

כ"ז אייר תשע"ד
27 מאי 2014

פרוטוקול

ישיבה: 1-14-0047 תאריך: 19/05/2014 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב - יפו

רשות רישוי

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
מ"מ מהנדס העיר	מנהלת אגף רישוי ופיקוח על הבניה	איריס לוין
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום
	ע. מרכז הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה
1	1	14-0603	0870-015	דבורה הנביאה 15	כהן שרלי ליוזה	תוספות בניה/תוספות בניה שונות
5	2	14-0394	2286-001	שטרייכמן יחזקאל 2	חגיגי יצחק	תוספות בניה/תוספות בניה שונות
7	3	13-2321	0783-041	טשרניחובסקי 41	מאיר דניאל עמוס	שינויים/שינויים/שינויים ללא תוספת שטח/חזית
9	4	14-0268	0330-016	אבן גבירול 54	בלייר איציק	הריסה/הריסה
11	5	14-0516	0008-123	רוטשילד 123	עתי יהודה	מעלית/תוספת מעלית חיצונית/פנימית
14	6	14-0257	3220-011	גר צדק 11	כהן אייל נתן	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
16	7	13-2542	3120-007	הערמון 7	בכר נואר	בניה חדשה/בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')
20	8	14-0381	3007-067	שבטי ישראל 67	פרא יסין	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
23	9	14-0397	3304-009	בר הופמן 9	האגוד הלותרני העולמי דה נורוויגיאן צ'ורץ	שינויים/שינויים/שינויים ללא תוספת שטח/חזית
25	10	14-0402	3657-006	ורשבסקי 6	יוספי דוד	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)
27	11	14-0323	0008-048	רוטשילד 48	אנט מרתיס שוקולד ציפס קוקי קומפני אינק	בניה חדשה/חפירה ו/או דיפון

רשות רישוי

מספר בקשה	14-0603	תאריך הגשה	17/03/2014
מסלול	תוספות ושינויים מסלול מהיר	תוספות בניה בריכה	תוספות בניה שונות בריכת שחיה

כתובת	דבורה הנביאה 15	שכונה	גני צהלה, רמות צהלה
גוש/חלקה	541/6624	תיק בניין	0870-015
מס' תב"ע	ע1, ל, ג1, 379, 2754, 2550, 232א	שטח המגרש	868

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	כהן שרלי ליזה	רחוב דבורה הנביאה 15, תל אביב - יפו 69350
בעל זכות בנכס	סרוסי יורם	תל אביב - יפו
בעל זכות בנכס	סרוסי דורית	תל אביב - יפו
עורך ראשי	נבון גבריאל	רחוב דיונגוף 205, תל אביב - יפו 63462
מתכנן שלד	ערן שילר	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	0.15	1.26	153.38	61.67	535.26	מעל
	13.43	116.55				מתחת
	13.58	117.81	153.38	61.67	535.26	סה"כ

מהות הבקשה: (ספוקיני שירה)

מהות עבודות בניה
הרחבת 2 יח"ד והגדלת שטח המנוצל ע"י סגירת פטיו (בכל אחת משתי יחידות הדיור), תוספת שטח בקומת קרקע, תוספת גג אסקורית משופע וניצול חלל עליונה, הקמת מעלית פנימית ביח"ד המזרחית, שינויים בחלוקת השטחים ושינויים בחזיתות. בחצר: הקמת בריכת שחיה וחדר מכונות תת קרקעי צמוד, שינוי מיקום שתי מקומות חניה, הגבהת גדרות, ביטול גדר הפרדה בין היחידות הנ"ל, שינויים בפיתוח שטח, הקמת פרגולה בחצר עורפית, הקמת פרגולה מעל מרפסת בקומה א' ביח"ד מזרחית קיצונית.

מצב קיים:

בניין טורי הכולל 3 יח"ד צמודות (קוטגים), 2 קומות, 3 כניסות.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף הכולל 3 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י שניים מבעלי הנכס (האחד חתם בעצמו והשני ע"י מיופה כוחו של הבעלים). כמו כן הוגשה הסכמת הבעלים הנוספים נשלחו הודעות לפי תקנה ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 3408 אזור רמות צהלה)

שטחים עיקריים - קומה טיפוסית	מותר	מוצע	סטייה
251.7 מ"ר (29%)	קומת קרקע:	ראה הערה מס' 1	

	221.31 מ"ר קומה א': 206.33 מ"ר לפי חישוב עורך 429.64 מ"ר	503.4 מ"ר (58%)	- סה"כ
	9.8 מ'	6.0 מ'	קווי בניין קדמי לרח' דבורה הנביאה אחורי לצד מזרח לצד מערב
	8.3 מ' 4.3 מ' 4.5 מ'	7.0 מ' 4.0 מ' 4.0 מ'	
	3	5.2 מ'	מס' יחידות מותר
	+2 עליונית גג	+2 עליונית גג	מס' קומות

בנייה על הגג: עליית גג מכח ג1

סטטיה	מוצע	מותר	שטח/תכנית
	ניצול חלל עליונית הגג	ניצול חלל עליונית גג	גובה
	7.0 מ'	7 מ' (בבניית גג רעפים)	גג
- לא הוצג מיקום דודי שמש בגג הרעפים	חיתוך מישור גג אחורי עבור מרפסת -שיפוע 40% - קולטי שמש בשיפוע הגג - לא הוצג מיקום דודי שמש	-חיתוך מישור גג קדמי אחורי עבור מרפסת -שיפוע 40-50% - קולטי שמש בשיפוע הגג - דודי שמש מוסתרים בגג הרעפים	עיצוב
הבניה מוצעת בחומרי גמר בניגוד לקיים	מוצעת בניה בחיפוי אלומיניום	חומרי גמר בהתאם לקיים	

