

כ"ח אב תשע"ט  
29 אוגוסט 2019

## פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0239 תאריך: 28/08/2019 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	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	בלמין מרסל	נחום הנביא 22	0246-022	18-1288	1
5	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	אקוסיטי יזמות ובניה בע"מ	בני דן 50	0477-050	18-1916	2
10	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	אנשי העיר ברמז 19 שותפות מוגבלת	ילין דוד 17	0488-017	19-0285	3
17	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	פיקורני דליה	אחד העם 22	0011-022	19-0288	4

## רשות רישוי

12/08/2018	תאריך הגשה	18-1288	מספר בקשה
	חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	תוספות בניה	תוספות ושינויים

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	נחום הנביא 22	כתובת
0246-022	תיק בניין	134/6961	גוש/חלקה
416 מ"ר	שטח המגרש	3616 א	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בלמין מרסל	רחוב קראוזה 61, חולון 5835357
מבקש	בלמין בטי	רחוב נחום הנביא 22, תל אביב - יפו 6350328
בעל זכות בנכס	בלמין מרסל	רחוב קראוזה 61, חולון 5835357
עורך ראשי	גיטליס שרית	רחוב קראוזה 61, חולון 5835357
מתכנן שלד	שפירא דני	רחוב התומר 5, חולון 5835224

### מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
הגדלת חדר יציאה לגג - המוצמד לדירה הדרומית בקומה העליונה ע"י גרם מדרגות פנימי.

### מצב קיים:

בניין מגורים פינתי בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור סה"כ 8 יח"ד.
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
3-250137	2005	הקמת בניין מגורים חדש בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וחדרי יציאה לגג, עבור 7 יח"ד.
06-0905	2006	שינויים הכוללים הגדלת צפיפות ע"י חלוקת יח"ד אחת לשתי יח"ד בקומות ב' ו-ג'.
15-1387	2015	תוספת מרפסות בחזית קדמית מערבית לדירות דרומיות בקומות שלישית וחמישית.

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 8 חלקות משנה כאשר המפרט חתום ע"י בעל תת חלקה 7 ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

**התאמה לתכנית 3616א (רובע 3), תקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות - בניין פינתי בין רחובות לא ראשיים, ייעוד מגורים, מחוץ לאזור ההכרזה.**

מותר	מוצע	סטייה
חדר יציאה לגג שטח/ תכסית	40 מ"ר לחדר יציאה ותכסית כוללת שלא תעלה על 65% משטח הגג, לפי הקטן מבניהם.	40 מ"ר תכסית של כ- 57% כולל בנייה עתידית של חדר יציאה לגג לכל יח"ד בקומה העליונה.

סטייה	מוצע	מותר	
	שטח הקומה העליונה 169.90 מ"ר וזוהה לשטח הקומה הטיפוסית.	בניית חדרי יציאה לגג יותרו מעל קומה עליונה ששטחה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובלטות.	<b>בנייה מעל קומה עליונה חלקית</b>
	2.80 מ'	גובה חדר כגובה קומה טיפוסית בבניין (3.10 מ') ולא יעלה על 3.00 מ' מרצפה עד תקרה.	<b>גובה</b>
	3.90 מ'	4.50 מ' גובה מרבי כולל מעקה גג עליון ו- 5.00 מ' כולל מתקנים טכניים ומעלית על הגג העליון (בבנייה עם גג שטוח)	
0.10 מ'. אושר בהיתר 250137-3.	2.90 מ' לחזית קדמית מערבית. 2.50 מ' לחזית קדמית צפונית. 0.00 מ' לחזית צדדית דרומית ומזרחית.	במגרש פינתי : 3.00 מ' בחזית קדמית 2.00 מ' בחזית הקדמית הנוספת 0.00 מ' לצדדים	<b>נסיגות מקו החזית</b>
	באמצעות סולם ופתח יציאה לגג.	הבטחת גישה לשטחים המשותפים ודרכם לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין.	<b>שטחים משותפים</b>
	בהתאם למותר. הוצגה במפרט הבקשה תכנית עתידית לבניית חדרי יציאה לגג ל 2 הדירות בקומה העליונה ועמידה בתכנית המרבית המותרת.	חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים בגג.  בקשה לבנייה של חלק מחדרי היציאה לגג תכלול פריסה סכמתית של יתר חדרי היציאה לגג- תכנית בינוי ועיצוב עתידי לכל הגג	<b>הוראות עיצוב</b>
	1.20 מ' 2.80 מ'	1.20 מ' 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	<b>מצללה על הגג נסיגה ממעקה הגג גובה</b>

#### הערות נוספות:

בהתאם לחו"ד היועמ"ש בנוגע לסעיף 4.1.4 א' בתכנית 3616 א : יש לאפשר הקמת חדרי יציאה לגג במקום שבו קיימים על הגג חדרי יציאה לגג מתוקף תכניות ג' 16801.

#### חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 05/11/2018

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברורמן

#### כיבוי אש

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

### אצירת אשפה

אין צפי לגידול נפחי אשפה - מאושר פטור.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

### מקלוט

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)

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

### **חו"ד מחלקת פיקוח :**

**אהרון מיכאלי 13/08/2018**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי .  
בחצר בקומת הקרקע, בחניה מס' 7 קיימת סככה מקונסטרוקציה ברזל ובד.

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

לאשר את הבקשה להגדלת חדר יציאה לגג המוצמד לדירה הדרומית בקומה העליונה בבניין מגורים קיים בן 5 קומות וקומת גג חלקית.

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

#### **תנאים להיתר**

1. שטח חדר היציאה לגג לאחר הגדלתו לא יעלה על 40 מ"ר בהתאם להוראות תכנית 3616.א.
2. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, לפיה הדירה המבוקשת בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

#### **הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

### **ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-19-0239 מתאריך 28/08/2019**

לאשר את הבקשה להגדלת חדר יציאה לגג המוצמד לדירה הדרומית בקומה העליונה בבניין מגורים קיים בן 5 קומות וקומת גג חלקית.

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

#### **תנאים להיתר**

1. שטח חדר היציאה לגג לאחר הגדלתו לא יעלה על 40 מ"ר בהתאם להוראות תכנית 3616.א.
2. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

#### **תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, לפיה הדירה המבוקשת בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

עמ' 4

0246-022 18-1288 <ms\_meyda>

## הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

## רשות רישוי

31/12/2018	תאריך הגשה		18-1916	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	תוספות ושינויים	מסלול

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה		בני דן 50	כתובת
0477-050	תיק בניין		150/6212	גוש/חלקה
750	שטח המגרש		ע'1, 3729 א'	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אקוסיטי יזמות ובניה בע"מ	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727
בעל זכות בנכס	ברנד אסתר	רמפה בני דן 50, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	דיאור יעקב	רמפה בני דן 50, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	בלומנפלד אלחנן	רמפה בני דן 50, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	שהם רחל	רמפה בני דן 50, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	שורץ לאה	רמפה בני דן 50, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	רייך אהובה	רמפה בני דן 50, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	דיאור שפרה	רמפה בני דן 50, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	מנדל מאיה	רמפה בני דן 50, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	שוורץ יהואש	רמפה בני דן 50, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	בהירי ליטל	רמפה בני דן 50, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	שמואלוף איתן	רמפה בני דן 50, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	שמואלוף חווה	רמפה בני דן 50, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	כהן רות	רמפה בני דן 50, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	פאר טאובר אורי	רמפה בני דן 50, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	כהן לי	רמפה בני דן 50, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	מרקל גל	רמפה בני דן 50, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	רוז מרקל לי	רמפה בני דן 50, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	לאופנר אסנת	רחוב בני דן 50, תל אביב - יפו 6226402
בעל זכות בנכס	אלמוגי אלדד	רמפה בני דן 50, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	כהן אסתר	רמפה בני דן 50, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	צפורה טל	רחוב בני דן 50, תל אביב - יפו 6226402
בעל זכות בנכס	אפרתי באנון יעל	רמפה בני דן 50, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	לאופר אורנית	רחוב בני דן 50, תל אביב - יפו 6226402
בעל זכות בנכס	הרפז אתי	רמפה בני דן 50, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	הרפז מרום	רמפה בני דן 50, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	ארביב קרין	רמפה בני דן 50, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	לאופר שמרית	רמפה בני דן 50, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	לאופר צופיה	רמפה בני דן 50, תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	חינקיס לויזה	רמפה בני דן 50, תל אביב - יפו
עורך ראשי	עמיקם מורן	רחוב המעלות 7, ירושלים 9426307
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב דרך בן גוריון דוד 17, רמת גן 5247701

### מהות הבקשה: (רוני רבנר)

#### מהות עבודות בניה

שינויים כלפי היתר מס' 17-0007 מתאריך 27/03/2017 שתוקפו הוארך עד ל-27/03/2020 לשינויים בבניין הקיים בן 3 קומות עם קומת קרקע בנויה, הוספת קומה וקומת גג חלקית מכח תמ"א 38, תמורת חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה, עבור סה"כ קיימות ומוצעות 21 יחידות דור. הכוללים:

**בקומת מרתף 2-** הוספת ביסוס ע"י כלונסאות, תוספת מחסנים והנמכת מפלס פיר מעלית החניה.

**בקומת מרתף 1-** שינויים פנימיים ותוספת מחסנים בתוואי הקומה המאושר בהיתר מס' 17-0007.

**בקומת הקרקע:** שינוי במנח מתקן החניה, שינויים פנימיים בגרעין המדרגות ופיר המעלית, שינוי תוואי פתח שחרור העשן מהמרתפים במרווח האחורי, תוספת יסוד רפסודה באגף הצפוני של הבניין בתוך שטח מקלט קיים.

