

כ"ז חשוון תש"פ
25 נובמבר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0313 תאריך: 20/11/2019 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' מאיר אלואיל	
	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	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	רשף דוד	רמברנדט 18	0541-018	18-1718	1
8	תוספות בניה/תוספת גזוטררה לבניין קיים	דוראל שרל	גאולה 17	0112-017	19-0894	2
10	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	שבח אורי	לוחמי גליפולי 38	0635-047	19-0710	3
14	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	בדראן אמיר	החיטה 6	3115-006	18-0640	4
17	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	מלון מגדלי דיזנגוף	המלך ג'ורג' 75	0406-075	19-1067	5
20	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		סוקולוב 97	0196-097		6
21	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		מזא"ה 64	0014-064		7

רשות רישוי

מספר בקשה	18-1718	תאריך הגשה	26/11/2018
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה תמ"א 38	

כתובת	רמברנדט 18	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	316/6217	תיק בניין	0541-018
מס' תב"ע	ע1, מ, ג, 50	שטח המגרש	547

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רשף דודו	רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727
בעל זכות בנכס	ללום אברהם	רחוב היסמין 55, נתניה 4265000
עורך ראשי	וינציגסטר יפעת	רחוב ביל"ו 49, תל אביב - יפו 6425606
מתכנן שלד	שילר ערן	חורשה רוזן פנחס 12א, תל אביב - יפו 6951236

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות וח. כביסה על הגג מעל מקלט ומחסן במרתף, עבור 10 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים במקומו בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, עבור סה"כ 20 יחידות דיור. כניסה לחניה באמצעות רמפה מרחוב רמברנדט.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות (כולל קומת עמודים), מחסן ומקלט במרתף וח. כביסה על הגג.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
580	1950	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים, מקלט במרתף וח. כביסה על הגג, עבור 9 יח"ד.
443	1951	שינויים בקומת העמודים ושינויי פנים בקומות א,ב,ג. עבור סה"כ 10 יח"ד.
993	1953	שינויים פנימיים בכל הקומות.
202	1953	הוספת מחסן במרתף.
08-0249	2008	שינוי רוחב מהלך מדרגות, הסדרת מאחז יד שקוע, הוספת חדר מכונות בקומת הקרקע בצמוד ללובי הכניסה.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת ל-11 בעלים, הבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

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

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1950
- 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.
- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ- 11/11/19:

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
שטחים עיקריים - קומה טיפוסית - סה"כ	2 +6 קומות גג חלקיות	2 +6 קומות גג חלקיות	
שטחי שרות	לכל הפחות 20% מסך כל השטחים הבנויים.	512.13 מ"ר שהם כ-29% מסך השטחים הבנויים.	
קווי בניין קדמי לרחוב רמברנדט	4.00 מ'.	4.00 מ'.	בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
לצדדים	3.00 מ'	3.00 מ'	
לאחור	5.00 מ'	5.00 מ'	
קומת קרקע	רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.	3.00 מ'	
קומה מס' 6	3.00 מ' מקו בניין קדמי.	3.00 מ'	
קומה מס' 7	נסיגה 3.00 מ' קדמית ו- 2.00 אחורית מקווי הבניין בהתאמה.	חזית קדמית : 3.00 מ' חזית אחורית : 2.00 מ'	
מרפסות קווי בניין למרפסות	הבלטה של 1.60 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	1.60 מ' מק בניין קדמי ואחורי.	לא ניתן לאשר. ראה הערה מס' 1
מרפסות גג	לא יותרו מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג.	מוצעת מרפסת גזוזטרה בהמשך למרפסת גג בקומה 7.	
שטח	עד 14 מ"ר ליחידת דיור עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.	מרפסות בשטח שאינו עולה על 12.38 מ"ר. ממוצע של 8.42 מ"ר ליחידת דיור.	לא ניתן לאשר. ראה הערה מס' 1
מס' יחידות מותר	21 יח"ד לפי מקדם 90 מ"ר	20 יח"ד	
גובה במטרים (מפני מפלס עד פני מפלס שמעליו)			
קומת קרקע	3.30 מ'	3.30 מ'	
קומה טיפוסית	3.30 מ'	3.30 מ'	
קומות גג	3.30 מ'	3.30 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	4.50 מ'	4.50 מ' כולל מתקנים טכניים על הגג העליון.	
	מוצעים פתרונות כביסה לכל יחידות הדיור בבניין. בהתאם להוראות התכנית.	כל יחידת דיור תחויב במסותר כביסה ובפתרון למזגנים. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין. עומק מזערי של המסותר יהיה 0.6 מ'.	מסתורי כביסה ומזגנים גודל מינימלי לפי קובץ אדריכל העיר
	בהתאם להוראות התכנית.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל דיירי הבניין: מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלו ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	שימושים בקומת הקרקע
	מוצעת הצמדת חצר ליחידת דיור בקומת הקרקע במרווח האחורי והצדדים.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע וכן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית.	חצרות
	מוצע פתרון סולארי עבור 14 יחידות דיור מתוך 20 יחידות דיור בבניין. יש להראות מיקום דודי המים עבור כל יחידות הדיור בבניין.	יוצג פתרון סולרי עבור כל יחידות הדיור בבניין. לא ימוקמו דודי מים על הגג העליון.	מתקנים סולאריים מיקום דודי מים
	מוצעים מזגנים עבור על יחידות הדיור בבניין במסתורים ייעודיים ועל הגג העליון.	במסתורים ייעודיים או על הגג העליון.	מזגנים
	בהתאם להוראות התכנית.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בחזית הפונה לרחוב.	התאמה סביבתית