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

סטטיה	מוצע	מותר	קומות
	1	1	שימוש
	ממ"ד וחדר משחקים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	תכנית
	לפי קווי בניין ותכנית קומת קרקע	לפי קווי בניין ותכנית קומת קרקע	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	בנייה במרווחים/בליטות
- מוצעת פרגולה מפלדה בשטח 36.9 מ"ר בחריגה של 2.0 מ' מעבר לקו בניין אחורי. הוצג פרט פרגולה לפיו השטח הפתוח הינו 60% העומד בתקנות התכנון והבניה.		*	- פרגולה
- מוצעת פרגולה מפלדה מעל מרפסת מזרחית קיצונית בקומה א.		*	
- מוצע גגון מעל כניסה ליח"ד המזרחית בהבלטה של 0.5 מ' מקו בניין צדדי. לא הוצגו חומרי גמר.		*	- גגון
- לא הוצגו כל מפלסי הגדרות ולא הוצגו פרישות הגדרות. מתוכנית קומת קרקע ומהחתכים לא מסומנים הגדרות	*		- גדרות

להגבהה בצבע (ביחס להיתר הקיים) לא ניתן לקבוע אם הגדרות עומדות בתקנות התכנון והבניה	*		- גדר הפרדה
- מוצעת גדר הפרדה לאישור בדיעבד בגובה של 2.0 מ' ומעבר למותר בתקנות התכנון והבניה		*	בריכות שחיה
מוצעת בריכת שחיה לא מקורה בחצר העורפית עם חדר מכונות צמוד תת קרקעי בשטח 5.76 מ"ר בהתאם לתב"ע 2754. נשלחו הודעות לזכאים. מוצגים פרטי בריכה באופן חלקי. יש להוסיף מעקה ירידה לבריכה, מדרך בגובה 1.20 מ', דלתית גישה לחדר מכונות.	*		עצים
ע"פ מערכת GIS נראה כי קיימים עצים באיזור הפרגולה ובבריכה המוצעת בחצר העורפית, אשר אינם מסומנים במפת המדידה ולא הוצגה כל התייחסות אליהם		*	חניה
שטח דירה מקורי עולה על 120 מ"ר וקיימים 2 מקומות חניה. אין צורך בסידור מקום חניה נוסף. מבוקש העתקת מקומות חניה הצמודות ליח"ד המזרחית.			

הערות נוספות:

1. חישוב השטחים לא נערך בצורה נכונה, בפועל מבוקשים עוד 11.52 מ"ר עבור מדרגות (שבהיתר המקורי משנת 1987 הורדו פעמים ממניין השטחים העיקרים בקומת קרקע וקומה א'). יש לעדכן את חישוב השטחים בהתאם.
2. כיום קיימת בניה חלקית על הגג ע"י קירוי מדרגות עליה לגג. מבוקשת הריסה של הבניה החלקית על הגג והקמת גג רעפים וניצול חלל הגג. הוצגה תכנית לבניה עתידית על הגג לפי תכנית ג1 כאשר גג האיקורית רציף לכל שלושת יח"ד הצמודות. הוצגה חתימת השכנים ביח"ד המערבית.

חו"ד מחלקת פיקוח:**אהרון מיכאלי 18/03/2014**

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ספוקוני שירה)

לאשר את הבקשה להרחבת שתי יח"ד מזרחיות צמודות והוספת בריכה עם חדר מכונות צמוד תת קרקעי, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

עמידה בדרישות יועצת תנועה ממכון רישוי בעניין העתקת מקומות חניה והשלמת הגדר לפי הצורך

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

שימוש בחומרי גמר בדוגמת הקיים.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה: החלטה מספר 1**רשות רישוי מספר 14-0047-1 מתאריך 19/05/2014**

לאשר את הבקשה להרחבת שתי יח"ד מזרחיות צמודות והוספת בריכה עם חדר מכונות צמוד תת קרקעי, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

עמידה בדרישות יועצת תנועה ממכון רישוי בעניין העתקת מקומות חניה והשלמת הגדר לפי הצורך

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

שימוש בחומרי גמר בדוגמת הקיים.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

רשות רישוי

16/02/2014	תאריך הגשה	14-0394	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות	תוספות בניה	תוספות ושינויים
			מסלול

נופיים	שכונה	שטרייכמן יחזקאל 2	כתובת
2286-001	תיק בניין	18/6884	גוש/חלקה
4418	שטח המגרש	ע1, ל1, ג1, א1, 1111	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חגי'אגי יצחק	רחוב חפץ ישה 5, תל אביב - יפו 6967216
בעל זכות בנכס	חגי'אגי יצחק	רחוב חפץ ישה 5, תל אביב - יפו 6967216
עורך ראשי	רוטמן גיורא	רחוב הירקון 109, תל אביב - יפו 6357103
מתכנן שלד	אנגל שמואל	רחוב נחלת יצחק 32, תל אביב - יפו 6744824

מהות הבקשה: (כוכבי תומר)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 12-0470 מתאריך 29.02.2012 בבניין חדש למגורים, מספר 61 במגרש 11 במבנן 4 לפי תב"ע 1א1111, בן 10 קומות מעל קומת עמודים ו-2 קומות מרתף, 27 יח"ד, בניין שלישי מתוך שלושה בניינים במגרש הנדון הכוללים: 1. בקומות המרתף: שינוי תוואי רמפת ירידה לקומות מרתף 1 ו-2.

