

י"ג ניסן תשע"ט  
18 אפריל 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0110 תאריך: 17/04/2019 שעה: 12:30  
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל  
אביב – יפו

רשות רישוי

מ"מ יו"ר ועדת תכנון ובניה/רישוי	מ"מ יו"ר הוועדה, עו"ד דורון ספיר	ליאור שפירא	
המשנה ליועץ המשפטי לעירייה		עו"ד הראלה אברהם- אוזן	
מנהל מחלקת רישוי בניה	מ"מ מהנדס העיר	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/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אדלברג הרי	קובנר אבא 9	2118-006	19-0433	1
4	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	חרזי אופיר	דיזנגוף 261	0187-261	18-1397	2
7	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	חוני אחמד	ירושלים 136	3001-136	18-1518	3
11	תעסוקה/תוספת בניה בתי מלון	אליפלד אחזקות בע"מ	שמעון הצדיק 27		18-1530	4

## רשות רישוי

מספר בקשה	19-0433	תאריך הגשה	24/03/2019
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	קובנר אבא 9 רחוב עגנון ש"י 6	שכונה	כוכב הצפון
גוש/חלקה	9/6798	תיק בניין	2118-006
מס' תב"ע	תתל/ג71, תתל/ב71, תעא/1820(ב1), 1820, תעא/1820(ו)	שטח המגרש	4810

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אדלברג הרי	רחוב קובנר אבא 9, תל אביב - יפו 6937336
מבקש	זיתן דן	רחוב קובנר אבא 9, תל אביב - יפו 6937336
מבקש	רביצקי סימונה	רחוב קובנר אבא 9, תל אביב - יפו 6937336
בעל זכות בנכס	אדלברג הרי	רחוב קובנר אבא 9, תל אביב - יפו 6937336
בעל זכות בנכס	זיתן דן	רחוב קובנר אבא 9, תל אביב - יפו 6937336
בעל זכות בנכס	רביצקי סימונה	רחוב קובנר אבא 9, תל אביב - יפו 6937336
עורך ראשי	פלדי אבי	רחוב בודנהיימר 22, תל אביב - יפו 6200834
מתכנן שלד	וינלס צבי	חורשה ילין דוד 6, תל אביב - יפו 6296406

### מהות הבקשה: (אדר אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת מרפסות בולטות, מפלדה עבור 44 יח"ד מתוך 48 יח"ד במבנה מגורים קיים בעל שני אגפים ובן 7 קומות עם גג רעפים מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, הבקשה כוללת:</p> <p>בקומות 1-5: תוספת של מרפסת בולטות בשטח של 12 מ"ר ליח"ד, עבור 8 יח"ד בקומה טיפוסית.</p> <p>סה"כ 40 מרפסות עבור 40 יח"ד בשני אגפים. מרפסות בקומה חמישית הפונות לחזית לשי עגנון מקורות חלקית ע"י מרפסות בקומה שביעית.</p> <p>בקומות 6-7: תוספת של מרפסת תלויה בשטח של 12 מ"ר ליח"ד, עבור 2 יח"ד בקומה אחת טיפוסית (שכולל 4 יח"ד) מרפסות בקומה שישיית הפונות לחזית לשי עגנון מקורות חלקית ע"י מרפסות בקומה שביעית.</p> <p>סה"כ 4 מרפסות עבור 4 יח"ד בשני אגפים.</p>

### מצב קיים:

<p>במגרש קיים בניין מגורים בעל שני אגפים ובן 7 קומות עם גג רעפים מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף רעפים, המבוקש הינו עבור 2 האגפים בבניין. בתאריך 12/08/2019 אושרה תוכנית עיצוב תעא/1820(ו) המאפשרת הקמת מרפסות בבניין הנדון.</p>
---

### ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
	2018	<p>בקשה לתוספת מרפסות, הבקשה נדחתה ע"י רשות רישוי מספר 0208-18-01 מתאריך 04/11/2018 בנימוק הבא:</p> <p>בביקור שערכנו עלו הממצאים הבאים:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- התוכנית אינה תואמת את המצב בשטח.</li> <li>- בקומה 7 קיימים מבנים נוספים שלא מסומנים.</li> <li>- בקומה 7, בצד דרום המערב, מרפסת של דירה מסומנת "מצללה" שלא קיימת בפועל.</li> </ul>	18-1358

	<b>לאור ממצאי מחלקת הפיקוח לא לאשר את הבקשה</b>		
12-1599	שינויים בדירה הנמצאת בקומה העליונה באגף הדרומי בבנין מגורים קיים בן 2 אגפים, כ"כ 7 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף משותף. השינויים כוללים: - שינוי בחלוקת השטחים והגדלת שטח הדירה על חשבון שטח מבוא משותף; - שינויים בחלוקת השטחים; - שינויים בחזיתות ע"י פתיחת חלונות.	2013	13-210

**בעלויות:**

הנכס רשום כבית משותף בן 49 תתי חלקות, והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב ולא התקבלו התנגדויות.

