרפסת ושינוי במיקום מחיצות הפרדה;</li> <li>• <b>בקומה 6:</b> חלוקה מחדש של הקומה והסדרת 2 יחידות דיור במקום 3 דירות המאושרות בהיתר, כאשר הדירה העורפית הינה דירת דו-פלקס;</li> <li>• <b>בקומת גג חלקית – (קומה 7):</b> חלוקה מחדש של שטח הקומה, ביטול 2 דירות המאושרות בקומה זו והצמדת כל שטח הקומה לדירה העורפית בקומה 6 על ידי יצירת מפלס עליון עם מדרגות פנימיות המחוברות בין 2 המפלסים של אותה דירה, הוספת פרגולה מבטון במרפסת הגג ושינויים בבינוי ובנטיגות בקומה לאחר שינויים מדובר ביחידת דיור אחת בקומה;</li> <li>• <b>בגג עליון:</b> שינויים במיקום מערכות משותפות, שינויים במיקום שטח המוצמד לדירת הגג והקמת בריכת שחייה פרטית;</li> <li>• על המגרש: ביטול גדר הפרדה בחצר של דירת הגן כתוצאה מאיחוד 2 הדירות והחצרות המוצמדות;</li> </ul> <p style="text-align: right;"><b>לאחר שינויים מדובר בבניין בן 25 יחידות דיור;</b></p>	

**מצב קיים:**

<p>על המגרש מתבצעות עבודות הבניה לפי היתר מספר 20-0379. הבניין בשלבי בניית השלד;  <b>חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אוסקר סילביני קריקון 14/03/2022:</b>                      תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבנייה: מבצעים עבודות שלד בקומה 6.</p>
---

**ממצאי תיק בניין:**

מספר בקשה	תיאור	שנה	מספר היתר
22-0651	בקשה עבור שינויים כלפי היתר מספר 20-0379 שניתן ב 17/09/2020 עבור הריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים חדש מכוח תמ"א 38 בן 8 קומות מעל 3 קומות מרתף עבור 29 יחידות דיור, הבקשה עבור שינויים קונסטרוקטיביים, שינויים פנימיים, איחוד דירות ושינויים בחזיתות. <u>הבקשה הנ"ל נסגרה עקב אי עמידה בזמנים וכעת מוגשת מחדש.</u>	2022	
18-901	הוצע היתר עבור הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות, 15 יחידות דיור, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 3 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים. עבור סה"כ 29 יחידות דיור ו-31 מקומות חניה למכוניות. כניסה לחניה באמצעות רמפה מרחוב ליליאן. <u>הבקשה הנידונה הינה עבור שינויים כלפי היתר זה.</u>	2020	20-0379
	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים, מקלט במרתף וח. כביסה על הגג עבור סה"כ 15 יח"ד	1957	112
	שימוש חורג למכולת בקומת קרקע.	1968	824

**בעלויות:**

הנכס בבעלות משותפת ל-18 בעלים, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים.  
 להלן חו"ד מחלקת נכסים מתאריך 01/03/2022:  
 חלקה 234 בגוש 6217 בבעלות פרטית.  
 המבקש הציג בתכנון בבקשה להיתר המקורית גדר בגובה 1.5 מ' אטומה לשצ"פ.  
 תנאי לתעודת גמר:  
 אישור סופי של אגף הנכסים שהגדר אכן נבנתה בגובה 1.5 מ' לשצ"פ.

**התאמה לתב"ע (תכנית 3729א' למגרש ברחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה)**

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1957
- הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.

מותר	מוצע	סטייה
<b>חצרות</b> ע"פ היתר: 3 חצרות המוצמדות ל 3 יחידות הדיור בקומת הקרקע במרווחים הצדדים והאחורי של הבניין.	ביטול גדר הפרדה ואיחוד 2 חצרות במרווח צידי לחצר אחת כתוצאה מאיחוד 2 דירות הגן בקומה וניתן לאשר;	
<b>מצללות</b> ע"פ היתר: לחזית אחורית קיימת פרגולה אחת בגובה של 3.00 מ' (כולל גובה הקורה) ובנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.	בחזית קדמית: הוספת פרגולה מאלומיניום ובטון בגובה של 3.00 מ' ובנסיגה של 1.20 מ' בהתאם למותר;  לחזית אחורית פרגולה אחת בגובה של 3.00 מ' (כולל גובה הקורה) ובנסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג.	
<b>מרפסות</b> עד 14 מ"ר למרפסת ובממוצע של 12 מ"ר ליחיד	268.27 מ"ר עבור 25 יחידות דיור ובממוצע של 10.73 מ"ר	
<b>מתקנים סולאריים</b> בהתאם למספר יחידות הדיור בבניין. (25 יחידות)	מוצגים פאנלים סולאריים על הגג העליון עבור 21 יחידות.	3 פאנלים סולאריים חסרים דבר ניתן תנאי טכני לתיקון;