מצב קיים:

בניין חדש למגורים (מספר 61 במגרש 11 במבנן 4 לפי תב"ע 1א1111) בן 10 קומות מעל קומת עמודים ו-2 קומות מרתף, 27 יח"ד, בניין שלישי מתוך שלושה בניינים במגרש הנדון.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	תאריך	היתרים רלוונטיים
	בניה חדשה-בניין גבוה	29.02.2012	12-0470

בעלויות:

הנכס נמצא בבעלות מספר רב של בעלי נכס. הבקשה חתומה על ידי אחד הבעלים אשר הינו מיופה כוחם של חלק מהבעלים. נשלחו הודעות למיופה כוחם של יתר הבעלים. לא התקבלו התנגדויות. נשלחו הודעות לפי תקנה ב'2 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 1א1111)

סטייה	כן	לא	
	*		הוראות בינוי/תכנית עיצוב
	*		התאמה לנספח תנועה/חניה

הערות:

1. הבקשה לשינוי תוואי הרמפה מאושרת לקבלת היתר על ידי נציג של חברת יהל מהנדסים.
2. הבקשה נבדקה על ידי מהנדסת תנועה ממכון הרישוי העירוני. ניתן אישור עקרוני לתכנון המוצע, בכפוף להגשת נספח תנועה מפורט ואישור סופי של מכון הרישוי כתנאי למתן ההיתר.

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 18/02/2014

תכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי חלקית: טרם שינו מקום ירידה לתניון במרתף.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י כוכבי תומר)

לאשר את הבקשה בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. אישור סופי של מכון הרישוי לרבות תנועה וחנייה.
2. אישור נאמן בשפ"פ לשינוי המוצע ברמפה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

היתר זה הינו בכפוף להיתר מספר 12-0470 מתאריך 29.02.2012 ואינו מהווה הארכת תוקפו.

הערות

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

תנאים להיתר

1. אישור סופי של מכון הרישוי לרבות תנועה וחנייה.
2. אישור נאמן בשפ"פ לשינוי המוצע ברמפה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

היתר זה הינו בכפוף להיתר מספר 12-0470 מתאריך 29.02.2012 ואינו מהווה הארכת תוקפו.

הערות

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

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 14-0047-1 מתאריך 19/05/2014

לאשר את הבקשה בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. אישור סופי של מכון הרישוי לרבות תנועה וחנייה.
2. אישור נאמן בשפ"פ לשינוי המוצע ברמפה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

היתר זה הינו בכפוף להיתר מספר 12-0470 מתאריך 29.02.2012 ואינו מהווה הארכת תוקפו.

הערות

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

רשות רישוי

01/12/2013	תאריך הגשה	13-2321	מספר בקשה
	שינויים/שינויים ללא תוספת שטח/חזית	מסלול מהיר	מסלול

לב תל-אביב	שכונה	טשרניחובסקי 41	כתובת
0783-041	תיק בניין	29/6911	גוש/חלקה
	שטח המגרש	ע'1, 44	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מאיר דניאל עמוס	רחוב השופטים 28, תל אביב - יפו 6436510
בעל זכות בנכס	מאיר דניאל עמוס	רחוב השופטים 28, תל אביב - יפו 6436510
עורך ראשי	דוראל שרל	רחוב ויתקין 24, תל אביב - יפו 6347426

מהות הבקשה: (פיין קליינמן ליאת)

מהות עבודות בניה

שינוי כלפי היתר מס' 13-1517 עבור שינוי יעוד המשרד בקומת המרתף ממשרד למהנדס אזרחי למשרד עבור פסיכולוג.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת קרקע בנויה חלקית (הבנוי בחצאי מפלסים), ומעל קומת מרתף. המרתף גלוי וקיים בו מקלט ומחסן. עפ"י ההיתר המקורי משנת 1954 אושר במרתף מקלט בלבד. לא קיים היתר למחסן. ע"פ מסמכים, שנמצאו בתיק הבניין, נמצא כי כבר בשנת 1955 נבנה המחסן הנדון ללא היתר. בתאריך 29/12/2013 נמסר היתר מס' 13-1517 (ראה הרשום מטה). ההיתר הני"ל הוצא לאחר החלטת ועדת ערר אשר קבעה בהחלטתה, לאחר שמיעת המתנגדים, כי השימוש במשרד יהיה עבור מהנדס אזרחי בלבד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	<ul style="list-style-type: none"> - שימוש חורג מהיתר במרתף ממחסן למשרד לבעל מקצוע חופשי, מהנדס אזרחי בלבד, לצמיתות. - הנמכת ריצפת המרתף. פתרון עבור 0.46 מקומות חניה החסרים ניתן ע"י השתתפות בקרן חניה. תנאי בהיתר: שימוש במשרד שאינו עבור מהנדס אזרחי יביא לביטולו המידי של היתר זה. 	29/12/2013	13-1517

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בבעלות קק"ל ובחכירה של חלקות המשנה בהתאמה. לכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 22

נשלחו הודעות לפי תקנה 22' ולא התקבלו התנגדויות.