**בקומות 1 ו-3:** שינוי בתכנון הממ"דים.

**בכל הקומות:** שינויים פנימיים בגרעין המדרגות ופיר המעלית, שינוי תוואי מגדלי הממ"דים.

**על הגג העליון:** ביטול מאגר המים וחדר המשאבות שאושרו בהיתר מס' 17-0007

**מצב קיים:**

בניין מגורים בן 3 קומות (בחציי מפלסים) מעל קומת עמודים, מקלט ומשרד במרתף גלוי.  
(4 יח"ד בכל קומה טיפוסית).

**ממצאי תיק בניין:**

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין בן 3 קומות וח. כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט וח. הסקה במרתף, עבור סה"כ 16 יח"ד.	1962	255
הסדרת משרד בקומת המרתף	1964	1208
שינויים בבניין הקיים בן 3 קומות עם קומת קרקע בנויה, הוספת קומה וקומת גג חלקית מכח תמ"א 38, תמורת חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה, כמפורט: 1. בקומות הקיימות: - חיזוק ע"י בניית מעטפת חיצונית מבטון הצמודה לקירות הבניין. - בקומות ראשונה עד שלישית: סגירת המרפסות הקיימות, הוספת ממ"ד ומרפסות פתוחות/מקורות בכל החזיתות. - במרתף: הוספת ממ"ד ותוספת בניה להרחבה למשרד הקיים ע"פ היתר וסידור מתקן חנייה אוטומטי תת-קרקעי במרווח האחורי מזרחי. 2. על הגג הקיים: - תוספת קומה חדשה עבור 4 יח"ד עם ממ"ד וחדר שירותים כ"א. 3. על הגג החדש: - תוספת קומה בנסיגה עבור יח"ד אחת עם ממ"ד, חדר שירותים, מרפסת גג ופרגולה. 4. על הגג העליון: המשך חדר מדרגות עבור גישה לגג, מערכת סולארית, מערכת מיזוג אוויר. 5. הוספת פיר מעלית פנימית עם תחנות עצירה בכל הקומות. 6. כניסה מרחוב בני דן וסידור מעלית גישה למתקן החנייה האוטומטי במרווח האחורי, פתוח שטח.	2017	17-0007
הארכת תוקף היתר מס' 17-0007 לשנתיים נוספות מ 27/03/2018 עד 27/03/2020	2018	18-0182

**בעלויות:**

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים, היזם אדר' דודו רשף ממושרד אקו-סיטי בע"מ

**התאמה למדיניות הועדה:**

הערות	כן	לא
אזור ושחרור עשן		+
ראה הערה מס' 2		

**הערות נוספות:**

1. בתיק המידע נמצא ההיתר המילולי של הבניין המקורי מס' 255 בלבד. לא נמצאה תכנית תואמת.
2. על פי מדיניות הועדה: "יש להצמיד מתקני אזור ושחרור עשן של שטחים תת-קרקעיים לגבול מגרש צדדי או אחורי בלבד ולהפנותם כלפי פנים המגרש." מבוקש שינוי בפתח שחרור העשן המאושר בהיתר מס' 17-0007. מוצעים פתחי אזור במרכז שטח המרווח האחורי, לא בקרבת גבול המגרש האחורי וכן מוצע פתח האזור כלפי חוץ המגרש ולא כלפי פנים המגרש. לא בהתאם להנחיות מדיניות הועדה. לא ניתן לאשר.
3. במסגרת היתר מס' 17-0007 משנת 2017 ניתן פתרון מייגון לכל הדירות הקיימות בבניין ע"י הוספת ממ"דים.

**חו"ד מכון רישוי**

**רינת ברקוביץ' 08/04/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון ביד  
שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

**תנועה**

דרישת התקן: 6 מקומות חניה.  
מתוכנן: מתקן/מחסן חניה אוטומטי תת קרקעי ל- 12 כלי רכב (גם עבור הדירות הקיימות)  
חוות דעת: לאשר הסדר חניה

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

#### כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

#### מקלוט

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

#### סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף 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 03/03/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות בניין לפי היתר בנייה מקורי מס' 17-0007.