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

מותר	מוצע	סטייה
<b>קומות</b> ע"פ היתר: 3 קומות. (קומה 3-) חלקית	3 קומות. (קומה 3-) חלקית ללא שינוי בקומות מוצא שינוי בקונטור הקומה (3-) כתוצאה מהוספת חדר משאבות ושינוי במיקום מאגר המים. הנ"ל בהתאם למותר וניתן לאשר;	
<b>שימוש</b> חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר)/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	חניות, חדרי שירות, מתקנים טכניים.	
<b>תכסית</b> ע"פ היתר: 85% משטח המגרש;	85% משטח המגרש, יש שינוי בתכסית ביחס למאושר בהיתר, אך עדיין אינו חורג מ 85%.	

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן
-------	----	----

הערות	לא	כן	
במפלס תחתון של דירת הגג מוצעים 2 חדרי עבודה עם חדר טלוויזיה, יש להתאים את הייעוד לחדר משחקים או חדר שינה. ניתן כתנאי טכני.	+		חדרים
מבוקש שינוי בתצורת המרפסת לגובה 5 קומות ראשונות לחזית קדמית ואחורית ע"י פתיחת פתח ברצפת המרפסת והקמת מחיצות הפרדה בגובה 2.90 מ' (עד התקרה) לצורך יצירת פרטיות. הנ"ל תואם הנחיות מרחביות וניתן לאישור;		+	<b>מרפסות:</b> בהתאם להיתר: גזוזטרות חופפות ומקורות וללא גזוזטרות "מדלגות". כמו כן מעקה מרפסת לא בולט מעבר לקונטור המרפסת ומחיצות הפרדה בין מרפסות צמודות של יחידות דיור נפרדות בבניין תוכננו מזכוכית בעובי של 5 ס"מ ובגובה של 1.80 מ'. ללא הבלטה של קורות מעבר לבליטת הגזוזטרות.
מבוקשת בריכת שחיה לא מקורה על הגג עם נסיגה של 1.00 מ' ממעקה הגג וללא שינוי במפלסי הגג כמו כן מוצגים מערכות בגג בהתאם לנדרש וניתן לאשר את המבוקש.		+	<b>בריכת שחיה על הגג</b>
מבוקש ביטול גדר הפרדה בדירת הגן כתוצאה מהדירות בקומה ובהתאמה איחוד החצרות וניתן לאשר.		+	<b>גדרות</b>

**הקלות מבוקשות:**

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

תאריך הודעה אחרונה:

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**אוסקר סילביו קריקון 14/03/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: מבצעים עבודות שלד בקומה 6.

**חו"ד נוספות:**

**תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 28/08/2022**

הבקשה כוללת: שינויים בזמן בניה להיתר הקיים, כולל איחוד 4 דירות. לאחר השינויים מתוכננים 25 יחידות דיור (22 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו-3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן: 0 מקומות חניה  
חוות דעת: שינויים המבוקשים במרתף לעומת היתר הקיים אינם משנים מספר מקומות חניה. מתוכננים 31 מקומות חניה תיקנים כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)**

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 0379-20 בבניין חדש בבנייה מכוח תמ"א 38 בן 8 קומות מעל 3 קומות מרתף הכוללים: שינויים בחלוקה פנימית ושינויים קונסטרוקטיביים, שינויים בחזיתות איחוד 2 דירות גן ליחידת דיור אחת, שינויים בגזוזטראות ובמיקום מחיצות ההפרדה, ביטול 2 יחידות דיור בקומה 6, הוספת מדרגות פנימיות לחיבור לדירת הגג בקומה והפיכתם למפלס התחתון של הדירה, איחוד 2 דירות הגג ליחידת דיור אחת והוספת מפלס תחתון בקומה 6, הוספת פרגולה מבטון במרפסת הגג ושינויים בבינוי ובנסיגות בקומה, שינויים במיקום מערכות משותפות, שינויים במיקום שטח המוצמד לדירת הגג והקמת בריכת שחיה פרטית וביטול גדר הפרדה בחצר של דירת הגן;