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע / 1ע):

מותר	מוצע	סטייה
------	------	-------

	משרד עבור פסיכולוג	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
--	--------------------	--	-------

הערה נוספת:

- השימוש עבור פסיכולוג הינו מתאים בהגדרתו לבעלי מקצוע חופשי, כלומר תואם את המותר ע"פ הוראות תכנית ע"1.
- אין שינוי בתקן החניה.

חו"ד מחלקת פיקוח:

ברטה לוסטיק 05/02/2014

בקשה לשימוש חורג.

תיק הועבר למדור לשימושים חורגים להמשך טיפול ב 27.01.2014.

אנא להעביר סטטוס של בקשה למדור לשימושים חורגים תואמת את המצב בשטח השימוש קיים

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י פיין קליינמן ליאת)

לאשר את הבקשה לשינוי כלפי היתר מס' 13-1517, עבור שינוי סוג בעל המקצוע החופשי ממהנדס אזרחי לפסיכולוג בלבד, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאי להיתר

סימון המשתמש במפרט הבקשה, בהתאם למבוקש ולמאושר.

תנאים בהיתר

ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתר הקודם.

הערה

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 14-0047-1 מתאריך 29/04/2014

לאשר את הבקשה לשינוי כלפי היתר מס' 13-1517, עבור שינוי סוג בעל המקצוע החופשי ממהנדס אזרחי לפסיכולוג בלבד, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאי להיתר

סימון המשתמש במפרט הבקשה, בהתאם למבוקש ולמאושר.

תנאים בהיתר

ההיתר כפוף לכל תנאי ההיתר הקודם.

הערה

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.

רשות רישוי

02/02/2014	תאריך הגשה	14-0268	מספר בקשה
	הריסה	הריסה	מסלול מהיר
			מסלול

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	אבן גבירול 54	כתובת
0330-016	תיק בניין	598/6111	גוש/חלקה
	שטח המגרש	4011, 543, 567, 637, 648, 677, 756, 76	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין	מבקש
רחוב דרך השלום 53, גבעתיים 5345433	בלייר איציק		מבקש
רחוב דרך השלום 53, גבעתיים 53454	הפניקס חברה לביטוח בע"מ		מבקש
רחוב ש ברנע 101, אשקלון 78652	גוטמן שלמה		מבקש
רחוב דרך השלום 53, גבעתיים 53454	הפניקס חברה לביטוח בע"מ		בעל זכות בנכס
רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822	קורן דב שמחה		עורך ראשי
רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007	סורין ישראל דוד		מתכנן שלד

מהות הבקשה: (ארגש נרית)

מהות עבודות בניה
הריסת 3 קומות עליונות בכל הבניין וחלק מקומת הקרקע למעט החלק המסחרי הפונה לרח' אבן גבירול.

מצב קיים:

בנין טורי בצורת "ח" עם 2 כניסות, בן 3 קומות מעל קומת קרקע מסחרית הפונה לכיוון רח' אבן גבירול ומשרדים בקומות העליונות. הכניסה האמצעית כוללת 3 קומות וקומות ביניים מעל קומת הקרקע המסחרית. הבניין הנידון הינו בית "יתהל" המשמש כבניין משרדים הראשי של החברה ובכוונת החברה להסבו למגורים. על המגרש חלה תכנית מפורטת תא/מק/4011. מטרת התוכנית הינה להריסת מרבית המבנה הקיים והקמת מבנה למגורים הכולל קומת קרקע מסחרית וקולונדה לחזית הפונה לאבן גבירול, הגדלת צפיפות יח"ד, עיגון זכויות עפ"י תמ"א 38 על תיקוניה, קביעת שטחי שירות, הגדלת תכסית בינוי במסגרת קווי בניין עפ"י תוכניות תקפות, קביעת הוראות בינוי, קביעת זיקות הנאה להולכי רגל וקביעת הנחיות לעיצוב אדריכלי.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 32 תת חלקות בבעלות קרן קיימת לישראל וחוכרים. חברת הפניקס הינה החוכרת בקומות המבוקשות להריסה והבקשה תתומה ע"י מורשה חתימה מטעם החברה. למנהל ולשאר בעלי הזכות בנכס בקומת הקרקע נשלחו שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 2 והתקבלה התנגדות, ראה התייחסות בהמשך.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
דני שורץ אדריכלים	רחוב שלמה המלך 1, תל אביב - יפו 6437701	

עיקרי ההתנגדויות:

הוגשה התנגדות ע"י אדרי' דני שורץ, אחד מבעלי החנויות בקומת הקרקע. להלן עיקרי ההתנגדות:
1. הריסה מוקדמת של הבניין ללא לוח זמנים מובטח לביצוע ולסיום מאפשרת קיום של פצע אורבני לאורך זמן