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

סטייה	מוצע	מותר	
		2	קומות 4 + 2
	קומה 1: - 4.00 מ' קומה 2: - 5.54 מ' עבור מתקן כפל חניה	2 קומות עליונות עד 4.00 מ'	גובה
	קומת מרתף 1: חניות וחניות אופניים. קומת מרתף 2: חניות, חדר משאבות.	חניה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה, עד 12 מ"ר)/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים.	שימוש
	כ-84% לפי מדידה גראפית. כ-16% מתוכם כ-4% (22.68 מ"ר) ממוקמים בחזית המגרש הפונה לרחוב, שאר השטח לחלחול ממוקם בחזית האחורית.	80% 85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729 א'. מינימום 15% משטח המגרש, שטחים רציפים הממוקמים בחזית המגרש הפונה לרחוב.	תכסית חלחול
ראה הערה מס' 3			

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה.		+	אזור של חלקי הבניין
בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.		+	גדרות
בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.		+	מפלס הכניסה הקובעת
בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.		+	מסתורי כביסה
		+	פיתוח שטח

הערות נוספות:

- מוצעת מרפסת גזוזטרה בקומה 7 בהמשך למרפסת גג בניגוד להוראות התכנית. כמו כן מרפסת גזוזטרה זו מקרה את מרפסת הגג שמתחתיה בשטח של כ-10מ"ר (על פי מדידה גראפית). השטח המקורה מהווה תוספת של שטח עיקרי. שטח זה הינו מעבר לשטחים המותרים מתוקף התכנית. לא ניתן לאשר.
- במסגרת הבקשה מתוכננים הקמת עוגני קרקע זמניים לחלקות הגובלות למגרש הנדון ולכיוון רחוב/שטחי ציבור ומופיעים בתנוחות קומות המרתף במפרט הבקשה כנדרש. לא הוגש כתב התחייבות היזמים להפקדה לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הוועדה העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק במידה ויגרם ולהחזרת המצב לקדמותו.
- במגרש הנ"ל קיימים עצים לשימור בחלקה הגובלת מאחור. לצורך שמירת העצים נדרש להרחיק המרתף מהשורשים וכתוצאה מכך לא ניתן להסדיר את כל שטח החלחול הנדרש בחזית הקדמית ולכן שטח החלחול מפוזר בחזית הקדמית, ובחזית האחורית. בשל מצב ייחודי זה ניתן לאשר.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברוורמן 17/11/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברוורמן
שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".
חוות דעת קודמת מתאריך 28/10/19

תנועה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען 6.5.18 - עודכן 28/10/19
הבקשה כוללת: מבנה החדש עם 20 יחידות דיור (17 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 3 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר)
בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

- 22 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים)
 - 4 מקומות חניה לאופנועים
 - 20 מקומות חניה לאופניים
- בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

- 22 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום חניה לרכב נכים) במרתפי חניה, מהם 10 מקומות חניה ע"י מתקני חניה
- 4 מקומות חניה לאופנועים
- 20 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת

דרוש לאשר תכנית תנועתית באגף התנועה ולטעון תכנית מאושרת (חתומה) במסמכי תנועה וחניה לאחר הועדה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

כיבוי אש

מבנה מגורים גבוה 23.10+ על 2 קומות חניון תת קרקעי
יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם מכלים ועגלות נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים : אוורור מרתפים, אקוסטיקה, גרטרור התווספו תנאים בהיתר לנושאים : קרינה המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

גנים ונוף

עורכת הבקשה מסרה בפגישה כי יש בקשה שמספרה 17-0853 ובה מבוקשים לכריתה עצים מספר 10,11,12,13 (בבקשה של המגרש השכן העצים מסומנים במספרים 13,14,15,19). העורכת הציגה בנייר הסכמת שכנים לכריתת עץ מספר 18.

הבקשה כוללת 20 עצים :
9 עצים במגרש המבקש.
יתרת העצים (11 יח') במגרשי שכנים.

