

י"ת תמוז תש"פ  
02 יולי 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0157 תאריך: 01/07/2020 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	
	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	נכסי משפחת יעקב האפט בע"מ	ויצמן 51	0472-051	20-0443	1
10	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	גילקרוב אילן	הכרמל 26	0249-002	20-0651	2
13	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	א.ג. נכסים ובניה בע"מ	נחלת בנימין 46	0003-046	20-0662	3

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-0443	תאריך הגשה	25/03/2020
מסלול	בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה בניה חדשה	בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ') חפירה ו/או דיפון בנייה חדשה תמ"א 38 מרתפים	

כתובת	ויצמן 51	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	1449/6213	תיק בניין	0472-051
מס' תב"ע	3729 א', ע1	שטח המגרש	727

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נכסי משפחת יעקב האפט בע"מ	ת.ד. 8241, רמת גן 5218102
בעל זכות בנכס	נכסי משפחת יעקב האפט בע"מ	ת.ד. 8241, רמת גן 5218102
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	אכברט מהנדסים	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מיופה כח מטעם המבקש	שפרן חיים	רחוב בלוך דוד 41, תל אביב - יפו 6468107

### מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>1. הריסת בניין קיים בן 5 קומות ומרתף במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה.</p> <p>2. הקמת בניין חדש למגורים, בן 7 קומות ו-1 קומות גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף, עבור 32 יח"ד עם, הכולל:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>בקומת המרתף -3</u>: מקומות חניה עם מתקן אוטומטי לרכבים, מקומות חניה לאופניים, מחסנים, חדרים טכניים.</li> <li>• <u>בקומת מרתף -2</u>: מקומות חניה עם מתקן אוטומטי לרכבים, מחסנים, חדרים טכניים.</li> <li>• <u>בקומת מרתף -1</u>: ממ"ק, מקומות חניה עם מתקן אוטומטי לרכבים, פלטות חניה לאופנועים, חדרים טכניים, שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עם גישה דרך מדרגות פנימיות, 2 חצרות אנגליות. סה"כ 36 מקומות חניה לרכב פרטי, 2 מקומות חניה לרכב נכים, 6 מקומות חניה לאופנועים, 32 מקומות חניה לאופניים, קיימת גישה לכלל קומות המרתף דרך 2 מעליות וגרעין מדרגות.</li> <li>• <u>בקומת קרקע</u>: מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, פיר ל-2 מעליות, גרעין מדרגות, 1 יח"ד עם חצר אחורית וצדדית פרטית מוצמדת, 2 חצרות אנגליות במרווח צדי ומדרגות גישה פנימיות לשטח מוצמד בקומת המרתף, 1 יח"ד עם חצר צדדית פרטית מוצמדת.</li> <li>• <u>בקומות 1-7</u>: 2 יח"ד עם מרפסת גזוזטרה ומסתור כביסה לכל אחת, ו-2 יח"ד עם מסתור כביסה לכל אחת, וממ"ק.</li> <li>• <u>בקומה 8</u> גג חלקית: ממ"ק, 2 יח"ד עם מרפסת גג לכל דירה.</li> <li>• <u>על הגג עליון</u>: מערכות סולאריות ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעין המדרגות ומעלית.</li> <li>• <u>במגרש</u>: תא קליטה לרכב, חצר משותפת, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, חדר בלוני גז, חצרות פרטיות מוצמדות, חצרות אנגליות.</li> <li>• הבקשה כוללת סימון עוגנים פולימרים זמניים אשר חודרים לחלקות הגובלות לרבות שטחי ציבור.</li> </ul>

**מצב קיים:**

על המגרש בית מגורים ומשרדים קיים בן 4 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית ומרתף. בקומות א-ד משרדים ובקומה ה' 1 יח"ד.

**ממצאי תיק בניין:**

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הקמת בית משרדים ומגורים בן 5 קומות מעל מרתף המכיל מקלט, ח"ש ו-2 מחסנים, מעלית וחדרים טכניים. בקומות ב,ג משרדים, ובקומות ד-ה דירת מגורים בכל קומה, סה"כ 2 יח"ד, לרבות פיר מעלית וחדר מכונות על הגג.	1960	450
	שימוש חורג מדירת מגורים למשרדים בקומה ד' של הבניין לתקופה של 10 שנים.	2008	07-09333

**בעלויות:**

לפי הרישום בנסח טאבו הנכס הינו בניין מגורים בעל 13 תתי חלקות אשר נרשמו בבעלות החברה נכסי משפחת יעקב האפט בע"מ- להלן המבקשים, והבקשה חתומה ע"י נציג החברה ומורשה חתימה מטעמה. **נשלחו הודעות לפי תקנה 36 א' לבעלי הזכות בנכס בחלקות הגובלות ולא התקבלו התנגדויות.**

**התאמה לתכנית 3729 א' רובע 4** מחוץ לתחום אזור ההכרזה, רחוב ראשי, מגרש לא גדול.  
- ההיתר המקורי משנת 1960.  
- החישובים הסטטיים נבדקו על ידי יועץ מהנדס העיר וניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה.

