

ד' סיון תש"פ  
27 מאי 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0115 תאריך: 25/05/2020 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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	זמיר פנינה	אדירים 35	2072-035	20-0528	1
6	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	טבציניקט יגיל	ילין דוד 8	0194-093	20-0258	2
9	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	ט.ל.י מעוז פרוייקטים בע"מ	ירמיהו 27	0199-027	20-0573	3

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-0528	תאריך הגשה	21/04/2020
מסלול	תוספות ושניונים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	אדירים 35	שכונה	צהלה
גוש/חלקה	284/6335	תיק בניין	2072-035
מס' תב"ע	ע1, ג1, 3/01/10, א1749, א2550	שטח המגרש	420 (לחישוב זכויות בניה)

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	זמיר פנינה	רחוב אדירים 35, תל אביב - יפו 6918447
בעל זכות בנכס	זמיר פנינה	רחוב אדירים 35, תל אביב - יפו 6918447
עורך ראשי	טננבאום מיכאל	רחוב שפירא משה 3, רעננה 4372903
מתכנן שלד	קורן טל	רחוב החרוב 13, גדרה 7045613

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	167.23	4.49	33.42		מותר (מ"ר)
מתחת					
סה"כ	167.23	4.49	33.42		

### מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספות בנייה בבניין קיים בן 2 קומות (קומה שנייה הינה חלקית בתוך גג רעפים וחלק מקומת הקרקע בתוך גג הרעפים) עבור יח"ד אחת - קוטג' המכיל בקומת הקרקע מקלט ו-2 מקומות חנייה טוריים בלתי מקוריים במרווח הצדדי דרומי.</p> <p>(הערה: לפי ההיתר המקורי החזית העורפית של הבניין אושרה עם שטח פתוח המקורה על ידי הבלטת הקומה השנייה). השינויים המבוקשים הם:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- שינויים פנימיים ובחזיתות בכל הבניין,</li> <li>- הגבהת חלק מפלס הכניסה ב-0.60 מ' אך הדבר לא בא לידי ביטוי בחתכים (בהיתר קומת הקרקע אושרה בחלקה במפלס 0.0 + (+43.00) וחלקה במפלס נמוך יותר -0.60 (+42.40) עם מדרגות בין המפלסים. כעת השטח הנמוך הוגבה ב-0.60 מ', עד המפלס 0.0 + (+43.00).</li> <li>- בקומת הקרקע: סגירת מרפסת בחזית הצדדית הצפונית בבנייה קשיחה שאושרה בהיתר כפתוחה ומקורה בשטח של 6.60 מ"ר, תוספת בנייה בשטח 5.11 מ"ר בתוך שטח פתוח בקומת הקרקע.</li> <li>- בקומה א': סגירת מרפסת גג בבנייה קשה שאושרה פתוחה ומקורה בשטח של 15.50 מ"ר, תוספת בנייה של 4.40 מ"ר ובניית מרפסת פתוחה בשטח של כ-5 מ"ר במסגרת קו הבניין הצדדי הדרומי המותר. הוספת המרפסת מוצעת בבליטה של כ-1.31 מ' מעבר לקונטור קומת הקרקע.</li> <li>- במגרש: לפי מפה טופוגרפית ניתן לראות שבוצעו שינויים בתוך שטח המגרש אך שאינם מוצגים כמבוקשים במפרט הבקשה.</li> </ul> <p>כל תוספת הבנייה והשינויים בוצעו ללא היתר וכעת מבוקש אישור בדיעבד.</p>

### מצב קיים:

<p>על המגרש קיים בניין מגורים בן 2 קומות עם גג רעפים ליח"ד אחת (קוטג'), מקלט וחדר הסקה צמוד לקומת הקרקע, ובקומות קרקע - א' דירה בת 5 חדרים, מטבח, חדר שירותים, 2 מקומות חנייה, מסתור אשפה וגדרות.</p>
---