עצים מספר 2,3,4,6 (4 יח') במגרש - אינם מוגנים / גדם.
עצים מספר 1,5,7,8,9 (5 יח') מבוקשים לכריתה במגרש המבקש.
סה"כ ערך פיצוי נופי במגרש של 42,169 ש"ח.
עצים מספר 10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20 (11 יח') במגרשי שכנים.
עצים מספר 14,15,16,17 (4 יח') מאושרים לייעוד שימור בליווי אגרונום.
עצים מספר 19,20 (2 יח') מאושרים לייעוד שימור בליווי אגרונום.
עצים מספר 10,11,12,13,18 (5 יח') מאושרים לייעוד כריתה בכפוף להסכמת שכנים בערך פיצוי נופי של 35,485 ש"ח.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

אדריכלות מכון הרישוי

יש להתאים גובה גדר קדמית.
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

מומלץ לאשר פתיחת בקשה להריסה ובניה מחדש תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38.
המבנה המתוכנן אינו נמנה בסוג המבנים שתקן ישראלי ת"י 413 פטר אותם מתחולתו.
היות והבקשה במסלול הריסה ובניה מחדש המלצת התחנה : לתת היתר 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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ושינגטוניה חסונה	19.0	37.0	3.0	כריתה	16,644
2	פלפלון דמוי אלה	7.0	14.0	6.0	כריתה	1,888
3	פיקוס השדרות	2.5	18.0	1.0	כריתה	1,526
4	פיקוס השדרות	2.5	16.0	1.0	כריתה	1,206
5	קליסטמון הנצרים	6.5	20.0	4.0	כריתה	2,462
6	דרצנה טריקולור	4.0	5.0	3.0	כריתה	
7	אבוקדו הודי	8.0	21.0	7.0	כריתה	2,326
8	פלפלון דמוי אלה	7.0	26.0	8.0	כריתה	3,836

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
9	צאלון נאה	13.0	58.0	11.0	כריתה	16,901
10	פיקוס בנימינה	12.0	37.0	8.0	כריתה	7,824
11	פיקוס צר עלים	15.0	42.0	3.0	כריתה	11,521
12	פיקוס צר עלים	14.0	11.0	3.0	כריתה	790
13	פיקוס צר עלים	15.0	37.0	7.0	כריתה	8,941
14	הדר תפוז	2.0	17.0	1.0	שימור	1,416
15	פלפלון דמוי אלה	7.0	70.0	9.0	שימור	20,002
16	פלפלון דמוי אלה	6.0	30.0	5.0	שימור	735
17	ושינגטוניה חסונה	14.0	34.0	3.0	שימור	12,264
18	אבוקדו הודי	12.0	27.0	8.0	כריתה	6,409
19	הדר לימון	5.0	13.0	3.0	כריתה	828
20	קתרוסית מרובעת	4.0	30.0	5.0	שימור	

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג מעל מקלט ומחסן במרתף, עבור 10 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים במקומו בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, עבור סה"כ 20 יחידות דיור. כניסה לחניה באמצעות רמפה מרחוב רמברנדט.

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

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מחלקת נכסים לעניין העוגנים הזמניים וקבלת אישורם הסופי.
2. תאום וביצוע דרישות תאום הנדסי לעניין עוגנים זמניים וקבלת אישורם הסופי.
3. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
4. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
5. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
6. ביטול ההפרדה הבנויה בין המרפסות מוחץ לקוי בניין.

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. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, 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.

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0313 מתאריך 20/11/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות וחדר כביסה על הגג מעל מקלט ומחסן במרתף, עבור 10 יח"ד, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים במקומו בן 8 קומות (כולל קומת קרקע ו-2 קומות עליונות חלקיות), מעל 2 קומות מרתף המיועדות לחניה ומתקנים טכניים, עבור סה"כ 20 יחידות דיור. כניסה לחניה באמצעות רמפה מרחוב רמברנדט.

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

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מחלקת נכסים לעניין העוגנים הזמניים וקבלת אישורם הסופי.
2. תאום וביצוע דרישות תאום הנדסי לעניין עוגנים זמניים וקבלת אישורם הסופי.
3. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
4. הצגת אישור בניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התכנית.
5. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
6. ביטול ההפרדה הבנויה בין המרפסות מחוץ לקוי בניין.

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. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, 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.

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

רשות רישוי

17/07/2019	תאריך הגשה	19-0894	מספר בקשה
	תוספת גזוזטרה לבניין קיים	תוספות בניה	תוספות ושינויים
	מסלול		

כתובת	גאולה 17 רחוב גאולה 15	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	121/6914	תיק בניין	0112-017
מס' תב"ע	3605	שטח המגרש	912 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דוראל שרל	רחוב ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474
בעל זכות בנכס	אורבך אהרן	רחוב גאולה 15, תל אביב - יפו 6330417
בעל זכות בנכס	גורפינקל היקינבוטס יהודית	רחוב גאולה 15, תל אביב - יפו 6330417
בעל זכות בנכס	ברזילי אילנה	רחוב גאולה 15, תל אביב - יפו 6330417
בעל זכות בנכס	היקינבוטס רוברט	רחוב גאולה 15, תל אביב - יפו 6330417
עורך ראשי	דוראל שרל	רחוב ויתקין 24, תל אביב - יפו 63474
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404

מהות הבקשה: (יאנה פי'צ'וז'קין)

מהות עבודות בניה
הריסה חלקית של מרפסות אחוריות בבניין והגדלתם בהמשך לקיים בבליטה של כ- 1.0 מ' מקו הבניין האחורי.
* בקומת הקרקע קיימת מרפסת שנסגרה ללא היתר וסומנה במפרט הבקשה כ"לא שייכת לבקשה" עם כל הדירות בהם לא מבוקשת הגדלת מרפסות.

