

ו' כסלו תשע"ט
 14 נובמבר 2018

פרוטוקול

ישיבה: 1-18-0212 תאריך: 14/11/2018 שעה: 12:30
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
 אביב – יפו

רשות רישוי

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' הלל הלמן
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	דיזנגוף 122	0187-122	18-0638	1
3	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	ניר עם 8	0761-006	18-0476	2
5	בניה חדשה/חפירה ו/או דיפון	אלון יגאל 114	0644-114	18-0812	3



פרוטוקול דיון רשות רישוי דיזנגוף 122

בקשה מספר:	18-0638	גוש:	7113 חלקה: 84
תאריך בקשה:	30/04/2018	שכונה:	הצפון הישן-החלק הדרו
תיק בניין:	0187-122	סיווג:	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית
בקשת מידע:	201610378	שטח:	444 מ"ר
תא' מסירת מידע:	23/02/2017		

מבקש הבקשה: חברת דיזנגוף 122 בע"מ
דיזנגוף 122, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: בן שוהם אדיר
דרך בן גוריון דוד 38, רמת גן *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים: איחוד 2 יחידות מסחר ליחידה אחת והנמכת מפלס המרתף, בניית גרם מדרגות חדש, הוספת תא שירותים נגיש, אטימת קומת גלריה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדאד)

לא לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ואיחוד שתי יחידות מסחר שכן:

- מוצעת יחידה מסחרית (בית קפה) נפרדת בשטח המרתף הכוללת גישה עם מדרגות מחזית רחוב דיזנגוף בניגוד להוראות תכנית ע'1 המאפשרת שטחי שירות ושטחים נלווים במרתף למסחר בקומת הקרקע.
- בוצעה הגבהת מפלס הכניסה הקובעת (בפועל וללא היתר) בשטח המסחרי בניגוד להנחיות מרחביות.
- לא הוצג פתרון אורור לשטח המסחרי בניגוד להנחיות מרחביות.
- מוצעת סככה קבועה בחזית המסחרית לרחוב דיזנגוף בניגוד להנחיות מרחביות.
- התכנון המוצע נוגד את תקנות התכנון והבניה שכן מוצעים גרם מדרגות וכבש ללא פודסט, הגדלת חלון הגלריה מעבר לגובה המינימלי המותר מרצפת קומת הגלריה.
- הבקשה נחתמה ע"י המבקש בלבד, אך לפי השטחים המוצעים לשינוי בבקשה אין לו חזקה בכל השטח המבוקש.
- מבדיקה עם מח' רישוי עסקים טרם הוגשה בקשה עבור בית אוכל בכתובת הנ"ל.
- הבקשה שהוגשה לוקה בחסר שכן קיימת אי התאמה בין תנוחות הקומות ובין החתכים המוצגים.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 18-0212-1 מתאריך 14/11/2018

לא לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ואיחוד שתי יחידות מסחר שכן:

- מוצעת יחידה מסחרית (בית קפה) נפרדת בשטח המרתף הכוללת גישה עם מדרגות מחזית רחוב דיזנגוף בניגוד



1. להוראות תכנית ע'1 המאפשרת שטחי שירות ושטחים נלווים במרתף למסחר בקומת הקרקע.
2. בוצעה הגבהת מפלס הכניסה הקובעת (בפועל וללא היתר) בשטח המסחרי בניגוד להנחיות מרחביות.
3. לא הוצג פתרון אוורור לשטח המסחרי בניגוד להנחיות מרחביות.
4. מוצעת סככה קבועה בחזית המסחרית לרחוב דיזנגוף בניגוד להנחיות מרחביות.
5. התכנון המוצע נוגד את תקנות התכנון והבניה שכן מוצעים גרם מדרגות וכבש ללא פודסט, הגדלת חלון הגלריה מעבר לגובה המינימלי המותר מרצפת קומת הגלריה.
6. הבקשה נחתמה ע"י המבקש בלבד, אך לפי השטחים המוצעים לשינוי בבקשה אין לו חזקה בכל השטח המבוקש.
7. מבדיקה עם מח' רישוי עסקים טרם הוגשה בקשה עבור בית אוכל בכתובת הנ"ל.
8. הבקשה שהוגשה לוקה בחסר שכן קיימת אי התאמה בין תנוחות הקומות ובין החתכים המוצגים.