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
19-1428	בקשה לאישור בדיעבד של תוספת בניה ושינויים (בקשה דומה לבקשה הנדונה). מחוסר נתונים ופרטים נדרשים לבדיקת הבקשה לא ניתן היה לאשרה, ולאחר פגישת הסברים עם עורך הבקשה הוא סגר את הבקשה והגיש הבקשה חדשה.	2019	
	בניין מגורים בן 2 קומות (קוטג') מקלט וחדר הסקה צמוד לקומת הקרקע, בקומת קרקע ו-א' דירה בת 5 חדרים, מטבח, ח"ש, 2 מקומות חניה, מתקן אשפה וגדרות.	05/03/1979	956

### בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום

### התאמה לתב"ע (תכנית 1749 א' אזור צהלה)

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>אושר בהיתר : בקומת הקרקע : 77.03 מ"ר בקומה א' : 63.60 מ"ר סה"כ : 140.63 מ"ר</p> <p>בנוסף אושרו מרפסות מקורות ופתוחות, שכעת מיועדות לסגירה : בקומת הקרקע : 6.60 מ"ר בקומה א' : 15.50 מ"ר סה"כ שטח בנוי כולל מרפסות 162.73 מ"ר</p> <p>שטח מוצע בקומה הקרקע 10.11 מ"ר (5.11 מ"ר בתוך שטח פתוח מקורה + 5 מ"ר ע"י הבלטת המרפסת המוצעת בקומה א'). סה"כ שטח קומת קרקע : 93.74 מ"ר</p> <p>שטח המוצע בקומה א' : 4.40 מ"ר סה"כ שטח בקומה א' : 83.30 מ"ר</p> <p>סה"כ ב-2 הקומות 177.04 מ"ר</p>	<p>20% = 84.0 מ"ר 20% = 84.0 מ"ר <u>סה"כ ב-2 קומות 40%</u> <u>168 מ"ר</u></p>	<p>שטחים עיקריים משטח 420 מ"ר - קומת קרקע - קומה א'</p>
<p>בקומת הקרקע 9.74 מ"ר מעבר למותר (שלא ניתן לאשר)</p>			
<p>ב-2 הקומות 9.04 מ"ר מעבר למותר, שלא ניתן לאשר והנ"ל לא מבוקש כהקלה.</p>			
	<p>המקלט בקומת הקרקע אושר בהיתר משנת 1979 בנוסף לשטחים העיקריים.</p>	<p>בתב"ע 1749 א' לא אושרו שטחי שרות</p>	<p>שטחי שרות</p>
<p>0.22 מ' (לא ניתן לאשר).</p>	<p>3.78 מ' (קיים בפועל) הבניה בוצע בחריגה מההיתר לפיו קו הבניין קדמי אושר 4 מ'.</p>	<p>4 מ'</p>	<p>קווי בניין קדמי לרחוב אמירים</p>

מותר	מוצע	סטייה
לצדדים	3 מ'	3 מ'
לאחור	6 מ'	6 מ'
מס' יחידות מותר	1	1
מס' קומות	2	2

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן
מוצעת הוספת מרפסת פתוחה (גזוזטרה) בקומה א' בשטח של 5 מ"ר, בתוך קו הבניין הצדדי דרומי המותר. ניתן לאשרה, אך בציון שבנייתה מהווה תוספת שטח עיקרי בקומת הקרקע עקב כך שלתוכנית 1749 א' החלה על המגרש לא אושרו שטחי שרות.		+
לפי מפה טופוגרפית ניתן לראות שבמגרש בוצעו שינויים בפיתוח השטח, אך לא הוצגו במפרט ההגשה. בין מפלס הרחוב (+39.72) למפלס +0.0 (+43.0) הפרש של 3.30 מ'. במפרט לא הוצג שינויי במדרגות החיצוניות מהרחוב למפלס הכניסה. בין מפלס חצר האחורית - מערבי (+42.86) למפלס במגרש הגובל (+46.42) הפרש של 3.60 מ'. גובל המגרש קיים קיר תומך. לא סומן מפלס הקרקע אצל השכן. גם לצד הדרומי הפרש של כ-2 מ' בין מפלס המגרש הנדון (+42.85) למפלס המגרש השכן (+40.89) – קיים קיר תומך. לא סומן גובה גדרות ולא הוצג פרישתם.	+	
בהיתר קומת הקרקע אושרה בחלקה במפלס +0.0 (+43.00) וחלקה במפלס נמוך יותר -0.60 (+42.40) עם מדרגות בין המפלסים. כעת שטח הנמוך הוגבה ב-0.60 מ', עד המפלס של +0.0 (+43.00) אך הדבר לא בא לידי ביטוי במפרט.	+	
קיימות 2 מקומות חניה טוריים בלתי מקורים שאושרו בהיתר משנת 1979, במרווח צדדי-דרומי.		+