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

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-0007 מתאריך 27/03/2017 שתוקפו הוארך עד ל-27/03/2020 לשינויים בבניין הקיים בן 3 קומות עם קומת קרקע בנויה, הוספת קומה וקומת גג חלקית מכח תמ"א 38, תמורת חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה, עבור סה"כ קיימות ומוצעות 21 יחידות דיור. הכוללים:  
בקומת מרתף 2- : הוספת ביסוס ע"י כלונסאות, תוספת מחסנים והנמכת מפלס פיר מעלית החניה.  
בקומת מרתף 1- : שינויים פנימיים ותוספת מחסנים בתוואי הקומה המאושר בהיתר מס' 17-0007.  
בקומת הקרקע : שינוי במנח מתקן החניה, שינויים פנימיים בגרעין המדרגות ופיר המעלית, שינוי תוואי פתח שחרור העשן מהמרתפים במרווח האחורי, תוספת יסוד רפסודה באגף הצפוני של הבניין הקיים.  
בקומות 1 ו-3 : שינוי בתכנון הממ"דים.  
בכל הקומות : שינויים פנימיים בגרעין המדרגות ופיר המעלית, שינוי בתוואי מגדלי הממ"דים.  
על הגג העליון : ביטול מאגר המים וחדר המשאבות שאושרו בהיתר מס' 17-0007

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

#### תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. התאמת פתרון שחרור העשן המוצע להוראות מדיניות הוועדה.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין : שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

#### ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 19-0239-1 מתאריך 28/08/2019

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-0007 מתאריך 27/03/2017 שתוקפו הוארך עד ל-27/03/2020 לשינויים בבניין הקיים בן 3 קומות עם קומת קרקע בנויה, הוספת קומה וקומת גג חלקית מכח תמ"א 38, תמורת חיזוק הבניין נגד רעידות אדמה, עבור סה"כ קיימות ומוצעות 21 יחידות דיור. הכוללים:  
בקומת מרתף 2- : הוספת ביסוס ע"י כלונסאות, תוספת מחסנים והנמכת מפלס פיר מעלית החניה.

עמ' 9

0477-050 18-1916 <ms\_meyda>

**בקומת מרתף 1-** שינויים פנימיים ותוספת מחסנים בתוואי הקומה המאושר בהיתר מס' 17-0007.  
**בקומת הקרקע:** שינוי במנח מתקן החניה, שינויים פנימיים בגרעין המדרגות ופיר המעלית, שינוי תוואי פתח שחרור העשן מהמרתפים במרווח האחורי, תוספת יסוד רפסודה באגף הצפוני של הבניין הקיים.  
**בקומות 1 ו-3:** שינוי בתכנון הממ"דים.  
**בכל הקומות:** שינויים פנימיים בגרעין המדרגות ופיר המעלית, שינוי בתוואי מגדלי הממ"דים.  
**על הגג העליון:** ביטול מאגר המים וחדר המשאבות שאושרו בהיתר מס' 17-0007

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

#### תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. התאמת פתרון שחרור העשן המוצע להוראות מדיניות הוועדה.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

#### הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

## רשות רישוי

12/02/2019	תאריך הגשה	19-0285	מספר בקשה
	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה בניה חדשה	מסלול בניה חדשה

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	ילין דוד 17 רחוב רמז דוד 19	כתובת
0488-017	תיק בניין	384/6213	גוש/חלקה
773	שטח המגרש	ע1, 3729'א	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אנשי העיר ברמז 19 שותפות מוגבלת	רציף הרברט סמואל 46, תל אביב - יפו 6330303
בעל זכות בנכס	דיליאן מרים	רחוב רמז דוד 19, תל אביב - יפו 6219203
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שטירלר שמעון	רחוב יד חרוצים 21, תל אביב - יפו 6777800

### מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים בן 6 קומות (כולל קומת עמודים מפולשת) ו-2 קומות גג חלקיות, מעל 2 קומות מרתף. עבור סה"כ 21 יח"ד. <u>בקומות המרתף</u> : חניה, מאגרי מים, חדר גנרטור, חדר חשמל, חדר לאופנים, מחסנים, חדרים טכניים. <u>בקומת קרקע</u> : 2 יח"ד עם ממ"דים, גינות מוצמדות לכל יח"ד, מבואת כניסה ומחסן שירות לועד הבית. <u>בקומות 1-5</u> : 3 יחידות דיור עם ממ"דים ומרפסות בכל קומה. <u>בקומת גג חלקית 6</u> : שתי יחידות דיור עם ממ"דים ומרפסות גג. <u>בקומת גג חלקית 7</u> : שתי יחידות דיור עם ממ"דים ומרפסות. <u>על הגג</u> : מערכות טכניות לרבות פאנלים סולאריים, מעבי מזגנים, גנרטור בחופה אקוסטית. <u>בחצר</u> : רמפת ירידה למרתפי החניה במרווח הצד המערבי של הבניין מרח' דוד ילון, נישת בלוני גז בדופן המגרש הצפונית, גמל מייל בדופן המגרש המזרחית, גדרות וגינות, קירות יורדים לממ"ד.