מצב קיים:

בניין קיים בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף חנייה, עבור 23 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
06-1072	הקמת בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף חנייה. סה"כ בבניין 23 יח"ד.	28/02/2007	
08-0635	שינויים כלפי היתר מס' 06-1072 הכוללים: איחוד 2 דירות בקומה שנייה. תוספת יח"ד בשטח המשותף בחלק האחורי של קומת הקרקע.	01/09/2008	
17-0535 18-0295	2 בקשות דומות במהותן שנדחו ברשות רישוי, שכן תוספת שטח המבוקשת חורגת משטחי הבניין המותרים, שנוצלו בהיתרים הקודמים.	2017-2018	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 23 תתי חלקות. הבקשה חתומה ע"י 4 בעלי זכות בנכס ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 3605 רח' גאולה 15-17)

מותר	מוצע	סטייה
זכויות בנייה	תותר הגדל מרפסות עד 14 מ"ר. המבוקש	ראה הערה מס' 1

סטייה	מוצע	מותר	
		יהיה במסגרת שחרור שטחי ממ"דים ובהתאם לתקנות תכנון ובנייה.	
	המרפסות המבוקשות בולטות כ- 1.0 מ' מקו הבניין האחורי בהתאם למותר בהוראות התכנית.	מותרת בליטת מרפסות עד 1.6 מ' מקו הבניין הקדמי והאחורי – 4.4 מ'.	קווי בניין למרפסות

הערות נוספות:

1. לפי חישוב שהוצג ע"י עורך הבקשה, ניתן לשחרר שטח ממ"דים למטרות עיקריות (במקרה הנוכחי לצורך הגדלת המרפסות בחזית אחורית כמבוקש) בסך של 54 מ"ר. אולם החישוב שהוצג אינו נכון וניתן לשחרר 35 מ"ר בלבד. אציין כי בהתאם להוראות התכנית 3605 ס' 10.6 - "במידה ומרפסות הבולטות תהיינה מקורות, הן תחשבנה כחלק משטחי הבנייה העיקריים, ותירשם לגביהן הערה אצל רשם המקרקעין, שלא ניתן לסגור". מרפסות אחוריות לא חושבו במניין השטחים בהיתר המקורי, בהיותן מרפסות מדלגות ולא מקורות. חישוב שטחים שהוצג מתייחס לשטח התוספת המבוקשת בלבד, ללא התייחסות לשטח מרפסת כולה. לאור האמור לעיל נדרש לחשב את שטחן מאחר ומבוקש לקרות אותם בבקשה הנדונה. כלומר מדובר בתוספת שטח מרפסות של כ- 127 מ"ר. כאשר 35 מ"ר מתוכם ניתן לשחרר משטח ממ"דים. לפי כך המוצע בבקשה הנדונה מהווה חריגה של כ- 92 מ"ר משטחי בנייה המותרים. יצוין גם שתב"ע 3605 כללה בתוכה גם שטח הקלה של 6% + 5% שכבר נוצלו במסגרת ההיתרים הקודמים, כך שכל תוספת בנייה מעבר לשטח שניתן להוסיף ע"י שחרור שטחי ממ"דים מהווה סטייה ניכרת.

חוו"ד מחלקת פיקוח: אוסקר סילביו קריקון 16/04/2019
תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצ'ו'ז'קין)

לא לאשר את הבקשה להריסה חלקית של מרפסות אחוריות בבניין והגדלתם בהמשך לקיים בבליטה של כ- 1.0 מ' מקו הבניין האחורי, שכן:
- המוצע מהווה חריגה של כ- 92 מ"ר משטחי בנייה המותרים, דבר המהווה סטייה ניכרת.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 19-0313-1 מתאריך 20/11/2019

לא לאשר את הבקשה להריסה חלקית של מרפסות אחוריות בבניין והגדלתם בהמשך לקיים בבליטה של כ- 1.0 מ' מקו הבניין האחורי, שכן:
- המוצע מהווה חריגה של כ- 92 מ"ר משטחי בנייה המותרים, דבר המהווה סטייה ניכרת.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

11/06/2019	תאריך הגשה	19-0710	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	תוספות ושינויים
			מסלול

יד אליהו	שכונה	לוחמי גליפולי 38	כתובת
0635-047	תיק בניין	431/6133	גוש/חלקה
2043 מ"ר	שטח המגרש	2323, 2691, 367, 691, 9040	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שבח אורי	רחוב הורודצקי 29, תל אביב - יפו 6732915
בעל זכות בנכס	שבח אורי	רחוב הורודצקי 29, תל אביב - יפו 6732915
עורך ראשי	אליאס הרצל	רחוב פרנק אנה 30, בת ים 5965201
מתכנן שלד	אליאס הרצל	רחוב פרנק אנה 30, בת ים 5965201