### הערות:

- לפי היתר משנת 1979, אושרו בבניין מרפסות במסגרת 30% מעבר לשטחים המותרים לפי נוהל נהוג בזמנו. בקומת קרקע קיימת מרפסת מקורה בשטח 6.60 מ"ר, ובקומה א' מרפסת גג מקורה בשטח 15.50 מ"ר, שאושרו במסגרת קווי הבניין המותרים. המרפסות הנ"ל מוצעות כעת לסגירה בבניה קשה יחד עם תוספות בניה ולכן שטחם נכלל בחישוב השטחים העיקריים. לתב"ע 1749 א' החלה על המגרש לא אושרו שטחי שרות, ולכן שטח הפתוח בקומת הקרקע המקורה ע"י הבלטת המרפסת בקומה א' (5 מ"ר) חושב כשטח עיקריים. לאחר תוספות בניה המוצעת שטח הבנוי הינו מעבר לשטחים המותרים, בניגוד להוראות תב"ע החלה על המקום.

### חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 06/05/2020

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".

### כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה קיים באמצעות : מסתור אשפה עבור מכל אחד.  
יש לבנות מסתור עבור שני מכלי אשפה בהתאם להנחיה המפורטת בחוות הדעת.  
המלצה : לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### גנים ונוף

הלקוח מצהיר בפנייתו כי כל העצים הם לשימור.  
ראיתי כי אין נגיעה או קירבה בין הבניה המבוקשת לעצים פחות מ- 4 מ'.  
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.  
המלצה : לאשר את הבקשה

### מקלוט

יש לאשר את הבקשה לפטור בפיקוד העורף לאחר ועדה  
המלצה : לאשר את הבקשה

### סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה 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)

### טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
84	דקל ושינגטוניה	8.0	30.0	3.0	שימור	
85	דקל ושינגטוניה	20.0	60.0	3.0	שימור	
105	דקל טבעות	6.0	40.0	3.0	שימור	
106	זית	5.0	35.0	3.0	שימור	
107	זית	5.0	35.0	3.0	שימור	
120	דקל קוקוס	18.0	80.0	3.0	שימור	
122	מנגו	7.0	25.0	3.0	שימור	
130	דקל טבעות	6.0	40.0	3.0	שימור	
155	ברכיכטון	10.0	40.0	3.0	שימור	
156	ברכיכטון	10.0	40.0	3.0	שימור	
157	גרווילה	10.0	40.0	3.0	שימור	
158	גרווילה	10.0	40.0	3.0	שימור	

### חו"ד מחלקת פיקוח :

**אהרון מיכאלי 25/02/2020**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו.

### חו"ד נוספות :

**נכסים - מירי גלברט 06/04/2020**

חלקה 284 בגוש 6335 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

### חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אלנה דווידזון/נעמי מוסקוביץ)

לא לאשר את הבקשה שכן :

- השטחים הקיימים ומוצעים הינם מעבר לשטחים המותרים בכ-9.00 מ"ר.
- קיימת בנייה בחריגה כלפי היתר ב-0.22 מ' מחוץ לקו הבניין הקדמי והדבר המהווה סטייה ניכרת.
- הגבהת מפלס חלקי של קומת הקרקע לא בה לידי ביטוי במפרט ולא הוצג בחתכים.
- השינויים בפיתוח שטח המגרש לא הוצגו במפרט.
- לא נרשם גובה הגדרות ולא הוצגו פריסת הגדרות.

הערה : הודעה על המלצה שלילית נמסרה לעורך הבקשה.