**התאמה לתב"ע (תכנית תעא/1820(ו), תעא/1820(ב), 1820 אזור כוכב הצפון)**

סטייה	מוצע	מותר	
- בהתאם לתוכנית העיצוב.	12 מ"ר X 44 יח"ד = 528 מ"ר	12 מ"ר X 44 יח"ד = 528 מ"ר	שטח מרפסות (תעא/1820(ו))
- בהתאמה מלאה לספח עיצוב. יש לציין שבקומה 6 – קיימת הבלטת מרפסות לחזית ראשית לשי עגנון של 1.41 מ' ובקומה 7 הבלטת מרפסות לחזית ראשית לשי עגנון של 0.95 מ'. בקומות אלו לא ניתן לאשר הקמת מרפסות לחזית ראשית לאבא קובנר בהתאם לנספח העיצוב.	- 2.79 מ' מחזית ראשית לרחוב אבא קובנר - 2.39 מ' מחזית ראשית לרחוב ש"י עגנון	- 2.80 מ' מחזית ראשית לרחוב אבא קובנר בהתאם לנספח העיצוב. - 2.40 מ' מחזית ראשית לרחוב ש"י עגנון בהתאם לנספח עיצוב.	קווי בניין למרפסות (תעא/1820(ו))  קומות 1-5
- כתוצאה מהבלטת מרפסות בקומה 6, המרפסות בקומה 5 הפונות לרחוב שי עגנון מקורות חלקית, בהתאם לנספח עיצוב.	- ללא מרפסות לרחוב אבא קובנר בהתאם לנספח העיצוב. - 1.41 מ' מחזית ראשית לרחוב ש"י עגנון בהתאם לנספח עיצוב.	- ללא מרפסות לרחוב אבא קובנר בהתאם לנספח העיצוב. - 1.41 מ' מחזית ראשית לרחוב ש"י עגנון בהתאם לנספח עיצוב.	קומה 6
- כתוצאה מהבלטת מרפסות בקומה 7, המרפסות בקומה 6 הפונות לרחוב שי עגנון מקורות חלקית, בהתאם לנספח עיצוב.	- ללא מרפסות לרחוב אבא קובנר בהתאם לנספח העיצוב. - 0.95 מ' מחזית ראשית לרחוב ש"י עגנון בהתאם לנספח עיצוב.	- ללא מרפסות לרחוב אבא קובנר בהתאם לנספח העיצוב. - 0.95 מ' מחזית ראשית לרחוב ש"י עגנון בהתאם לנספח עיצוב.	קומה 7

**הערות נוספות:**

1. על המגרש חלה תוכנית 1820 אושרה למתן תוקף בתאריך 09/02/1982 אשר קובעת כי ניתן להוציא היתרי בנייה רק ע"פ תוכנית העיצוב בארכיטקטונית אשר אינה כוללת הקמת מרפסות בולטות.
2. בתאריך 12/08/2018 אושרה למתן תוקף תוכנית עיצוב ארכיטקטונית תעא/1820(ו) במטרה לאפשר תוספת מרפסות בחזיתות הראשיות של הבניינים ברחוב בשטח של 12 מ"ר בתוספת שטחים לא מנוצלים.
3. המרפסות הינן חופפות ומקורות – בהתאם לתקנות ולשטח שנקבע בתקנות אלו.
4. צורת המרפסות תהיה מרובעת ותמוקם במרכז החזיתות.
5. הבקשה הנ"ל הוגשה בהתאמה להוראות ולנספחי תוכנית העיצוב.

נדב פרסקו 21/01/2019

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**ויקטוריה ולודרסקי 28/01/2019**

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

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

לאשר את הבקשה להקמת מרפסות בולטות, מפלדה עבור 44 יח"ד מתוך 48 יח"ד במבנה מגורים קיים בעל שני אגפים ובן 7 קומות עם גג רעפים מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף.

**בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאי הבא:**

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

סגירת המרפסות הנ"ל בצורה כלשהי מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 0110-19-1 מתאריך 17/04/2019**

לאשר את הבקשה להקמת מרפסות בולטות, מפלדה עבור 44 יח"ד מתוך 48 יח"ד במבנה מגורים קיים בעל שני אגפים ובן 7 קומות עם גג רעפים מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף.

**בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאי הבא:**

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

סגירת המרפסות הנ"ל בצורה כלשהי מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

## רשות רישוי

13/09/2018	תאריך הגשה	18-1397	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות ושינויים	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	דיזנגוף 261	כתובת
0187-261	תיק בניין	57/6961	גוש/חלקה
450 מ"ר	שטח המגרש	ע1, ג1, 58, 191, 219, 3616א'	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב גרינבוים 37, נתניה 42465	חרזי אופיר	מבקש
רחוב הנשיא הראשון 33, רחובות 76303	מרום דן	בעל זכות בנכס
רחוב בית ראשון במולדת 1, בית קשת 1524700	הקטור פליין	עורך ראשי
רחוב משה שמיר 5, פתח תקווה 4951948	יאסקולקו יפים	מתכנן שלד

### מהות הבקשה: (רוני רבנר)

<b>מהות עבודות בניה</b>
אישור בדיעבד - תוספת יציע טכני בחנות בקומת המסחר בשטח של כ-19.95 מ"ר תוספת שטח.