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	86.27	1.28	16.36		
מתחת					
סה"כ	86.27	1.28	16.36		

מהות הבקשה: (מעין חזן)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספת בניה לדירה קיימת בקומת הקרקע באגף הקיצוני-צפוני, בבניין מגורים קיים בן 3 קומות ו- 3 כניסות, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הרחבת דירה לחזית הצדדית-מזרחית מתחת להרחבה קיימת בדירות השכנים באגף. - הוספת חדר ממ"ד בתוך הדירה בהמשך לחממ"ד קיים בהיתר בדירות השכנים. סגירת מרפסת קיימת בבנייה קלה בהתאם למאוסר בדירות השכנים מעליה. - שינויים באינסטלציה ובחזיתות. - יציאה לחצר משותפת וריצוף קרמיקה החצר לאורך הדירה. <p>שטח ההרחבה כ- 27 מ"ר ושטח הדירה לאחר התוספות יהיה כ- 110 מ"ר.</p>

מצב קיים:

<p>בניין מגורים משותף בן 3 קומות כולל קרקע, 3 כניסות, סה"כ 18 יח"ד. ההיתר לבניין הנדון הוצא בשנת 1948. בתיק הבניין נמצאו מספר היתרים להרחבת דירות אחרות בבניין.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניין בן 3 קומות וגדר. בקומות א', ב' ו-ג' 18 חדרים עם תש' בכל קומה בקומה ד' 2 חדרי כביסה	16/01/1948	719
	בניית מעטפת בקומת הקרקע והרחבת דירה בקומה א' לצד כולל חדר ומרפסת ובניית ממ"ד בדירה הקיימת באגף האמצעי בבניין	24/12/2002	6-220969

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בבעלות 18 תת-חלקות לרבות קק"ל.
נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות

התאמה לתב"ע (תכנית 3366, 2691 ו- 2323 אזור מגורים אי' 4 טיפוס ג/84)

סטייה	מוצע	מותר	
	84 מ"ר + 26 מ"ר סה"כ 110 מ"ר	84 מ"ר + 26 מ"ר, סה"כ 110 מ"ר	שטחים עיקריים
4 מ"ר	16 מ"ר ממ"ד	9 מ"ר נטו + שטח קירות	שטחי שרות
			קווי בניין להרחבה לפי תב"ע 2323
	4.70 מ'	5 מ'	קדמי לרחוב לוחמי גליפולי
	12.30 מ'	12 מ'	צדדי מזרחי
	0 מ' קיר משותף	0 מ'	צדדי מערבי
	3 קיימות	3	מס' קומות
	בנייה ברצף לפי תכנית 2691	בנייה ברצף לפי תכנית 2691	הוראות בניוי/תכנית עיצוב

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
לא מוצג פתרון לאוורור חדר רחצה פנימי	+		- אוורור
		+	מרפסת

הערות נוספות:

- חזית עתידית לפי הוראות התכנית.**
בהיתר קודם הוצגה חזית/תכנון עתידי הנדרש לפי התכניות התקפות, המבוקש מוצע לפי התכנון העתידי שהוצג אך נדרשת הצגת חזיתות עתידיות בבקשה הנוכחית.
- מרפסת.**
בחתך א'-א' ובחזית המערבית מבוקשת סגירת מרפסת בחומר קל.
בבניין טורי יש להקפיד על פתרון אחיד מבחינה עיצובית.
חשוב לציין שהדירות השכנות הורחבו לאותו הכיוון ובהבלטה דומה.
- פיתוח שטח.**
חלק מהגדרות הקדמיות הקיימות במגרש בנויות מעבר לגבול המגרש.
בבקשה הנדונה מבוקשת יציאה לחצר אחורית שטחים מרוצפים וגדר בנויה בתוך החלקה שאינה בגבול המגרש.
משטחים מרוצפים גדרות וכל דבר אחר בתחום החצר המשותפת הינו בניגוד לחו"ד היועצת המשפטית.
מברור עם עורך הבקשה החצר המרוצפת המוצעת במפרט הבקשה טרם קיימת בפועל והגדר הבנויה מדרום נבנתה ע"י השכן.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 11/07/2019

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".

איכות הסביבה

התווסף תנאי בהיתר בנושא זיהום קרקע. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

מקלוט

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אירינה קריימר 06/12/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מעיין חזן)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בבניין מגורים קיים בן 3 קומות ו-3 כניסות בדירת המבקש בקומת הקרקע, באגף הקיצוני-צפוני.

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

תנאים אחרי ועדה

1. ביטול משטחים מרוצפים גדרות וכל דבר אחר בתחום החצר המשותפת.
2. הצגת חזיתות עתידיות לאחר ההרחבה בהתאם למאושר בהיתר קודם, תוך שילוב המבוקש עם הבניה הקיימת והעתידית אצל השכנים.
3. הצגת פתרון למסתור כביסה וציון חומרי גמר במפרט הבקשה בהתאם למותר לפי התכנית.