### מצב קיים:

בניין בן 3 קומות ע"ג קומת עמודים חלקית, ח. גז, ח. הסקה ומקלט במרתף וחדר כביסה על הגג. עבור 11 יח"ד.
---

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
445	1959	בניין בן 3 קומות ע"ג קומת עמודים חלקית, ח. גז, ח. הסקה ומקלט במרתף וחדר כביסה על הגג. סה"כ 11 יח"ד

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36. נשלחו הודעות לפי תקנה 36' ולא התקבלו התנגדויות.
--

### התאמה לתכנית 3729'א' אזור רובע 4, רחוב לא ראשי מחוץ לאזור ההכרזה.

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	2+6 קומות גג חלקיות (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	2+6 קומות גג חלקיות	
זכויות בנייה -קומה טיפוסית -סה"כ	בקומה הטיפוסית השטח התחום בקווי הבניין (עיקרי+שירות) למעט שתי קומות עליונות הבנויות בנסיגה וקומת קרקע חלקית.	מבוקשת מרפסת גג מקורה בשטח של 26 מ"ר. שטח המרפסת נכלל בחישוב בשטחים כשטחים עיקריים. השטחים המתוכננים עומדים בהוראות התכנית.	
שטחי שירות	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים.	מעל הקרקע 633.33 מ"ר שהם כ-25.5% מסך כל השטחים הבנויים (=2765.40 מ"ר)	
תכסית	במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה תכסית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש. 386.5 מ"ר = 773/2 מ"ר	לפי מדידה גרפית כ-347 מ"ר = כ-45% משטח המגרש.	
קווי בניין קדמי לרחוב דוד ילין	6.00 מ'י	6.00 מ'י	
קדמי לרחוב דוד רמז	6.00 מ'י	6.00 מ'י	
לצד צפון	3.00 מ'י	3.00 מ'י	
לצד מערב	3.00 מ'י	3.00 מ'י	
קומת קרקע: בינוי	קומת קרקע מלאה למעט רצועה מפולשת של 3.00 מ'י מקו בניין קדמי.	בהתאם להוראות.	
שטחים	בבניין פינתי אורך הרצועה המפולשת לא יפחת ממחצית אורך החזיתות הקדמיות ובלבד שתהיה ברצף ותכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות.	מוצעים קירות יורדים למרחבים מוגנים ברצועה המפולשת. אורך הרצועה הנותר לאחר הבנייה הינו 18.91 מ' = 50% מאורך החזיתות הקדמיות (37.76 מ'י)	
שימושים	שטח כל קומת הרקע כולל השטחים המפולשים יחשב במניין השטחים המותרים בבניין.	בהתאם להוראות התכנית.	
הצמדת חצרות	יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל דיירי הבניין: מבואת כניסה, טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז.	מוצגים שטחים לשרות כלל דיירי הבניין: מבואת כניסה, חדר מדרגות, חדר אשפה ונישת גז בתחום הבנוי בקומת הקרקע	
	תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת הקרקע במרווחים	מבוקשת הצמדת שטחי חוץ ל-2 יח"ד בקומת הקרקע במרווחים הצדדיים בצפון	

סטייה	מוצע	מותר	
	ובמערב. בהתאם להוראות התכנית.	הצדדיים והאחורי. ביח"ד אלו יותרו פתחי יציאה אל הגינה שתוצמד אליהן. לא תותר הצמדת שטחי חוץ במרווח הקדמי בחזית הפונה לרחוב לרבות במקום הרצועה המפולשת.	
	21 יח"ד	לפי מקדם 90 מ"ר 29 יח"ד.	<b>צפיפות (מס' יחידות מותר)</b>
	3.30 מ'י	3.30 מ'י	<b>גובה קומה</b>
	3.00 מ'י מרח' דוד ילין 2.00 מ'י מרחוב דוד רמז.	שתי קומות הגג תבנינה בנסיגה שלא תפחת מ- 3.00 מ'י מחזית אחת ו- 2.00 מ'י מהחזית הנותרת.	<b>קומות גג חלקיות:</b> נסיגות במגרשים פינתיים
	4.50 מ'י	4.50 מ'י לרבות מעקה הגג	גובה ברוטו
	4.50 מ'י	לא יעלה על 5.00 מ'י	גובה מתקנים טכניים
	1.60 מ	תותר הבלטת מרפסות מעבר לקו בניין קדמי ואחורי עד 1.60 מ'י	<b>מרפסות:</b> הבלטה מקווי בניין
	מבקשות מרפסות בשטח של עד 14 מ"ר ליח"ד ובממוצע של 8.97 מ"ר ליח"ד.	14 מ"ר למרפסת ובלבד שלא יעלה על 12 מ"ר בממוצע ליח"ד.	שטח
	מוצעים מזגנים עבור כל יח"ד בקומת הגג העליון, בהתאם להוראות התכנית.	בבנייה חדשה תותר התקנת מזגנים בפיר ייעודי למטרה זו או במרפסת שירות, ובלבד שלא יובלטו ממישור חזיתות הבניין. כמו כן תותר התקנת מזגנים על הגג העליון כהגדרתו בתכנית זו.	<b>מזגנים</b>
	- בהתאם להוראות התכנית. - בהתאם להוראות התכנית. - בהתאם להוראות התכנית.	- כל יח"ד תחויב במסתור כביסה. - לא תותר הצבת מסתורי כביסה לחזית הרחוב. - בבנייה חדשה לא תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור הבניין.	<b>מסתורי כביסה</b>
	- ליח"ד הפינתיות בבניין הפונות לחזית הקדמית בלבד מתוכנן פתרון כביסה בתחום המרפסות הפונות לחזית רחוב רמז.	- ביחידות הפונות לחזית הקדמית בלבד יותר פתרון בתחום המרפסת.	
	מוצעים פאנלים סולאריים עבור כל יחידות הדיר בבניין על הגג העליון.	יוצג פתרון סולארי עבור כל יחידות הדיר בבניין	<b>מתקנים סולאריים</b>
	מוצעים דודי מים במסתורי הכביסה ובנישות ייעודיות	לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון	<b>דודי מים</b>