**הערה:** ההיתר עבור הכתוב בלבד ובכפוף לכל התנאים המופיעים בהיתר המקורי מספר 20-0379 ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי;

**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**

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

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

**ההחלטה : החלטה מספר 3**

**רשות רישוי מספר 1-22-0277 מתאריך 31/08/2022**

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 20-0379 בבניין חדש בבניה מכוח תמ"א 38 בן 8 קומות מעל 3 קומות מרתף הכוללים: שינויים בחלוקה פנימית ושינויים קונסטרוקטיביים, שינויים בחזיתות איחוד 2 דירות גן ליחידת דיור אחת, שינויים בגזוזטראות ובמיקום מחיצות הפרדה, ביטול 2 יחידות דיור בקומה 6, הוספת מדרגות פנימיות לחיבור לדירת הגג בקומה והפיכתם למפלס התחתון של הדירה, איחוד 2 דירות הגג ליחידת דיור אחת והוספת מפלס תחתון בקומה 6, הוספת פרגולה מבטון במרפסת הגג ושינויים בבינוי ובנסיונות בקומה, שינויים במיקום מערכות משותפות, שינויים במיקום שטח המוצמד לדירת הגג והקמת בריכת שחייה פרטית וביטול גדר הפרדה בחצר של דירת הגן;

**הערה:** ההיתר עבור הכתוב בלבד ובכפוף לכל התנאים המופיעים בהיתר המקורי מספר 20-0379 ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי;

**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**

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

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

## רשות רישוי

	27/07/2022	תאריך הגשה	22-1231	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	תוספות ושינויים	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	דיזנגוף 223	כתובת
0187-223	תיק בניין	121/6960	גוש/חלקה
553 מ"ר	שטח המגרש	תמ"א/1, תמ"א 3/38, ע1, 58, 3616א	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אסיאג יזמות ובנייה בע"מ	רחוב הר סיני 5, תל אביב - יפו 6581605
בעל זכות בנכס	ללוש יעל	רחוב טרומפלדור 50, תל אביב - יפו 6342517
בעל זכות בנכס	בלום יעל	רחוב הקליר 17, תל אביב - יפו 6424517
בעל זכות בנכס	שחם תמר	רחוב חניתה 5, כפר סבא 4440578
בעל זכות בנכס	קראוס אורה	רחוב פשוש 25, רחובות 7632982
בעל זכות בנכס	קראוס מנחם	רחוב פשוש 25, רחובות 7632982
בעל זכות בנכס	בלום עמיר	רחוב משה וילנסקי 60, רעננה 4329560
בעל זכות בנכס	מני עדי	רחוב עמיחי יהודה 12, תל אביב - יפו 6967167
בעל זכות בנכס	בלום עודד	רחוב הקליר 11, תל אביב - יפו 6424511
בעל זכות בנכס	סלע סער	רחוב רפידים 14, תל אביב - יפו 6998202
בעל זכות בנכס	מני יגאל	רחוב בית צורי אליהו 32, תל אביב - יפו 6912230
בעל זכות בנכס	מזרחי רון	רחוב דיזנגוף 223, תל אביב - יפו 6311602
בעל זכות בנכס	אלוני עילם	רחוב דיזנגוף 223, תל אביב - יפו 6311602
בעל זכות בנכס	סיטבון משה	רחוב הפרדס 9, תל אביב - יפו 6424536
בעל זכות בנכס	יובל תבור	רחוב הנחשול 15, יבנה 8104003
בעל זכות בנכס	סיטבון בן ישי מלינה	רחוב הפרדס 9, תל אביב - יפו 6424536
בעל זכות בנכס	הדר אביבית	רחוב שאנן 22, רמת גן 5245225
בעל זכות בנכס	מורדוף אבישי	רחוב נחום 3, גבעת שמואל 5402213
בעל זכות בנכס	סלע מירי מרים	רחוב המעגל 38, רמת גן 5247238
בעל זכות בנכס	סלע עידו	רחוב מעגן מיכאל, מעגן מיכאל 3780500
בעל זכות בנכס	צבעוני עדי	רחוב בורלא יהודה 50, תל אביב - יפו 6936449
בעל זכות בנכס	סלע פומרנץ אילת	רחוב אנטוקולסקי 21, תל אביב - יפו 6404417
בעל זכות בנכס	גולדברג צבי	רחוב היבנר 25, פתח תקווה 4940029
בעל זכות בנכס	סלע דוד	רחוב הגושרים, הגושרים 1222500
בעל זכות בנכס	גנני מיכל	רחוב בארי 11, גני תקווה 5591027
בעל זכות בנכס	ברכה מלכה	רחוב דיזנגוף 223, תל אביב - יפו 6311602
בעל זכות בנכס	גולדנברג להב ליאורה	רחוב דיזנגוף 223, תל אביב - יפו 6311602
בעל זכות בנכס	בהר אהרון	רחוב סוקולוב 6ב, נתניה 4225504
בעל זכות בנכס	בהר קרן חנה	רחוב סוקולוב 6ב, נתניה 4225504
בעל זכות בנכס	בהר ז'אק	רחוב סוקולוב 6ב, נתניה 4225504
בעל זכות בנכס	בהר דניאל	רחוב סוקולוב 6ב, נתניה 4225504
בעל זכות בנכס	גלאם אבי	רחוב בן אליעזר 32, ראשון לציון 7522937
בעל זכות בנכס	מומה שיווק אופנה	רחוב השפלה 5, רמת השרון 4700348
עורך ראשי	מינין דורון יעקב	רחוב הירשנברג 10, תל אביב - יפו 6439316
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404
מיזופה כח מטעם המבקש	אסיאג אליהו	רחוב הר סיני 5, תל אביב - יפו 6581605

### מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

#### מהות עבודות בניה

שינויים כלפי היתר מספר 0299-21 מתאריך 13/04/2021 ללא תוספת שטח וללא שינוי במספר יח"ד הכוללים:  
**בכל הקומות:** שינויים בחלוקת השטחים הפנימית.

**במרתף:** שינוי מהלך מדרגות הגישה מגרעין המדרגות המשותף.

(צוין על גבי מפרט הבקשה שבמהלך העבודות התגלה כי הייתה טעות בתכניות. המרתף הקיים הופיע בצורתו וגודלו האמיתיים אבל בהזזה ביחס לבניין).

**בחזית הקדמית:** מעקות ברזל במקום רשת ובחלוקת הוויטרנה של המרפסות הסגורות.

**בקומת הגג החלקית ובקומת הגג העליון:** שינוי המעקות מרשת למעקה קל מסגרות. בריכה על הגג העליון.

### מצב קיים:

בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע מעל מרתף, המכיל 28 דירות (13 דירות קיימות + 15 דירות חדשות). בשלבי בניה – ראה חו"ד פיקוח.

### ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
לפי המצוין תיק המידע, צורפה למסמכי הבקשה חוות דעת מודד המבוססת על תצ"א המראה כי הבניין היה בנוי בשנת 1960. נמצא כי הבניין שבנדון נבנה בהתאם להוראות תכנית 58-3 קומות וקומת ביניים, וזאת גם בהתאמה למבנה הסמוך לו בדיזנגוף 225.	1960	לא קיים בתיק הבניין היתר להקמת הבניין
בניית מעלית פנימית בתוך פיר חדר מדרגות קיים.	1995	3-960062
לא לאשר גגון מעל הכניסה.	2004	החלטה 28, ועדת משנה מס' 004
תוספות ושינויים בבניין מגורים קיים, הבנוי במפלסים מפוצלים, בן 2 קומות וקומת גג מעל קומת ביניים, קומת קרקע מסחרית ומרתף הכוללים חיזוק מפני רעידות אדמה, הגדלת מרתף חלקי קיים, תוספת 3 קומות וקומת גג חלקית.	2021	21-0299
סה"כ לאחר התוספות והשינויים: בניין מגורים בן 7 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית בקומת הקרקע מעל מרתף, המכיל 28 דירות (13 דירות קיימות + 15 דירות חדשות).		

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 21 תתי חלקות. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "אסיאג חברה לבנייה בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (אליהו אסיאג) וחותרמת החברה בהתאם לפרוטוקול חתום, וכן ע"י מיופה כוחם של כל בעלי תתי חלקות בנכס, עו"ד אלי בן יוסף.