פרוטוקול דיון רשות רישוי ניר עם 8 יפרח א

גוש : 6150 חלקה : 684	בקשה מספר : 18-0476
שכונה : ביצרון ורמת ישראל	תאריך בקשה : 25/03/2018
סיווג : שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תיק בניין : 0761-006
שטח : 255 מ"ר	בקשת מידע : 201701543
	תא' מסירת מידע : 22/10/2017

מבקש הבקשה : אוהבי דליה
יפרח א7, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : ארליך אירינה
רוטשילד 61, בת ים *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
בקשה לתוספת בניה :
שינויים פנימיים הכוללים : הנמכת מפלס חצר קדימית והקמת קיר תומך
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י מעיין חזן)

- א. לא לאשר את הבקשה לשינויים בפיתוח המגרש שכן,
1. הנמכת מפלס החצר נוגדת הוראות התכניות התקפות במקום.
2. לא הוצגו נימוקים להנמכת החצר ויצירת מפלסים שונים בחצר.
3. לא הוצגו כל השינויים שנעשו במחסן ובבניה על הגג כלפי ההיתר הקודם.
- ב. לקבל חו"ד מהנדס השלד של הבקשה שהנמכת מפלס החצר כמבוקש תגרום להצפה של החצר ועלולה לגרום לקריסה של המחסן הגדרות והקירות התומכים.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 18-0212-1 מתאריך 14/11/2018

- א. לא לאשר את הבקשה לשינויים בפיתוח המגרש שכן,
1. הנמכת מפלס החצר נוגדת הוראות התכניות התקפות במקום.
2. לא הוצגו נימוקים להנמכת החצר ויצירת מפלסים שונים בחצר.
3. לא הוצגו כל השינויים שנעשו במחסן ובבניה על הגג כלפי ההיתר הקודם.

- ב. לקבל חו"ד מהנדס השלד של הבקשה שהנמכת מפלס החצר כמבוקש תגרום להצפה של החצר ועלולה לגרום לקריסה של המחסן הגדרות והקירות התומכים.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-0476 עמ' 4



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה



פרוטוקול דיון רשות רישוי אלון יגאל 114 השלום 1

גוש : 7094 חלקה : 106	בקשה מספר : 18-0812
שכונה : נחלת יצחק	תאריך בקשה : 28/05/2018
סיווג : בניה חדשה/חפירה ו/או דיפון	תיק בניין : 0644-114
שטח : 16356 מ"ר	בקשת מידע : 201702647
	תא' מסירת מידע : 12/02/2018

מבקש הבקשה : אמות השקעות בע"מ
ז'בוטינסקי 7, רמת גן *
גב ים לקרקעות בע"מ
סחרוב אנדרה 9, חיפה *

עורך הבקשה : ישר אבנר
טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י איריס גלאי)

לאשר את הבקשה לדיפון ללא חפירה בהיקף המגרש של פרויקט "תוצרת הארץ" ולביצוע חלקי של תקרת המרתף העליונה, ללא חפירה מתחתיה, כהכנה להשלמת הפיתוח של של א' של הפרויקט, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים אחרי ועדה

- הצגת אפשרות לפריצת הדיפון כפי שיידרש לצורך פתיחת מעברים למרתפים שכנים בכל המגרשים הגובלים, כולל בקיר המערבי לכיוון רחוב יגאל אלון, למעברי כלי רכב והולכי רגל כפי שיידרש, בתאום עם ניר כהן ממח' תכנון ובאישור מהנדס העיר.
- הצגת הפיתוח הזמני המוצע בכל שטח התכנית, כולל התייחסות למפלסי הרחובות הגובלים, עומק אדמה מינימלי לנטיעות 1.5 מ', ושיפועים לניקוז.
- חתימה על הסכם עם העירייה המסדיר מעמד השטח הפתוח בתחום התכנית במסגרת תרחיש הפסקה ו/או עיכוב בניית הפרויקט מעבר למועד תוקף היתר הבנייה.

התחייבויות להוצאת היתר

- מתן התחייבות להתאמת הפיתוח לפיתוח הסופי כפי שיאושר.
- מתן התחייבות כלפי הועדה המקומית ואגף הנכסים אשר במסגרתו יובטח ביצוע האמור בסעיפים 2 ו 3 בחוות דעת מח' תכנון מזרח, על כל ההיבטים הרלבנטיים לנושא (הקצאת שטחים בתחום פרויקט תוצרת הארץ, הבטחת רישום זיקת מעבר להולכי רגל וכלי רכב בתחום מרתפי החנייה ובמפלס הקרקע) באישור מהנדס העיר.

הערות

- ההיתר הינו לדיפון ולתקרת מרתף עליונה חלקית בלבד, ללא כל חפירה בתחום המגרש, לרבות ללא חפירה מתחת לתקרה.
- ההיתר הינו לדיפון ולתקרה חלקית בלבד, ואין בו משום אישור לתכנית המרתפים העתידיים שתאושר במסגרת בקשות נוספות שיוגשו.

תנאים אחרי ועדה

- הצגת אפשרות לפריצת הדיפון כפי שיידרש לצורך פתיחת מעברים למרתפים שכנים בכל המגרשים הגובלים, כולל



1. בקיר המערבי לכיוון רחוב יגאל אלון, למעברי כלי רכב והולכי רגל כפי שיידרש, בתאום עם ניר כהן ממח' תכנון ובאישור מהנדס העיר.
2. הצגת הפיתוח הזמני המוצע בכל שטח התכנית, כולל התייחסות למפלסי הרחובות הגובלים, עומק אדמה מינימלי לנטיעות 1.5 מ', ושיפועים לניקוז.
3. חתימה על הסכם עם העירייה המסדיר מעמד השטח הפתוח בתחום התכנית במסגרת תרחיש הפסקה ו/או עיכוב בניית הפרוייקט מעבר למועד תוקף היתר הבנייה.

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות להתאמת הפיתוח לפיתוח הסופי כפי שיאושר.
2. מתן התחייבות כלפי הועדה המקומית ואגף הנכסים אשר במסגרתו יובטח ביצוע האמור בסעיפים 2 ו-3 בחוות דעת מח' תכנון מזרח, על כל ההיבטים הרלבנטיים לנושא (הקצאת שטחים בתחום פרויקט תוצרת הארץ, הבטחת רישום זיקת מעבר להולכי רגל וכלי רכב בתחום מרתפי החנייה ובמפלס הקרקע) באישור מהנדס העיר.

הערות

1. ההיתר הינו לדיפון ולתקרת מרתף עליונה חלקית בלבד, ללא כל חפירה בתחום המגרש, לרבות ללא חפירה מתחת לתקרה.
2. ההיתר הינו לדיפון ולתקרה חלקית בלבד, ואין בו משום אישור לתכנית המרתפים העתידיים שתאושר במסגרת בקשות נוספות שיוגשו.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-18-0212 מתאריך 14/11/2018

לאשר את הבקשה לדיפון ללא חפירה בהיקף המגרש של פרויקט "תוצרת הארץ" ולביצוע חלקי של תקרת המרתף העליונה, ללא חפירה מתחתיה, כהכנה להשלמת הפיתוח של של א' של הפרוייקט, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. הצגת אפשרות לפריצת הדיפון כפי שיידרש לצורך פתיחת מעברים למרתפים שכנים בכל המגרשים הגובלים, כולל בקיר המערבי לכיוון רחוב יגאל אלון, למעברי כלי רכב והולכי רגל כפי שיידרש, בתאום עם ניר כהן ממח' תכנון ובאישור מהנדס העיר.
2. הצגת הפיתוח הזמני המוצע בכל שטח התכנית, כולל התייחסות למפלסי הרחובות הגובלים, עומק אדמה מינימלי לנטיעות 1.5 מ', ושיפועים לניקוז.
3. חתימה על הסכם עם העירייה המסדיר מעמד השטח הפתוח בתחום התכנית במסגרת תרחיש הפסקה ו/או עיכוב בניית הפרוייקט מעבר למועד תוקף היתר הבנייה.

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות להתאמת הפיתוח לפיתוח הסופי כפי שיאושר.
2. מתן התחייבות כלפי הועדה המקומית ואגף הנכסים אשר במסגרתו יובטח ביצוע האמור בסעיפים 2 ו-3 בחוות דעת מח' תכנון מזרח, על כל ההיבטים הרלבנטיים לנושא (הקצאת שטחים בתחום פרויקט תוצרת הארץ, הבטחת רישום זיקת מעבר להולכי רגל וכלי רכב בתחום מרתפי החנייה ובמפלס הקרקע) באישור מהנדס העיר.

הערות

1. ההיתר הינו לדיפון ולתקרת מרתף עליונה חלקית בלבד, ללא כל חפירה בתחום המגרש, לרבות ללא חפירה מתחת לתקרה.
2. ההיתר הינו לדיפון ולתקרה חלקית בלבד, ואין בו משום אישור לתכנית המרתפים העתידיים שתאושר במסגרת

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

18-0812 עמ' 7



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

בקשות נוספות שיוגשו.