סטייה	מוצע	מותר	
	במבואות.		
	בהתאם להוראות התכנית.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד הפונה לרחוב.	<b>התאמה סביבתית</b>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות מרתף	2 + 4 קומות חניה	<b>קומות</b>
	קומת מרתף עליונה 3.65 מ' / קומת מרתף תחתונה 2.88 מ'.	2 קומות עליונות 4.00 מ' / קומות תחתונות 3.50 מ'.	<b>גובה קומות נטו</b>
	חנייה מחסנים דירתיים ומתקנים טכניים בשתי קומות המרתף.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	<b>שימוש</b>
	על פי מדידה גרפית 642 מ"ר כ- 83% משטח המגרש.	85% משטח המגרש = 675.05 מ"ר	<b>תכסית בהתאם לתמ"א 34</b>

**התאמה לתקנות והוראות מדיניות הוועדה:**

הערות	לא	כן	
לכל חדרי השירותים והרחצה והמטבחים מוצע אוורור טבעי או מאולץ.		+	<b>אוורור</b>
מפלס הכניסה הקובעת אינו גבוה יותר מ-0.50 מ' מקו הרחוב בכל הכניסות למגרש.		+	<b>פיתוח שטח:</b> מפלס הכניסה הקובעת
מוצעת רצועת גינון רחבה מ-2.00 מ' בחזיתות הבניין לרחובות.		+	רצועת גינון במרווח הקדמי
במקומות המיועדים לנטיעת עצים מוצע בית גידול בנפח 8 קוב בעומק 1.20 מ'.		+	בתי גידול לעצים
		+	גובה גדרות
מוצעים מרחבים מוגנים לחזית רחוב דוד ילין עם חלונות הדף המופנים לרחוב. הדבר נוגד את הוראות מדיניות הוועדה מאחר והדירות הללו פונות לחזיתות הקדמיות בלבד ניתן לאשר.		+	<b>מרחבים מוגנים</b>
ראה הערה מס' 2	+		<b>חומרי גמר</b>

**הערות נוספות:**

- מוצעים מרחבים מוגנים לחזית רחוב דוד-ילין, עם חלונות הדף הפונים לרחוב. מאחר ולדירות אלה יש שתי חזיתות בלבד ושתייהן קדמיות, ניתן לאשר בהתאם למדיניות אדר' העיר.
- מוצע חיפוי קומת הקרקע וקומות הגג החלקיות בטיח בגוון כהה שאינו בהתאם למדיניות אדריכל העיר. לא ניתן לאשר.

**חו"ד מכון רישוי**

**רינת ברקוביץ' 11/04/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'  
שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

**תנועה**

דרישת התקן:

22 מקומות חניה לרכב פרטי  
1 מקום חניה לרכב נכים  
4 מקומות חניה לאופנועים  
21 מקומות חניה לאופניים  
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

מתוכנן :  
22 מקומות חניה לרכב פרטי ברמת שרות 2 ב-2 קומות מרתף תת קרקעי.  
1 מקום חניה לרכב נכים במרתף 2- .  
4 מקומות חניה לאופנועים ב-2 קומות מרתף תת קרקעי.  
23 מקומות חניה לאופניים- 3 מקומות בקומת קרקע + 20 מקומות ב-2 קומות מרתף תת קרקעי.  
מתכנן תנועה ל.ללצ'וק.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

#### כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

#### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות חדר אשפה ובו עגלות ומכלים.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

#### איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אוורור מרתפים, אקוסטיקה.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