- לא לאשר את הבקשה שכן:
- השטחים הקיימים ומוצעים הינם מעבר לשטחים המותרים בכ-9.00 מ"ר.
  - קיימת בנייה בחריגה כלפי היתר ב-0.22 מ' מחוץ לקו הבניין הקדמי והדבר המהווה סטייה ניכרת.
  - הגבהת מפלס חלקי של קומת הקרקע לא בה לידי ביטוי במפרט ולא הוצג בחתכים.
  - השינויים בפיתוח שטח המגרש לא הוצגו במפרט.
  - לא נרשם גובה הגדרות ולא הוצגו פריסת הגדרות.

הערה : הודעה על המלצה שלילית נמסרה לעורך הבקשה.

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-0258	תאריך הגשה	16/02/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	ילין דוד 8 רחוב ז'בוטינסקי 95	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	1399/6213	תיק בניין	0194-093
מס' תב"ע	1592, 3729 א'	שטח המגרש	5164

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	טבצ'ניקט יגיל	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
בעל זכות בנכס	טבצ'ניקט יגיל	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
עורך ראשי	פרבמן אולגה	רחוב שד יוספטל גיורא 83, בת ים 5950757
מתכנן שלד	גלברג מרק	רחוב אלקחי מרדכי 5, תל אביב - יפו 6949705

### מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
תוספת מרפסות וקורות בבניין קיים בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומרתף בחזית הקדמית לכיוון רחוב דוד ילין, הכוללים: בקומת הקרקע: הוספת קירות תומכים למרפסות בתחום החניה ופיתוח השטח. בקומה א': הוספת מרפסות פתוחה ומקורה וקורות המדמות מרפסת עבור דירה צפונית מערבית. בקומות ב'-ו': תוספת 2 מרפסות פתוחות מקורות בכל קומה (אחת עבור כל יח"ד קיימת). בקומה ז': הוספת מרפסת פתוחה ורצפת בטון ללא גישה. בקומה ח' (קומת גג חלקית): הוספת מרפסת

### מצב קיים:

בניין בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומרתף.
--

### ממצאי תיק בניין:

מפרט בקשה ללא חתימה	שנה	תיאור
	10/08/1971	מפרט בקשה של בניין מס' 1

### בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו, הנכס רשום כבית משותף בן 90 תתי חלקות, כאשר בבניין נשוא הבקשה (בניין מס' 1) קיימות 29 תתי חלקות כולן בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומים מבקש הבקשה, עו"ד יגיל טבצ'ניק, שהינו מיופה כוחם של 22 תתי חלקות מבעלי הזכויות בנכס בהתאם לייפוי כוח תכנוני שנחתם בין הצדדים. לא נשלחו הודעות לכל בעלי הזכויות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

### התאמה לתב"ע (תכניות 1592, 3729 א' - רחוב ראשי, אזור רובע 4 מחוץ לאזור ההכרזה)

סטייה	מוצע	מותר	קווי בניה: מרחוב דוד ילין:
מבוקשת בניית קירות ועמודים מעבר לקו הבניין	מבוקשת בניית קירות מעבר לקו הבניין הקדמי בחריגה	כמסומן בתשריט של תכנית 1592	

סטייה	מוצע	מותר	
<p><b>הקדמי ובתחום המרפסות בניגוד להוראות תכנית 3729 א', 1592 ובגדר סטייה ניכרת. לא ניתן לאשר.</b></p> <p>0.80 מ' חריגה מעבר לבליטה המותרת בניגוד להוראות תכנית 3729 א' וכן בניגוד לתקנות התכנון והבניה. לא ניתן לאשר. סטייה ניכרת.</p> <p>מבוקשת מרפסת בקומה ז' בשטח של כ- 28 מ"ר בניגוד להוראות תכנית 3729 א'. לא ניתן לאשר.</p>	<p>של כ- 1.00 מ', כאשר למרפסות קירות תמיכה מחוץ לקו הבניין הקדמי וגם בתחום החניה בהיתר</p> <p>2.40 מ'</p> <p>מבוקשת מרפסת בקומה ז' בשטח של כ- 28 מ"ר.</p>	<p>בקו החזית הקדמית לכיוון רח' דוד ילין.</p> <p>עד 1.60 מ'</p> <p>עד 14 מ"ר ליחיד ובתנאי ששטחן הממוצע לא יעלה על 12 מ"ר.</p>	<p><b>מרפסות: בליטה:</b></p> <p><b>שטח:</b></p>