### מצב קיים:

מבנה מגורים בן 5 קומות + מקלט + קומת מסחר
---

### ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
הקמת בנין בן קומה אחת המכיל יח"ד אחת.	1934	308
בניין בן 4 קומות וקומה עליונה חלקית (כולל קומת ביניים) מעל מקלט במרתף. המכיל: בקומת הקרקע: 3 חנויות בחזית לרחוב ומשרדים בעורף הקומה. בקומת הביניים: חלל מעל החנויות ו-2 יח"ד בקומות ב', ג': 3 יח"ד בכל קומה בקומת הגג החלקית: 3 יח"ד וחדר כביסה.	1960	789

### בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו, הנכס רשום כבית משותף בן 18 חלקות משנה. מפרט הבקשה חתום ע"י מבקשי הבקשה ובעלי חלקת משנה 1 בקמה ראשונה בשטח 27 מ"ר.
--

ליתר בעלי הזכויות נשלחו הודעות לפי תקנה ב'2, ולא התקבלו התנגדויות.

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
גובה החנות לא יפחת מ-4.75 מ', עפ"י מדידה בחתך בתכנית ההגשה גובה החנות כ-5.70 מ'.		+	<b>יציע בחנות:</b> גובה החנות
בחנות ששטחה מעל 20 מ"ר ועד 30 מ"ר שטח רצפת היציע יהיה	+		שטח

הערות	לא	כן	
עד 25% משטח החנות. ממדידה גרפית שטח החנות נשואת הבקשה הוא כ- 26 מ"ר. 25%=כ- 6.5 מ"ר. שטח היציע המבוקש עפ"י הכתוב בטבלת השטחים בתכנית ההגשה 19.95 מ"ר המהווה כ- 76%.			
פתחי האוורור של החנות יהיו בגובה של 1.95 מ' לפחות מעל רצפת היציע, ממדידה גרפית גובה החלון המוצג בחתך א-א בתכנית ההגשה הינו כ-1.09 מ' מרצפת היציע.	+		פתחי אוורור
הוגש תצהיר וטופס 9 ע"י מהנדס שלד לפיהם היציע מתוכנן באופן שמבטיח כי הבניין הקיים יכול לשאת את העומסים שעשויים להיות מופעלים עליו בשל התוספת המבוקשת.			חיזוק וחישובים סטטיים

### הערות נוספות:

1. הבקשה מוגשת פעם שניה לאחר שבקשה קודמת מס' 16-0519 שהוגשה ב-2016 נדחתה על ידי רשות הרישוי מסיבות הבאות: התאמה לתקנות התכנון והבנייה, חישוב שטחים כללי. הבקשה הנוכחית זהה לבקשה שנדחתה והסיבות לדחייה עומדות בעינן.
2. המפרט כפי שהוגש לא ניתן לבדיקה, לא הוצגו כל תנחות הקומות וחישובי השטחים. לא ניתן לדעת האם השטחים המבוקשים לבנייה הינם במסגרת השטחים המותרים.
3. על אף הכתוב בדף הזכויות למגרש נשוא הבקשה על פי פרוטוקול מס' 219 החלטה 13904, בהערה בתיק המידע לבקשה כתוב כי "תכנית א'3616 המאושרת ביחס לתכנית הינה שינוי לפרוטוקול 219 והוראותיה גוברות על הנאמר בפרוטוקול. תכנית זו אינה מתייחסת לגלריות בתוספת למבנה קיים ועל כן לא ניתן לאשר את המבוקש"

### חו"ד מכון רישוי

**רינת ברקוביץ' 08/11/2018**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

### כיבוי אש

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

### מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור 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:

**ויקטוריה ולודרסקי 16/09/2018**

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו.

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

- לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:
1. שטח היציע המבוקש הוא כ- 76% משטח החנות בקומת הקרקע, לעומת 25% המותר על פי תקנות חוק התכנון והבנייה.
  2. גובה החלון המוצג בתכנית ההגשה נמוך מגובה 1.95 מ' מרצפת היציע הנדרש על פי תקנון חוק התכנון והבנייה.
  3. לא הוצגו חישובי שטחים מלאים כהוכחה כי השטחים המבוקשים לבנייה הינם במסגרת השטחים המותרים.
  4. הבקשה מוגשת פעם שניה לאחר שבקשה קודמת מס' 16-0519 שהוגשה ב-2016 נדחתה על ידי רשות הרישוי מסיבות הבאות: התאמה לתקנות התכנון והבנייה, חישוב שטחים כללי. הבקשה הנוכחית זהה לבקשה שנדחתה והסיבות לדחייה עומדות בעינן.