מותר	מוצע	סטייה
מס' קומות	8 קומות + קומת גג חלקית	8 קומות
<u>גובה קומה:</u>	3.30 מ' ברוטו	בכל הקומות עד 3.30 מ' בהתאם למותר.
<u>צפיפות:</u>	לפי מקדם צפיפות של 90 מהשטחים הכוללים (5500~מ"ר) = ~60 יח"ד	32 יח"ד
<u>שטחי שירות:</u>	20% מהשטחים המתוכננים לפחות יוקצו לשטחי שירות.	כ-24% בהתאם.
<u>קווי בניין:</u>		
קדמי מזרחי לרחוב ויצמן לאחר הפקעה	1.50 מ'	בהתאם.
אחורי מערבי	5.00 מ'	בהתאם.
צדדי צפוני	3.00 מ'	3.00 מ'
צדדי דרומי	3.00 מ'	3.00 מ'

	בהתאם.	הבלטה של 1.6 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.	<b>מרפסות:</b> <b>קווי בניין למרפסות</b>  <b>שטח</b>
	210 מ"ר שטחי מרפסות שטחי המרפסות הינו 17 מ"ר- השטח העולה על 14 מ"ר הוגדר כשטח עיקרי והינו בהתאם סל שטחי הבניין- בהתאם למותר	עד 14 מ"ר עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטחן הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר (384 מ"ר). שטח מרפסות העולה על האמור לעיל יחושב כשטח עיקרי .	<b>עיצוב המרפסות</b>
	בהתאם למותר.	-לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות קופצות)	
	בהתאם למותר.	-חומרי גמר מרפסות אחיד	
	בהתאם .	יותר בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע בתנאי שתשמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.0 מ' מקו הבניין.	<b>בינוי בקומת הקרקע:</b>
	בהתאם.	בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשרות כלל הדיירים.	
	בהתאם.	בתחום המגרש יוקצה שטח לחניית אופניים.	
	בהתאם.	תותר הצמדת שטחי חוץ מגוננים ליח"ד בקומת קרקע במרווחים צדיים ואחורי.	
	בהתאם.	קומת הגג תבנה בנסיגה שלא תפחת מ-3.00 מ' מקו חזית הקדמית.	<b>קומת גג חלקית:</b>
	בהתאם.	ו-2.00 מ' מקו החזית האחורית.	<b>נסיגות</b>

	4.50 מ' בהתאם.	כולל מעקה הגג העליון 4.50 מ'	<b>גובה הבניה על הגג</b>
	4.50 מ' בהתאם למותר .	כולל מבנה המעלית/ מדרגות 5.00 מ'	<b>גובה המתקנים הטכניים</b>
	מתוכננים מתקנים טכניים על גג עליון עם גישה דרך גרם המדרגות הכללי של הבניין.	על הגג העליון מתקנים טכניים לשירות הבניין והבטחת גישה למתקנים דרך השטחים המשותפים	<b>מתקנים טכניים על גג הבניין: שימושים וגישה</b>
	בהתאם.	יתוכננו מזגנים לכל יח"ד וימוקמו כך שלא יובלטו ממישור חזית הבניין: - בפיר ייעודי - במרפסת שירות - על הגג העליון	<b>מזגנים</b>
	בהתאם למותר. בהתאם למותר. בהתאם למותר.	נדרש לכל יח"ד ובאופן שאינו חורג מקונטור הבניין. ביח"ד הפונות לחזית קדמית בלבד, יותר פתרון בתחום המרפסת הקדמית.  בהתאם להנחיות המרחביות- עומק 0.60 מ' / אורך 2.00 מ'  חפיפה ואחידות לכל גובה הבניין לרבות חומרי הגמר	<b>מסתורי כביסה:</b>  <b>עיצוב המסתורים</b>
	גישה אחת למרתפי החניה ע"י תא קליטה לרכב למתקני חניה אוטומטיים - בהתאם.	הנגישות לחניה תהיה אחת למגרש לכל היותר, ותוצמד, ככול הניתן, לדופן הצדית של המגרש.	<b>חניה:</b>
		-אישור מקדמי לבניה ירוקה לעמידה בתקן 5281 -אישור נגישות המבנה (נספח+ טופס נלווה) -נספח יציבות חתום ע"י מתכנן השלד של הפרויקט	<b>הוראות נוספות למתן היתר:</b>

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
קומות	2-4 קומות	3 קומות	
גובה קומות	מרתף עליון לא יעלה על 4.00 מ' מרתף תחתון לא יעלה על 3.50 מ' (מרצפה עד תחתית תקרה)	בהתאם. בהתאם.	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע	חניה, חדרים טכניים, שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע בהתאם.	

		המשמש כחדר משחקים.	
	~617 מ"ר בהתאם.	85% משטח המגרש = 617.94 מ"ר.	<b>תכסית</b>
	24 מחסנים בשטח של 6-7 מ"ר למחסן -בהתאם.  בהתאם.	מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של עד 12 מ"ר ובמספר שאינו עולה על מס' היח"ד.  בקומות המרתף התחתונות שטחי המחסנים לא יעלו על 5% משטח המרתף (617.94*5% מ"ר = 30.85 מ"ר).	<b>מחסן</b>
	שטח הדירה בקומת הקרקע הינו ~140 מ"ר ושטח המוצמד אליה במרתף אינו עולה על 140 מ"ר- בהתאם.	ביחידות מגורים צמודות קרקע רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומות הקרקע ובלבד ששטח המרתף לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.	<b>הצמדות</b>

