

ח' תשרי תשפ"א  
26 ספטמבר 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0275 תאריך: 24/09/2020 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
מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל
מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור
מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר
ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל
ע"י מ"מ יו"ר הוועדה, הגב' אופירה יוחנן וולק	
מ"מ מהנדס העיר	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	מרקו טלמון	רוטשילד 30	0008-030	20-1094	1
4	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	גורוביץ מיכאל	שור משה פרופ' 18	0487-018	20-1078	2

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-1094	תאריך הגשה	06/08/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד

כתובת	שדרות רוטשילד 30	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	30/7462	תיק בניין	0008-030
מס' תב"ע	תעא/2816(2), 4013, 2816, 2816	שטח המגרש	1342

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מרקו טלמון	שדרות רוטשילד 30, תל אביב - יפו 6688209
בעל זכות בנכס	מרקו טלמון	שדרות רוטשילד 30, תל אביב - יפו 6688209
עורך ראשי	מרידור משה	רחוב בלקינד 1, תל אביב - יפו 62151
מתכנן שלד	טרקטנברג גבריאל ראובן	דרך בגין מנחם 44, תל אביב - יפו 6618360

### מהות הבקשה: (אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
פיצול דופלקס בקומות 26-27 ל-3 יחידות דיור (אחת בקומה 27 ו-2 דירות בקומה 26), הקמת ממ"ד לכל דירה חדשה, ושינויים בחלוקת השטחים הפנימיים הכוללים בין היתר הוספת קיר מחיצה בין שתי הדירות והסדרת כניסה חדשה לכל דירה בקומה 26, בבניין מגורים קיים בן 27 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג. סה"כ לאחר הפיצול: 63 יחידות דיור.

### מצב קיים:

מבנה מגורים בן 27 קומות מעל קומת קרקע ו-6 קומות מרתף, סה"כ 61 יחידות דיור.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	חפירה ודיפון.	29/08/2006	06-0857
היתר	בניה חדשה-בניה בשלבים- 5 קומות מרתף בכפוף להיתר 06-0857 לחפירה ודיפון.	29/04/2008	08-0217
היתר	בניה חדשה- השלמת בניה לפי היתר 08-0217 - בניין מגורים בן 27 קומות עבור 75 דירות.	14/07/2009	09-0502
היתר	איחוד דירות בקומות 26-27, 14, 19, 7, 5, 3 והקמת מעלית ומדרגות מהפנטהאוז לגג (קומות 27-28). סה"כ 59 דירות בבניין.	23/12/2011	11-0793
היתר	שינויים כלפי היתר 11-0793 והוספת 2 דירות בקומות 3 ו-4. סה"כ 61 דירות בבניין.	24/12/2013	13-1494

תביעות משפטיות	צו מנהלי להפסקת עבודה. הצו בתוקף ובטיפול מחלקת פיקוח. עם זאת אין מניעה מלהתקדם עם הבקשה לפיצול דירות.	27/04/2020	62-2-2020-0014
----------------	---	------------	----------------

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, בעל 62 חלקות משנה וחתומה ע"י הבעלים של 1 מהם, ונשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות מצד בעלי נכסים נוספים בבניין.
--

### התאמה לתכנית 2816 א אזור אלנבי – נחלת בנימין

מס' יחידות מותר	מותר	מוצע	סטייה
	77 יחידות דיור	63 יחידות דיור	
שטח ממוצע לדירה	שטח יחידת דיור ממוצע בבניין כ- 110 מ"ר עיקרי כולל מרפסות.	בהתאם למותר	

### התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים רוחב מסדרון/פודסט	*	
חדרים רטובים אוורור	*	
מרפסת	*	
חיזוק וחישובים סטטיים	*	

### הערות נוספות:

- מוצע פיצול דירה דופלקס בקומה 26-27 שאושרה בהיתר 11-0793 משנת 2012 ואין שינוי בקונטור הקומה.
- הבקשה כוללת הקמת ממ"ד חדש עבור כל הדירות החדשות, כך שלאחר הפיצול בקומה 26 גודל הדירה הצפונית כ- 204.74 מ"ר לא כולל מרפסת וגודל הדירה הדרומית כ- 116.20 מ"ר לא כולל מרפסת, וגודל הדירה בקומה 27 כ- 321.47 מ"ר לא כולל גג מוצמד בשטח דומה.
- מפרט הבקשה הוגש עם חזיתות לא ברורות וסימונים לא ברורים בקומת הגג. יידרש כתנאי טכני תיקון סימונים בתנחות התכנית והחזיתות.

### חוו"ד מכון רישוי

**תומר ברוורמן 31/08/2020**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברוורמן

### תנועה וחניה

הבקשה כוללת: חלוקת דירה בשטח מעל 120 ל - 2 יחידות בשטח מעל 120 מ"ר דרישת התקן: 1.3 מקומות חניה לרכב פרטי חוות דעת

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בפרויקט לאחר השינויים קיימים 61 יחידות דיור (9 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו - 52 יחידות בשטח מעל 120 מ"ר). עבור כל הפרויקט דרושים 79 מקומות חניה, כאשר קיימים 110 מקומות חניה. המלצה: לאשר את הבקשה

### כיבוי אש

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

### גנים ונוף

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

### מקלט

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

### סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

**חו"ד מחלקת פיקוח:**

**אוסקר סילביו קריקון 27/04/2020**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: עבודות שלד בנויות באופן חלקית בהתאם לצו מנהלי להפסקת עבודה שהוצא. מבצעים עבודות גמרים.

צו מנהלי להפסקת עבודה מס' 2020-3007 מתאריך 15.01.2020.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אריאל אברהם)**

לאשר את הבקשה לפיצול דופלקס בקומות 26-27 ל-3 יחידות דיור, הקמת ממ"ד לכל דירה חדשה, ושינויים בחלוקת השטחים הפנימיים הכוללים בין היתר הוספת קיר מחיצה בין שתי הדירות והסדרת כניסה חדשה לכל דירה בקומה 26, בבניין מגורים קיים בן 27 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג. סה"כ לאחר הפיצול: 63 יחידות דיור.

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

**תנאים למתן היתר**

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

**תנאים לתעודת גמר**

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

**הערות**

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

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.**

**ההחלטה: החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 1-20-0275 מתאריך 24/09/2020**

לאשר את הבקשה לפיצול דופלקס בקומות 26-27 ל-3 יחידות דיור, הקמת ממ"ד לכל דירה חדשה, ושינויים בחלוקת השטחים הפנימיים הכוללים בין היתר הוספת קיר מחיצה בין שתי הדירות והסדרת כניסה חדשה לכל דירה בקומה 26, בבניין מגורים קיים בן 27 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג. סה"כ לאחר הפיצול: 63 יחידות דיור.

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

**תנאים למתן היתר**

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם בהתאם.

**תנאים לתעודת גמר**

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

**הערות**

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

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.**

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-1078	תאריך הגשה	03/08/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	שור משה פרופ' 18 רחוב רמז דוד 33	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	111/6213	תיק בניין	0487-018
מס' תב"ע	בי, 3729, 2710	שטח המגרש	754

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גורוביץ מיכאל	רחוב רמז דוד 33, תל אביב - יפו 6219216
בעל זכות בנכס	גורוביץ מיכאל	רחוב רמז דוד 33, תל אביב - יפו 6219216
עורך ראשי	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723
מתכנן שלד	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

### מהות הבקשה: (שמואל זלצר)

מהות עבודות בניה
תוספות ושינויים בדירת דופלקס, בקומה רביעית ובקומת הגג של בניין מגורים פינתי, העומד על פינת הרחובות שור ורמז. ביחידת הדיור המבוקשת לשינויים יש חדר יציאה לגג קיים לפי היתר משנת 1978. השינויים המבוקשים כוללים הרחבת חדר היציאה לגג, הקמת פרגולה, שינויים בחלוקה הפנימית בשני מפלסי הדופלקס. כמו כן מבוקשת הריסה של בנייה שנעשתה ללא היתר בקומת הגג.

### מצב קיים:

הבניין הקיים בן 4 קומות וחדר יציאה לגג, כולל 12 יחידות דיור בקומות טיפוסיות, מעל קומת עמודים מפולשת.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הקמת בניין מגורים בן 5 קומות ומקלט בקומה התחתונה, המכיל: בקומה א – כניסה ותא מעלית, ביתן פחי אשפה חדר חשמל, שטח מיועד ל-5 מכוניות ושטח פתוח. בקומות טיפוסיות ב'ה' 3 דירות, חדר שירות ותא מעלית בכל קומה. חדר כביסה וחדר מכוניות למעלית על הגג.	1964	994
	שינוי מיקום המקלט בקומה התחתונה.	1965	1041
	הוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה שמתחתיה ומרפסת גג ופרגולה. הפרגולה ללא כיסוי גג.	1978	170

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 12 חלקות משנה, ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36. המבקש הוא בעל חלקת משנה 10, שמוצמדים לה 82 מ"ר שטח בקומת הגג ו-13 מ"ר חניה בקומת הקרקע. נשלחו הודעות לפי תקנה 36' ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 3729'א' אזור רובע 4 מחוץ לאזור ההכרזה)

סטייה	מוצע	מותר	
	הצהרת מהנדס קונסטרוקציה כי העבודה המבוקשת הינה תוספת עצמאית מבחינה מבנית, והיא עומדת בכל דרישות ת"י 413.	בכפוף להשתלבות בבניין הקיים, שיפוץ הבניין וחיזוקו כנגד רעידות אדמה, או הוכחת עמידותו בהתאם לתקן ישראלי לעמידות בפני רעידות אדמה.	<b>עמידה בתקן ת"י 413</b>
	40 מ"ר כנדרש.  15.45% משטח הגג ומהקומה הטיפוסית.	כל חדר יציאה לגג לא יעלה בשטחו על 40 מ"ר, כולל שטח היטל המדרגות הפנימיות, וכל שטחי השירות השייכים לדירה.  עד 65% משטח הגג, או משטח קומה טיפוסית, הקטן מביניהם, לא כולל מרפסות ובליטות.	<b>שטחים תכסית</b>
	2.80 מרצפה עד תקרה, בהתאם למותר.  3.20 מ', בהתאם למותר.	כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יותר מ-3.0 מ' מפני ריצוף לתקרת החדר.  עד 4.50 מ', מפני הגג.	<b>גובה החדר</b>  כלל הבנייה על הגג
	3.50 מ' מקו החזית לכיוון רח' שור, בהתאם למותר.	בבניינים פינתיים 3.0 מ' מחזית קדמית אחת ו-2.0 מ' מחזית קדמית שנייה.	<b>בנייה בנסיגה מחזיתות הבניין</b> קדמי לצד רח' שור
	2.70 מ' בהתאם למותר.	גובה פרגולה לא יעלה על 3.0 מ' מפני ריצוף כולל גובה הקורה.	<b>פרגולה</b>
יש לפרט במפרטי החזיתות את חומרי הגמר.	לא הוצגה חומריות בחזיתות.	הצגת התאמה של המבוקש לבניין הקיים מבחינת חומרי הגמר בחזיתות.	<b>הוראות עיצוב</b>

#### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
יש להציג נספח אינסטלציה, לאישור השינויים במתקנים הרטובים בדירה.	*		אינסטלציה
בהתאם למבוקש		*	חישובי שטחים
חדר שירותים כלוא בקומה 4 – יש להציג פתרון אוורור.	*		אוורור

#### הערות נוספות:

- בבקשה מופיעות מרפסות סגורות בחזית דרומית, בדירה הנדונה בבקשה ובכל טור הדירות שמתחתיה, אשר קיבלו אישור, וזאת עולה מתעודת גמר משנת 1966, המתועדת בתיק הבניין.
- בהתאם לחו"ד היועמ"ש מיום 11.6.19, המפורטת בתיק המידע: יש להציג אחרי ועדה תכנית צל למימוש חלקי של הזכויות על הגג על ידי בעלי זכויות הנוספים בגג.

#### חו"ד מכון רישוי

**שרה לסקה 30/08/2020**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי

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

#### תנועה וחניה

הבקשה להרחבת דירה קיימת אינה דורשת התייחסות תנועה.

המלצה: לאשר את הבקשה

#### כיבוי אש

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

#### גנים ונוף

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

#### מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור 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:

#### ויקטוריה ולודרסקי 06/08/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח.

המבוקש בנוי חלקית: קונטור של קומה תחתונה של דירת דופלקס, תואמת את המצב בשטח. בקומה עליונה של הדירה טרם הרסו פרגולה ומחסן קיימים, המסומנים בתכנית הבקשה להריסה.

### **חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמואל זלצר)**

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בדירת דופלקס, בקומה רביעית ובקומת הגג של בניין מגורים פינתי, העומד על פינת הרחובות שור ורמז, הכוללים: הרחבת חדר היציאה לגג, הקמת פרגולה, שינויים בחלוקה הפנימית בשני מפלסי הדופלקס, וכן הריסה של בנייה שנעשתה ללא היתר בקומת הגג.

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

#### **תנאים למתן היתר**

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת נספח אינסטלציה, לאישור השינויים במתקנים הרטובים בדירה.
3. שיפוץ מידתי של הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ בהתאם לתיאום מול משה ממון, לעניין תוספות בנייה וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

#### **הערות**

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

**ההחלטה: החלטה מספר 2**

**רשות רישוי מספר 1-20-0275 מתאריך 24/09/2020**

עמ' 7

0487-018 20-1078 <ms\_meyda>

לאשר את הבקשה לתוספות ושינויים בדירת דופלקס, בקומה רביעית ובקומת הגג של בניין מגורים פינתי, העומד על פינת הרחובות שור ורמז, הכוללים: הרחבת חדר היציאה לגג, הקמת פרגולה, שינויים בחלוקה הפנימית בשני מפלסי הדופלקס, וכן הריסה של בנייה שנעשתה ללא היתר בקומת הגג.

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

#### **תנאים למתן היתר**

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת נספח אינסטלציה, לאישור השינויים במתקנים הרטובים בדירה.
3. שיפוץ מידתי של הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ בהתאם לתיאום מול משה ממון, לעניין תוספות בנייה וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

#### **הערות**

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

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**