2. קונסטרוקציית הבניין מהווה מקשה אחת, הריסת חלק מהקונסטרוקציה ללא חיזוקים מתאימים, עלולה לערער את חלק הקונסטרוקציה הנוטר ואת הקשר הקונסטרוקטיבי ליסודות הבניין הקיים
3. בבקשה שהוגשה אין התייחסות לעניין הסתרת העבודות ויזואלית, ומפני נפילת חומרים ואבק לרח' אבן גבירול, חסימת חשיפת החנויות לרח' ואין שום לוח זמנים לגבי הריסות באזור העמודים למטרת תמ"א 38
4. תקרת החנויות תוכננה כרצפת בית מגורים רגיל ואיננה עמדת בשום תקן של קיר חוץ, חשיפתה בפני פגעי טבע לאורך זמן, אינה כוללת אמצעים אלה.
5. התכנית אינה מכילה תכנית גידור בשום מפלס

חו"ד מחלקת פיקוח: לב פוטשניקוב 02/04/2014

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ארגש נרית)

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולא לאשר את הבקשה, היות שנכון להיום לא הוגשה שום בקשה המצביעה על כוונת המבקשים להקמת הבניין ולא ברור לאיזו תקופה הבניין יישאר במצב הרוס עם קומת קרקע שתקרית נשאר חשופה ללא הגנה, ופגיעה אורבנית קשה בסביבת הבניין.
רשות הרישוי תדון בבקשה חדשה שתוגש בו זמנית עם התכנון לבניין כולו.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 14-0047-1 מתאריך 19/05/2014

לקבל את ההתנגדות בחלקה ולא לאשר את הבקשה, היות שנכון להיום לא הוגשה שום בקשה המצביעה על כוונת המבקשים להקמת הבניין ולא ברור לאיזו תקופה הבניין יישאר במצב הרוס עם קומת קרקע שתקרית נשאר חשופה ללא הגנה, ופגיעה אורבנית קשה בסביבת הבניין.
רשות הרישוי תדון בבקשה חדשה שתוגש בו זמנית עם התכנון לבניין כולו.

רשות רישוי

05/03/2014	תאריך הגשה	14-0516	מספר בקשה
	תוספת מעלית חיצונית/פנימית	מעלית	מסלול מהיר
			מסלול

לב תל-אביב	שכונה	שדרות רוטשילד 123 רחוב החשמונאים 52	כתובת
0008-123	תיק בניין	2/7439	גוש/חלקה
688	שטח המגרש	ע, ג, 2720, 2710, 2331	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
שדרות רוטשילד 123, תל אביב - יפו 6527123	עתי יהודה	מבקש
שדרות רוטשילד 123, תל אביב - יפו 6527123	עתי יהודה	בעל זכות בנכס
רחוב בארי 36, תל אביב - יפו 64233	סיון יוסף	עורך ראשי
רחוב כינור 10, ראש העין 4859010	זייטומרסקי יבגני	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (כוכבי תומר)

מהות עבודות בניה
הקמת מעלית פנימית במרכז חלל המדרגות המשותף, בבניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית. המעלית מוצעת עם 5 תחנות עצירה.

מצב קיים:

בניין קיים למגורים בן 4 קומות מעל קומת עמודים חלקית.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר מקורי	13.11.1934	231

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בבעלות פרטית. הבקשה חתומה ע"י כל בעלי הנכס הרשומים. נשלחו הודעות לפי תקנה 2ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2710)

סטייה	מוצע	מותר	גובה מרבי במטרים
	1.15 מ' מעל המבנה הקיים	עד 3.40 מ' מעל מבנה קיים	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
מוצעת הקטנת רוחב המדרגות הקיים מ- 98 ס"מ לרוחב מינימאלי של 90 ס"מ, ניתן לאשר בכפוף לאישור של מחלקת כיבוי אש במכון הרישוי.		*

חוו"ד מחלקת פיקוח:

חיים זילברמן 03/06/2014
מבוקש טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י כוכבי תומר)

לאשר את הבקשה בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

אישור סופי של מכון הרישוי לרבות מחלקת כיבוי אש.

התחייבויות להוצאת היתר

מבקש הבקשה אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.

הערה

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

החלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 14-0047-1 מתאריך 19/05/2014

לאשר את הבקשה בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

אישור סופי של מכון הרישוי לרבות מחלקת כיבוי אש.

התחייבויות להוצאת היתר

מבקש הבקשה אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת הוצאת ההיתר.

הערה

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

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י כוכבי תומר)
לאשר את הבקשה בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים
הבאים:

תנאים להיתר
אישור סופי של מכון הרישוי לרבות מחלקת כיבוי אש.

התחייבויות להוצאת היתר
מבקש הבקשה אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות בעת
הוצאת ההיתר.

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

תנאים להיתר
1. אישור סופי של מכון הרישוי לרבות מחלקת כיבוי אש.

התחייבויות להוצאת היתר
1. מבקש הבקשה אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעליות
בעת הוצאת ההיתר.

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

ההחלטה התקבלה פה אחד.