**ההחלטה : החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 0110-19-1 מתאריך 17/04/2019**

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

1. שטח היציע המבוקש הוא כ- 76% משטח החנות בקומת הקרקע, לעומת 25% המותר על פי תקנות חוק התכנון והבנייה.
2. גובה החלון המוצג בתכנית ההגשה נמוך מגובה 1.95 מ' מרצפת היציע הנדרש על פי תקנון חוק התכנון והבנייה.
3. לא הוצגו חישובי שטחים מלאים כהוכחה כי השטחים המבוקשים לבנייה הינם במסגרת השטחים המותרים.
4. הבקשה מוגשת פעם שניה לאחר שבקשה קודמת מס' 16-0519 שהוגשה ב-2016 נדחתה על ידי רשות הרישוי מסיבות הבאות: התאמה לתקנות התכנון והבנייה, חישוב שטחים כללי. הבקשה הנוכחית זהה לבקשה שנדחתה והסיבות לדחייה עומדות בעינן.

## רשות רישוי

16/10/2018	תאריך הגשה	18-1518	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	תוספות ושינויים

צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	שדרות ירושלים 136	כתובת
3001-136	תיק בניין	149/7047	גוש/חלקה
2122	שטח המגרש	2563, (2)2563, 2691, 9016	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חוני אחמד	רחוב ציהתל"י 45, תל אביב - יפו 6808040
בעל זכות בנכס	חוני אחמד	רחוב ציהתל"י 45, תל אביב - יפו 6808040
עורך ראשי	בניטה אבי	רחוב ליפסקי לואי 14, תל אביב - יפו 6219516
מתכנן שלד	ואקד אחמד	רחוב נסאר ג'ורג' 2, תל אביב - יפו 68172

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
12.23	0.57	12.18	39.51	1.86	103.11	מעל
		39.34				מתחת
12.23	0.57	51.53	39.51	1.86	103.11	סה"כ

### מהות הבקשה: (איאד אבו חבלה)

<b>מהות עבודות בניה</b>
שינויים והרחבה דו צדדית של הדירה האמצעית בקומת קרקע (כולל ממ"ד) וחפירת מרתף חלקי מתחת להרחבה לחדר המשחקים של הדירה.

### מצב קיים:

בניין טורי עם 3 כניסות, בן 3 קומות הכולל 18 יח"ד, בתיק הבניין נמצא היתר להקמת המבנה משנת 1956, ונמצאו מספר היתרים לתוספת מרפסות משנת 1962-63.
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	שינויים והרחבת 2 דירות באגף הקיצוני כולל ממ"דים.	2015	15-0979
היתר	שינויים והרחבת דירה בקומה העליונה באגף הקיצוני כולל ממ"דים.	2015	15-1312

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בו 18 תתי-חלקות בבעלות פרטית והמבקש הינו הבעלים של תת חלקה מספר 4, הבקשה חתומה ע"י המבקש ובעלי הדירות באגף כולו, ולשאר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב', ולא התקבלו התנגדויות.
---

### התאמה לתב"ע (תכנית 2563 אזור מגורים ה', תכנית בינוי 2563/2)

סטייה	מוצע	מותר
-------	------	------

סטייה	מוצע	מותר	
	כ- 103 מ"ר (כולל 63.55 מ"ר בהיתר מקורי)	110 מ"ר ליחידת דיור	שטח עיקרי
	12.22 מ"ר	ממ"ד מכוח תקנות	שטחי שרות
	במסגרת תחום מותר להרחבה ובהתאם לקו הרחבות מאושרות.	כמסומן בתשריט כ- תחום מותר להרחבה.	קווי בניין
	הבקשה אינה כוללת הגדלת הצפיפות הקיימת בבניין של 18 יח"ד בהתאם להיתר המקורי.	21 יח"ד.	מס' יחידות מותר

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
לא הוצג פתרון אוורור עבור כל החדרים.	X	X	- גודל חדרים - אוורור
סומן גדר בגבול חלקה צפוני, ובחתיך מסומן גדר גם בגבול הדרומי, לא הוצג פרט גדר וגובה מבוקש.	X		פיתוח שטח, גדרות
הוצג תצהיר מתכנן שלד לעניין התאמת החישוב הסטטי לתקן ישראל 413 כנגד רעידות אדמה.		X	חיזוק וחישובים סטטיים

**הערות נוספות:**

1. תכנית הרחבות 2563/2 קובעת כללים והנחיות להרחבת דירות ופיתוח המגרשים. ההרחבה הנדונה תואמת להרחבות שאושרו בבניין בעבר והבקשה כוללת סימון תכנון עתידי להרחבת שאר הדירות שטרם הורחבו.
2. הבקשה כוללת חפירת מרתף מתחת להרחבה ומעבר לקונטרה עבור חדר משחקים צמוד לדירה, המרתף מוצע עם חצרות אנגליות מעבר לקונטור המותר להרחבה בתחום החצר המשותפת ולא הוגשו התנגדויות מבעלי הדירות. ההקלה שפורסמה בגין בניית חצרות אנגליות אינה רלוונטית מאחר והני"ל מותר לפי התקנות.

**הקלות מבוקשות:**

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

1. חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי/אחורי במרחק של 4.82 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 1.50 מ' ועומקה 2.90 מ'

תאריך הודעה אחרונה: 04/12/2018  
ולא התקבלו התנגדויות.