**התאמות:**

הערות	לא	כן	
<p>בקומת הגג החלקית מבוקשת מרפסת בולטת בהמשך למרפסת הגג הקיימת בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.</p> <p>מבוקשת תוספת מרפסות בתצורה לא אחידה (מדלגות) בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.</p>	+		<b>דירוג הבניה</b>

**הערות נוספות:**

- מבדיקה בתיק הבניין: לא נמצא ההיתר המקורי לבניין נשוא הבקשה אך נמצא מפרט בקשה המציג את תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות של בניין מס' 1 (נשוא הבקשה).
- בהתאם לתכנית שנמצאה בתיק הבניין בקומה העליונה (קומה ז') אושרו 4 יח"ד בקומה. ככל הנראה בוצע איחוד 2 יח"ד הקדמיות ללא היתר.
- מבדיקת תיק הבניין ומצילומי אויר הנמצאים במערכת, נראה כי העמודים לתמיכת המרפסות הינם בתחום החניה.
- המרפסות מוצעות בחריגה של 2.40 מ' מקו הבניין המסומן בתשריט תב"ע 1592 (בין הבניין הנ"ל לבין גבול המגרש לרחוב דוד ילין. הנ"ל בניגוד להוראות תכנית 3729 א', המאפשרת הבלטת מרפסות עד 1.60 מ' מקו הבניין המותר. בנוסף, ההבלטה הנ"ל הינה בניגוד לתקנות התכנון והבניה ומהווה סטייה ניכרת.
- בקומה העליונה (קומה ז') מוצעת מרפסת בשטח של כ- 28 מ"ר, בניגוד להוראות תכנית 3729 א'. בקונטור כל המרפסת מבוקש מעקה, אך רק 12 מ"ר הוגדר כמרפסת ובשאר נרשם כי אין גישה
- הבקשה נערכה בצורה חסרה שלא מאפשרת בדיקתה: חסרים פרטים, קו הבניין מסומן בצורה לא נכונה, לא סומנו מקומות חניה קיימים וכד'.

**חוו"ד מכון רישוי**

**מרינה נלקין 11/03/2020**

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

**גנים ונוף**

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

**מקלוט**

עבור תוספת מרפסות של 12 מ"ר(שטחי שירות) ליחידות דיור הקיימות לא נידרש להציג פתרון מיגון- מאושר פטור. המלצה: לאשר את הבקשה

**אדריכלות מכון הרישוי**

המלצה: לאשר את הבקשה

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

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:

אהרון מיכאלי 26/12/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

לא לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות וקורות בבניין מגורים קיים, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומרתף, שכן:

1. מבוקשת בניית קירות וקורות מעבר לקו הבניין הקדמי המותר (לכיוון רחוב דוד ילין) בניגוד להוראות תכנית 3729 א'.
2. מבוקשות מרפסות בבליטה העולה על 1.60 מ' המותרים מקו הבניין בניגוד להוראות תכנית 3729 א', המהווה סטייה ניכרת.
3. מבוקשת מרפסת בקומה העליונה (קומה ז') בשטח העולה על המותר, בניגוד להוראות תכנית 3729 א'.
4. מבוקשות מרפסות עם קירות תמיכה בחריגה מקווי בניין, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
5. מבוקשת מרפסת בולטת בקומת הגג החלקית בהמשך למרפסת הגג בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
6. מבוקשת תוספת מרפסות שאינן חופפות ומקורות לאורך כל החזית בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
7. הבקשה כפי שהוצגה, נערכה בצורה חסרה שכן:
  - א. קווי הבניין סומנו בצורה לא נכונה.
  - ב. לא סומנו הבניינים נוספים הקיימים במגרש.
  - ג. לא סומנו מקומות החניה בקומת הקרקע שאושרו במסגרת ההיתר המקורי של הבניין.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

### ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0115-20-1 מתאריך 25/05/2020

לא לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות וקורות בבניין מגורים קיים, בן 7 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומרתף, שכן:

1. מבוקשת בניית קירות וקורות מעבר לקו הבניין הקדמי המותר (לכיוון רחוב דוד ילין) בניגוד להוראות תכנית 3729 א'.
2. מבוקשות מרפסות בבליטה העולה על 1.60 מ' המותרים מקו הבניין בניגוד להוראות תכנית 3729 א', המהווה סטייה ניכרת.
3. מבוקשת מרפסת בקומה העליונה (קומה ז') בשטח העולה על המותר, בניגוד להוראות תכנית 3729 א'.
4. מבוקשות מרפסות עם קירות תמיכה בחריגה מקווי בניין, בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
5. מבוקשת מרפסת בולטת בקומת הגג החלקית בהמשך למרפסת הגג בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
6. מבוקשת תוספת מרפסות שאינן חופפות ומקורות לאורך כל החזית בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
7. הבקשה כפי שהוצגה, נערכה בצורה חסרה שכן:
  - א. קווי הבניין סומנו בצורה לא נכונה.
  - ב. לא סומנו הבניינים נוספים הקיימים במגרש.
  - ג. לא סומנו מקומות החניה בקומת הקרקע שאושרו במסגרת ההיתר המקורי של הבניין.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-0573	תאריך הגשה	28/04/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38

כתובת	ירמיהו 27	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	19/6963	תיק בניין	0199-027
מס' תב"ע	א3616	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ט.ל.י מעוז פרוייקטים בע"מ	ת.ד. 806, אבן יהודה
בעל זכות בנכס	פורטנר יפה	רחוב ירמיהו 36, תל אביב - יפו 6259426
בעל זכות בנכס	בר צחי	רחוב ירמיהו 27, תל אביב - יפו 6259413
בעל זכות בנכס	גולדמן יצחק	רחוב ירמיהו 27, תל אביב - יפו 6259413
בעל זכות בנכס	טל תרצה	רחוב ועידת קטוביץ 41, תל אביב - יפו 6230445
בעל זכות בנכס	נעים משה	רחוב ירמיהו 27, תל אביב - יפו 6259413
בעל זכות בנכס	שפירא צביה	רחוב ירמיהו 27, תל אביב - יפו 6259413
בעל זכות בנכס	לגזיאל בנימין	רחוב ירמיהו 27, תל אביב - יפו 6259413
בעל זכות בנכס	רבין נועם	רחוב ירמיהו 27, תל אביב - יפו 6259413
בעל זכות בנכס	קורן ענת שרה	רחוב ירמיהו 27, תל אביב - יפו 6259413
בעל זכות בנכס	גלעדי רונית	רחוב ירמיהו 27, תל אביב - יפו 6259413
בעל זכות בנכס	אליאס דוד	רחוב ירמיהו 27, תל אביב - יפו 6259413
עורך ראשי	פישר לבנטון רועי	רחוב נחמה 10, תל אביב - יפו 68115
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12ב, תל אביב - יפו 69512
מורשה חתימה מטעם המבקש	בוקרה לבקוביץ טלי	ת.ד. 806, אבן יהודה

### מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר 18-0949 מתאריך 20-02-2019, שטרם החלו בבנייה, לחיזוק בניין הקיים מפני רעידות אדמה, בן 3 קומות וקומת גג חלקית עם חזית מסחרית, מעל קומת מרתף, הבנוי בקיר משותף עם הבניין בחלקה 20 הגובלת ממזרח, המכיל 10 יח"ד ו-2 יחידות מסחר בקומת הקרקע, כמפורט:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- בפיתוח: הרחבת שטח נישת בלוני הגז בצמוד לגדר המגרש האחורית.</li> <li>- בקומות מס' 3,4: שינויים פנימיים ללא שינוי בחזיתות ביחידת הדיור הקדמית.</li> <li>- בקומת הגג החלקית: הרחבת שטח יחידת הדיור המבוקשת בחזית הקדמית ובחזית האחורית, שינוי בשטח המצללות המבוקשות.</li> <li>- בכל הבניין: חיזוקים לקיר הבניין המערבי, תוספת מסתורי כביסה בהבלטה ממישור קיר הבניין המערבי.</li> </ul>

### מצב קיים:

בניין קיים למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 8 יחידות דיור ו-2 יחידות למסחר.
--

### ממצאי תיק בניין:

היתרים	שנה	תיאור
--------	-----	-------

רלוונטיים		
229	1963	ההיתר המקורי לבניין קיים למגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, עבור 6 יחידות דיור ו- 2 יחידות למסחר.

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 11 תתי חלקות. הבקשה חתומה ע"י כל בעלי הזכויות.

### התאמה לתכנית 3616'א', רובע 3 רחוב לא ראשי לא באזור ההכרזה.

- ההיתר המקורי משנת 1963.  
- קונטור הבנייה המוצגת כקיימת הוצגה בצורה שאינה תואמת את המאושר בהיתר 18-0949 מתאריך 20-02-2019, הבקשה נבדקת במלואה כחדשה.

מספר קומות	מותר	מוצע	סטייה
5 קומות+ קומת גג חלקית	5 קומות+ קומת גג חלקית	5 קומות+ קומת גג חלקית	
קווי בניין קדמי	4.00 מ'	3.63 מ' קיים+חיזוק	
צדדי (מזרח)	0 מ' (בקיר משותף)	0 מ' (בקיר משותף)	
צדדי (מערב)	2.00 מ' (על פי ההיתר המקורי)	1.65 מ' קיים+חיזוק	ראה הערה מס' 1
לאחור	5.00	4.65 מ' קיים+חיזוק	בהתאם למאושר בהיתר 18-0949 מתאריך 20/02/2019
קו בנייה לממ"דים	3.00 מ'	3.17 מ'	
זכויות בנייה: בקומות הקיימות	עד 13 מ"ר ליחידת דיור (לא כולל ממ"ד)	בהתאם למאושר בהיתר 18-0949 מתאריך 20/02/2019	
בקומות התוספת	בקונטור הקומה המורחבת		
מספר יחידות דיור בקומות החדשות	3 יחידות דיור (בהתאם לקומות הקיימות)	3 יחידות דיור (בהתאם לקומות הקיימות)	
בקומת הגג	1 יחידת דיור (לפי מקדם 70)	1 יחידת דיור (לפי מקדם 70)	
סה"כ	4 יחידות דיור	4 יחידות דיור	
בנייה על הגג שטח ותכסית נסיגה לחזית	לא תעלה על שטח הגג בכפוף לנסיגות. 3.00 מ'	בהתאם להוראות התכנית. 3.00 מ'	
גובה ברוטו נטו	4.50 מ' 3.30 מ'	4.25 מ' 3.15 מ'	
מצללות נסיגה	לא יפחת מ-1.20 מ'	בחזית קדמית 2.10 מ' בחזית אחורית 1.42 מ' גובה שתי המצללות 2.65 מ'	
גובה	לא יעלה על 3.00 מ'		
מסתורי כביסה	בתוספת לבניין קיים תותר הבלטת מסתורים ממישור חזית הבניין כפתרון רציף ואחיד לכל גובה הבניין.	- מבוקשים מסתורי כביסה בחזית העורפית כפי שאושרו בהיתר 18-0949 מתאריך 20-02-2019	

סטייה	מוצע	מותר	
<b>בהתאם להוראות התכנית. ראה הערה מס' 1.</b>	- מבוקשים מסתורי כביסה חדשים שלא אושרו בהיתר 18-0949 מתאריך 20-02-2019 בהבלטה של 0.60 מ' מקו בניין בחזית הצד המערבית.		
<b>יש להראות את פתרון מיקום המזגנים עבור כל יחידות הדיור בבניין.</b>	מוצגים מזגנים עבור 5 מתוך 10 יחידות הדיור בבניין על הגג העליון.	תותר התקנת מזגנים על הגג העליון או לחלופים במרפסות פתוחות שאינן בחזית הקדמית. בנוסף תותר התקנת מזגנים על גבי חזיתות צדדיות בחלקים שאינן נצפים מהרחוב במסתורים אחדים.	<b>מזגנים</b>

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

סטייה	מוצע	מותר	
	קומה אחת	2 קומות	<b>קומות</b>
	אחסנה משותפת, מקלט קירות יורדים למ"ד	אחסנה משותפת, מקלט	<b>שימוש</b>
	כ- 37% משטח המגרש.	80% משטח המגרש	<b>תכסית</b>

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה.		+	<b>מסתורי כביסה</b>
הבקשה כוללת שינויים בפיתוח השטח שאושרו בהיתר 18-0949 מתאריך 20-02-2019 הכוללים: 1. הרחבת נישה לבלוני גז בצמוד לקו המגרש האחורי. ראה הערה מס' 3		+	<b>פיתוח שטח</b>
בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה.		+	<b>מצללות</b>

### הערות נוספות:

- הבקשה הוגשה בצורה חסרה שאינה מראה את כל השינויים המבוקשים מההיתר המקורי.
- מבוקשת הרחבת נישה לבלוני גז בקו המגרש האחורי ולא נראה מיקום מ.א. למסחר כמאושר בהיתר המקורי לתוספות לבניין מס' 18-0949 מתאריך 20-02-2019. הנראה בתכנית הפיתוח אינו תואם את הנראה בתכנית קומת הקרקע. יש להתאים את הנראה בשתי התוכניות.
- אין בבקשה תוספת יחידות דיור מעבר למאושר בהיתר הקודם.

### חו"ד מכון רישוי

**אפרת גורן 13/05/2020**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

### כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

### אצירת אשפה

אין צפי לשינוי בנפח האשפה קיים מסתור אשפה  
המלצה: לאשר את הבקשה

### גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.  
המלצה: לאשר את הבקשה

### מקלוט

יש לאשר את השינוי בחדר המחוזק המתוכנן בקומת הגג בפיקוד העורף  
המלצה: לאשר את הבקשה

### אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה 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:

אהרון מיכאלי 16/07/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

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

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 18-0949 מתאריך 20-02-2019, שטרם החלו בבנייה, כמפורט:  
- בפיתוח: הרחבת שטח נישת בלוני הגז בצמוד לגדר המגרש האחורית.  
- בקומות מס' 3,4: שינויים פנימיים ללא שינוי בחזיתות ביחידת הדיור הקדמית.  
- בקומת הגג החלקית: הרחבת שטח יחידת הדיור המבוקשת בחזית הקדמית ובחזית האחורית, שינוי בשטח המצללות המבוקשות.  
- בכל הבניין: חיזוקים לקיר הבניין המערבי, תוספת מסתורי כביסה בהבלטה ממישור קיר הבניין המערבי.

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### **תנאים להיתר**

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

### **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 ואינו מאריך את תוקפו.

### **תנאים להיתר**

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

### **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. ואינו מאריך את תוקפו.

**ההחלטה: החלטה מספר 3**

**רשות רישוי מספר 0115-20-1 מתאריך 25/05/2020**

עמ' 13

0199-027 20-0573 <ms\_meyda>

- לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 18-0949 מתאריך 20-02-2019, שטרם החלו בבנייה, כמפורט:
- בפיתוח: הרחבת שטח נישת בלוני הגז בצמוד לגדר המגרש האחורית.
  - בקומות מס' 3,4: שינויים פנימיים ללא שינוי בחזיתות ביחידת הדיור הקדמית.
  - בקומת הגג החלקית: הרחבת שטח יחידת הדיור המבוקשת בחזית הקדמית ובחזית האחורית, שינוי בשטח המצללות המבוקשות.
  - בכל הבניין: חיזוקים לקיר הבניין המערבי, תוספת מסתורי כביסה בהבלטה ממישור קיר הבניין המערבי.

הודעה על חוות הדעת לוועדה נשלחה במייל לעורך הבקשה ולמבקש.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

#### תנאים להיתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

#### 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 ואינו מאריך את תוקפו.