#### גנים ונוף

במגרש ובקרבבתו קיימים 16 עצים / שיחים, מתוכם :  
מיקום העצים - מס' 5-8,12,13-15 במגרש , מתוכם מס' 5,8,13,15 גדמים / לא מוגנים,  
מס' 9,10,17 במדרכה הציבורית ,  
מס' 1,2,4,11,16 במגרשים השכנים , מס' 4 צמוד לדיפון , השאר מרוחקים יותר.  
לסיכום ,  
מס' 7,12,14 , ( 3 יח' ) מיועדים לכריתה במגרש ותמורתם ישתלו עצים בערך של 5,836 ש"ח .  
מס' 4 מיועד לכריתה במגרש השכנים בהסכמתם ותמורתו ישתלו במגרשם עץ בערך של 714 ש"ח .  
מס' 1,2,6,9-11,16,17 ( 8 יח' ) מיועדים לשימור , מתוכם מס' 6 בליווי אגרונום וקונסטרוקטור .  
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

#### מקלוט

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

#### אדריכלות מכון הרישוי

נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

#### קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.  
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף 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)

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אורן ירושלים	12.0	70.0	12.0	שימור	
2	פלפלון דמוי אלה	7.5	20.0	5.0	שימור	
4	דורנטה מצויה	3.5	19.0	3.0	כריתה	714
5	דקל קנרי - גדם יבש	0.	65.0	0.	כריתה	
6	ברוש מצוי	15.0	48.0	4.0	שימור	
7	דקל קנרי	3.0	60.0	1.5	כריתה	468
8	דקל קנרי גדם יבש	0.	60.0	0.	כריתה	
9	מייש דרומי	9.0	27.0	6.0	שימור	
10	מייש דרומי	10.0	20.0	8.0	שימור	
11	כוריסיה נאה	9.0	47.0	5.0	שימור	
12	פולמריה ריחנית	8.0	27.5	5.0	כריתה	4,559
13	חלבלוב דמוי קוטינוס	2.3	9.0	2.5	כריתה	
14	פלפלון דמוי אלה	8.0	23.0	5.0	כריתה	809
15	פלפלון דמוי אלה	8.0	19.0	5.0	כריתה	
16	הדר מנדרינה	6.5	30.0	3.0	שימור	
17	לגסטרמיה הודית	4.0	9.0	2.5	שימור	

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

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים בן 6 קומות (כולל קומת עמודים מפולשת) ו-2 קומות גג חלקיות, מעל 2 קומות מרתף. עבור סה"כ 21 יח"ד.

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

#### תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

#### תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

#### תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

**ההחלטה : החלטה מספר 3**

**רשות רישוי מספר 1-19-0239 מתאריך 28/08/2019**

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים והקמת בניין מגורים בן 6 קומות (כולל קומת עמודים מפולשת) ו-2 קומות גג חלקיות, מעל 2 קומות מרתף. עבור סה"כ 21 יח"ד.

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

**תנאים להיתר**

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

## רשות רישוי

14/02/2019	תאריך הגשה	19-0288	מספר בקשה
	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	שינויים	תוספות ושינויים

לב תל-אביב	שכונה	אחד העם 22	כתובת
0011-022	תיק בניין	39/7245	גוש/חלקה
1920	שטח המגרש	3440, 3960	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פיקורני דליה	רחוב זיסמן שלום 14, רמת גן 5252903
בעל זכות בנכס	בנייני אקרו 1 בע"מ	רחוב החושלים 6, הרצליה 4672406
בעל זכות בנכס	פאנגאיה -ישראל	רחוב שנקר אריה 14, הרצליה 4672514
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' רוני רבנר)

<b>מהות עבודות בניה</b> מבוקש אישור בדיעבד לשינויים בבניין מגורים בן 16 קומות כמפורט להלן: 1. קומה 11 - איחוד דירות 43,44 לדירה אחת ושינויים פנימיים. 2. קומה 16 - שינויים במבואות הכניסה לדירות 61,62.
--

### מצב קיים:

בניין מגורים בנוי, חדש (קיבל טופס 4), בן 16 קומות עם קומת גג טכני, מעל קומת קרקע גבוהה ומעל 5 קומות מרתף עבור 60 יח"ד. בנוסף, במגרש קיימים שני מבנים לשימור מבתיה הראשונים של אחוזת בית - "בית אדלר" ו-"בית ליטוונסקי".
---

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
11-1097	26-02-2012	הקמת בניין חדש למגורים בן 16 קומות מעל קומת קרקע גבוהה עם קומת גג טכני, מעל 5 קומות מרתף, עבור 60 יח"ד. שחזור בנין בן 2 קומות לשימוש מסחרי / משרדים הנמצא בצמוד לבניין המגורים- בית אדלר. שימור ושיפוץ בנין בן 3 קומות עבור מסחר/ משרדים - בית ליטובסקי.
12-1075	17-05-2012	שינויים פנימיים בקומת המרתף, שינויים בחזית המבנה, שינויים בקומה 16: הוספת 4 יחידות דיור בני 4 חדרים, עם שטחי שירות, ממ"ד ומרפסת פתוחה עבור כל יח"ד.
15-0370	26-02-2015	הארכת תוקף היתר 11-1097 לשנתיים נוספות.
18-6004	19-12-2018	שינויים פנימיים ואיחוד דירות בקומות 4, 10, 16 ושינויים פנימיים בקומה 15 לרבות חלוקת השטחים בין הדירות.