**התייחסות להקלה:**

הפרסום שנעשה אינו רלוונטי ולא נדרש מכוח הנקבע בתקנות.

**חו"ד מכון רישוי****טבלת עצים**

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס מעוקם	9.0	38.0	7.0	שימור	9,526

**חו"ד מחלקת פיקוח:****סרטי חנוכיית 11/07/2018**

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, וטרם בנוי.

**חו"ד נוספות:****נכסים - מיורי גלברט 08/01/2019**

חלקה 149 בגוש 7047 בבעלות פרטית.

המבקש הסדיר את נושא הסדרת המגרש מול מחלקת הסדרי קרקע. אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

תנאי לאכלוס :  
ה. להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.  
ו. הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.

### הסדר קרקע - מריאנה קיטאוקה 30/11/2017

הסדר הקרקע הנ"ל הובטח ע"י הבעלים.  
מבחינת הסדרי קרקע אין מניעה להוצאת היתר בניה על המגרש הנ"ל.

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י איאד אבו חבלה)**

**לאשר את הבקשה לשינויים והרחבה זו צדדית של הדירה הקיימת בקומת הקרקע וחפירת מרתף חלקי מתחתיה בהתאם לתקנות התב"ע ללא הקלות, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

#### **תנאים להיתר**

1. הצגת התחייבות לביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות של חברת שמ"מ עד גמר עבודות הבנייה.
2. ביטול יציאה לשטח החצר מתוך הדירה למניעת שימוש פרטי בחצר המשותפת ועדכון חזית צפונית בהתאם.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. מילוי דרישות אגף נכסים ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין והריסת, כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2. פירוק גדרות בתחום המגרש המסומנות להריסה, למניעת הצמדת שטח החצר לדירת המבקש בעת ביצוע עבודות הבניה בנכס.

#### **הערות**

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת בבניין או במגרש והוא מתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.
2. הבקשה להיתר נבדקה מבחינה מרחבית תכנונית בלבד ולא מבחנה לעניין הקנייני כולל הנושא של ההסכמות שלא נדרשו מכוח התכנית התקפה.

#### **תנאים להיתר**

1. הצגת התחייבות לביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות של חברת שמ"מ עד גמר עבודות הבנייה.
2. ביטול יציאה לשטח החצר מתוך הדירה למניעת שימוש פרטי בחצר המשותפת ועדכון חזית צפונית בהתאם.
3. השלמת תכנית פיתוח השטח, סימון מעברים משותפים לגישה לבניין.

#### **התחייבויות להוצאת היתר**

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. מילוי דרישות אגף נכסים ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין והריסת, כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2. פירוק גדרות בתחום המגרש המסומנות להריסה, למניעת הצמדת שטח החצר לדירת המבקש בעת ביצוע עבודות הבניה בנכס.

#### **הערות**

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת בבניין או במגרש והוא מתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.
2. הבקשה להיתר נבדקה מבחינה מרחבית תכנונית בלבד ולא מבחנה לעניין הקנייני כולל הנושא של ההסכמות שלא נדרשו מכוח התכנית התקפה.

### **ההחלטה : החלטה מספר 3**

**רשות רישוי מספר 0110-19-1 מתאריך 17/04/2019**

**לאשר את הבקשה לשינויים והרחבה זו צדדית של הדירה הקיימת בקומת הקרקע וחפירת מרתף חלקי מתחתיה בהתאם לתקנות התב"ע ללא הקלות, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:**

#### **תנאים להיתר**

1. הצגת התחייבות לביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות של חברת שמ"מ עד גמר עבודות הבנייה.
2. ביטול יציאה לשטח החצר מתוך הדירה למניעת שימוש פרטי בחצר המשותפת ועדכון חזית צפונית בהתאם.

עמ' 10

3001-136 18-1518 <ms\_meyda>

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. מילוי דרישות אגף נכסים ולרשום את מקרקעי העירייה העתידיים ברשם המקרקעין והריסת, כל הבנוי על שטח ההפקעה.
2. פירוק גדרות בתחום המגרש המסומנות להריסה, למניעת הצמדת שטח החצר לדירת המבקש בעת ביצוע עבודות הבניה בנכס.

#### **הערות**

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת בבניין או במגרש והוא מתייחס אך ורק למפורט בתוכן ההיתר.
2. הבקשה להיתר נבדקה מבחינה מרחבית תכנונית בלבד ולא מבחנה לעניין הקנייני כולל הנושא של ההסכמות שלא נדרשו מכוח התכנית התקפה.