**התאמה לתקנות התכנון והבניה ומדיניות אדריכל העיר/ הנחיות מרחביות:**

הערות	לא	כן	
		+	<b>מפלס הכניסה הקובעת</b> עד 0.5 מ' ביחס למפלס המדרכה הסמוכה
		+	<b>גדרות ושערים</b> גדר קדמית לרחוב בגובה 0.70 מ' גדר בין מגרשים שכנים 1.50 מ'
נדרש אזור המתנה לרכבים , שביל כניסה וגישה לעובדי תברואה לפחי האשפה לאחר הפקעה, השבילים צומצמו עד כמה שניתן לטובת הגינון, רוחבה 3.53~.		+	<b>פיתוח שטח</b> -מפלס רצועת הגינון יהיה כמפלס הרחוב ובכל מקרה, לא יעלה על 0.40 מ' מעל מפלס זה. -רצועת גינון רציפה ככל הניתן וברוחב של לפחות 2.00 מ' מהמרווח הקדמי וכן, דרכי הגישה והשטחים המרוצפים יתוכננו באופן שיתיר שטח גינון זה -עומק שתילה לבתי גידול לעצים מעל מרתפים בעומק 1.2 מ' -יש למקם את מדרגות הכניסה לבניין מעבר לרצועת הגינון בחלקו הפנימי של המרווח הקדמי
15%*727 מ"ר = 109 מ"ר. מתוכננים ~111 מ"ר שטחי חלחול. בשל אילוצי המגרש אשר כוללים בין היתר במרווח הקדמי - הפקעה, אזור המתנה לתא קליטה לרכב, ותכנון של רוב הבנייה מעל הקרקע עד קו מגרש לפני הפקעה, אין מקום לשטחי חלחול במרווח הקדמי וכל שטחי החלחול ממוקמים במרווח אחורי, ניתן לאשר בהתאם להנחיות המרחביות. יש לדאוג שהריצוף במרווח האחורי יהיה ריצוף מחלחל בלבד!		+	<b>חלחול מי נגר</b> : לפחות 15% משטח המגרש יהיו פנויים עבור חלחול וגינון. ככלל, שטחים אלו יהיו רציפים בחפיפה לרצועת הגינון הקדמית. היה ושטחי החלחול ברצועה הקדמית קטנים מ-15%, ניתן למקם את היתרה במרווח האחורי. במגרשים בהם הבנייה מעל הקרקע מותרת עד קו המגרש ימוקמו שטחי החלחול במרווחים הנותרים.
		+	<b>חומרי גמר הבניין</b> חומר הגמר העיקרי יהיה טיח בגוון בהיר/ בטון חשוף/ לבני סיליקט בהירים וכן, יותר חיפוי דקורטיבי לשם הדגשות עיצוביות של החזית.
		+	<b>מתקני תשתית וטכניים</b> -ימוקמו בצמוד לגבול המגרש הצדדי ובניצב לרחוב

<p><b>מתוכנן פתח אוורור במרווח צדי צפוני באופן אשר משתלב עם דופן חומה פנימית, ניתן לאשרו כפי שהוצג.</b></p>		<p>+</p> <p>+</p>	<p>-יש להרחיק את הנישות ב-1.00 מ' מהגדר הקדמית</p> <p>- מתקני אוורור ושחרור עשן ממרתפים יוצמדו לגבול המגרש הצדדי או האחורי בלבד. יש להפנות את פתחי האוורור לכיוון פנים המגרש.</p>
		<p>+</p>	<p><b>מערכות סולריות</b> מערכת סולריות לכל יח"ד</p>
		<p>+</p>	<p><b>דוודים</b> דודי האגירה של המערכות הסולריות יתוכננו בתחום שטחי הדירות/ קומות</p>
		<p>+</p>	<p><b>חצר אנגלית</b> שטח חצר אנגלית לא יעלה על 10 מ"ר לכל חזית בה מותרת הקמת חצר אנגלית, ברוחב שלא יעלה על 1.5 מטרים .</p>

## חו"ד מכון רישוי

**תומר ברוורמן 26/05/2020**

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".

## תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען ב - 26.4.20  
הבקשה כוללת: מבנה מגורים החדש עם 32 יחידות דיור ( 22 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 10 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

דרישת התקן:

35.3 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לרכב נכים

6 מקומות חניה לאופנועים

32 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

36 מקומות חניה לרכב פרטי במתקן חניה אוטומטי תת קרקעי

2 מקומות חניה לרכב נכים במתקן חניה

6 מקומות חניה לאופנועים במתקן חניה

32 מקומות חניה לאופניים בחדר אופניים במרתף

הוגש נספח תנועה

חוות דעת:

תכנית פיתוח אושרה באגף התנועה ונמצאת במסמכי תנועה וחניה

המלצה: לאשר את הבקשה

## כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

## אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: אקוסטיקה, גרטרור  
התווספו תנאים בהיתר לנושאים: אקוסטיקה  
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

#### גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי.  
כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה/ העתקה של עצים כמפורט בטבלה זו.  
יש לנטוע במגרש 7 עצים בערך של 700 ש"ל לעץ.

עץ זית מספר 1 בקוטר גזע 17.5 ס"מ להעתקה במגרש לחצר האחורית לפי הסימון בתכנית ההגשה.  
עץ זית מספר 2 בקוטר גזע 130 ס"מ להעתקה במגרש לחצר האחורית לפי הסימון בתכנית ההגשה.  
2 עצי ברכיכטון אדרי במדרכה (מספרים 3 ו-4) אשר גזומים מתחת לקו מתח חשמל הינם לשימור.

ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### מקלוט

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

#### אדריכלות מכון הרישוי

מומלץ לאשר את התכנון המוצע  
המלצה: לאשר את הבקשה

#### 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: 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
1	זית אירופי	7.0	17.5	17.5	העתקה	1,928
2	זית אירופי	8.0	130.0	5.0	העתקה	127,354
3	ברכיכטון אדרי	6.0	35.0	3.0	שימור	3,694
4	ברכיכטון אדרי	6.0	30.0	3.0	שימור	2,711

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 5 קומות ומרתף במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה.  
והקמת בניין חדש למגורים, בן 7 קומות ו-1 קומות גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף,  
עבור 32 יח"ד עם, הכולל:

- **בקומות המרתף:** מקומות חניה עם מתקן אוטומטי לרכבים ואופנועים, מקומות חניה לאופניים, מחסנים, חדרים טכניים, ממ"ק, שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עם גישה דרך מדרגות פנימיות.  
סה"כ 36 מקומות חניה לרכב פרטי, 2 מקומות חניה לרכב נכים, 6 מקומות חניה לאופנועים, 32 מקומות חניה לאופניים, קיימת גישה לכלל קומות המרתף דרך 2 מעליות וגרעין מדרגות.

- **בקומת קרקע:** מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, פיר ל-2 מעליות, גרעין מדרגות, 1 יח"ד עם חצר אחורית וצדדית פרטית מוצמדת, 2 חצרות אנגליות במרווח צדי ומדרגות גישה פנימיות לשטח מוצמד בקומת המרתף, 1 יח"ד עם חצר צדדית פרטית מוצמדת.
- **בקומות 1-7:** 2 יח"ד עם מרפסת גזוזטרה ומסתור כביסה לכל אחת, ו-2 יח"ד עם מסתור כביסה לכל אחת, לרבות ממ"ק בכל אחת מהקומות.
- **בקומה 8 גג חלקית:** ממ"ק, 2 יח"ד עם מרפסת גג לכל זירה.
- **על הגג עליון:** מערכות סולאריות ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעין המדרגות ומעלית.
- **במגרש:** תא קליטה לרכב, חצר משותפת, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינן ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, חדר בלוני גז, חצרות פרטיות מוצמדות, חצרות אנגליות.

לרבות עוגנים פולימרים זמניים החודרים לחלקות הגובלות לרבות שטחי ציבור.

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

#### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בנייה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התוכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
4. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

#### תנאים בהיתר

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, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה / כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, כמו כן הדירה בקרקע עם שטח נלווה במרתף יהווה יחידה אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת הפיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

#### תנאים להתחלת עבודות

קבלת אישור תיאום הנדסי לפני תחילת עבודות הבנייה.

#### הערות

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

**הערה: הודעה על טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה**

#### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בנייה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התוכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
4. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

#### תנאים בהיתר

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, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה / כל אחת על כל מפלסיהן יהיו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, כמו כן הדירה בקרקע עם שטח נלווה במרתף יהווה יחידה אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת הפיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

#### תנאים להתחלת עבודות

קבלת אישור תיאום הנדסי לפני תחילת עבודות הבנייה.

#### הערות

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

הערה: הודעה על טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1  
רשות רישוי מספר 0157-20-1 מתאריך 01/07/2020

- לאשר את הבקשה להריסת בניין קיים בן 5 קומות ומרתף במגרש שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה. והקמת בניין חדש למגורים, בן 7 קומות ו-1 קומות גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו-3 קומות מרתף, עבור 32 יח"ד עם, הכולל:
- **בקומות המרתף:** מקומות חניה עם מתקן אוטומטי לרכבים ואופנועים, מקומות חניה לאופניים, מחסנים, חדרים טכניים, ממ"ק, שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע עם גישה דרך מדרגות פנימיות. סה"כ 36 מקומות חניה לרכב פרטי, 2 מקומות חניה לרכב נכים, 6 מקומות חניה לאופנועים, 32 מקומות חניה לאופניים, קיימת גישה לכלל קומות המרתף דרך 2 מעליות וגרעין מדרגות.
  - **בקומת קרקע:** מבואת כניסה, חדר אשפה, חדר בלוני גז, פיר ל-2 מעליות, גרעין מדרגות, 1 יח"ד עם חצר אחורית וצדדית פרטית מוצמדת, 2 חצרות אנגליות במרווח צדי ומדרגות גישה פנימיות לשטח מוצמד בקומת המרתף, 1 יח"ד עם חצר צדדית פרטית מוצמדת.
  - **בקומות 1-7:** 2 יח"ד עם מרפסת גזוזטרה ומסתור כביסה לכל אחת, ו-2 יח"ד עם מסתור כביסה לכל אחת, לרבות ממ"ק בכל אחת מהקומות.
  - **בקומה 8 גג חלקית:** ממ"ק, 2 יח"ד עם מרפסת גג לכל דירה.
  - **על הגג עליון:** מערכות סולאריות ומתקנים טכניים עם גישה באמצעות גרעין המדרגות ומעלית.
  - **במגרש:** תא קליטה לרכב, חצר משותפת, פיתוח שטח, משטחים מרוצפים, גינון ונטיעות, גדרות בגבולות המגרש, חדר בלוני גז, חצרות פרטיות מוצמדות, חצרות אנגליות.
- לרבות עוגנים פולימרים זמניים החודרים לחלקות הגובלות לרבות שטחי ציבור.

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

#### תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור בנייה ירוקה לעמידה בתקן 5281 בהתאם להוראות התוכנית.
3. הצגת פתרון מאושר על ידי הידרולוג ורשות המים לצורך שאיבת מי תהום בהתאם לחוק הפיקוח על קידוחי מים.
4. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.

#### תנאים בהיתר

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, הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה / כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול, כמו כן הדירה בקרקע עם שטח נלווה במרתף יהווה יחידה אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. לפני תחילת עבודות הבנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מחלקת הפיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.
3. השבת מי התהום, במידה וישאבו לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.

#### תנאים להתחלת עבודות

קבלת אישור תיאום הנדסי לפני תחילת עבודות הבנייה.

#### הערות

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

הערה: הודעה על טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נמסרה לעורך הבקשה

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-0651	תאריך הגשה	14/05/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	סמטת הכרמל 26 סמטת הכרמל 30	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	7/7002	תיק בניין	0249-002
מס' תב"ע	3888, 4552	שטח המגרש	7090

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גילקרוב אילן	רחוב חזית חמש 29ב, חולון 5823218
בעל זכות בנכס	גילקרוב אילן	רחוב חזית חמש 29ב, חולון 5823218
עורך ראשי	אליאס הרצל	רחוב יורה 9, תל אביב - יפו 6764069
מתכנן שלד	אליאס הרצל	רחוב יורה 9, תל אביב - יפו 6764069

### מהות הבקשה: (אדר' שמעון ברנשטיין)

מהות עבודות בניה
שינויים במבנה בן קומה אחת שלא נמצא לגביו כל היתר בנייה, הנמצא בשוק הכרמל בתחום ייעוד של מבנים ומוסדות ציבור, הכוללים: - החלפת גג אסבסט מתפורר בגג איסכורית חדש. - הגדלת הפתחים בחזיתות הדמית והאחורית.

### מצב קיים:

מבנה בן קומה אחד.
-------------------

### ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
		לא נמצאו היתרים.	

תביעות משפטיות	23/12/19	על הבנייה המבוקשת בבקשה זו יצא צו הריסה מנהלי מספר 20191134	
----------------	----------	---	--

### בעלויות:

החלקה בבעלות מדינת ישראל, חלק מהחלקה הופקעה לפי סעיף 19 בהתאם לתב"ע 3888, כן כן, זכויות נוספות של העירייה בחלקה הינן בהליך רישום לפי תכנית א"ח 4552. מבקש הבקשה מחזיק במבנה הידוע כמבנה מספר 126מ וזאת מכח הסדר גישור שקיל תוקף של פסק דין שניתן ביום 23.01.2019 - הוגש אישור נכסי העירייה להחלפת הגג בלבד.
--

### הערות נוספות:

1. בקשה דומה הוגשה ונשללה ברשות רישוי ב - 22/01/2020 שכן, בתכנית שהוגשה לא היה מדובר רק בהחלפת גג האסבסט כפי שהתבקש בתיק המידע אלה ב:
  - החלפת הרצפה ברצפת בטון.
  - הריסת החזית האחורית והקדמית ובנייתם עם פתחים חדשים.
  - יציקת עמודי בטון מזויין לחיזוק קירות המבנה.
  - הגבהת הקומה בכ-0.60 מ'.

עמ' 11

0249-002 20-0651 <ms\_meyda>

עבודות אשר לא ניתנות לאישור שכן, המבוקש סותר הוראות תכנית 3888, אשר על פיה המגרש בחלקו מיועד להריסה לצורך הפקעה להרחבת רחוב סמטת הכרמל. התקבלה חוות דעת מפורטת מהפיקוח המתייחסת למצב הקיים ולהיקף ההריסה, לפיכך מה שהיה בבקשה הקודמת אינו מדויק ומדובר רק על החלפת הגג והרחבת הפתחים הקיימים, ללא הריסתם. כמו כן, לא מגביהים את קומת הגג.

### **חו"ד מכון רישוי**

**עמי סיידוף 24/06/2020**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי עמי סיידוף

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

### **איכות הסביבה**

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: החלפת גג אסבסט 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:**

**חיים זילברמן 22/06/2020**

מבוקש בזמן בנייה:

בגג מבוקש בנוי.

בקירות חוץ קיימים בחזית צפונית וחזית דרומית בוצעו הרחבת פתחים קיימים ונפתחו פתחים נוספים חדשים.

### **חו"ד נוספות:**

**נכסים - מירי גלברט 26/05/2020**

חלקה 7 בגוש 7002 בבעלות מדינת ישראל, חלק מהחלקה הופקעה לפי סעיף 19 בתאם לתב"ע 3888, כמו כן, זכויות נוספות של העירייה בחלקה הינן בהליך רישום לפי תכנית א"ח 4552.

תב"ע ייעדה את מקרקעי העירייה המהווים תא שטח 612 למבנים ומוסדות ציבור והתירה ביעוד זה שימוש עבור שוק. אילן גילקרוב מבקש הבקשה מחזיק במבנה הידוע כמבנה מספר 126 וזאת מכח הסדר גישור שקיבל תוקף של פסק דין שניתן ביום 23.01.2019. המבקש חתם על כתב התחייבות לעניין השיפוץ בשוק המערבי וכן הליך הסדר הזכויות מול העירייה.

- ביום 19/05/2020 נחתם תוספת לכתב התחייבות מיום 12/08/2019 שבו ההסכמה למתן זכות כלשהי בשטח הדרך אינו מקנה לו כל זכות קניינית בשטח.

אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' שמעון ברנשטיין)**

לאשר את הבקשה להחלפת גג אסבסט בגג איסכורית והגדלת הפתחים בחזיתות הקיימות. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### **תנאים למתן היתר**

תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

### **הערות**

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו שום אישור לשימוש בשטח המבנה. כמו כן, אין בו כדי למנוע ביצוע הפקעת השטח לצורך הרחבת הדרך בעתיד.

הערה: הודעה על טיוטת חוות דעת מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה

**לאשר את הבקשה להחלפת גג אסבסט בגג איסכורית והגדלת הפתחים בחזיתות הקיימות.  
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :**

**תנאים למתן היתר**  
תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

**הערות**  
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו שום אישור לשימוש בשטח המבנה. כמו כן, אין בו כדי למנוע ביצוע הפקעת השטח לצורך הרחבת הדרך בעתיד.

**הערה : הודעה על טיוטת חוות דעת מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה**

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-0662	תאריך הגשה	19/05/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	נחלת בנימין 46	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	35/6920	תיק בניין	0003-046
מס' תב"ע	1200, 281, 44, 4841, 2650	שטח המגרש	930

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	א.ג.ו נכסים ובניה בע"מ	רחוב שד העצמאות 57, בת ים 5939548
בעל זכות בנכס	א.ג.ו נכסים ובניה בע"מ	רחוב שד העצמאות 57, בת ים 5939548
עורך ראשי	פייגין יהודה	רחוב מעלה הצופים 19, רמת גן 5248821
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מורשה חתימה מטעם המבקש	גבסו אילן	רחוב שד העצמאות 57, בת ים 5939548

### מהות הבקשה: (אדר' שמעון ברנשטיין)

מהות עבודות בניה
<p>ב- 2 בניינים לשימור: נחלת בנימין 46 ו- 48- שנמצאים בשלבי בנייה מתקדמים לפי היתר הקודם, הפיכת הבניינים למלונאות- מלון אחד העם 17, שינויים ותוספות בהתאם ליעוד המבוקש הכוללים: קומת מרתף 2-: הגדלת שטח קומה והסדרת בה: מקלטים לשימוש דו תכליתי כחדר אוכל עובדים, משרדים, שירותי עובדים, חדרים טכניים ומחסנים.</p> <p>קומת מרתף 1-: הגדלת שטח הקומה והסדרת בה: משרדים, חדרי שירותים, 6 חדרי אירוח, חדר כושר, מטבח ומחסנים.</p> <p>קומת קרקע: לובי קבלה, 2 מסעדות, מטבח, 5 חדרי אירוח וחדר אשפה.</p> <p>קומה ראשונה: 16 חדרי אירוח.</p> <p>קומות שנייה ושלישית: 17 חדרי אירוח בכל קומה.</p> <p>קומה רביעית: 16 חדרי אירוח.</p> <p>קומה חמישית: 14 חדרי אירוח, חדר משאבות ומקלחות.</p> <p>בקומת הגג העליון: בריכת שחייה פתוחה וגג טכני למערכות.</p> <p>בכל הקומות: שינוי מיקום המעליות וגרם המדרגות, תוספת מעלית, מעלית שירות ופיר כביסה.</p> <p>בחצר: גינה פרטית עורפית עם 2 ג'קוזים, שבילים מרוצפים, הריסת המדרגות היורדים למרתף וגדרות בגבולות המגרש.</p> <p>סה"כ יתקבל בית מלון בן 6 קומות המכיל 91 חדרי אירוח.</p>

### מצב קיים:

2 בניינים לשימור בני 2 קומות עם תוספת קומות בשלבי בנייה מתקדמים.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
נחלת בנימין 46			
	הקמת בניין בן קומה אחת מעל מרתף עבור מסחר	1924	64
	בניין בן 2 קומות עם מסחר ומגורים	1934	936
	שימור וחיזוק בניין מגורים קיים בן 2 קומות והקמת 2 קומות מרתף, 2 קומות נוספות עבור 6 יח"ד והקמת קומת גג חלקית.	05/09/2017	17-0436

	שינויים כלפי היתר הכוללים : הגדלת שטח מרתף 2- עם המגרש הסמוך בנחלת בנימין 48.	24/01/2019	18-1063
נחלת בנימין 48			
	הקמת בניין בן קומה אחת.	1932	1255
	הוספת קומה א'	1941	414
	הוספת יציע בחנות.	1978	394
	שיפוץ וחיזוק הבניין, תוספת בנייה ובניית מרתף חלקי.	2007	06-1172
	שימור וחיזוק בניין מגורים ומסחר קיים בן 2 קומות, תוספת שטח בקומות הקיימות, חלוקת שטחים מחדש, הסדרת מסחר בקומת הקרקע ו-3 יח"ד בקומה השנייה, תוספת 2 קומות עבור 6 יח"ד והקמת קומת גג חלקית עבור יח"ד.	2017	17-0436
	שינויים כלפי היתר 17-0436 הכוללים : הגדלת המרתף 2-.	22/01/2019	18-1062

### בעלויות:

הנכס בבעלות חברה א.ג.ו נכסים ובנייה בע"מ והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם, גבסו אילן.

### התאמה לתב"ע (תכנית 4841- מלון אחד העם 17, 2650 ב' - שימור מבנים, 44, 1200)

סטייה	מוצע	מותר		
<p>שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת: עיקרי</p> <p>שרות</p> <p>מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי</p> <p>שרות</p> <p>סה"כ עיקרי</p> <p>סה"כ שרות</p>	2222.95 מ"ר – לפי הצהרת עורך הבקשה.	2629 מ"ר		
	690.86 מ"ר- לפי הצהרת עורך הבקשה.	335.13 מ"ר		
	145.55 מ"ר- ניתן להעביר שטחים עיקריים מעל הכניסה אל מתחת לכניסה.	554.15 מ"ר- לפי הצהרת עורך הבקשה.	408.6 מ"ר	
		513.34 מ"ר- לפי הצהרת עורך הבקשה.	765 מ"ר	
		2771 מ"ר	3037.6 מ"ר	
	104 מ"ר- ניתן להמיר בשטחים עיקריים(נותרו כ-259 מ"ר)	1204.21 מ"ר	1100.13 מ"ר	
	תואם נספח בינוי	בהתאם לנספח בינוי	קווי בניין	
	91 יחידות אירוח	80 יחידות אירוח- מינימום	מס' יחידות מותר	
	6 קומות	6 קומות	מס' קומות	
	25.7 מ'	26 מ'	גובה במטרים	
	1.25 מ'	קומות 5 ו- 6 בנסיגה של 1.25 מ' ממעקה הגג הקדמי.	הוראות בינוי נסיגות	
	בהתאם לנספח הבינוי.	הקומה השישית תהיה זהה לתכנית הקומה החמישית	תכנית	

סטייה	מוצע	מותר	
	מתוכננת בריכה על גג הבניין עם הצללות בשמשיות- אושר ע"י מחלקת השימור.  בהתאם לנספח הבינוי.	מתחתיה.  תותר הקמת בריכה על גג המבנה.  תותר הבלטתן עד 1.50 מ' מקו הבניין.  קומה חמישית- 3.85 מ' נטו קומה שישית- 3.85 מ' נטו	בריכה  מרפסות  גובה קומות
	בית מלון. בקומת קרקע: לובי כניסה למלון ומסעדה	חזית מסחרית בקומת הקרקע, יחידות אירוח, שרותי מלון וכל שימוש נלווה אשר נועד לשמש את באי המלון, שימושי מסחר נלווים המיועדים לשרת את המשתמשים בשירותי המלון.	שימושים
יש לתכנן כ- 7% שטחי חלחול החסרים או לתכנן מתקני החדרה.	כ- 72%  מבדיקה גרפית מתוכננים כ- 8% שטח חלחול	עד 90% משטח המגרש  יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במטרה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע, השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר. ניתן יהיה לאשר פחות מ-15% שטחים חדירי מים אם יותקנו בתחום המגרש מתקני החדרה.	מרתפים תכסית  שטח חלחול

#### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
פטור מהתקנת מערכת סולרית אושר בתב"ע 4841		+	מתקנים על הגג
פטור מתקן חנייה בתחומי המגרש בהתאם לתכנית השימור 4841/ב'אושר בתב"ע 4841		+	חניה
תוכנן מנדף למטבח אשר מסתיים בקומת הגג העליונה.		+	מסעדה

#### הערות נוספות:

1. הבקשה הנ"ל חלה על 2 חלקות אשר אוחדו מכח תב"ע 4841- מלון אחד העם 17.
2. לשתי חלקות אלה, נחלת בנימין 46 ו- 48 התקבלו 2 היתרים: מס' 17-0434 בתאריך 08/03/2017 לנחלת בנימין 46 ו- מס' 17-0436 בתאריך 03.09.2017 לנחלת בנימין 48 לטובת תוספות ושינויים בבניין לשימור הכולל: תוספת שתי קומות וקומת גג חלקית לטובת מגורים.
3. בהמשך, הוגשו שתי בקשות לשתי החלקות לטובת שימוש חורג ממגורים לבית מלון, בקשות אלו אושרו בהחלטת ועדה בתאריך 04/03/2020 אך לא התקבל לכך היתר.
4. כעת, הבקשה מוגשת מכח תב"ע 4841 אשר איחדה את שתי החלקות לטובת בית מלון לצמיתות.

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

#### תנועה וחניה

הבקשה כוללת:

שינוי יעוד משני בנייני מגורים עם 27 יחידות דיור (26 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו-1 יחידה בשטח מעל 120 מ"ר) ומסחר בשטח 244 מ"ר לבית המלון עם 91 חדרי אירוח ומסחר בשטח 244 מ"ר בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה ובירור עם עורך הבקשה דרישת התקן: 0 מקומות חניה (בהשוות דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש)

חוות דעת:

עבור 27 יחידות דיור דרושים 27.3 מקומות חניה, עבור בית המלון עם 91 חדרי אירוח דרושים 18.2 מקומות חניה. בהשוות דרישת התקן בין שימוש הקיים והמבוקש לא דרוש הסדר מקומות החניה החדשים. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

#### כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

#### אצירת אשפה

מוצג נספח הכולל אישור אגף התברואה חתום ע"י מאיר ראובן מתאריך 28/05/2020, נספח זה תואם את המוצג בתכנית הראשית. המלצה: לאשר את הבקשה.

#### איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: גנרטור, אקוסטיקה, מנדוף. התווספו תנאים בהיתר לנושאים: אקוסטיקה, טרנספורמציה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

#### מקלט

יש לאשר את הפתרון 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
1	ברכיכיטון צפצפתי	6.0	23.0	1.0	שימור	
2	ברכיכיטון צפצפתי	4.0	27.0	1.0	שימור	

#### חו"ד מחלקת פיקוח:

##### אוסקר סילביו קריקון 05/10/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: מבצעים עבודות גמרים.

#### חו"ד נוספות:

##### הסדר קרקע - ליטל אגא'ני 07/05/2020

הוגשו מפות לצרכי רישום, אני מניעה להוצאת היתר בניה

##### גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 06/05/2020

בקשה לשינויים מבקשה קודמת מס' 1283-19 ללא שינוי והשפעה על העצים הקיימים ברחוב, לא נדרש טיפול לתחנת גנים ונוף.

##### מבנים לשימור - עדי רוז 05/05/2020

נחלת בנימין 46 - מבנה לשימור חו"ד מח' שימור להיתר לשינוי ייעוד למלון ותוספת קומה למבנה, 4.5.20

המבנה תוכנן ע"י אדר' ל. פינשטיין בסגנון אקלקטי בשנת 1924 ושימש למגורים.  
המבנה לשימור מתוקף תכנית השימור 2650' וממוקם באזור החיץ של הכרזת אונסק"ו - "העיר הלבנה".

למבנה היתר 17-0434 שקבע תוספת של 2 קומות בקונטור, ק. גג חלקית, 3 קומות מרתף, ק. מרתף עליונה לשטחים עיקריים, מעלית פנימית, ממ"ק, בניה חלקית בקיר משותף למבנה נחלת בנימין 48.  
היום נמצאים בשלב של חפיר ודיפון לנחלת בנימין 46-48.

למבנה היתר 18-1063, שקבע הגדלת שטח קומת מרתף 2- באופן שתהיה זהה וחופפת לקומת מרתף 1-, ועדכן בתכנית as made את שטח קומת מרתף 1- שגדל בעקבות קידוח כלונסאות הממוקמות ממזרח למיקום שסומן בהיתר הקודם.

למבנה תב"ע מאושרת 4841/תא שאיחדה את שני המגרשים: נחלת בנימין 46 ונחלת בנימין 48, שקבעה את שני המבנים ליעוד מלונאי לצמיתות ואפשרה להוסיף קומה נוספת למבנה: סה"כ 6 קומות על קרקעיות.

היום מבקשים לקדם היתר בניה התואם את התב"ע: שימוש מלונאי בשני המבנים ובכל הקומות, כולל: בקומת מרתף - 1, מבקשים שימושים נלווים למלונאות, בקומת קרקע: מבקשים לובי מלון ושימושים מסחריים, ביתר הקומות: חדרי מלון ושימושים נלווים למלון. ותוספת של קומה אחת על קרקעית, סה"כ 6 קומות על קרקעיות.

מחלקת השימור ממליצה בחיוב על בקשתם בהתאם לתב"ע המאושרת, בתנאי שימור שני המבנים בהתאם למקור, בהתאם לתיק התיעוד, לחו"ד מח' שימור ו.מ.מ. ובהתאם להנחיות הבאות:

- 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 התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. תיק התיעוד למבנה אושר. בכל מקרה, במידה וידרשו, יוצגו פרטים לביצוע, לתיאום ואישור עם מח' השימור, לפני הביצוע בשטח.

אדר' ירמי הופמן  
מנהל מח' השימור  
עדי רוז, אדר'

## חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' שמעון ברנשטיין)

לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות נחלת בנימין 46 ו-48, שינויי ייעוד ממגורים ומסחר לבית מלון לצמיתות, תוספת קומה כתכנית הקומה שמתחתיה, סה"כ יתקבל מלון בן 6 קומות המכיל 91 חדרי אירוח, בהתאמה לתכנית 4841. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

### תנאים למתן היתר

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. יש להתאים שטח החלחול ל-15% משטח המגרש או לחילופין מתקני החדרה במגרש.
3. יש להציג אישור משרד התיירות בדבר התאמת תכנון המבנה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות על עדכונים מעת לעת.
4. התייחסות להיבטים של בניה ירוקה ככל המתאפשר במבנה לשימור.
5. חוות דעת אקוסטית אשר תתייחס לנושא מיגון דירתי, מערכות מכניות, בריכת השחייה ואמצעים אקוסטיים לשימושים עתירי קהל והשפעתם על המלון והסביבה, לאישור הרשות לאיכות הסביבה

### תנאים בהיתר

1. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ-05.05.20 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. כל שטח המלון יהיה יחידה מלונאית אחת שלא ניתן לפצלה.

### תנאים לאיכלוס

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 128 לתקנות המקרקעין לעניין" אי מכירת חלק ו/או חלקי המבנה ללא הסכמת עיריית תל אביב יפו. כל נפח הבנייה ירשם כיחידה מלונאית אחת שלא ניתן לפצלה, זיקת הנאה במרווח הקדמי עבור משתמשי המדרכה ואי סגירת המרפסות הפתוחות.

### הערות

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

2. מילוי כל דרישות מח' השימור כתנאי לקבלת תעודת גמר.  
הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה

**ההחלטה : החלטה מספר 3**  
**רשות רישוי מספר 0157-20-1 מתאריך 01/07/2020**

לאשר את הבקשה לאיחוד חלקות נחלת בנימין 46 ו-48, שינויי ייעוד ממגורים ומסחר לבית מלון לצמיתות, תוספת קומה כתכנית הקומה שמתחתיה, סה"כ יתקבל מלון בן 6 קומות המכיל 91 חדרי אירוח, בהתאמה לתכנית 4841. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

**תנאים למתן היתר**

1. תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. יש להתאים שטח החלחול ל- 15% משטח המגרש או לחילופין מתקני החדרה במגרש.
3. יש להציג אישור משרד התיירות בדבר התאמת תכנון המבנה לתקנים הפיזיים של משרד התיירות על עדכונים מעת לעת.
4. התייחסות להיבטים של בניה ירוקה ככל המתאפשר במבנה לשימור.
5. חוות דעת אקוסטית אשר תתייחס לנושא מיגון דירתי, מערכות מכניות, בריכת השחייה ואמצעים אקוסטיים לשימושים עתירי קהל והשפעתם על המלון והסביבה, לאישור הרשות לאיכות הסביבה

**תנאים בהיתר**

1. ביצוע כל הנחיות מחלקת השימור באישורם מ- 05.05.20 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
2. כל שטח המלון יהיה יחידה מלונאית אחת שלא ניתן לפצלה.

**תנאים לאיכלוס**

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 128 לתקנות המקרקעין לעניין" אי מכירת חלק ו/או חלקי המבנה ללא הסכמת עיריית תל אביב יפו. כל נפח הבנייה ירשם כיחידה מלונאית אחת שלא ניתן לפצלה, זיקת הנאה במרווח הקדמי עבור משתמשי המדרכה ואי סגירת המרפסות הפתוחות.

**הערות**

1. ההיתר למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. מילוי כל דרישות מח' השימור כתנאי לקבלת תעודת גמר.

הערה: הודעה על טיוטת חו"ד מהנדס העיר, נמסרה לעורך הבקשה