### בעלויות:

הנכס נמצא בבעלות משותפת, הבקשה חתומה ע"י כל בעלי הזכות בנכס המבוקש. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

**התאמה לתב"ע (תכנית 3440 אזור רובע 5)**

הערות	מוצע	מותר	
ראה הערה מס' 1	<b>בקומה 11</b> : אוחדו דירות 44+43 - ממ"ד אחד מתוך השניים הפך לחדר לשימוש עיקרי.	מקום בו מתבצעת בניה ע"פ היתר תקף ומבקשים לאחד שתי דירות לדירה אחת, יחושבו שטחי שירות הנוספים כשטח עיקרי נוסף בדירה המאוחדת.	<b>שטחי שירות</b>
ראה הערה מס' 2	- שטח המרפסת לאחר האיחוד הינו 24.74 מ"ר.	שטח מרפסת יהיה עד 14 מ"ר ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר כפול מס' השירות.  <b>יבוא השטח העודף במניין השטח העיקרי המותר לבנייה.</b>	<b>מרפסות</b>

**הערות נוספות:**

1. הבקשה לא כוללת ביטול ממ"דים בדירות שאוחדו כפי שצוין בבקשה, עם זאת, שטחי הממ"דים העודפים לאחר איחוד הדירות, הוגדרו כשטח עיקרי נוסף בהתאם לתכנית 3440.
2. בחישוב השטחים שהוגש בבקשה, שטח המרפסות העודף מחושב כשטח עיקרי נוסף.
3. בתכנית הראשית מוצגת תכנית שיוך מחסנים דירתיים. בהתאם להוראות ע' 1.
4. הבניין קיבל טופס 4, בניית הדירות המיועדות לחיבור הסתיימה, איחוד הדירות יתבצע לאחר קבלת ההיתר.
5. אין בשינוי הנדון משום תוספת לשטחים ברוטו, או שינוי בחזיתות, או הגדלת יח"ד מעבר למאושר בהיתר.
6. אין הגבלה על גודל מקסימלי ליח"ד בבניין. שטח הדירה המאוחדת כ-370מ"ר (על פי מדידה גרפית).

**חו"ד מכון רישוי**

**תומר ברורמן 20/03/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברורמן לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

**כיבוי אש**

נספח בטיחות האש של בקשה זו ייבדק ישירות בתחנת כיבוי תל אביב. המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

**מקלט**

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

**אדריכלות מכון הרישוי**

לא מבוקשים שינויים בקומת הקרקע. 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)

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**פינחס קינדה 04/03/2019**

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בבניה. לא קיים שימוש.

הערה: איחוד הדירות בוצע ז.א. קיר המפריד את שתי הדירות, נהרס כבר.

**פינחס קינדה 04/03/2019**

חדרים רטובים ומטבחים לא סומנו בתכנית.

**חו"ד נוספות:**

**מבנים לשימור - הדס גולדברשט 17/09/2018**

אין מניעה לקדם את הבקשה לאחוד דירות במגדל המגורים.

אדר' הדס נבו גולדברשט

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

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לשינויים בבניין מגורים בנוי חדש ( קיבל טופס 4) בן 16 קומות כמפורט להלן:

1. קומה 11 - איחוד דירות 43,44 לדירה אחת ושינויים פנימיים.

2. קומה 16 - שינויים במבואות הכניסה לדירות 61,62.

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

**תנאים להיתר**

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

לא תאושר הריסת ממ"דים. במקרה ויתבקש פיצולה של הדירה המאוחדת מחדש, יחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לדין כפי שהיה באותו מועד.

**הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

**ההחלטה : החלטה מספר 4**

**רשות רישוי מספר 1-19-0239 מתאריך 28/08/2019**

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לשינויים בבניין מגורים בנוי חדש ( קיבל טופס 4) בן 16 קומות כמפורט להלן:

3. קומה 11 - איחוד דירות 43,44 לדירה אחת ושינויים פנימיים.

4. קומה 16 - שינויים במבואות הכניסה לדירות 61,62.

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

**תנאים להיתר**

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

**תנאים בהיתר/תנאי אכלוס**

לא תאושר הריסת ממ"דים. במקרה ויתבקש פיצולה של הדירה המאוחדת מחדש, יחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות, בהתאם ובכפוף לדין כפי שהיה באותו מועד.

**הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.