## רשות רישוי

22/10/2018	תאריך הגשה	18-1530	מספר בקשה
	תוספת בניה בתי מלון	תעסוקה	ציבורי/תעסוקה

צפון יפו	שכונה	שמעון הצדיק 27 רחוב בן עזריה אלעזר 2	כתובת
	תיק בניין	121/7071	גוש/חלקה
224	שטח המגרש	2572, 4078, 452, 479, 9016, 1, 4, 34/ב	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קוויני נכסים וניהול בע"מ	רחוב תובל 23, רמת גן 5252238
מבקש	אליפלד אחזקות בע"מ	רחוב יבנה 2, תל אביב - יפו 6579102
בעל זכות בנכס	קוויני נכסים וניהול בע"מ	רחוב תובל 23, רמת גן 5252238
בעל זכות בנכס	אליפלד אחזקות בע"מ	רחוב יבנה 2, תל אביב - יפו 6579102
עורך ראשי	ורד משה	רחוב מודיליאני 14, תל אביב - יפו 6468714
מתכנן שלד	וינר דני	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			מבוקש (מ"ר)	
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%		מבוקש (מ"ר)
	104.87	234.90	791.80	340.75	763.28	מעל
						מתחת
	104.87	234.90	791.80	340.75	763.28	סה"כ

### מהות הבקשה: (ישי נגר)

מהות עבודות בניה
השלמת בניה שנהרסה בחלקה, הקמת מבנה בן 4 קומות וקומת גג חלקית מתחת לגג רעפים, מעל מבנה חלקי לשימור בקומת הקרקע, בעירוב שימושים: מסחר בקומת קרקע, מלונאות ומגורים בקומות עליונות. בקומה קרקע: לובי משותף, מסחר וחדרים טכניים. בקומות 1-3: חדרי מלון, בקומה 1 לובי למלון. בקומות 4-5: 2 יח"ד

### מצב קיים:

כיום המבנה נטוש, בשנים שלפני הקריסה חלק מהמבנה שימש לחנויות. בפינת הרחובות שמעון הצדיק מס' 7 ואליעזר בן עזריה 2-4. לבניין תכנית מפורטת מס' 4078 "ניוד זכויות מיבנה 19 לבן עזריה 2-4".
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי	בניה חדשה - 7 חנויות בקומת קרקע	01.08.1935	327

### בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 5 בעלים, הבקשה חתומה ע"י אחד מבעלי זכות בנכס, לשאר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

## התאמה לתכנית 2572 ו 4078

סטייה	מוצע (לפי עורך הבקשה)	מותר	
	743.01 מ"ר	791.80 מ"ר	שטחים עיקריים - סה"כ
	234.90 מ"ר	237.80 מ"ר	שטחי שרות
בקומות 4,5 סטייה של 0.10 מ', לפי מדידה גרפית סטייה של 0.05 מ' לפי מדידה גרפית	0 מ' עד קומה 3 כולל. קומות 4,5 נסיגה בין 1.4 מ' עד 2.25 מ' מחזית 0 0 בקרקע, מעל קומת קרקע נסיגה של 1.5 מ'	0 מ' עד קומה 3 כולל. קומות 4,5 נסיגה בין 1.3 מ' עד 2.2 מ' מחזית 0 מ' 0 מ'	קווי בניין קדמי לרחובות: בן עזריה אלעזר (צפון מזרח) שמעון הצדיק (מערב) לצד מזרח לצד דרומי קווי בניין למרפסות
לא תואם נספח בינוי מחייב סעיף 4.1.2 ג'.	בליטה של 1.2 מ' מחזית מבנה	נספח בינוי מחייב למידות מרפסות	
סטייה של 4.70% לתכנית 2572	74.70%	70%	תכנית קרקע
	5	5	מס' קומות תכנית 4078
	18.50 מ'	18.50 מ' מדידה מתחתית גג רעפים	גובה במטרים תכנית 4078
חריגה מהוראות בינוי	קומת קרקע ובלית מרפסות לא תואמת לנספח בינוי של תכנית 4078.	נספח בינוי מנחה, מחייב לגבי קווי בנין מס' קומות וגובה, מידות מרפסות.	תכנית עיצוב
	קומת קרקע: מלונאות, מסחר והסעדה. קומות 1-3: מלונאות, קומות 4-5: מגורים, ללא עירוב שימושים באותה קומה.	קומת קרקע: מלונאות, מסחר/הסעדה קומות 1-3: מלונאות, קומות 4-5: מלונאות או מגורים, ללא עירוב שימושים באותה קומה.	שימושים על פי תכנית 4078

## בנייה על הגג מכוח: 4078

סטייה	מוצע	מותר	
	59.15 מ"ר	65 מ"ר (בחלל גג רעפים)	שטח/ תכנית

סטייה	מוצע	מותר	
	18.50 מ'	18.50 מ' מתחתית גג רעפים	גובה
	צפון מזרחית 2.10 מ' צפון מערבית 1.65 מ' דרומית 2.55 מ' דרום מזרחית 2.05 מ'	0 מ' לחזיתות 0 מ' לצד	נסיגות
	גישה ע"י סולם מפודסט מדרגות קומה 4.	גישה לשטח משותף	בינוי

**התאמה לתקנות:**

הערות	לא	כן	
		X	- גודל חדרים
		X	- רוחב מסדרון/פודסט
		X	- רוחב חדר מדרגות
		X	מצללה בחצר/על הגג: - קווי בניין/נסיגות בגג