### התאמה לתב"ע תכנית 58, 3616א- רובע 3, מגרש באזור מסחרי, רחוב לא ראשי, מחוץ לאזור ההכרזה.

סטייה	מוצע	מותר	בריכה על הגג
	בקומת הגג העליון. 20 מתקנים סולאריים עבור 28 יח"ד ומסחר בהתאם להיתר כלפיו מבוקשים השינויים.	בקומת הגג התחתון והעליון בתנאי הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות טכניות.	
	בהתאם להוראות התכנית.	לא יעלה על הגובה המרבי המותר בתכנית זו.	גובה הבריכה
	בהתאם להוראות התכנית.	1.0 מ'	נסיגות ממעקה הגג
	כולל מעקה זכוכית.	יותר מעקה שקוף סביב הבריכה ובהתאם לתקנות הבטיחות.	מעקה

### הערות נוספות:

הבקשה כפי שהוגשה כוללת ליקויים גרפיים:  
בקומת הקרקע, לא הוצגה הגישה מהמסחר ליציע בקומה 1.  
בקומה 2, בדירה מספר 4 יש קירות שלא מגיעים עד הקצה וחללים ללא גישה.  
בקומה 5, בדירה 20 מבוקש קיר בלוקים במקום דלת כניסה לחלל רחצה ושירותים מבלי שסומנה דלת חלופית.  
נדרש תיקון כתנאי טכני.

### חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 20/06/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

השינויים המבוקשים אינם מצריכים את חוות הדעת של מכון הרישוי. שינויים בבנייה של ממ"ד - יש לאשר מחדש את תכנון המיגון בפיקוד העורף.

האישור ייבדק בשלב הבדיקה הסופית.

### 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 05/10/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח בניין בבנייה המבוקש בבניה. בונים קירות של קומה 5.

### חו"ד נוספות:

#### מי אביבים - אחישלום מולאי 17/05/2022

המלצה לשבץ לוועדה.

### נכסים - מירי גלברט 09/05/2022

חלקה 121 בגוש 6960 בבעלות פרטית.  
המבקש חתם על כתב התחייבות לעניין זיקת הנאה בבקשה המקורית.  
אין התנגדות לשינויים.

### 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 אדר' יניב מיליס)**

שינויים כלפי היתר מספר 21-0299 מתאריך 13/04/2021 ללא תוספת שטח וללא שינוי במספר יח"ד הכוללים:  
בכל הקומות: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית.  
במרתף: שינוי מהלך מדרגות הגישה מגרעין המדרגות המשותף.  
(צוין על גבי מפרט הבקשה שבמהלך העבודות התגלה כי הייתה טעות בתכניות. המרתף הקיים הופיע בצורתו וגודלו האמיתיים אבל בהזזה ביחס לבניין).  
בחזית הקדמית: מעקות ברזל במקום רשת ובחלוקת הוויטרינה של המרפסות הסגורות.  
בקומת הגג החלקית ובקומת הגג העליון: שינוי המעקות מרשת למעקה קל מסגרות. בריכה על הגג העליון.  
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, 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

בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:  
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.  
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה

### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף היתר מספר 21-0299.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מספר 21-0299 לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

**ההחלטה : החלטה מספר 4**  
**רשות רישוי מספר 1-22-0277 מתאריך 31/08/2022**

שינויים כלפי היתר מספר 21-0299 מתאריך 13/04/2021 ללא תוספת שטח וללא שינוי במספר יח"ד הכוללים:  
בכל הקומות: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית.  
במרתף: שינוי מהלך מדרגות הגישה מגרעין המדרגות המשותף.  
(צוין על גבי מפרט הבקשה שבמהלך העבודות התגלה כי הייתה טעות בתכניות. המרתף הקיים הופיע בצורתו וגודלו האמיתיים אבל בהזזה ביחס לבניין).  
בחזית הקדמית: מעקות ברזל במקום רשת ובחלוקת הוויטרינה של המרפסות הסגורות.  
בקומת הגג החלקית ובקומת הגג העליון: שינוי המעקות מרשת למעקה קל מסגרות. בריכה על הגג העליון.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, 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

בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה על כל מתקניה יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים.

#### תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:  
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.  
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.  
2. רישום בפועל של זיקת הנאה ע"ש העירייה

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף היתר מספר 21-0299.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מספר 21-0299 לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה