

ד' אדר ב תשע"ט  
11 מרץ 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0069 תאריך: 10/03/2019 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' 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	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	כרמי תמיר	תבואות הארץ 46	0835-046	18-1526	1
4	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סמואלוב רבקה	שטיינר יורק 7	0922-007	18-1674	2
10	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	ברילנר אורין	בקר אהרון 15	1261-015	18-1857	3
13	בניה חדשה/מגדל מגורים מעל 20 קומות	אביב באחימאיר בע"מ	אחימאיר אבא 1	2141-020	18-1287	4
26	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	יו.אף.איי קמעונאות בע"מ	המלך ג'ורג' 57		19-0286	5
29	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	אן.אר. ויזן פרופרטיס (ישראל) 2009 שותפות	רייך 7	0329-007	18-0944	6
32	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	בן יהודה עמית	פוזילוב רפאל ר' 6	3533-006	19-0119	7

## רשות רישוי

21/10/2018	תאריך הגשה	18-1526	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות ושינויים	מסלול

נוה דן	שכונה	תבואות הארץ 46	כתובת
0835-046	תיק בניין	491/6623	גוש/חלקה
649	שטח המגרש	ע1, 380, 2754, 188אר, 1821	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב תבואות הארץ 46, תל אביב - יפו 6954650	כרמי תמיר	מבקש
רחוב תבואות הארץ 46, תל אביב - יפו 6954650	כרמי טל קלרה	מבקש
רחוב תבואות הארץ 46, תל אביב - יפו 6954650	כרמי תמיר	בעל זכות בנכס
רחוב תבואות הארץ 46, תל אביב - יפו 6954650	כרמי טל קלרה	בעל זכות בנכס
רחוב המלאכה 9, לוד	טרגרמן דורון	עורך ראשי
רחוב בת חן 17, חיפה 3299020	להב משה	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (אדר' מיטל כהן מזרחי)

<b>מהות עבודות בניה</b>
הקמת בריכת שחייה פרטית עם חדר מכונות תת קרקעי, בחצר ופיתוח שטח, בבניין קיים בן 2 קומות מעל מרתף עבור יח"ד אחת במחצית הדרומית של המגרש. (קוטג' בקיר משותף)

### מצב קיים:

מדובר במגרש אחד עליו בנויים 2 קוטגיים בקיר משותף, כאשר הקוטג' הנידון הינו בן 2 קומות מעל קומת מרתף.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	שינויים ותוספת בניה בבניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת עמודים(בחלק העורפי של הבניין) עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף), הכוללים: סגירת השטח הפתוח בין עמודים מתחת לקומת הקרקע עבור משרד ומחסן, הוספת 2 פרגולות מעץ בחצר קדמית ואחורית, בניית גדרות בכל המגרש. <b>פתרון החנייה ניתן ע"י השתתפות בעלי ההיתר בתשלום בקרן חנייה עבור 0.5 מ"ח החסרים.</b>	3/10/17	17-537
	הקמת מקלט במרווח הצדדי וסגירת שטח פתוח של מרתף קיים בצד האחורי, הפיכת מקלט קיים בקומת המרתף למחסן עבור 2 יח"ד בבניין קיים 2 קומות מעל מרתף.	15/10/89	2/98
	לבניית בית בן 2 קומות ומקלט ושטח פתוח בקומה התחתונה המכיל: בשתי הקומות 2 דירות בנות 5 חדרים וח"ש כל אחת (קוטג')	19/06/64	354
	לבניין בן קומה אחת, שטח פתוח במרתף וגדר. הבניין מכיל בקומה אי 3 חדרים עם ח"ש.	18/10/90	717

	בניית גדרות ללא היתר.	27/09/2016	תביעות משפטיות
	צו הפסקת עבודה בשל סגירת קומה של קומה מפולשת בשטח 32 מ"ר.	08/07/2015	

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 2 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת בעלים תת חלקה 1.  
נשלחה הודעה לפי תקנה 2ב' לבעלי תת חלקה 2 ולא התקבלו התנגדויות.

### התאמה לתב"ע (תכנית 2754 אזור תל ברוך)

סטייה	מוצע	מותר	
נעשתה מסירת הודעות בהתאם להוראות התב"ע ולא התקבלו התנגדויות.	בריכת שחיה לא מקורה בחזית אחורית מזרחית כ 1.80 מ' מקו המגרש	תותר הקמת בריכת שחייה בכל תחום המגרש כולל בקו בניין 0	בריכת שחייה

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
בריכת השחייה מוצעת במרווח האחורי המזרחי -בשטח 31.5 מ"ר נטו. -בעומק 1.20-1.60 מ' עם חדר מכונות תת-קרקעי בשטח 4 מ"ר, ריצוף היקפי מונע החלקה, כיסוי עליון גלילה נפרשת		+	בריכות שחיה

### פרסומים:

**לא נדרשת הקלה:** נעשתה מסירת הודעות לבעלי החלקות הגובלות לפי הוראות תב"ע 2754 בעניין "קווי בנין לבריכות שחיה בבתי פרטים צמודי קרקע"

תאריך הודעה אחרונה: 04/11/2018, ולא התקבלו התנגדויות.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' מיטל כהן מזרחי)

לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחייה פרטית עם חדר מכונות תת קרקעי, בחצר ופיתוח שטח, בבניין קיים בן 2 קומות מעל מרתף עבור יח"ד אחת במחצית הדרומית של המגרש (קוטג' בקיר משותף),

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. הצגת תקנה 27 בדבר רישום משרד במרתף (לטובת מקצוע חופשי).

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2. הצגת מתקן גלילה נפרשת לכיסוי הברכה בחתך.
3. הגשת דוח אקוסטי.

לאשר את הבקשה להקמת בריכת שחייה פרטית עם חדר מכונות תת קרקעי, בחצר ופיתוח שטח, בבניין קיים בן 2 קומות מעל מרתף עבור יח"ד אחת במחצית הדרומית של המגרש (קוטג' בקיר משותף),

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

1. הצגת תקנה 27 בדבר רישום משרד במרתף (לטובת מקצוע חופשי).

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. בעל ההיתר יהיה אחראי לכך שהבריכה וחדר המכונות יעמדו בכל התקנות והתקנים הרלוונטים התקפים בעת הוצאת ההיתר.
2. הצגת מתקן גלילה נפרשת לכיסוי הברכה בחתך.
3. הגשת דוח אקוסטי.

## רשות רישוי

18/11/2018	תאריך הגשה	18-1674	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	מסלול
		תוספות בניה שינויים	

רמת החייל	שכונה	שטיינר יורק 7	כתובת
0922-007	תיק בניין	191/6638	גוש/חלקה
1196	שטח המגרש	2421, 2793, 3407, 347, 1ג, 1ע	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ברכה עדה	רחוב שטיינר יורק 7, תל אביב - יפו 6986024
מבקש	סולן מלכה	רחוב שטיינר יורק 7, תל אביב - יפו 6986024
מבקש	סולן צח	רחוב שטיינר יורק 7, תל אביב - יפו 6986024
מבקש	סמואלוב רבקה	רחוב שטיינר יורק 7, תל אביב - יפו 6986024
מבקש	ברכה גבריאל	רחוב שטיינר יורק 7, תל אביב - יפו 6986024
בעל זכות בנכס	ברכה עדה	רחוב שטיינר יורק 7, תל אביב - יפו 6986024
בעל זכות בנכס	סולן מלכה	רחוב שטיינר יורק 7, תל אביב - יפו 6986024
בעל זכות בנכס	סולן צח	רחוב שטיינר יורק 7, תל אביב - יפו 6986024
בעל זכות בנכס	סמואלוב רבקה	רחוב שטיינר יורק 7, תל אביב - יפו 6986024
בעל זכות בנכס	ברכה גבריאל	רחוב שטיינר יורק 7, תל אביב - יפו 6986024
עורך ראשי	שפר אבינעם	רחוב ויזל 14, תל אביב - יפו 64241
מתכנן שלד	כץכץ נחום	רחוב הדר 2, הרצליה 4629025

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	3.49	41.77		21.00	435.81	מעל
			105.00	4.72	56.45	מתחת
	3.49	41.77	105.00	25.72	492.27	סה"כ

### מהות הבקשה: (עיריית צפתי)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספות בניה ב- 3 יח"ד מתוך 8 הקיימות בבניין טורי בן 2 קומות מעל קומת מרתף חלקית וקומת חדרים על הגג, הכוללים:</p> <p><b>באגף אמצעי מערבי:</b></p> <p>-בקומת הקרקע: הריסת רוב הקירות של דירה קיימת מס' 2 (למעט תקרתה ורצפתה) ובנייתה מחדשה בצורה מורחבת כולל ממ"ד והקמת מרתף מתחתיה עם כניסה מתוך הדירה, 3 חצרות אנגליות בחזית הקדמית.</p> <p>בקומה א': הריסת דירה קיימת מס' 6 כולל גג הרעפים ובנייתה מחדש בצורה מורחבת כולל בניית ממ"ד וגזוזטרה בחזית קדמית לא מקורה, בניית גג רעפים עם ניצול חלל הגג והסדרת מרפסת בלתי מקורה בחזית אחורית.</p> <p>לפי מפרט הבקשה לא הוצג פתרון קונסטרוקטיבי לחיזוק תקרה ורצפה קיימות של קומת הקרקע, לכן ניתן לראות שמדובר בהריסת אגף ובנייתו מחדש בצורה מורחבת ובניית מרתף המוצמדת לדירת הקרקע.</p> <p><b>באגף האמצעי המזרחי:</b></p>

בקומה א': הריסת תקרה קיימת כולל גג הרעפים בדירה מס' 7, שינויים פנימיים ושינויים מהותיים בהגדלת פתחים בקירות הקיימים, תוספת ממ"ד (שיפור מיגון) וגזוזטרה בחזית דרומית, בניית גג רעפים וניצול חלל הגג. ההרחבה מוצעת מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע באגף הבונה. הבקשה בדירה הנדונה הוצגה כשינויים, אך בפועל מדובר בהריסתה ובנייתה מחדש כולל ניצול חלל גג הרעפים.

על המגרש: הריסת מחסן וגדר דרומית הפולשת אל שצ"פ (באגף אמצעי מערבי בלבד) והקמת גדר חלקית חדשה בגובה של 0.80 מ' בהתאם לגובה הגדר הקיימת בגבול המגרש הקדמי, הכוללת מסתור אשפה עבור אגף מרכזי מערבי, כמו כן הריסת גדרות הפרדה פנימיות והסדרת כניסה ומדרגות גישה אל דירה מס' 2 באגף אמצעי מערבי מחזית הרחוב. הבקשה הוגשה בשנית לאחר שנסגרה ע"י עורך הבקשה לאור המלצה שלילית של מהנדסת הרישוי.

### מצב קיים:

בניין מגורים טורי, בן 2 קומות עם גג רעפים, 8 יח"ד. בבניין הוצאו מספר היתרים להרחבת דירות הקיימות ובנית מרתף מתחת לדירה קיימת באגף הקיצוני מערבי, כעת מדובר הריסה ובנית מחדש של 3 דירות (מספרן 2, 6, ו-7).

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
18-0757	הריסה ובניה מחדש של 3 דירות (דירה מס' 2, דירה מס' 6, דירה מס' 7), הבקשה נסגרה ע"י עורך הבקשה לאור חוות דעת שלילית של מהנדסת הרישוי.	22/05/2018	
	שינויים פנימיים ובחזיתות בדירה קיצונית מערבית בק"ק (1), מרתף משותף עבור בניין קיים בן 8 יח"ד	11/1998	1998-0394
	תוספת בניה-הרחבות דיור בדירה מערבית קיצונית בק"ק תוספת מחסנים בקומת המרתף.	03/1996	2-960246
	שינויים פנימיים ובחזיתות, הרחבה ניצול חלל הגג בדירה קיצונית מזרחית (8) בקומה א'.	05/1995	2-950424
	תוספת בניה-הרחבות דיור סגירת מרפסות בדירה 7 בקומה א'.	05/1994	2-940341
	סגירת מרפסת קיימת בדירה 3 בקומת הקרקע	6/1981	1-83
	תוספת מרפסת בדירה 3 בקומת הקרקע, ותוספת מרפסת במרווח אחורי בדירה בקומה ב' 7.	09/1979	1-44
	סגירת מרפסת ותוספת מרפסת בדירה קיצונית מזרחית בקומה הקרקע	11/1976	171
	הגדלת דירה קיצונית מזרחית בקומה א' ע"י הוספת חדר ומרפסות	05/1976	137
	תוספת מרפסת לדירה 7 בקומה א	01/1976	698
	שינויים והוספת חדר ומרפסת לדירה בקומה ב	11/1975	525
	הוספת 2 חדרים ומרפסת בקומה א' בדירה 3	05/1970	149

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 8 תת חלקות. הבקשה חתומה ע"י המבקשים שהם הבעלים בנכס בתת חלקות 2, 6, 7. תת חלקה מס' 5 הינה בבעלות המנהל, נשלחו הודעות לפי תקנה 36/ב' לשאר בעלי זכות בנכס כולל המנהל ולא התקבלו התנגדויות.

### התאמה לתב"ע (תכנית 2421 הופקדה ב-26.11.1989, אזור רמת החייל טיפוס י', 2793)

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים
	אגף אמצעי מערבי: דירה מס' 2 בק"ק : 101.11 מ"ר דירה מס' 6 בקומה א' : 89.55 מ"ר	105 מ"ר	- קומת הקרקע (כולל ממ"ד) - קומה א'
	אגף אמצעי מזרחי: דירה מס' 7 בקומה א' אושרה בהיתר מיום 22.5.95 לפי 105 מ"ר.	89.79 מ"ר	
			שירות שרות :

סטייה	מוצע	מותר	
שטח מתחת למרפסות בולטות לא נכלל בחישוב שטחי השירות המותרים	דירה 2 ק"ק : 12.24 מ"ר מתוך 105 מ"ר. ק"א דירה מס' 6 : 10.5 מ"ר ק"א דירה מס' 7 : 12.31 מ"ר שיפור מיגון קיימים מוצעות גזוזטראות בחזית דרומית עבור הדירות העליונות, דירה 6 בשטח של 6.72 מ"ר דירה 7 : בשטח של : 6.01 מ"ר	9 מ"ר + עובי קירות מסביב  ללא הגבלה	-ממ"דים  -בליטות:
	6מ' 5מ' קיר משותף	6מ' 5מ' קיר משותף	קווי בניין קדמי לרחוב שטיינר יורק לאחור – קו הרחבה לצד –
	אגף אמצעי מערבי הינו שלם, באגף אמצעי מזרחי דירה בקומה שניה מוצעת מעל הדירה המורחבת (גם מדובר באגף שלם)	הרחבה ברצף מלמטה כלפי מעלה.	התאמה לתכנית 2691

**בנייה על הגג: ניצול חלל גג הרעפים מכח ג1**

סטייה	מוצע	מותר	
	בדירה מס' 6 : בשטח 82.74 מ"ר בדירה מס' 7 : בשטח 80.2 מ"ר	לפי תב"ע 2421-23 מ"ר, ג/1 מבטל ההגבלה הני"ל. שטח ריצפת הקומה תחת חלל הגג בגובה העולה על 1.80 מ'	שטח/ תכנית
	7מ'	7 מ' בבניית גג רעפים	גובה
	ע"פ ג'1 רום הגג המותר 7 מ' מדוד מרצפת הקומה העליונה שמתחת לגג. בבניין הקיים, גג הרעפים נבנה ע"פ תכנית ג' הקודמת, בהם רום הגג המותר היה 6 מ'.	התאמה לגגות הקיימים	בינוי
	40%	40%-50%	שיפוע הגג
יש לציין שבדירות הסמוכות הקיצוניות מרפסות הגג אושרו בחזית הקדמית לפי הוראות תכ' ג'.	מרפסת גג מוצעת בחזית אחורית בדירה מס' 6 : בשטח 17.88 מ"ר בדירה מס' 7 : בשטח 24.75 מ"ר	עד 40% משטח הגג בחזית אחורית = 45 מ"ר	מרפסות גג

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

סטייה	מוצע	מותר	
	1 באגף אמצעי מערבי בלבד	2	קומות
	חדר משחקים, מוצעת כניסה מתוך הדירה לקומת המרתף.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	56.36 מ"ר. מרתף מוצע מתחת לדירה בקומת הקרקע ובנוסף מוצעות 2 חצרות אנגליות בשטח כולל של 4.30 מ"ר כ"א בחזית קדמית.	לפי שטח הדירה שמעליו 105 מ"ר	תכנית
	3.06 מ'	4	גובה קומה
ניתן להמליץ על מיקום חצר אנגלית במרווח קדמי מאחר	חצר אנגלית מוצעת במרווח קדמי, במפלס (-2.30)	ניתן להקימה במרווח צדדי או אחורי למעט דירות	חצר מונמכת

<b>סטייה</b>	<b>מוצע</b>	<b>מותר</b>	
<b>ומדובר בדירה אמצעית .</b>		אמצעיות	

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
			<b>בנייה במרווחים/בליטות</b>
2 חצרות אנגליות מוצעות במרווח קדמי, ברוחב 1.00 ו-0.60 מ' נטו ובשטח כולל של 4.3 מ"ר, מקורות בשבכה כדוגמת שכן.	+		- אוורור/ממדי חצר אנגלית
מרפסות מוצעות בתחום קווי הבניין : בקומה א' דירה 6, בשטח של 6.83 מ"ר בחזית אחורית, גוזזטראות מוצעות בחזית קדמית, בקומה א' דירה 6, בשטח של 6.72 מ"ר, בקומה א' דירה 7, בשטח של 6 מ"ר, כ"כ מדובר בבנין טורי, והסדרת מרפסות בולטות אך ורק ב-2 דירות העליונות האמצעיות, לא הוצג פתרון עתידי עבור שאר הדירות העליונות בבנין.		+	מרפסות
גדר מוצעת בחלק מגבול מגרש הקדמי בגובה של 1.50 מ', לעומת 1 מ' המותרים עבור בתים משותפים לפי הנחיות מרחביות. מוצעת מרפסת מוגבהת במרווח אחורי בשטח של 21.7 מ"ר אשר לא ניתן לאשר.	+		פיתוח שטח /גדרות
		+	מפלס כניסה קובעת
			מפלס כניסה קובעת

**הערות :**

1. יש להוסיף את קומת המרתף לחישוב השטחים.
2. יש להציג מצב עתידי בנוגע לגוזזטראות.
3. יש לבטל גדר הפונה לרחוב בגובה העולה על 1 מ' בהתאם להנחיות מרחביות עבור בתים משותפים.
4. יש להנמיך מרפסת מוגבהת בקומת הקרקע בדירה מס' 2 ולהקטינה עד ל-12 מ"ר המותרים.

**חו"ד מכון רישוי**

**תומר ברוורמן 03/01/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברוורמן לתשומת לבכם: כאשר תחנה בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" הכוונה היא כי את המסמכים המתוקנים בהתאם לחוות הדעת יש לטעון לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

**אצירת אשפה**

מוצע פתרון של מסתור אשפה עם פחים בחזית הקדמית. המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

**גנים ונוף**

בתחום העבודה וסביבתה קיים עץ אחד שפרטיו בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה. כדי להקים את המבנה יש לכרות עץ זה. ניתנו תנאים בהיתר לפיצוי נופי. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

**מקלוט**

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

**סיכום מכון הרישוי**

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור : [http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui\\_bniya/login.asp](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

**אהרון מיכאלי 12/12/2018**

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

**חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י עיריית צפתי)**

1. לאשר את הבקשה להריסה 2 דירות הקיימות בקומת הקרקע ובקומה שניה באגף האמצעי המערבי ובניתן מחדש בצורה מורחבת והקמת ניצול חלל גג הרעפים עבור הדירה בקומה א' בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך ;

2. לאשר הריסת תקרה בדירה קיימת בקומה שניה באגף האמצעי המזרחי למעט קירותיה, שינויים פנימיים בדירה זו והפיכת אחד מהחדרים הקיימים לשיפור מיגור , וניצול חלל גג הרעפים עבורה,

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

**תנאים להיתר**

1. הנמכת גדר קדמית לרחוב עד גובה 1 מ'.
2. הצגת מצב עתידי לעניין גזוזטראות ובניה בחלל הגג לפי תכנית ג'1 עבור כל הבניין.
3. הצגת חישוב שטחים לקומת המרתף.
4. הנמכת מרפסת מוגבהת והקטנתה עד לשטח המותר (12 מ"ר).
5. צביעת מדרגות כניסה לדירה מס' 2 בקומת הקרקע בצבע תואם למבוקש.
6. הצגת פתרון עבור מסתור אשפה משותף עבור כל הבניין

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. הריסת מחסן בחצר וגדרות הפרדה פנימיות וכל בניה מעבר לגבול המגרש בחזית הקדמית לרחוב יורק, לפני תחילת עבודות הבניה.
2. הריסת חלקים נוספים בדירה בקומה שניה באגף אמצעי מזרחי מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו ;

**החלטה : החלטה מספר 2**

רשות רישוי מספר 1-19-0069 מתאריך 10/03/2019

1. לאשר את הבקשה להריסה 2 דירות הקיימות בקומת הקרקע ובקומה שניה באגף האמצעי המערבי ובניתן מחדש בצורה מורחבת והקמת ניצול חלל גג הרעפים עבור הדירה בקומה א' בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפרטו בהמשך ;

2. לאשר הריסת תקרה בדירה קיימת בקומה שניה באגף האמצעי המזרחי למעט קירותיה, שינויים פנימיים בדירה זו והפיכת אחד מהחדרים הקיימים לשיפור מיגור , וניצול חלל גג הרעפים עבורה,

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

**תנאים להיתר**

1. הנמכת גדר קדמית לרחוב עד גובה 1 מ'.
2. הצגת מצב עתידי לעניין גזוזטראות ובניה בחלל הגג לפי תכנית ג'1 עבור כל הבניין.
3. הצגת חישוב שטחים לקומת המרתף.
4. הנמכת מרפסת מוגבהת והקטנתה עד לשטח המותר (12 מ"ר).
5. צביעת מדרגות כניסה לדירה מס' 2 בקומת הקרקע בצבע תואם למבוקש.
6. הצגת פתרון עבור מסתור אשפה משותף עבור כל הבניין

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. הריסת מחסן בחצר וגדרות הפרדה פנימיות וכל בניה מעבר לגבול המגרש בחזית הקדמית לרחוב יורק, לפני תחילת עבודות הבניה.

עמי 9

0922-007 18-1674 <ms\_meyda>

2. הריסת חלקים נוספים בדירה בקומה שניה באגף אמצעי מזרחי מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו;

## רשות רישוי

מספר בקשה	18-1857	תאריך הגשה	20/12/2018
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	בקר אהרון 15 רחוב צוויג סטפן 15	שכונה	תל ברוך צפון
גוש/חלקה	224/6626	תיק בניין	1261-015
מס' תב"ע	ע1, ג1, 2026, 1740	שטח המגרש	6186

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סימן טוב תמר	רחוב בקר אהרון 15, תל אביב - יפו 6964322
מבקש	ברילנר ניר	רחוב בקר אהרון 15, תל אביב - יפו 6964322
מבקש	ברילנר אורין	רחוב בקר אהרון 15, תל אביב - יפו 6964322
בעל זכות בנכס	סימן טוב תמר	רחוב בקר אהרון 15, תל אביב - יפו 6964322
בעל זכות בנכס	ברילנר ניר	רחוב בקר אהרון 15, תל אביב - יפו 6964322
בעל זכות בנכס	ברילנר אורין	רחוב בקר אהרון 15, תל אביב - יפו 6964322
עורך ראשי	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723
מתכנן שלד	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	%	
מעל	214.35				
מתחת					
סה"כ	214.35				

### מהות הבקשה: (עיריית צפתי)

מהות עבודות בניה
<p>הגדלת שטח של 2 מרפסות קיימות עד 12 מ"ר כ"א ב- 2 דירות (תת חלקות 67 ו-68) בקומה א' בכניסה הדרומית של בנין בן 7 קומות עם 2 כניסות ודירות גג. הגדלת המרפסות הנ"ל מוצעת בתוך קורות היקפיות קיימות. יש לציין כי בדירה הצפונית (תת חלקה מס' 67), קיימת ריצפה בתוך חלל עובר ללא היתר, כעת מסומנת להריסה, קיים צו הריסה מנהלי עבור הרחבת המרפסת ללא היתר, הצו המנהלי מעוכב. כמו כן באותה דירה מוצע ביטול חלון קיים במסגרת כביסה.</p>

### מצב קיים:

<p>במגרש פינתי הפונה אל רח' צוויג סטפן ממזרח ולרח' בקר אהרון מדרום, קיים בניין המורכב מ-8 אגפים, 6 מהם בני 3 קומות ו-2 אגפים בני 7 קומות עם דירות גג בכל אגף מעל קומת כניסה ו-2 קומות מרתף עבור 114 יח"ד. הדירות הנדונות נמצאות בקומה א' באגף 6, בבניין בן 7 קומות, מעל קומת מרתף וקומת קרקע, עם דירות גג. המרפסות הנדונות פונות אל רח' צוויג סטפן.</p>
---

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
210352	9/9/2000	הקמת בנין חדש למגורים מורכב מ-8 אגפים: 6 בני 3 קומות ו-2 אגפים	

2000823	בני 7 קומות עם דירות גג בכל אגף מעל קומת כניסה ו-2 קומות מרתף עבור 114 יח"ד על המגרש מס' 38 לפי תב"ע 2026/ב'.		
20021106	שינויים בזמן בניה במרתפים, קומות הבנין ודירות הגג.	03/02/2003	1-230071
20030522	הפרדת ההיתר המקורי ל-3 שלבים	15/07/2003	2-230395
20041483	פרגולה מעל מרפסת גג	02/02/2005	2-250746
25-0108	שינויים-שינויים פנימיים ובחזיתות בזמן בניה ללא תוספת שטחים	20/01/2005	06-0181
25-0109	שינויים-שינויים פנימיים כלפי ההיתר המקורי הכוללים שינויים בקומות ובחזיתות בבניין בבניה.	02/04/2006	06-0185

**בעלויות:**

הבניין בבעלות מינהל מקרקעי ישראל והבקשה חתומה ע"י המבקשים שהינם החוכרים בתת חלקות 67 ו-68, הודעות נשלחו לפי תקנה 36ב' אל שאר החוכרים בנכס ואל המינהל ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתקנות:**

הערות	מוצע	מותר	שטח המותר עבור מרפסות
	בדירה מס' 2 : ביטול ריצפה במרפסת קיימת בשטח של 5 מ"ר והגדלת מרפסת קיימת עד ל- 12 מ"ר. בדירה מס' 1 : תוספת ריצפה בין קורות היקפיות בשטח של 4.73 מ"ר עבור מרפסת קיימת והגדלתה עד ל- 12 מ"ר. סה"כ שטח לכל מרפסת: 12 מ"ר.	14 מ"ר וממוצע של 12 מ"ר עבור מרפסת	

**הערות:**

מוצע חלון להריסה במסתור כביסה של דירה 67 בה הורחבה המרפסת ללא היתר, מדובר בתוספת שטחים והבקשה לא מתייחסת לכך.

**חוו"ד מחלקת פיקוח:****ויקטוריה ולודרסקי 01/10/2019**

תוכנית (בקובץ אחרי תיקון לפי דרישתינו) תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (חלון בשטח של מסתור כביסה וחלק ממרפסת שמסומן בתכנית בצבע צהוב). המבוקש בנוי חלקית: טרם בנויה מרפסת דרומית.

הוגש צו הריסה מינהלי מס' 1207-2018. הצו מעוכב.

בקומה "א" בין הקורות בטון קיים וצמוד למרפסת קיימת בנו רצפה מקורות פלדה ולוחות ברזל. לא נמצא היתר לבניה הנ"ל.

התקנת רצפה מקורות פלדה ולוחות ברזל לצורך הרחבת מרפסת.  
שטח חריגה: 8.38.

**חות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)**

1. לאשר בחלקה, את הבקשה להגדלת מרפסות קיימות בתוך קורות היקפיות,  
- עבור הדירה הדרומית בלבד (תת חלקה 68) בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.

2. לא לאשר את הבקשה להגדלת מרפסת עבור הדירה הצפונית (תת חלקה 67), שכן:  
- הבקשה כוללת תוספת שטח עבור ביטול מסתור כביסה והצמדתו לדירה הנדונה והבקשה איננה מתייחסת לכך.  
- הגדלת שטח המרפסת עד ל-17 מ"ר, לעומת 12 מ"ר המותרים, בוצעה ללא היתר.

**תנאים להיתר**

1. תיקון מפרט הבקשה בהתאם למבוקש

**ההחלטה : החלטה מספר 3**  
**רשות רישוי מספר 1-19-0069 מתאריך 10/03/2019**

1. לאשר בחלקה, את הבקשה להגדלת מרפסות קיימות בתוך קורות היקפיות,
  - עבור הדירה הדרומית בלבד (תת חלקה 68) בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים שיפורטו בהמשך.
2. לא לאשר את הבקשה להגדלת מרפסת עבור הדירה הצפונית (תת חלקה 67), שכן:
  - הבקשה כוללת תוספת שטח עבור ביטול מסתור כביסה והצמדתו לדירה הנדונה והבקשה איננה מתייחסת לכך.
  - הגדלת שטח המרפסת עד ל-17 מ"ר, לעומת 12 מ"ר המותרים, בוצעה ללא היתר.

**תנאים להיתר**

1. תיקון מפרט הבקשה בהתאם למבוקש

## רשות רישוי

12/08/2018	תאריך הגשה	18-1287	מספר בקשה
	מגדל מגורים מעל 20 קומות	בניה חדשה	מסלול

רמת אביב ג	שכונה	אחימאיר אבא 1 רחוב בן יוסף שלמה 20	כתובת
2141-020	תיק בניין	129/6631	גוש/חלקה
3030 מ"ר	שטח המגרש	תמ"א 34ב/4, עא 3969, ע1, ג1, 4596, 3969מח	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אביב באחימאיר בע"מ	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007
בעל זכות בנכס	אביב באחימאיר בע"מ	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007
עורך ראשי	ישר אבנר	רחוב טשרניחובסקי 18, תל אביב - יפו 6329133
מתכנן שלד	דוד ישראל	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007

### מהות הבקשה: (אדר' מיטל כהן מזרחי)

#### מהות עבודות בניה

1. הקמת בניין חדש בן 16 קומות מגורים + קומת הגג מעל 2 קומות מסחר ו 4 מרתפי חנייה, סה"כ 64 יח"ד. מסחר מוצע לכיוון רחובות אחימאיר אבא ורח' בן יוסף שלמה וגם בחזית המזרחית לכיוון השצ"פ. בצמוד למסחר בחזית המזרחית מוצעת מרפסת מוגבהת לא מקורה עם מדרגות פתוח כדי להסדיר מעבר לשצ"פ הגובל בצד המזרחי. כניסה למרתפים באמצעות רמפה מרחוב אחימאיר.

הבניין הנדון מכיל:

א. מרתפים: 4 קומות, גרעין מדרגות, מעליות לובי קומתי, מחסנים, 118 חניות למגורים, 43 חניות למסחר, 13 חניות אורחים, 40 חניות לאופניים מתוכם 13 במחסנים, 17 מחסנים, חדרים טכניים, חדרי חשמל, חדרי שנאים פירים לאוורור.

ב. בקומות המסחר (קרקע +1):

קומת קרקע מסחר:

- לובי מגורים, גרעין מדרגות ומעליות, מעבר מילוט + חדר מדרגות מילוט, שירותי שומר  
- מבואה למסחר עליון, גרעין מדרגות ומעליות ודרך מילוט, חדר גז, 10 שטחי מסחר (חנויות), 2 ממ"ק מסחר, מעלית משא ומעלית אשפה המחברת בן 2 קומות המסחר, חדר אצירת אשפה, מחסן וחדר מכונות בריכה, פירים טכניים ופירי אוורור.

קומה 1 מסחר: לובי מסחר וגרעין מדרגות ומעליות, גרעין מדרגות מגורים, 5 שטחי מסחר, חדר טכני מ"א, ממ"ק מסחר, מלתחות לשימוש הבריכה.

ג. בקומות המגורים:

קומות 1, 12-4 – 4 יח"ד בכל קומה

קומות 2-3 – 6 יח"ד בכל קומה

קומות 13-15 – 3 יח"ד בכל קומה

קומה 16 – 2 יח"ד לקומה

קומה 17-קומה חלקית - 1 יח"ד לקומה

עבור כל קומה לובי קומתי, גרעין מעליות ומדרגות ומחסנים דירתיים.

בקומה טכנית: יציאה מחדר מדרגות הכללי, קולטי שמש, מאבי מזגנים

בחצר: פיתוח שטח, עקירות, נטיעות, מעברים לכלל ציבור בין המבנים, גדרות, רמפת ירידה למרתף.

יצוין שבתאריך 16/05/18 יצא היתר מספר 18-0439 להריסת מבנה קיים (סופרמרקט) בן קומה אחת, עם קומת מרתף ולחפירה ודיפון עם עוגנים זמניים בתחום המגרש הנוכחי לטובת מרתפים עתידיים.

### מצב קיים:

מדובר על המגרש פינתי, בחזית הדרומית הוא לרחוב אחימאיר אבא ובחזית המערבית לרחוב בן יוסף שלמה, ובחזית הצפונית לחלקה 133, מגרש חנייה ציבורית ובחזית המזרחית – לכיוון השצ"פ.  
בחזיתות הקדמיות של המגרש (לרחוב אחימאיר אבא ורחוב בן יוסף שלמה), נדרשת זיקת הנאה למעבר חופשי להולכי

רגל ורוכבי אופניים ברוחב 5 מטרים מגבולות המגרש עד לקוי הבניין הקדמיים המותרים. לאורך המדרכה בשטחים עם תכסית קרקע פנויה ישתלו עצי צל. במגרש נעשה הריסה וחפירה ודיפון עם עוגנים זמניים בתחום המגרש הנוכחי לפי היתר משנת 2018.

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הריסת מבנה קיים (סופרמרקט) בן קומה אחת עם קומת מרתף. חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים בתחום המגרש לטובת 5 מרתפים עתידיים, וזאת לצורך קידום בנייה חדשה בנכס, עבור מגדל בן 16 קומות.	16/05/2018	18-0439

### בעלויות:

**הנכס בבעלות חברה "אביב באחימאיר בע"מ" והבקשה חתומה ע"י נציג החברה .**

התקבלה חו"ד אגף הנכסים ע"י מירי גלברט :

חלקה 133 בגוש 6631 בבעלות עיריית ת"א-יפו (להלן: "מקרקעי העירייה"),

חלקה 129 בגוש 6631 (להלן: "מקרקעי החברה") בבעלות חברת אביב אחימאיר בע"מ (להלן: "החברה"), החלקה נרכשה מחברת פרתם מבנים בע"מ.

ביום 12.6.2013 דנה הועדה המחוזית לתכנון ובניה בתל אביב-יפו (להלן: "הועדה המחוזית") במסמכי התב"ע והחליטה לתת

תוקף לתב"ע 3969, בכפוף לכך כי תתווסף קומת חניה בתחום מקרקעי החברה, שתשמש כחניון ציבורי אשר תמוקם בקומת המרתף (1-). התוכנית אושרה למתן תוקף ביום 22.5.14.

לכתב ההתחייבות והוראות חוזה המכר.

ביום 9.4.14 חתמה פרתם הבעלים המקורים של חלקה 129 על כתב התחייבות להקמת חניון לטובת הציבור במקרקעי החברה וקומת מרתף אחת במקרקעי העירייה. בנוסף במסגרת כתב התחייבות בהתאם לסעיף 12 לפרתם הייתה זכות לבחור להקים במקרקעי העירייה מרתף חניה נוסף בקומת מרתף (2-) (להלן: "חניון לטובת הציבור במקרקעי החברה") ובכך תהיה פטורה מהקמת החניון לטובת הציבור במקרקעי החברה.

ביום 17.5.2017 חתמה החברה על "כתב כניסה לנעליים" לפיו היא מקבלת על עצמה את כל התחייבויות פרתם כלפי העירייה בקשר עם הקמת החניון הציבורי.

החברה קדמה תב"ע מס' 4596 שאושרה למתן תוקף שמתקנת את הוראות תב"ע 3969 וקבעה בין היתר ביטול חניון לטובת הציבור במקרקעי החברה ומאפשרת להקים מרתף בשתי קומות וקומת חניה עילית מגוננת במקרקעי העירייה.

חברת אביב אחימאיר בע"מ חתמה על חוזה הקמה של החניון הציבורי לפיו תבנה בחלקת העירייה חניון בשתי קומות מרתף חניה ובכך אינה צריכה להקים חניון לטובת הציבור במקרקעי החברה. הופקדה ערבות ביצוע באגף הנכסים בגין הקמת החניון הציבורי וכן, נרשמה הערת אזהרה בהתאם לסעיף 11 בחוזה ההקמה.

### תנאי לקבלת תעודת אכלוס:

1. יש לסמן את מקומות החניה בתוכנית as-made.

2. לכל מבנה ינתן תעודת גמר בנפרד כשתנאי לקבלת תעודת אכלוס/גמר למגדלים יהיה הקמה בפועל של החניון הציבורי במקרקעי העירייה ומסירתם לידי העירייה לאחר שיתוקנו כל הליקויים בהתאם לדרישות שיינתנו בסירור המסירה.

3. יש להמציא ערבות בדק.

אין מניעה לאשר את הבקשה עם תנאים בהיתר לקבלת תעודת אכלוס האמור לעיל.

**התאמה לתב"ע (תכנית 3969מח, 4596 אזור רמת אביב ג'4596),**

בתאריך 20/12/15 אושרה תב"ע 4596 ולפיה תותר הקמת חניון ציבורי בחלקה הסמוכה מס' 133 (הכולל חניון עילי במפלס הרחוב ושתי קומות חניה תת קרקעיות כתנאי למימוש הזכויות המנויות מהמבנה לשימור) והעברת זכויות מבניין שימור ( בשד' רוטשילד 6 ) לחלקה הנדונה מס' 129 ברח' אחימאיר 1.

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים:
	עבור קומות המגורים : 1-16 7529 מ"ר	6900 מ"ר	-מגורים עפ"י 3969
		424.36 מ"ר מתוך 500 מ"ר הניתנים לניוד	-עפ"י תכנית 3969, ניוד משטחי מסחר לשטחי מגורים.
		יתרה של 107.69 מ"ר	-בתמורה לתכנון ממ"קים בקומות 2,3 לשטחים עיקריים.
		143 מ"ר	-עפ"י תכנית 4596, העברת זכויות ממבנה לשימור בהגבלות מחמירות ממגרש בשד' רוטשילד 6 :
		סה"כ תוספת שטחים לעיקרי 675.05 מ"ר.	
	עבור קומות המסחר קרקע + מסחר עליון : 2005.64 מ"ר	2430 מ"ר פחות 424.36 מ"ר (ניידו לשטח עקרי )	- מסחר עפ"י תכנית 3969
		2005.64 מ"ר	
-בקומת המסחר התחתונה הוצגו מחסנים (בשטח של כ 45 מ"ר) כשטחי שירות, הנ"ל מהווים שטח עקרי ויש לכלילם בחישוב השטחים.	9534.64 מ"ר	9580.69 מ"ר	<b>סה"כ עקרי מסחר ומגורים</b>
			<b>שטחי שרות (כולל ממ"ד):</b>
- לפי תכנית 3969 ניתן לנייד שטחי שירות מתת הקרקע למעל הקרקע.	9533.47 מ"ר	17000 מ"ר	-מתחת לקרקע
	3575.26 מ"ר	1725 מ"ר	-מעל הקרקע מגורים
	1248.11 מ"ר	730 מ"ר	-מעל הקרקע מסחר
	14356.84 מ"ר	19455 מ"ר	<b>סה"כ:</b>

מותר	מוצע	סטייה
<b>מרפסות:</b> לפי תב"ע 3969 <b>792 מ"ר</b> עבור מרפסות לפי תכנית 4596, יותרו עוד <b>771 מ"ר</b> שטח עיקרי למרפסות בלבד. <b>סה"כ: 1563 מ"ר</b>	<b>1529.04 מ"ר</b>	
קווי בניין קדמי לרחוב "אחימאיר אבא" קדמי לרחוב "בן יוסף שלמה" צידי - מזרחי צידי - צפוני קווי בניין למרפסות	5 מ' 5 מ' 5 מ' 0 מ' 1.2 מ' בליטה מקו בניין קדמי ובהתאם לתקנות	
<b>מס' מבנים</b>	1	1
<b>מס' יחידות מותר כולל דירת הגג</b>	64 יח"ד בקומות 1-16 2 דירות הגג <b>סה"כ 66 יח"ד</b>	63 יח"ד בקומות 1-16 1 קומת הגג <b>סה"כ 64 יח"ד</b>
<b>תמהיל</b> 20% מתוך סך יח"ד יהיו יח"ד קטנות.	<b>13 יח"ד</b> (המהווים 20%) בשטח עיקרי מרבי של 63 מ"ר עיקרי ליח"ד (75 מ"ר כולל ממ"ד) <b>819 מ"ר</b> לא כולל ממ"ד <b>975 מ"ר</b> כולל ממ"ד	13 יח"ד בקומה 1: יח"ד כולל ממ"ד בקומה 2-3: 6 יח"ד בכל קומה 2 ממ"ק בכל קומה <b>סה"כ: 964.39 מ"ר</b> (כולל ממ"ד/ ממ"ק)
<b>מספר קומות</b>	16 קומות + קומת גג חלקית וקומת גג טכני 2 קומות מסחר (קומת הקרקע העליונה ותחתונה) 6 קומות מרתף	16 קומות + קומת גג חלקית וקומת גג טכני 2 קומות מסחר 4 קומות מרתף
<b>מפלסים</b>	בהתאם לתכנית עיצוב: -לובי מגורים 0.00/+32.85 - מפלסי הכניסות לחנויות יקבעו עם התקדמות התכנון ובהתאם לתנאי הרחוב -גובה מקס' +73.15/+106.00	-לובי מגורים +0.22/+33.07 -משתנה, בהתאמה למפלס הרחוב. -גובה מקס' +73.15/+106.00
<b>גובה קומות בהתאם לתב"ע 3969</b>	קומת מגורים: עד 3.5 מ' ברוטו קומת הגג- 3.05 מ'	קומת מגורים: עד 3.10 מ' קומת הגג- 3.05 מ'

סטייה	מוצע	מותר	
<p>1.78 מ'. יש להנמיך בהתאם לתכנית המותרת 3969</p>	<p>-קומת קרקע עליונה(ברוטו): עד 5.48 מ' -קומת קרקע תחתונה(ברוטו): ברובו 5.60 מ' בחלקו 7.78 מ'</p>	<p>-קומת קרקע עליונה(ברוטו): עד 6 מ' -קומת קרקע תחתונה(ברוטו): עד 6 מ'</p>	
<p>-יש לפרט חומרים קשיחים.</p> <p>-יש להתאים לתכנית העיצוב</p>	<p>חומרי גמר : מערכת קירות מסך עם חלונות ודלתות לפתיחה, זכוכית, אבן טבעית, לוחות אלומיניום.</p> <p>-תואם תכנית עיצוב.</p> <p>-תואם תכנית עיצוב.</p> <p>-בקומות 16-17 מוצגות חזיתות רציפות לאורך כל החזית המערבית.</p> <p>-מוצעות מצללות במגדל במפלס הקרקע, הנ"ל מוצע במסגרת קווי בניין המותרים.</p>	<p>חומרי גמר : מערכת קירות מסך עם חלונות ודלתות לפתיחה, זכוכית, אבן טבעית, לוחות אלומיניום, חיפוי בתליה יבשה אחר.</p> <p>יחופה בשילוב של קירות מסך, אבן, עץ או חומר דמוי אלומיניום</p> <p>-מרפסות גג מגוננות, מרפסות קונזוליות ומרפסות פינתיות עם עמוד קונסטרוקטיבי בפניה החיצונית.</p> <p>-בקומות העליונות ישולבו מרפסות קונזוליות רחבות עד 2/3 מאורך החזית.</p> <p>-יותרו גגונים במגדל במפלס הקרקע במסגרת קווי בניין המותרים.</p>	<p><b>הוראות בינוי/תכנית עיצוב חומרים</b></p> <p><b>קומת מסחר</b></p> <p><b>מרפסות</b></p> <p><b>מצללות</b></p>
<p>-בניגוד לנספח הבינוי בתכנית הראשית</p>	<p>-תואם תכנית עיצוב.</p> <p>-כניסה מוצגת דרך החזית הצפונית.</p> <p>-בהתאם להוראות התכנית הראשית</p> <p>- בהתאם לתכנית הראשית</p>	<p>-הכניסה הראשית למגדל המגורים תעשה דרך רחוב שלמה בן יוסף.</p> <p><b>מפלס תחתון:</b> -כניסה ללובי וגישה לקומת המסחר עליון מרחוב בן יוסף</p> <p>-כניסה לחנויות לאורך רחובות בן יוסף ואחימאיר בהתאם לתוואי הרחוב.</p> <p>-יציאת חרום מפלס הולכי רגל ממרתפי החנייה לאבא אחימאיר.</p>	<p><b>מפלס הקרקע</b></p>

סטייה	מוצע	מותר	
-בניגוד להוראות התכנית הראשית  <b>-יש להציג זיקת הנאה.</b>	-הוצגה יציאת חרום לרחוב "בן יוסף"  -לא הוצגה זיקת הנאה	-יציאת חרום מגבול מגרש צפוני  -בשטח שבין המסחר העליון לגבול המגרש הדרומי (אחימאיר) והמערבי (בן יוסף) <b>תירשם זיקת הנאה</b>	
-הני"ל בהתאם לתכנית 4596 ובהתאם לתכנית העיצוב.  -חדר מכוונות לבריכה, מוצע בקומת מסחר תחתונה בשטח של כ 32 מ"ר	-מוצעת בריכת שחייה משותפת עבור דיירי הבניין עם אזורי גינון  -בסמוך לבריכה מוצעות מלתחות ואזורי שרות המשמשים את הבריכה	תותר הקמת בריכת שחייה משותפת, לא מקורה על גג קומת המסד ובמרפסת הגג בהתאם לתב"ע 4596	<b>מפלס מסחר קומה עליונה: בריכת שחייה</b>
<b>-יש להציג פריסת גדרות בחזיתות מזרחית וצפונית הכוללת גבהים וגמרים.</b>	לא הוצגו גדרות, פריסת גדרות או חומרים.	-לחזית מזרחית וצפונית בלבד גמר גדר, אלומניום/פלדה/ עץ ובחלקה בנויה בגמר טיח/אבן	<b>גדרות</b>
מתוכנן : 174 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 13 מקומות חניה לאורחים) במרתפי חניה 6 מקומות חניה לרכב נכים 3 מקום חניה תפעולית 16 מקומות חניה לאופנועים 72 מקומות חניה לאופניים  -הסדר חניה תואם תכנית 4596	רמפת כניסה למרתף מגבול מגרש דרומי, רחוב "אחימאיר" ובצמוד לחזית המזרחית.	רמפת כניסה למרתף מגבול מגרש דרומי, רחוב "אחימאיר" ובצמוד לחזית המזרחית.	<b>התאמה לנספח תנועה/חניה</b>

### בנייה על הגג: בו זמנית מכח ג'1

סטייה	מוצע	מותר	
-הצגת סכמה, כי שטח הגג הינו 65% משטח הקומה שמתחת.	עפ"י מדידה גרפית מדובר בניצול של 64% (421.51 מ"ר)	65% לפי תכנית ג'1 המהווים 423.14 מ"ר	<b>שטח/ תכסית</b>
	קיימת גישה לשטח משותף	גישה לשטח משותף	<b>בינוי</b>

### בנייה תת קרקעית, מרתפים ע"פ תכנית ע'1:

סטייה	מוצע	מותר	
	4 קומות	עד 6 קומות	<b>קומות</b>
	2.60 מ'	3.50 מ'	<b>קומת מרתף 4- (19.04+)</b>
	2443.87 מ"ר	סה"כ לכל המרתפים 17000 מ"ר	<b>גובה קומה נטו</b>
			<b>שטח שירות מוצע לקומה</b>

סטייה	מוצע	מותר	
<p>- במדידה גרפית, המחסנים חורגים מ 12 מ"ר המותרים. יש למספר מחסנים ולהציג את שטחם</p> <p>- יש להציג הוכחה כי שטח המחסנים אינו עולה על 5% משטח הקומה</p>	<p>80% (2443.87 מ"ר)</p> <p>34 חניות מתוך 118 חניות מגורים 12 מחסנים מספר חניות אופניים : 10 חדרים טכניים</p> <p>אורור מרתף</p>	<p>עד 85% משטח המגרש (2575.5 מ"ר)</p> <p>חנייה מחסן דירתי (עד 12 מ"ר) חדרים טכניים</p> <p>אורור מרתף</p>	<p><b>תכסית הקומה</b></p> <p><b>שימוש</b></p> <p><b>אורור</b></p>
<p><b>חריגה מ 85% תכסית המותרים למגרש.</b></p> <p>- יש להציג הוכחה כי שטח המחסנים אינו עולה על 5% משטח הקומה.</p>	<p>2.60 מ' 2930.19 מ"ר</p> <p>96.7% (2930.19 מ"ר)</p> <p>78 חניות מתוך 118 חניות מגורים 3 מחסנים דירתיים מספר חניות אופניים : 18 חדרים טכניים</p> <p>אורור מרתף</p>	<p>3.50 מ' סה"כ לכל המרתפים 17000 מ"ר</p> <p>עד 85% משטח המגרש (2575.5 מ"ר)</p> <p>חנייה מחסן דירתי (עד 12 מ"ר) חדרים טכניים</p> <p>אורור מרתף</p>	<p><b>קומת מרתף 3- (+21.94)</b></p> <p><b>גובה קומה נטו</b></p> <p><b>שטח שירות מוצע לקומה</b></p> <p><b>תכסית הקומה</b></p> <p><b>שימוש</b></p> <p><b>אורור</b></p>
<p><b>חריגה מ 85% תכסית המותרים למגרש.</b></p>	<p>3.56 מ' 2892.76 מ"ר</p> <p>95% (2443.87 מ"ר)</p> <p>6 חניות מתוך 118 חניות מגורים 13 חניות אורחים 43 חניות מסחר 1 מחסנים מספר חניות אופניים : 12 חדרים טכניים</p> <p>אורור מרתף</p>	<p>4.00 מ' סה"כ לכל המרתפים 17000 מ"ר</p> <p>עד 85% משטח המגרש (2575.5 מ"ר)</p> <p>חנייה מחסן דירתי (עד 12 מ"ר) חדרים טכניים</p> <p>אורור מרתף</p>	<p><b>קומת מרתף 2- (+25.80)</b></p> <p><b>גובה קומה נטו</b></p> <p><b>שטח שירות מוצע לקומה</b></p> <p><b>תכסית הקומה</b></p> <p><b>שימוש</b></p> <p><b>אורור</b></p>
<p>0.5 מ'. אין הצדקה תכנונית, נדרש התאמת הקומה לגובה המותר עפ"י 1ע</p>	<p>4.50 מ' 1266.65 מ"ר</p> <p>41% (1266.65 מ"ר)</p>	<p>4.00 מ' סה"כ לכל המרתפים 17000 מ"ר</p> <p>עד 85% משטח המגרש</p>	<p><b>קומת מרתף 1- (+28.70)</b></p> <p><b>גובה קומה נטו</b></p> <p><b>שטח שירות מוצע לקומה</b></p> <p><b>תכסית הקומה</b></p>

סטייה	מוצע	מותר	
	3 מחסנים חדרים טכניים	2575.5 מ"ר)	<b>שימוש</b>
	אורור מרתף	חנייה מחסן דירתי (עד 12 מ"ר) חדרים טכניים	<b>אורור</b>
			<b>לסיכום:</b>
	9533.47 מ"ר	סה"כ לכל המרתפים 17000 מ"ר	<b>סה"כ שטחי שירות</b>
<b>חריגה מ 85% תכסית המותרים למגרש. נדרשת הצגת סכמה של של לפחות 15% שטחי חילחול.</b>	95% (2443.87 מ"ר)	עד 85% משטח המגרש (2575.5 מ"ר)	<b>תכסית מרתף</b>
	118 חניות מגורים + 13 חניות אורחים + 43 חניות מסחר	דרישת התקן עפ"י חו"ד תנועה וחניה מכון : 174 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 13 מקומות חניה לאורחים ו 6 מקומות חניה לרכב נכים) 3 מקום חניה תפעולית 16 מקומות חניה לאופנועים 72 מקומות חניה לאופניים	<b>סה"כ חניות</b>
<b>בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.</b>	174 מקומות חניה לרכב פרטי ב-4 מרתפי חניה. 6 מתוך 174 מקומות חניה לרכב נכים 16 מקומות חניה לאופנועים 72 מקומות חניה לאופניים		

#### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצעת פרגולה עד גבול המגרש במרווח הצדדי המזרחי, מעל רמפה הירידה למרתף.		+	פרגולה

#### חו"ד מכון רישוי

**רינת ברקוביץ' / 24/12/2018**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ' עדכון בתחנת גנים ונוף מתאריך 11.12.2018

#### תנועה

דרישת התקן:

174 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 13 מקומות חניה לאורחים)  
6 מקומות חניה לרכב נכים  
3 מקום חניה תפעולית  
16 מקומות חניה לאופנועים  
72 מקומות חניה לאופניים  
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

174 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 13 מקומות חניה לאורחים) במרתפי חניה  
6 מקומות חניה לרכב נכים  
3 מקום חניה תפעולית  
16 מקומות חניה לאופנועים  
72 מקומות חניה לאופניים

הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד דגש

#### חוות דעת:

1. הסדר חניה תואם תכנית בניין עיר מספר תא / מק / 4596
2. קיים אישור אגף התנועה לפיתוח השטח

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

#### כיבוי אש

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

#### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה דחסניות.  
יש לקבל אישור מעודכן מאגף התברואה לתכנון המוצע.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

#### איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אוורור מרתפים, אקוסטיקה, ארובת גנרטור.  
התווספו תנאים בהיתר לנושאים: טרפו.  
התווסף תנאי לגמר בנושא רעלים.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

#### גנים ונוף

במגרש ובקרבתו קיימים 50 עצים / שיחים, מתוכם:  
מיקום העצים - מס' 6,18,20,29,38,69-72,124 (10 יח') בשטח ציבורי, השאר במגרש.  
לסיכום,  
מס' 20,29,38,124 (4 יח') מיועדים לשימור בליווי אגרנום.  
שאר העצים (46 יח') מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 210,323 ש"ח, מתוכם עצים בערך של 5,809 ש"ח תמורת הציבוריים.  
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, נטיעות, פיצוי נופי.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

#### מקלוט

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

#### אדריכלות

יאושר על ידי אדריכל העיר.  
המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

#### סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.  
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:  
[http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui\\_bniya/login.asp](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

#### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
6	מיש בונגה	3.0	10.0	2.0	כריתה	427
9	דקל משולש	2.5	30.0	4.0	כריתה	1,512
10	ושינגטוניה חסונה	15.0	40.0	5.0	כריתה	11,088
11	ושינגטוניה חסונה	15.0	40.0	5.0	כריתה	11,088
12	דקל משולש	2.5	30.0	4.0	כריתה	1,512
13	ושינגטוניה חסונה	15.0	40.0	5.0	כריתה	11,088
14	ושינגטוניה חסונה	15.0	40.0	5.0	כריתה	11,088

## טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
15	דקל משולש	2.5	30.0	4.0	כריתה	1,512
16	סיאגרוס רוזמנוף	3.5	25.0	4.0	כריתה	806
17	דקל משולש	2.5	30.0	4.0	כריתה	1,512
18	מיש בונגה	4.0	20.0	5.0	כריתה	2,562
20	אלון התבור	10.0	40.0	7.0	שימור	15,273
21	ושינגטוניה חסונה	15.0	40.0	5.0	כריתה	11,088
22	ושינגטוניה חסונה	15.0	40.0	5.0	כריתה	11,088
23	ושינגטוניה חסונה	15.0	40.0	5.0	כריתה	11,088
24	ושינגטוניה חסונה	13.0	40.0	5.0	כריתה	9,610
25	סיאגרוס רוזמנוף	2.5	25.0	4.0	כריתה	384
26	ושינגטוניה חסונה	13.0	40.0	5.0	כריתה	9,610
27	ושינגטוניה חסונה	13.0	40.0	5.0	כריתה	9,610
29	ברוש אריזוני	8.0	20.0	4.0	שימור	2,813
35	ושינגטוניה חסונה	4.0	40.0	5.0	כריתה	2,218
38	אדר סורי	6.0	20.0	3.0	שימור	1,922
52	מכנף נאה	5.0	25.0	8.0	כריתה	1,335
53	מכנף נאה	5.0	25.0	8.0	כריתה	1,099
54	מכנף נאה	5.0	25.0	8.0	כריתה	1,099
55	מכנף נאה	5.0	25.0	8.0	כריתה	1,099
56	מכנף נאה	5.0	25.0	8.0	כריתה	1,099
57	ושינגטוניה חסונה	12.0	40.0	5.0	כריתה	6,653
58	ושינגטוניה חסונה	12.0	40.0	5.0	כריתה	6,653
59	ושינגטוניה חסונה	11.0	40.0	5.0	כריתה	6,098
60	ושינגטוניה חסונה	12.0	40.0	5.0	כריתה	8,870
61	ושינגטוניה חסונה	10.0	40.0	5.0	כריתה	5,544
62	ושינגטוניה חסונה	5.0	40.0	5.0	כריתה	2,772
63	ושינגטוניה חסונה	6.0	40.0	5.0	כריתה	3,326
64	ושינגטוניה חסונה	5.0	40.0	5.0	כריתה	2,772
65	ושינגטוניה חסונה	10.0	40.0	5.0	כריתה	5,544
66	ושינגטוניה חסונה	6.0	40.0	5.0	כריתה	3,326
67	ושינגטוניה חסונה	8.0	40.0	5.0	כריתה	4,435
68	ושינגטוניה חסונה	6.0	40.0	5.0	כריתה	3,326
69	בוקיצה קטנת עלים	3.5	12.0	4.0	כריתה	705
70	בוקיצה קטנת עלים	3.5	12.0	4.0	כריתה	705
71	בוקיצה קטנת עלים	3.5	12.0	4.0	כריתה	705
72	בוקיצה קטנת עלים	3.5	12.0	4.0	כריתה	705
73	ושינגטוניה חסונה	10.0	40.0	5.0	כריתה	5,544
74	ושינגטוניה חסונה	10.0	40.0	5.0	כריתה	5,544
75	ושינגטוניה חסונה	10.0	40.0	5.0	כריתה	5,544
76	ושינגטוניה חסונה	3.5	40.0	5.0	כריתה	1,940
77	ושינגטוניה חסונה	4.0	40.0	5.0	כריתה	2,218
78	ושינגטוניה חסונה	5.0	40.0	5.0	כריתה	2,772
124	בומבקס הודי	4.0	30.0	5.0	שימור	5,426

## חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 08/12/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות. במקום הרסו בניין קיים לפי היתר 18-0439.

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 16 קומות מגורים + קומת הגג מעל 2 קומות מסחר ו 4 מרתפי חנייה, הפונה לרחובות הראשיים אחימאיר אבא ובן יוסף שלמה, סה"כ 63 יח"ד.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' מיטל כהן מזרחי)**

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 16 קומות מגורים + קומת הגג מעל 2 קומות מסחר ו 4 מרתפי חנייה, הפונה לרחובות הראשיים אחימאיר אבא ובן יוסף שלמה, סה"כ 63 יח"ד.

**בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**תנאים להיתר**

1. הנמכת לובי מגורים בהתאם למותר בתב"ע 4596
2. התאמת גובה המסחר הפונה לאחימאיר אבא בהתאם לגובה הקרקע ולפי תב"ע 4596
3. התאמת רוחב המרפסות בקומות 16-17 עד ל 2/3 מאורך החזית בהתאם לתכנית העיצוב.
4. התאמת הכניסה ללובי וגישה לקומת המסחר העליון, הנ"ל בניגוד לנספח הבינוי בתכנית הראשית.
5. התאמת יציאת החרום מגבול מגרש צפוני להנחיות התכנית הראשית.
6. סימון זיקת הנאה בחזיתות הקדמיות ע"ג התוכניות.
7. הצגת סכמה כי שטח קומת הגג הינו 65% משטח הקומה שמתחתיו
8. התאמת גודל המחסנים ל 12 מ"ר המותרים והצגת הוכחה כי שטח המחסניים הדירתיים עד 5% משטח המרתפים במפלס 3, -4, בהתאם לתכנית ע. 1
9. התאמת תכנית קומת הקרקע ל 85% המותרים עפ"י ע. 1
10. התאמת גובה קומת המרתף 1- לגובה 4 מ' המותרים.
11. מילוי דרישות מכון הרישוי
12. הקמת מבנה או מתקן עזר לבניה בתחום התכנית לגובה העולה על +84 מטר מעל פני הים הינו תיאום עם רת"א של אופן סימון המבנה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.
13. בנייה מעל גובה +84 מ' מעל פני הים ועד 106 מ' מעל פני הים, יהיה אישור משרד הבטחון. ככל שלא יתקבל אישור משרד הביטחון, זכויות הבנייה אשר לא נכנסות לתוך מסגרת קווי הבניין והגובה המאושר, יתכלו.
14. אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו לעניין שפכים, זיהום אוויר, רעש, פסולת וחומ"ס.
15. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בניה בת קיימא עפ"י הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מה"ע או מי מטעמו בהתאם לת"י 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
16. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה במגרש הנדון, יהיה הבטחת הקמת חניון ציבורי בתא שטח שמספרו 133.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. רישום אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בנוגע לשטחים בהם חלה זיקת הנאה לטובת הציבור.
2. תנאי לתעודת איכלוס במגרש 129 יהיה השלמת הקמת החניון הציבורי במגרש 133, מסירת החזקה בו לעירייה וקבלת תעודת אכלוס לחניון ציבורי.
3. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר.
4. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ בשד' רוטשילד 64 לפי הנחיות מחלקת השימור. היה ושוכנעה הועדה המקומית כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בסעיף זה, תהייה הועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שיקבע ע"י מה"ע או מי מטעמו.
5. תנאי לתעודת איכלוס במגרש הנדון יהיה השלמת הקמת החניון הציבורי במגרש 133, מסירת החזקה בו לעירייה וקבלת תעודת אכלוס לחניון הציבורי.

**ההחלטה: החלטה מספר 4**

רשות רישוי מספר 10/03/2019 1-19-0069 מתאריך

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 16 קומות מגורים + קומת הגג מעל 2 קומות מסחר ו 4 מרתפי חנייה, הפונה לרחובות הראשיים אחימאיר אבא ובן יוסף שלמה, סה"כ 63 יח"ד.

**בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**תנאים להיתר**

1. הנמכת לובי מגורים בהתאם למותר בתב"ע 4596
2. התאמת גובה המסחר הפונה לאחימאיר אבא בהתאם לגובה הקרקע ולפי תב"ע 4596
3. התאמת רוחב המרפסות בקומות 16-17 עד ל 2/3 מאורך החזית בהתאם לתכנית העיצוב.
4. התאמת הכניסה ללובי וגישה לקומת המסחר העליון, הנ"ל בניגוד לנספח הבינוי בתכנית הראשית.
5. התאמת יציאת החרום מגבול מגרש צפוני להנחיות התכנית הראשית.
6. סימון זיקת הנאה בחזיתות הקדמיות ע"ג התוכניות.
7. הצגת סכמה כי שטח קומת הגג הינו 65% משטח הקומה שמתחתיו
8. התאמת גודל המחסנים ל 12 מ"ר המותרים והצגת הוכחה כי שטח המחסניים הדירתיים עד 5% משטח המרתפים במפלס 3,-4, בהתאם לתכנית ע.1
9. התאמת תכנית קומת הקרקע ל 85% המותרים עפ"י ע.1
10. התאמת גובה קומת המרתף 1- לגובה 4 מ' המותרים.
11. מילוי דרישות מכון הרישוי
12. הקמת מבנה או מתקן עזר לבניה בתחום התכנית לגובה העולה על +84 מטר מעל פני הים הינו תיאום עם רת"א של אופן סימון המבנה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.
13. בנייה מעל גובה +84 מ' מעל פני הים ועד 106 מ' מעל פני הים, יהיה אישור משרד הבטחון. ככל שלא יתקבל אישור משרד הביטחון, זכויות הבנייה אשר לא נכנסות לתוך מסגרת קווי הבניין והגובה המאושר, יתכלו.
14. אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו לעניין שפכים, זיהום אוויר, רעש, פסולת וחומ"ס.
15. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בניה בת קיימא עפ"י הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מה"ע או מי מטעמו בהתאם לת"י 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
16. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה במגרש הנדון, יהיה הבטחת הקמת חניון ציבורי בתא שטח שמספרו 133.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. רישום אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בנוגע לשטחים בהם חלה זיקת הנאה לטובת הציבור.
2. תנאי לתעודת איכלוס במגרש 129 יהיה השלמת הקמת החניון הציבורי במגרש 133, מסירת החזקה בו לעירייה וקבלת תעודת אכלוס לחניון ציבורי.
3. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר.
4. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ בשד' רוטשילד 64 לפי הנחיות מחלקת השימור. היה ושוכנעה הועדה המקומית כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בסעיף זה, תהייה הועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שיקבע ע"י מה"ע או מי מטעמו.
5. תנאי לתעודת איכלוס במגרש הנדון יהיה השלמת הקמת החניון הציבורי במגרש 133, מסירת החזקה בו לעירייה וקבלת תעודת אכלוס לחניון הציבורי.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' מיטל כהן מזרחי)**

לאשר את הבקשה להקמת בניין חדש בן 16 קומות מגורים + קומת הגג מעל 2 קומות מסחר ו 4 מרתפי חנייה, הפונה לרחובות הראשיים אחימאיר אבא ובן יוסף שלמה, סה"כ 63 יח"ד.

**בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

**תנאים להיתר**

1. הנמכת לובי מגורים בהתאם למותר בתב"ע 4596
2. התאמת גובה המסחר הפונה לאחימאיר אבא בהתאם לגובה הקרקע ולפי תב"ע 4596
3. התאמת רוחב המרפסות בקומות 16-17 עד ל 2/3 מאורך החזית בהתאם לתכנית העיצוב.
4. התאמת הכניסה ללובי וגישה לקומת המסחר העליון, הנ"ל בניגוד לנספח הבינוי בתכנית הראשית.
5. התאמת יציאת החרום מגבול מגרש צפוני להנחיות התכנית הראשית.
6. סימון זיקת הנאה בחזיתות הקדמיות ע"ג התוכניות.
7. הצגת סכמה כי שטח קומת הגג הינו 65% משטח הקומה שמתחתיו
8. התאמת גודל המחסנים ל 12 מ"ר המותרים והצגת הוכחה כי שטח המחסניים הדירתיים עד 5% משטח המרתפים במפלס 1, -3, -4 בהתאם לתכנית ע.1
9. התאמת תכנית קומת הקרקע ל 85% המותרים עפ"י ע.1
10. התאמת גובה קומת המרתף 1- לגובה 4 מ' המותרים.
11. מילוי דרישות מכון הרישוי
12. הקמת מבנה או מתקן עזר לבניה בתחום התכנית לגובה העולה על +84 מטר מעל פני הים הינו תיאום עם רת"א של אופן סימון המבנה לאזהרה מפני מכשולי טיסה.
13. בנייה מעל גובה +84 מ' מעל פני הים ועד 106 מ' מעל פני הים, יהיה אישור משרד הבטחון. ככל שלא יתקבל אישור משרד הביטחון, זכויות הבנייה אשר לא נכנסות לתוך מסגרת קווי הבניין והגובה המאושר, יתכלו.
14. אישור הרשות לאיכות הסביבה של עיריית ת"א-יפו לעניין שפכים, זיהום אוויר, רעש, פסולת וחומ"ס.
15. הצגת פתרונות אדריכליים והנדסיים לנושאי בניה בת קיימא עפ"י הנחיות הועדה המקומית ואישורם ע"י מה"ע או מי מטעמו בהתאם לת"י 5281 והנחיות ומדיניות העירייה התקפות לאותה עת.
16. תנאי להגשת בקשה להיתר בנייה במגרש הנדון, יהיה הבטחת הקמת חניון ציבורי בתא שטח שמספרו 133.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. רישום אזהרה בלשכת רישום המקרקעין בנוגע לשטחים בהם חלה זיקת הנאה לטובת הציבור.
2. תנאי לתעודת איכלוס במגרש 129 יהיה השלמת הקמת החניון הציבורי במגרש 133, מסירת החזקה בו לעירייה וקבלת תעודת אכלוס לחניון ציבורי.
3. רישום תקנה 27 לגבי שטחים משותפים והצגת הנ"ל לפני תעודת גמר.
4. סיום עבודות השימור במבנה לשימור בהגב"מ בשד' רוטשילד 64 לפי הנחיות מחלקת השימור. היה ושוכנעה הועדה המקומית כי מסיבות שונות לא ניתן לעמוד בתנאי שרשום בסעיף זה, תהייה הועדה המקומית רשאית להמיר את התנאי שלעיל במתן ערבות בנקאית אוטונומית להבטחת ביצוע השימור כפי שיקבע ע"י מה"ע או מי מטעמו.
5. תנאי לתעודת איכלוס במגרש הנדון יהיה השלמת הקמת החניון הציבורי במגרש 133, מסירת החזקה בו לעירייה וקבלת תעודת אכלוס לחניון הציבורי.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

## רשות רישוי

מספר בקשה	19-0286	תאריך הגשה	13/02/2019
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	המלך ג'ורג' 57 רחוב המלך ג'ורג' 59	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	191/7092	תיק בניין	
מס' תב"ע	1607, א, 1607, א, 3616, 9077	שטח המגרש	5435.74

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יו.א.א.איי קמעונאות בע"מ	רחוב חרמון 6, לוד 7136300
בעל זכות בנכס	דיזנגוף סנטר (מיסודו של פילץ)	רחוב דיזנגוף 50, תל אביב - יפו 6433222
עורך ראשי	נבון גבריאל	רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	מזרחי תמיר	רחוב המלאכה 2, רעננה 4366101

### מהות הבקשה: (הילה חדאד)

מהות עבודות בניה
שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות ללא תוספת שטח עבור איחוד 3 חנויות קיימות בדיזנגוף סנטר לחנות אחת בעלת שני מפלסים קרקע וגלריה, הכוללים: -בקומת הקרקע: תוספת גרם מדרגות ופיר מעלית חדשים המחברים בין קומת הקרקע לקומה א'. -בכל קומות החנות: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות.

### מצב קיים:

בתוך מתחם "דיזנגוף סנטר" באגף המזרחי בן 4 קומות מעל מרתף, סניף בנק לאומי המכיל 3 קומות ומעלית פנימית, חנות פלאשבאק וחנות פנימית. מפרט הבקשה מתייחס לקומת הקרקע וקומה א' בלבד.
---

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
18-0874	09/01/2019	שינויים ללא תוספת שטח בבנק קיים (לאומי) בדיזנגוף סנטר.

### בעלויות:

לפי רישום בנסח הטאבו, הנכס רשום בבעלות פרטית ובחכירה פרטית משותפת. מפרט הבקשה חתום ע"י הבעלים (חברת דיזנגוף סנטר) ומבקש הבקשה באמצעות מיופה כוחם. הערה: בתאריך 03/01/2015 התקבלה חו"ד של היועמ"ש, לפיה מאחר וקיימת חתימת הבעלים על מפרט הבקשה אין צורך בשליחת הודעות לפי תקנה 36ב'.
---

### הערות נוספות:

- מדובר בחנות הנמצאת במתחם דיזנגוף סנטר באגף המזרחי עם חזיתות לכיוון רחובות המלך ג'ורג' ודיזנגוף. בוצע תיאום בנושא עיצוב החזיתות מול גיורא בוס מטעם אדריכל העיר וניתן אישור לביצוע במייל מתאריך 23/10/2018 עבור עיצוב חנות Urban Outfitters בשטח המסחרי נדון הבקשה.
- כיום מנוהל סניף בנק לאומי בקומות קרקע, א'- ב' ובמרתף ו-2 חנויות נוספות בקומת הקרקע. מפרט הבקשה מתייחס לקומת הקרקע וקומה א' בלבד.
- נותרה גישה למרתף ולקומה ב' מרחוב המלך ג'ורג' וממתחם הסנטר בהתאמה- הנ"ל אינו חלק מהמפורט בבקשה. מבוקשת תוספת מעלית, רמפה וגרם מדרגות פנימיים למעבר בין קומות המסחר ושינויים בחלוקת השטחים הפנימיים של השטח המסחרי.

**חו"ד מכון רישוי ע"י תומר ברורמן 26/02/2019****כיבוי אש**

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

**איכות הסביבה**

התווספו תנאים בהיתר לנושאים : אקוסטיקה  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

**סיכום מכון הרישוי**

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

**חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אוסקר סילביו קריקון 07/02/2019**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה : ביצעו חלק של עבודות הריסה.  
בבקשה רוצה לדבר עם עורך הבקשה. 03-7247777 עבור סילביו קריקון. תודה.

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

לאשר את הבקשה לשינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית ללא תוספת שטח עבור איחוד 3 חנויות קיימות  
בדיזנגוף סנטר לחנות אחת בעלת שני מפלסים קרקע ו-א', הכוללים : תוספת גרם מדרגות ופיר מעלית חדשים  
המחברים בין קומת הקרקע לקומה א'.

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

**תנאים להיתר**

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

**הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואין בו כל אישור אחר לשינויים אחרים שנעשו בבניין.

**ההחלטה : החלטה מספר 5**

רשות רישוי מספר 1-19-0069 מתאריך 10/03/2019

לאשר את הבקשה לשינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית ללא תוספת שטח עבור איחוד 3 חנויות קיימות  
בדיזנגוף סנטר לחנות אחת בעלת שני מפלסים קרקע ו-א', הכוללים : תוספת גרם מדרגות ופיר מעלית חדשים  
המחברים בין קומת הקרקע לקומה א'.

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

**תנאים להיתר**

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

**הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואין בו כל אישור אחר לשינויים אחרים שנעשו בבניין.

עמ' 28

19-0286 <ms\_meyda>

## רשות רישוי

18/06/2018	תאריך הגשה	18-0944	מספר בקשה
	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	שינויים	תוספות ושינויים
			מסלול

הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	רייך 7 שדרות מסריק 15	כתובת
0329-007	תיק בניין	119/6952	גוש/חלקה
599	שטח המגרש	200, 3440, 58	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101	אן.אר. ויזן פרופרטיס (ישראל) 2009 שותפות	מבקש
דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101	אן.אר. ויזן פרופרטיס (ישראל) 2009 שותפות	בעל זכות בנכס
רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604	בר אורין גידי	עורך ראשי
רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205	אכברט יובל	מתכנן שלד

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
		396.97			1851.20	מעל
		1276.70			3.55	מתחת
		1673.67			1854.74	סה"כ

### מהות הבקשה: (ערן אברמוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מקורי מספר 0676-14 מ-22/03/2015 שניתן להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למגורים ולמסחר בן 6 קומות עם יציע וקומת גג חלקית עבור 16 יחידות דיור, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>בקומות המרתף התחתונות (2, -3): שינויים פנימיים ושינויים קונסטרוקטיביים בתחום המרתפים.</li> <li>בקומות המרתף העליונה: שינויים קונסטרוקטיביים, שינויים בחדרים הטכניים, שינויים בחלוקת השטחים הנלווים למסחר והגדלת המרחב המוגן המוסדי (ממ"מ), שינויים בחדר המשחקים המוצמד לדירת הקרקע.</li> <li>בקומת הקרקע: שינויים פנימיים וקונסטרוקטיביים בתוך הקומה ללא תוספת שטח במפלס יציע: תוספת שטח עבור היציע מעל המסחר ע"י ביטול פיר טכני.</li> <li>בקומה השנייה והשלישית: שינויים פנימיים וקונסטרוקטיביים בתחום הדירות, סידור 2 דירות במקום 4 על ידי איחוד דירות מספר 2 ו-3 לדירה אחת ודירות מספר 4 ו-7 לדירת דופלקס עם מדרגות פנימיות חדשות.</li> <li>בקומה הרביעית: שינויים פנימיים ושינויים בחלוקת השטחים בין הדירות.</li> <li>בקומה החמישית והשישית: שינויים פנימיים בדירות והזזת הכניסה לדירה מספר 12.</li> <li>בקומת הגג ובגג העליון: שינויים פנימיים ללא תוספת שטח, הגבהת פני ריצוף מעל הגג העליון.</li> </ul> <p>סך הכול בבניין לאחר השינוי - 14 יחידות דיור.</p> <p>*בשנת 2016 ניתן היתר מספר 0929-16 לשינויים שונים כלפי היתר המקורי ללא תוספת שטח.</p>

### מצב קיים:

מדובר במגרש פינתי עליו בניין בבנייה בן 6 קומות עם יציע וקומת גג חלקית המיועד למגורים, עם מסחר בקומת
---

הקרקע מעל 3 קומות מרתף.

**ממצאי תיק בניין:**

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
11-0486	הריסת הבניין הקיים	2011	היתר
13-0321	חפירה ודיפון	2013	היתר
14-0676	הקמת בניין חדש בן 6 קומות וקומת גג חלקית עם קומת קרקע מסחרית וגלריה מעל 3 קומות מרתף. *במסגרת ההיתר הוסדרו מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) בכל קומות המגורים העליונות (למעט בקומת הגג).	2014	היתר
16-0929	שינויים כלפי היתר הבנייה המקורי 14-0676 ללא תוספת שטח.	2016	היתר

**בעלויות:**

הנכס רשום בבעלות יחידה של חברת 'אן. אר. ויז'ן פרופוטיס (ישראל) 2009' והבקשה חתומה על ידי בעל הזכות בנכס.

**הערות לבקשה:**

1. במקביל לבקשה הנדונה הוגשה ואושרה על ידי רשות הרישוי בקשה להארכת תוקפו של ההיתר המקורי עד 22/03/2021 וטרם נמסר היתר.
  2. הדירות המבוקשות לאיחוד מכוח תכנית מספר 3440 אושרו ללא מרחבים מוגנים דירתיים (ממ"דים) אלא עם מרחבים מוגנים קומתיים (ממ"קים) והבקשה לא מהווה תוספת שטח כתוצאה מהשינוי המבוקש.
  3. במסגרת היתר המקורי אושרו הקלות הבאות: תוספת שטח של עד 6% משטח המגרש, הקטנת קו הבניין הצדדי ב-10% (2.70 מ' במקום 3.0 מ' המותרים), ניווד זכויות בין הקומות, ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה טיפוסית, הגבהת הבניין, הבלטת מרפסות עד ל-40% מהמרווחים הקדמיים, הגדלת תכסית הבניה מעל ל-40% משטח המגרש המותרים בקומת הקרקע ומעל ל-45% משטח המגרש המותרים בקומות העליונות, בריכת שחיה במרפסת הגג, מצללה בטון במרפסת הגג, מיקום מצללה במרפסת הגג בנסיגות הקטנות מ-1.20 מ', גדרות ומתקנים בגובה העולה על 1.50 מ' המותרים והבקשה לא כוללת שינויי במעטפת המאושרת.
  4. במסגרת היתר מקורי מומשו כל הזכויות המותר ולא הוכח שלאחר הגדלת שטח היציע הבקשה תתאים לזכויות המותרות.
  5. המרתף בחלקו הצמוד לדירה בקומת הקרקע כולל שינויים בחלוקת שטחו וסידור 2 חדרי רחצה עם שירותים ומקלחת.
- התכנון מאפשר שימוש בשטח הנ"ל למטרה העיקרית, אך לא חושב בהתאם במניין השטחים המותרים, כמו כן מספר המחסנים הדירתיים בקומות המרתף עולה על מספר יחידות הדיור בניגוד להוראות תכנית ע' 1.

**חו"ד מכון רישוי****תומר ברורמן 01/07/2018**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי תומר ברורמן

**תנועה**

עבור איחוד דירות אין דרישה להסדר חניה נוספת- מאושר פטור. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

**אצירת אשפה**

אין צפי לגידול נפחי אשפה בשל השינוי. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

**איכות הסביבה**

אין דרישות סביבתיות חדשות הנובעות מהשינוי המבוקש. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

**מקלוט**

מוצג שינוי למרחב מוגן במרתף 1- יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

### סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור :  
[http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui\\_bniya/login.asp](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp)

### **חו"ד מחלקת פיקוח :**

**אוסקר סילביו קריקון 19/06/2018**

המבוקש בבניה : שלד בנוי.

## **חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י ערן אברמוביץ)**

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מקורי מספר 14-0676 מ-22/03/2015 שניתן להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למגורים ולמסחר בן 6 קומות עם יציע וקומת גג חלקית עבור 16 יחידות דיור,

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

### **תנאים להיתר**

1. סידור חדר רחצה אחד בלבד במרתף המוצמד לדירה בקומת הקרקע ותיקון המפרט בהתאם.
2. הוכחת התאמת שטח היציע מעל המסחר לנקבע בתקנות התכנון והבניה ביחס לשטח המסחרי ולסך השטחים העיקריים המותרים מכוח התכנית או החזרתו למצב המאושר בהיתר המקורי.
3. הקטנת מספר מחסנים דירתיים במרתף בהתאם למספר יחידות דיור ועדכון המפרט בהתאם.
4. תיקון התכנית בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי התכנית שנבדקה.
5. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון המפרט בהתאם.

### **ההחלטה : החלטה מספר 6**

**רשות רישוי מספר 1-19-0069 מתאריך 10/03/2019**

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מקורי מספר 14-0676 מ-22/03/2015 שניתן להריסת מבנה קיים והקמת בניין חדש למגורים ולמסחר בן 6 קומות עם יציע וקומת גג חלקית עבור 16 יחידות דיור,

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

### **תנאים להיתר**

1. סידור חדר רחצה אחד בלבד במרתף המוצמד לדירה בקומת הקרקע ותיקון המפרט בהתאם.
2. הוכחת התאמת שטח היציע מעל המסחר לנקבע בתקנות התכנון והבניה ביחס לשטח המסחרי ולסך השטחים העיקריים המותרים מכוח התכנית או החזרתו למצב המאושר בהיתר המקורי.
3. הקטנת מספר מחסנים דירתיים במרתף בהתאם למספר יחידות דיור ועדכון המפרט בהתאם.
4. תיקון התכנית בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי התכנית שנבדקה.
5. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון המפרט בהתאם.

## רשות רישוי

מספר בקשה	19-0119	תאריך הגשה	21/01/2019
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	פזילוב רפאל ר' 6	שכונה	שפירא
גוש/חלקה	269/6973	תיק בניין	3533-006
מס' תב"ע	ע1, 2472, 2707, 9026	שטח המגרש	246

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בן יהודה עמית	רחוב הבונים 19, קרית טבעון 3603119
בעל זכות בנכס	סינפוז 6	רחוב מקור חיים 23, תל אביב - יפו 6603725
עורך ראשי	ארליך אירינה	רחוב רוטשילד 61, בת ים 5934422
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	13.49	5.48			
מתחת					
סה"כ	13.49	5.48			

### מהות הבקשה: (ישי נגר)

מהות עבודות בניה
<p>אישור בדיעבד של הריסה גדר פח קיימת בחזית מבנה מחוץ לגבולות המגרש והקמת גדר עץ חדשה כולל מסתור אשפה בנוי מחוץ לגבולות המגרש, בתחום ההפקעה. הריסת קיר קיים בגבול המגרש המזרחי. כל שאר הבניה הקיימת במגרש סומנה כ"לא שייך לבקשה.</p>

### מצב קיים:

מבנה מגורים חד קומתי בעל גדר פח בחזית מגרש.
---

### ממצאי תיק בניין:

בתיק הבניין לא נמצא היתר או מסמכים הרלוונטיים להקמת המבנה.

בקשות קודמות	שנה	תיאור	הערות
13-0518	13/06/2011	בניה חדשה-בניין לא גבוה	
13-1498	04/08/2013	בניה חדשה-בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	

### בעלויות:

הנכס בבעלות חברה והבקשה חתומה ע"י נציגי החברה
---

### הערות נוספות:

1. בקשה להריסת קיר קיים בגבול המגרש המזרחי הוגשה ללא הסכמת בעלי החלקה הגובלת.

2. גדר חדשה מוצעת מחוץ לגבולות המגרש בתחום ההפקעה ולא ניתן לאשר את הקמתה.

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**ארינה קריימר 22/01/2019**

תוכנית תואמת את המצב בשטח

המבוקש בנוי במלואו. טרם נהרס עד גובה המבוקש.

חשוב לציין, בתאריך 08/11/2018 יצאה צו הריסה מנהלי מס' 1300-2018 על בניית הגדר ללא היתר.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ישי נגר)**

לא לאשר את הבקשה, שכן:

- הגדר ומסתור אשפה הבנויים ללא היתר מחוץ לגבולות המגרש בתחום ההפקעה, בגדר סטיה נכרת;
- הריסת הגדר המזרחית בגבול המגרש הצדדי הוגשה ללא הסכמת בעלי המגרש הגובל.

**ההחלטה: החלטה מספר 7**

**רשות רישוי מספר 1-19-0069 מתאריך 10/03/2019**

לא לאשר את הבקשה, שכן:

- הגדר ומסתור אשפה הבנויים ללא היתר מחוץ לגבולות המגרש בתחום ההפקעה, בגדר סטיה נכרת;
- הריסת הגדר המזרחית בגבול המגרש הצדדי הוגשה ללא הסכמת בעלי המגרש הגובל.