רשות רישוי

פרטי הבקשה

כתובת הבקשה

ת"ק בניין 3220-011	שכונה מכללת יפו תל אביב ודקר	מס' בית 11 5	רחוב גר צדק רחוב ילדי טהרן
		גוש/חלקה 26/7073	שטח מגרש במ"ר (לצורך חישוב זכויות) 995

פרטי הבקשה

מס' הבקשה 14-0257	תא' הגשה 30/01/2014	סיווג תוספות בניה	מחוז תוספת בניה לפי תכנית הרחבה
-----------------------------	------------------------	----------------------	---------------------------------------

מבקש הבקשה

שם משפחה ושם פרטי כהן אייל נתן	כתובת רחוב גר צדק 11, תל אביב - יפו 68156
-----------------------------------	--

עורך הבקשה

שם משפחה ושם פרטי שוורץ אמיר	כתובת רחוב שד בן צבי 2, רמת גן 52247
---------------------------------	---

מתכנן השלד

שם משפחה ושם פרטי רוזנבאום גיל	כתובת רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188
-----------------------------------	--

שימוש עיקרי
מגורים

פירוט שטחים

סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				קומה / תיאור		
מותר	%	מ"ר	מותר	%	קיים + מוצע	קיים בהיתר	מפלס	קומה	תיאור
	5.76	57.28	1393.00	39.19	389.90	374.42	0.00		קרקע
	5.76	57.28	1393.00	39.19	389.90	374.42			מעל
									מתחת
	5.76	57.28	1393.00	39.19	389.90	374.42			סה"כ

קווי בניין

קומה	כיוון	שם רחוב	מוצע	מותר	סטייה במטר	אחוז סטייה
צד			2.4	2.4		

ממצאי בדיקה**המלצת הפיקוח**

אולג כושצ'ר 04/02/2014

תכנית אינה תואמת מצב בשטח קיימת בניה נוספת שלא סומנה מראה החזית לא מדויק מידות לא נכונות אי התאמה בין תנוחה לחתך/חזית, בבדיקה במקום נמצא שחזיתות לא נכונות - לא סומנו כל החלונות שקיימות בפועל. גובה של הבניין שמופיע בחזית ובחתכים לא נכונה, בתוך המבנה קיים מפלס נוסף-מבנה בפועל דו קומתי וזה לא סומן בחתכים ולא בתכנית המבנה.

חו"ד מה"עלאור ממצאי מחלקת הפיקוח, **לא לאשר את הבקשה**, שכן:

1. התכנית אינה תואמת מצב בשטח, קיימת בניה נוספת שלא סומנה.
2. מראה החזית לא מדויק, מידות לא נכונות אי התאמה בין תנוחה לחתך/חזית.
3. בבדיקה במקום נמצא שחזיתות לא נכונות - לא סומנו כל החלונות שקיימות בפועל.
4. גובה של הבניין שמופיע בחזית ובחתכים לא נכונה, בתוך המבנה קיים מפלס נוסף - מבנה בפועל דו קומתי וזה לא סומן בחתכים ולא בתכנית המבנה.

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 14-0047-1 מתאריך 19/05/2014

לאור ממצאי מחלקת הפיקוח, **לא לאשר את הבקשה**, שכן:

1. התכנית אינה תואמת מצב בשטח, קיימת בניה נוספת שלא סומנה.
2. מראה החזית לא מדויק, מידות לא נכונות אי התאמה בין תנוחה לחתך/חזית.
3. בבדיקה במקום נמצא שחזיתות לא נכונות - לא סומנו כל החלונות שקיימות בפועל.
4. גובה של הבניין שמופיע בחזית ובחתכים לא נכונה, בתוך המבנה קיים מפלס נוסף - מבנה בפועל דו קומתי וזה לא סומן בחתכים ולא בתכנית המבנה.

* * * * *

רשות רישוי

מספר בקשה	13-2542	תאריך הגשה	30/12/2013
מסלול	בניה חדשה	בניין מגורים לא גבוה (עד 13 מ')	

כתובת	הערמון 7	שכונה	ע'מי וגבעת עליה
גוש/חלקה	11/9015	תיק בניין	3120-007
מס' תב"ע	תמא13, תמ"מ5, ע1, 2660	שטח המגרש	260

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בכר נזאר	רחוב סלסלה 15, תל אביב - יפו 6817292
בעל זכות בנכס	בכר נזאר	רחוב סלסלה 15, תל אביב - יפו 6817292
עורך ראשי	אל בווראת פרסאן	רחוב אבן סינא 7, תל אביב - יפו 68033
מתכנן שלד	בלס יוסף	רחוב לסל 2, כפר סבא 4441712

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
						מעל
105.31	122.57	318.67	317.83	122.24	317.83	מתחת
105.31	122.57	318.67	317.83	122.24	317.83	סה"כ

מהות הבקשה: (אברבוך רינת)

מהות עבודות בניה
הריסת הבניה הקיימת (כולל הבניה הפולשת לתחום המגרש הסמוך שהוגדר בתב"ע כשצ"פ) והקמת בניין חדש למגורים, בן 3 קומות ובניה חלקית על הגג, מעל קומת המרתף לחניה ושטח מוצמד לדירה בקומת הקרקע, עם סה"כ 3 יח"ד.