**הערות נוספות:**

- מדובר במבנה לשימור על גבי מגרש פינתי, ככל הנראה כחלק מח'אן בית האשל, לפי תיק תיעוד. המבנה נבנה לכל המאוחר בסוף המאה ה 19. עם השנים נוספו למבנה תוספות שונות לכל המאוחר בתחילת המאה ה 20 תוספת קומת מגורים ובחלקו הצפוני תוספת בקומת הקרקע. ככל הנראה בשנת 1956 נהרסה הקומה העליונה ובשנת 2011 התמוטטה ההרחבה בקומת הקרקע. מאז המבנה נטוש.
- נסיגת מרפסת גג בקומה 3 והנסיגה בקומות 4-5 הם: 1.20 מ' ו 2.05 מ', לפי מפרט הבקשה - נוגדת את המצוין בנספח עיצוב מחייב סעיף 4.1.2 ס"ק ג', "קומות 3-5 יבנו בנסיגה מקו חזית הבניין של 1.3 מ'-2.2 מ' הכל בהתאם למפרט בנספח הבינוי המחייב לעניין זה" והדבר מהווה סטייה מתכנית.
- מידות המרפסות המצוינות במפרט הבקשה נוגדות את המצוין בנספח עיצוב מחייב סעיף 4.1.2 ס"ק ג', "תותר בניית מרפסות, הכל בהתאם לתכנית 2572 הכל בהתאם למפרט בנספח הבינוי המחייב לעניין זה." והדבר מהווה סטייה מתכנית.

**חו"ד מכון רישוי****רינת ברקוביץ' 23/12/2018**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ' עדכון בתחנת תנועה מתאריך 5.12.2018

**תנועה**

דרישת התקן:

8.34 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

2 מקומות חניה לאופנועים

3 מקומות חניה לאופניים

בהתאם שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

0 מקום חניה לרכב נכים

0 מקומות חניה לאופנועים

3 מקומות חניה לאופניים

חסרים:

- 8.34 מקומות חניה לרכב פרטי  
 1 מקום חניה לרכב נכים  
 2 מקומות חניה לאופנועים  
 3 מקומות חניה לאופניים

המלצה: להעביר לוועדה לאישור פטור מלא מחובת התקנת חניה בתחום המגרש מכוח ת.ב.ע. 4078.

#### כיבוי אש

על פי 3.7.1.4 נדרש שחדר המדרגות המוגן יגיע לגג הבניין.  
 אין התייחסות לרחבת הערכות ולדרך הגישה - יש להגיש תצהיר לגבי רוחב דרך הגישה.  
 לא ניתן לאשר כפי שהוגש.  
 המלצה: להעביר לוועדה לסירוב.

#### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות חדר אשפה עם מכלים ועגלות.  
 אין למקם מפריד שומנים ובור שומן בתוך חדר האשפה! נכתבו דרישות נוספות ומפורטות בתחנה.  
 המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

#### איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: זיהום קרקע, מנדפים ואקוסטיקה.  
 המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

#### מקלוט

בניין לשימור בעל שתי קומות.  
 בקומת הקרקע מבוקשים שינויי פנים והשלמת בנייה, הקומה השנייה להריסה.  
 במסגרת הבקשה מתוכננת בנייה של חמש קומות חדשות עבור מלון, מסחר ומגורים.  
 מוצע פתרון מיגון של שלושה חדרים מחוזקים ונטענה בקשה לפטור ממיגון.  
 הבקשה לפטור לא מאושרת מכיוון שהבניין חדש כמעט לגמרי (למעט עמודים בקומת הקרקע).  
 יש להציג מיגון תקני עבור כל הבניין ושימושיו.  
 המלצה: להעביר לוועדה לסירוב.

#### אדריכלות מכון הרישוי

יש להציג את כל מתקני העזר, אין לפתוח דלתות אל המרחב הציבורי.  
 המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

#### סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לסירוב.

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

רומן זייץ 24/10/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

#### חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - רינת מילוא 08/08/2018

02/08/2018

כ"א אב תשע"ח

בן עזריה אלעזר 2 - 4 - מבנה לשימור  
 הנחיות מח' השימור להיתר

במסגרת היתר זה ימוצו זכויות הבניה בהתאם לתוכנית 2572 תוכנית כיכר השעון ותוכנית 4078 אשר אישרה ניוד  
 זכויות מיבנה 19 למבנה בן עזריה 2-4 בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור, מסמכי התיעוד ועל פי הנחיות השימור  
 ושמי"מ ובתנאי:

- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות  
 תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.  
 יש לודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התייעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. תיק התייעוד למבנה אושר. בכל מקרה, במידה וידרשו, יוצגו פרטים לביצוע, לתיאום ואישור עם מח' השימור, לפני הביצוע בשטח.

- האדריכל המתכנן יעשה פיקוח צמוד על כל עבודות השימור והבניה ויהיה אחראי לזמן לשטח את שמ"מ ומח' השימור בכל שלב ושלב של העבודות.

באחריות האדריכל לתאם ולאשר כל שינוי במידה ונדרש וכל פרט לפני הביצוע, על פי דוגמאות בשטח.