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות לביצוע שיפוץ החלק היחסי על פי סך כל שטח הדירה המורחבת לאחר ביצוע ההרחבה.

הערות

ההיתר הינו למבוקש בלבד ואינו מהווה כל אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבניין או במגרש. חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-19-0313 מתאריך 20/11/2019

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בבניין מגורים קיים בן 3 קומות ו-3 כניסות בדירת המבקש בקומת הקרקע, באגף הקיצוני-צפוני.

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

תנאים אחרי ועדה

4. ביטול משטחים מרוצפים גדרות וכל דבר אחר בתחום החצר המשותפת.

עמ' 13

0635-047 19-0710 <ms_meyda>

5. הצגת חזיתות עתידיות לאחר ההרחבה בהתאם למאושר בהיתר קודם, תוך שילוב המבוקש עם הבניה הקיימת והעתידית אצל השכנים.

6. הצגת פתרון למסתור כביסה וציון חומרי גמר במפרט הבקשה בהתאם למותר לפי התכנית.

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות לביצוע שיפוץ החלק היחסי על פי סך כל שטח הדירה המורחבת לאחר ביצוע ההרחבה.

הערות

ההיתר הינו למבוקש בלבד ואינו מהווה כל אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבניין או במגרש. חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

מספר בקשה	18-0640	תאריך הגשה	30/04/2018
מסלול	תוספות ושינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	

כתובת	החיטה 6 רחוב שריד 31	שכונה	עגימי וגבעת עליה
גוש/חלקה	9/7428	תיק בניין	3115-006
מס' תב"ע	ע1, 2660, 9016	שטח המגרש	654 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בדראן אמיר	רחוב שארית ישראל 23, תל אביב - יפו 6816508
בעל זכות בנכס	בדראן אמיר	רחוב שארית ישראל 23, תל אביב - יפו 6816508
עורך ראשי	אלבוויראת פרסאן	רחוב קדם 45, תל אביב - יפו 68143
מתכנן שלד	בלס יוסף	רחוב ויצמן 24, כפר סבא 4424705

מהות הבקשה: (איאד אבו חבלה)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר שניתן להקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות וקומה חלקית על הגג עבור 8 יחידות דיור, הכוללים:
- שינויים והגדלת שטח המרתף בחלקו המערבי תוך סידור 3 מחסנים דירתיים, שטח משותף עבור מאגר מים ושינויים בשטח המוצמד לדירה בקומת קרקע וחלוקתו למספר חדרים.
- שינויים בממ"דים בדירות ושינויים בפיתוח השטח.
- השינויים בוצעו בפועל בסטייה מהיתר.

מצב קיים:

בניין קיים על פי היתר מס' 11-0301 משנת 2011.
--

ממצאי תיק בניין:

היתר	שנה	תיאור
11-0301	2011	בניין חדש, בן 3 קומות וקומה חלקית על הגג מעל מרתף, עבור 8 יחידות דיור. במרתף 8 מ"ח.

בעלויות:

הנכס בבעלות רשות הפיתוח, ובחכירה ל- 8 בעלים פרטיים, והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של החוכרים.

הערות לבקשה:

- במסגרת ההיתר המקורי המרתף אושר בתכנית קטנה מ- 80% משטח המגרש בהתאם למותר על פי ע1, והתוספת המבוקשת הינה לקירוי פתח במרתף, ללא חריגה מהתכנית המותרת, ובמסגרת הקונטור המאושר בהיתר המקורי.
- השינויים הפנימיים במרתף כוללים, חלוקת השטח שסומן כרכוש משותף עבור 4 מחסנים דירתיים, ללא הוכחת התאמת שטחם למותר על פי התקנות, והסדרת מאגר מים עם חדר משאבות.
- הבקשה כוללת חלוקת שטח במרתף המוצמד לדירת קומת קרקע, ללא סימון היעוד בהם, וללא כל הצדקה תכנונית לכך.
- מבוקש שינויים מינוריים בשטחי הממ"דים לעומת המאושרים בהיתר המקורי, מצריך אישור פיקוד העורף לכך.

חו"ד מכון רישוי

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון על ידי אדר' שרה לסקה 22/05/2018

כיבוי אש

מבוקשת בניה אשר מוגדרת על ידי רשות הכבאות כמבנה ברמת סיכון נמוכה. על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה בתחנה.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים.

אצירת אשפה

אין שינוי במס' יח"ד.
קיים פתרון אשפה מאושר מהיתר קודם.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

מקלוט

אין שינוי מהיתר קודם.
אין נגיעה לממ"דים קיימים.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

אדריכלות

מומלץ לאשר את התכנון המוצע.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור.
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

חו"ד מחלקת פיקוח :

אולג כושצ'ר 05/08/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו.