בעלויות:

הנכס בעלות משותפת של רשות הפיתוח ובעלות פרטים (יורשי המנוח) והבקשה תתומה ע"י היורש- בכר נזאר. למנהל מקרקעי ישראל נשלחה הודעה ולא התקבלה התנגדות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2660, מגורים ג')

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים שטחי שרות
	318 מ"ר	325 = 125% מ"ר	25% משטח עיקרי = 81 מ"ר + הפרשי ממ"דים (5 מ"ר לדירה).
הגבהת הבניין ב-0.3 מ' מעבר לגובה המותר של 10.50 מ'. החרیגה לא פורסמה, ניתן להנמיך את הבניין ללא שינוי מהותי בתכנון.	10.80 מ'	10.5 מ' במדידה מהנקודה הנמוכה של ציר הדרך הסמוכה	גובה ללא בניה על הגג
	3.05 מ' + פיר מעלית בולטת ב כ-50	גובה עד 3 מ',	בניה על הגג

	ס"מ . נסיגה של 6 מ' 50% משטח הגג .	הבניה (כולה ורובה) תהיה בנסיגה של 2.5 מ' תכסית- 50% משטח הגג	
	כ-55%	70%	תכסית קרקע
	3 יח"ד	3 יח"ד	מס' יחידות מותר

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

מוצע	מותר	
1	2	קומות
חניה עבור 4 מ"ח, חדר משחקים מוצמד לדירה בקומת הקרקע.	חניה/ מחסנים דירתיים/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
המרתף מגיע בחלקו עד גבולות המגרש ומוצע בתכסית של כ-90% בניגוד להוראות תכנית ע1.	80%	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מרפסות חורגות לתחום המדרג מתוכננות ברוחב של 1.40 מ' בניגוד לנקבע בתקנות התכנון והבניה (בניה במרווחים)	+		תחום מותר לבניה ומרפסות
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות - אזור
		+	מצללה על הגג: - שטח המצללה
גובה הגדרות כ-2 מ', לעומת 1.50 המותרים לפי התקנות.	+		פיתוח שטח /גדרות
		+	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

- לא כל השטחים מקוריים נכללו בחישוב השטחים.
- לא הוצג סוג גגות להריסה בבניין מיועד להריסה.
- כפי שמוזכר לעיל, המבנה הבנוי בחלקו בתחום המגרש הנדון ובמגרש הסמוך (הוגדר כ"ש.צ.פ"י) ונמצא בבעלות המבקש, הוצג במפרט בחלקו להריסה, לפי הוראות התב"ע (סעיף 4.4) כל השטחים הציבוריים בתחום התכנית יופקעו כחוק וירשם על שם עיריית תל אביב בספרי מקרקעין והמבנים שאושרו להריסה יהרסו על חשבון בעלי המגרש. הבקשה הנדונה הוגשה ללא התייחסות לכך, למרוט שהדבר הובהר בתיק המידע.
- לא הוצגו כל המידות והמפלסים הנדרשים לבדיקת המפרט.
- לא הוכח כי המרתף בחלקים החורגים מחוץ לקווי בניין המותרים אינו בולט מעל פני הקרקע.
- אין התייחסות לפתחים הקיימים בבניין השכן הבנוי בקו "0".
- לא צורפה מפה טופוגרפית עדכנית, המאושרת ע"י מח' המדידות עם סימון קווי הבניין המותרים.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אלי פארי 01/01/2014

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אברבוך רינת)

לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת (כולל חלקים בנויים בתחום השצ"פ הסמוך) והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובניה על הגג, מעל קומת המרתף, עבור 3 יחידות דיור, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביצועה הריסות בתחום השצ"פ הסמוך בתאום ואישור אגף הנכסים של עיריית תל-אביב.
2. הגשת מפה טופוגרפית עדכנית, מאושרת ע"י מח' המדידות עם סימון מדוייק של קוי הבניין וגבולות המגרש ותיקון המפרט בהתאם תוך הוכחת התאמת הבניה לקוי הבניין המותרים.
3. הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים בהתאם לנקבע בתקנות תוך התאמתם לשטחים העיקריים/ השרות המותרים.
4. התאמת גובה הבניין לגובה המותר לפי התב"ע (10.5 מ') במדידה מהנקודה הנמוכה של ציר הדרך הסמוכה למבנה ותיקון המפרט בהתאם.
5. התאמת גובה בניה על הגג ל-3 מ' המותרים ותיקון ומפרט בהתאם.
6. הוכחת התאמת המרתף להוראות התב"ע לרבות הבלטות מפני הרחוב, ביטול הבלטת המרתף בחלקים החורגים מעבר לקוי בניין המותרים.
7. מתן התחייבות לשימוש בשטחים המשותפים להנחת דעת מהנדס העיר/היועצת המשפטית ורישומם כרכוש משותף.
8. הגשת 2 מפרטים בהם יסומנו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
9. קבלת אישור אגף הנכסים למרפסות החורגות לתחום הדרך או ביטולן.
10. התאמת רוחב המרפסות החורגות לתחום הדרך לנקבע בתקנות התכנון והבניה (בניה במרווחים) ותיקון המפרט.
11. התאמת המפרט להמלצת מכון רישוי.
12. הצגת פתחים קיימים בבנין השכן במגרש הסמוך והוכחת אי-אטימתם ע"י הבניה במגרש הנדון.
13. הצגת גובה הגדרות בגבולות המגרש על פי הנקבע בתקנות (עד 1.50 מ') והוכחת שבנייתם לא תגרום לחסימת החלונות בבניין השכן.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית בתאום עם אגרונום העיריה.
2. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין כתנאי לחיבור חשמל.
3. הצגת המפרט על בסיס מפה טופוגרפית עדכנית.