- בעת ביצוע כל העבודות יש להגן על כל הפרטים המקוריים הקיימים במבנה על פי הנחיות אדרי' השימור ובאחריותו.

- פירוק כל בניה מאולתרת שאינה על פי המקור ו/או אינה בהיתר וכן חלונות, דלתות, תריסים, גגונים, מדרגות, מתקנים, מזגנים, צנרת, כבלים, חיוטים, ונטות, סורגים, דודים או אחר שאינם מקוריים למבנה והסדרתם על פי ההנחיות לטיפול במבנים לשימור, באופן מוסווה ומוצנע בתיאום ואישור עם מח' השימור.

- בתחילת העבודה יסומנו פריטים מקוריים במבנה על פי התייעוד בליווי אדריכל תיק התייעוד. במידה ויפורקו- יש לאחסנם במקום שנקבע ונועד לכך מתואם עם מח' שימור. הפרטים המקוריים מיועדים לשימוש חוזר, ובמידת הצורך לשחזור פרטים חדשים כדוגמתם. פרטים חדשים יאושרו ביחס לפרטים המקוריים ולפני הרכבתם יש לאשרם עם צוות השימור.

- חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה גם על ידי יציקות נקודתיות בקירות המבנה, לא ישנה ולא יגרע מהנחיות השימור למבנה לכל ענין וענין. הטיפול בקירות המבנה, לרבות חומרי הגמר, יהיה על פי המקור, מסמכי התייעוד והנחיות השימור. לפני תחילת העבודות תוגש חוות דעת מהנדס לענין עבודות חיזוק המבנה כנגד רעידות אדמה. חוות הדעת תהיה חלק בלתי נפרד מההיתר.

- בכל סעיף בו נדרש תיאום/אישור, יעשה התיאום והאישור עם מח' השימור. הנחיות השימור להיתר הינן חלק בלתי נפרד ממנו.

- אין להוציא את ההיתר ללא הנחיות השימור. יש לשמור באתר עותק של ההיתר וההגשה עם הנחיות השימור.

- ראה גם הנחיות שמ"מ לשיפוץ המבנה - רצ"ב.

- תנאי לטופס 4/איכלוס ולתעודת גמר - ביצוע כל הנחיות השימור ושמ"מ למבנה כולו.

- כל פעולה ו/או שינוי במבנה חייבים בתיאום ואישור עם מח' השימור.

אדרי' ירמי הופמן  
מנהל מח' השימור  
רינת מילוא

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

לא לאשר את הבקשה להשלמת בניה והקמת מבנה בין 4 קומות, קומת גג חלקית מתחת לגג רעפים בעירוב שימושים: מסחר, מלונאות ומגורים שכן:

1. מידות המרפסות המצוינות במפרט הבקשה נוגדות את המצוין בנספח עיצוב מחייב סעיף 4.1.2 ס"ק ג', "תותר בנית מרפסות, הכל בהתאם לתכנית 2572 הכל בהתאם למפרט בנספח הבנוי המחייב לעניין זה." הדבר מהווה סטייה מתכנית.
2. נסיגת מרפסת גג בקומה 3 והנסיגה בקומות 4-5 הם: 1.20 מ' ו 2.05 מ' בניגוד בנספח עיצוב מחייב (סעיף 4.1.2 ס"ק ג') - "קומות 3-5 יבנו בנסיגה מקו חזית הבניין של 1.3 מ'-2.2 מ' הכל בהתאם למפרט בנספח הבינוי המחייב לעניין זה" והדבר מהווה סטייה מתכנית.
3. הבקשה סורבה על ידי מכון הרישוי בתחנות כיבוי אש ומקלוט כפי שפורט בחוו"ד המכון.

הודעה על חוו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה וניתן זמן רב לטפל בעידכון הבקשה

לא לאשר את הבקשה להשלמת בניה והקמת מבנה בין 4 קומות, קומת גג חלקית מתחת לגג רעפים בעירוב שימושים: מסחר, מלונאות ומגורים שכן:

4. מידות המרפסות המצוינות במפרט הבקשה נוגדות את המצוין בנספח עיצוב מחייב סעיף 4.1.2 ס"ק ג', " תותר בנית מרפסות, הכל בהתאם לתכנית 2572 הכל בהתאם למפרט בנספח הבינוי המחייב לעניין זה. " הדבר מהווה סטייה מתכנית.
5. נסיגת מרפסת גג בקומה 3 והנסיגה בקומות 4-5 הם: 1.20 מ' ו 2.05 מ' בניגוד בנספח עיצוב מחייב (סעיף 4.1.2 ס"ק ג') - " קומות 3-5 יבנו בנסיגה מקו חזית הבניין של 1.3 מ'-2.2 מ' הכל בהתאם למפרט בנספח הבינוי המחייב לעניין זה" והדבר מהווה סטייה מתכנית.
6. הבקשה סורבה על ידי מכון הרישוי בתחנות כיבוי אש ומקלוט כפי שפורט בחוו"ד המכון .

הודעה על חוו"ד מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה וניתן זמן רב לטפל בעידכון הבקשה