ביקור חוזר לפי דרישת הרישוי ביום 02/10/2019, אולג כושצ'ר :
ביקרנו במקום, הבניין גמור ומאוכלס, התכנית של המרתף מתאימה למציאות, אין פתחים נוספים במרתף שלא סומנו.

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

- לאשר את הבקשה לשינויים בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומה חלקית על הגג עם 8 יחידות דיור, הכוללים :
- שינויים פנימיים והגדלת שטח המרתף, תוך הסדרת 4 מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות ושינויים במרתף המוצמד לדירה בקומת קרקע.
 - שינויים בממ"דים בכל דירות הבניין.

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. התאמת שטח מחסנים במרתף למותר על פי התקנות, וביטול חלוקה במרתף המוצמד לדירת קרקע.
3. אישור פיקוד העורף לשינויים בממ"דים.
4. גמר טיפול מול אגף נכסים לעניין הסדר קרקע.
5. התאמת שטח מחסנים דירתיים במרתף למותר על פי תב"ע ע 1, 12 מ"ר למחסן.
6. הצגת אישור אגף תנועה וחניה לעניין קירוי גישה לחניון (שהקירוי אינו מהווה מכשול לכניסת רכבים למרתף החניה).
7. הגשת 2 מפרטים נוספים שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.

תנאים בהיתר

שינויים בשימושים בשטח המרתף מעבר למסומן במפרט ההיתר מהווים הפרה מהותית להיתר ותביא לביטולו.

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 19-0313-1 מתאריך 20/11/2019

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וקומה חלקית על הגג עם 8 יחידות דיור, הכוללים :

- שינויים פנימיים והגדלת שטח המרתף, תוך הסדרת 4 מחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות ושינויים במרתף המוצמד לדירה בקומת קרקע.
- שינויים בממ"דים בכל דירות הבניין.

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. התאמת שטח מחסנים במרתף למותר על פי התקנות, וביטול חלוקה במרתף המוצמד לדירת קרקע.
3. אישור פיקוד העורף לשינויים בממ"דים.
4. גמר טיפול מול אגף נכסים לעניין הסדר קרקע.
5. התאמת שטח מחסנים דירתיים במרתף למותר על פי תב"ע ע 1, 12 מ"ר למחסן.
6. הצגת אישור אגף תנועה וחניה לעניין קירוי גישה לחניון (שהקירוי אינו מהווה מכשול לכניסת רכבים למרתף החניה).
7. הגשת 2 מפרטים נוספים שבהם השטחים המשותפים של הבניין יצבעו בצבע רקע שונה והצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין לפני חיבור חשמל.

תנאים בהיתר

שינויים בשימושים בשטח המרתף מעבר למסומן במפרט ההיתר מהווים הפרה מהותית להיתר ותביא לביטולו.

רשות רישוי

מספר בקשה	19-1067	תאריך הגשה	27/08/2019
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	המלך ג'ורג' 75 רחוב המלך ג'ורג' 57	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	160/7092	תיק בניין	0406-075
מס' תב"ע	1607, א, 1607	שטח המגרש	5435.7

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מלון מגדלי דיזנגוף	רחוב דיזנגוף 50, תל אביב - יפו 6433222
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	בורביע ויקטור	ת.ד. 133, בת שלמה 3099200

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
שינוי פנימי בקומת מסחר עליונה בקניון דיזנגוף סנטר: הצרחה בין שטח פרטי פתוח לשטח מסחרי (שינויים ביעוד שטחים) ללא שינוי בשטח של כל יעוד.

מצב קיים:

מרכז קניות דיזנגוף סנטר בן 3 קומות ומעליו מגדל מגורים ומגדל מלון.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
13-0726 ר'	שינויים הכוללים הריסת גרם מדרגות, ביטול כניסה והריסת גגון	2013	13-1277
08-1820 ר'	שינויים ב-2 מפלסים מסחריים הכוללים שינויים בגמר חזיתות, חלוקה לחנויות וביציאת חירום. תוספת מעלית פנימית.	2009	09-0708
07-1668 ר'	שינוי קונטור מעברים ללא שינוי שטח וקונטור חנויות ומשרדים.	2009	09-0102
	שימוש חורג ממחסנים למסחר ל-5 שנים בקומת מרתף עליון.	1999	7-200016
	שימוש חורג ממסחר למסעדה בקומת כניסה ל-5 שנים, כניסה חדשה מרחוב דיזנגוף.	1992	7-930629
	בניין מסחרי בן 3 קומות.	1975	573

בעלויות:

הנכס בבעלות חברה והבקשה חתומה ע"י נציג החברה.

התאמה לתב"ע 1607 א'

- שינוי בשטח של חלק מחדר מכונות, מעבר ציבורי ושטחי משרדים שאושרו בהיתר מס' 09-0708 לשירותים ציבוריים ומעבר לכלל הציבור והפיכת שטח של שטחי שירותים ציבוריים למשרדים.
יודגש שלפי התכנית, שטח של שירותים ציבוריים הם שטחי שירות.
לאחר הצרחה, אין שינוי בשטח עיקרי ושטחי שירות. (היקף השינויים: 153.27 מ"ר)

- ב- 11.4.2016 התקיימה פגישה בלשכת מנהל מחלקת רישוי דאז (אדר' הלל הלמן) ובה צוין:
1. בהתייחס לבקשות לשינויים בדיזנגוף סנטר, בהם נעשית "הצרחת שטחים" בין שטח פרטי פתוח לבין מסחר, ניתן לאשר בקשות אלו ברשות רישוי, כל זאת בהתאם לנימוק ולמתווה התכנוני כלהלן:
על דיזנגוף סנטר חלות תכניות 1607 ו-1607א, אשר ערכה שינויים והוסיפה שטחים על תכנית 1607א. ביחס בין התכניות תחולנה הוראות תכנית הראשית (1607), כל עוד אינן עומדות בסתירה לתכנית המאוחרת (1607א)
תכנית 1607 מאפשרת גמישות תכנונית בהקשר דלעיל מכוח צירופן של מספר הוראות רלוונטיות:
 - ראשית, סעיף 13 (ג), קובע את שטחי הבניה המרבים בתחום התכנית לפי יעודים. בהמשך ובנוסף, סעיף 13 (ד) מאפשר גמישות תכנונית בין הייעודים השונים בהסכמת הוועדה המקומית.
 - שנית, סעיף 13 (ט) מאפשר לשנות את השטח הפרטי הפתוח על פי התכנית בהסכמת הוועדה המקומית.
 2. הנה כי כן, "הצרחת שטחים" בין שטח פרטי פתוח לבין מסחר תתאפשר באמצעות הבקשה לרשות רישוי, וזאת כל עוד לא חל שינוי בשטח של כל יעוד, קרי: הצגה של שטחי מסחר והשטח הפרטי הפתוח באזור הבקשה במצב נכנס ובמצב יוצא.
 4. ניתן יהיה להסתפק בחתימת אחד הבעלים באמצעות החברה המנהלת את המבנה והודעה ליתר בעלי הזכויות במתחם.
- לעניין סעיף 4 (הודעה ליתר בעלי הזכויות במתחם) ניתנה חוות דעת בעל פה מ- 6.11.2019 של היועצת המשפטית, הראלה אברהם אוזן, שניתן להסתפק בתצהיר של החברה המנהלת שבאחריותה יהיה ליידע את כל בעלי הזכויות במתחם בשינוי המבוקש ואכן הוזן תצהיר כזה.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 11/09/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברורמן
שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף 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: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

פטור

המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

פטור

נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 09/01/2019

התכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי חלקית: שירותים חדשים בוצעו. שטח שהיה עבור שירותים הפכו אותו למסחרי במקום משרדים. באגף השני המשרד עדיין לא בוצע.

חו"ד נוספות:

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים בקומה העליונה של מרכז מסחרי בדיזינגוף סנטר בהסתמך על חוות דעת של מנהל מחלקת רישוי, ללא שינוי בשטחים, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגת אישור משרד הבריאות.
4. הצגת אישור מי אביבים

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 5

רשות רישוי מספר 1-19-0313 מתאריך 20/11/2019

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים בקומה העליונה של מרכז מסחרי בדיזינגוף סנטר בהסתמך על חוות דעת של מנהל מחלקת רישוי, ללא שינוי בשטחים, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.
3. הצגת אישור משרד הבריאות.
4. הצגת אישור מי אביבים

הערות

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

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב -2011

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
40 / 6959		335 מ"ר	רחוב סוקולוב מס' 97

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אדר' ויקטוריה וולודרסקי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 30.10.2019 החתום ע"י אדר' שמואל בר להיתר בניה מס' 476 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 30.09.1947 כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור היחידה בצורתה, גודלה ויעודה
2	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור היחידה בצורתה וגודלה
9	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור היחידה בצורתה וגודלה

החלטת רשות רישוי מספר 1-19-0313 מתאריך 20/11/2019

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 30.10.2019 החתום ע"י אדר' שמואל בר להיתר בניה מס' 476 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 30.09.1947 כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור היחידה בצורתה, גודלה ויעודה
2	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור היחידה בצורתה וגודלה
9	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור היחידה בצורתה וגודלה

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב -2011

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
51 / 6941		628 מ"ר	רחוב מזא"ה מס' 64

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י הנד' דוד נימני)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 4.08.2019 החתום ע"י מודד מוסמך ש. חפץ להיתרי בניה מס' 65 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 26.01.1933 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
0 (רכוש משותף)	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור מבנה בשטח כ- 14.7 מ"ר בקומת גג כניסה ב'

החלטת רשות רישוי מספר 1-19-0313 מתאריך 20/11/2019

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 4.08.2019 החתום ע"י מודד מוסמך ש. חפץ להיתרי בניה מס' 65 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 26.01.1933 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
0 (רכוש משותף)	אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור מבנה בשטח כ- 14.7 מ"ר בקומת גג כניסה ב'