ההחלטה : החלטה מספר 7

רשות רישוי מספר 14-0047-1 מתאריך 19/05/2014

לאשר את הבקשה להריסת הבניה הקיימת (כולל חלקים בנויים בתחום השצ"פ הסמוך) והקמת בניין חדש למגורים בן 3 קומות ובניה על הגג, מעל קומת המרתף, עבור 3 יחידות דיור, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. ביצועה הריסות בתחום השצ"פ הסמוך בתאום ואישור אגף הנכסים של עיריית תל-אביב.
2. הגשת מפה טופוגרפית עדכנית, מאושרת ע"י מח' המדידות עם סימון מדוייק של קוי הבניין וגבולות המגרש ותיקון המפרט בהתאם תוך הוכחת התאמת הבניה לקוי הבניין המותרים.
3. הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים בהתאם לנקבע בתקנות תוך התאמתם לשטחים העיקריים/ השרות המותרים.
4. התאמת גובה הבניין לגובה המותר לפי התב"ע (10.5 מ') במדידה מהנקודה הנמוכה של ציר הדרך הסמוכה למבנה ותיקון המפרט בהתאם.
5. התאמת גובה בניה על הגג ל-3 מ' המותרים ותיקון ומפרט בהתאם.
6. הוכחת התאמת המרתף להוראות התב"ע לרבות הבלטות מפני הרחוב, ביטול הבלטת המרתף בחלקים החורגים מעבר לקוי בניין המותרים.
7. מתן התחייבות לשימוש בשטחים המשותפים להנחת דעת מהנדס העיר/היועצת המשפטית ורישומם כרכוש משותף.
8. הגשת 2 מפרטים בהם יסומנו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.
9. קבלת אישור אגף הנכסים למרפסות החורגות לתחום הדרך או ביטולן.
10. התאמת רוחב המרפסות החורגות לתחום הדרך לנקבע בתקנות התכנון והבניה (בניה במרווחים) ותיקון המפרט.
11. התאמת המפרט להמלצת מכון רישוי.
12. הצגת פתחים קיימים בבנין השכן במגרש הסמוך והוכחת אי-אטימתם ע"י הבניה במגרש הנדון.
13. הצגת גובה הגדרות בגבולות המגרש על פי הנקבע בתקנות (עד 1.50 מ') והוכחת שבנייתם לא תגרום לחסימת החלונות בבניין השכן.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. נטיעת העצים החדשים תעשה בצורה מקצועית בתאום עם אגרונום העיריה.
2. רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות מקרקעין כתנאי לחיבור חשמל.
3. הצגת המפרט על בסיס מפה טופוגרפית עדכנית.

רשות רישוי

13/02/2014	תאריך הגשה	14-0381	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות ושינויים	מסלול

צהלון ושיכוני חסכון	שכונה	רחוב 4 3895	כתובת
3007-067	תיק בניין	56/7045	גוש/חלקה
660	שטח המגרש	תמא"מ 13, תמ"מ 5, ע"מ 1, 2563	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב שבטי ישראל 67, תל אביב - יפו 6808248	פרא יסין	מבקש
רחוב שבטי ישראל 67, תל אביב - יפו 6808248	פרא יסין	בעל זכות בנכס
רחוב שבטי ישראל 67, תל אביב - יפו 68082	פרא רסאלה	בעל זכות בנכס
רחוב אבן סינא 72, תל אביב - יפו 68177	סחליה ז'אק	עורך ראשי
רחוב ארלוזורוב 62, תל אביב - יפו 62488	שתיוי מועאד	מתכנן שלד

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	8.22	54.24	847.58	128.42	847.58	מעל
						מתחת
	8.22	54.24	847.58	128.42	847.58	סה"כ

מהות הבקשה: (אברבוד רינת)

מהות עבודות בניה

השלמת הבניה בקומה השלישית ע"י הוספת דירה חדשה במחצית האחורית של הקומה והוספת בניה מעליה כמפלס העליון של הדירה.

מצב קיים:

בניין קיים למגורים בן 2 קומות וקומה שלישית חלקית. סביב הבניין - מספר סככות בנויות בחלקן עד גבולות המגרש ומעבר לגבולותיו החורגות לתחום הדרך ולמגרשים הסמוכים.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הקמת הבניין המקורי.	1946	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 7 תת חלקות. הבקשה חתמה ע"י 3 בעלי הדירות בבניין ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 2ב ולא התקבלו התנגדויות

התאמה לתב"ע (תכנית 2563 אזור ג)

מסמך	מוצע	מותר
סטייה		

<p>הגדלת שטח עיקרי מעבר למותר לפי התב"ע ויחסי למבקש בגדר סטייה ניכרת.</p>	<p>128% משטח המגרש (כ-161 מ"ר)</p> <ul style="list-style-type: none"> שטח הסככות של כ-40 מ"ר סביב הבניין לא נכלל בחישוב השטחים. לא הוצג פרט של שיפוץ הבניין ולכן לא ניתן להמליץ על הוספת זכויות נוספות במסגרת 10% בגין שיפוצו. לא כל השטחים המקוריים נכללו בחישוב השטחים. לפי תקנון בית משותף למבקש נמכרו סה"כ 35 מ"ר (28 מ"ר+ 7 מ"ר שטחי שרות). למרות זאת הבקשה כוללת תוספת שטח עיקרי בסך של כ-161 מ"ר ו- 27 מ"ר שטחי שרות. לא הוכח שהדבר אינו גורע מזכויות של בעלים האחרים בנכס. 	<p>125% . למבנים קיימים או משוחזרים, הועדה רשאית להתיר זכויות נוספות בסך של 10% תמורת שיפוץ ושיקום המבנה, סילוק חלקי מבנה קיימים החורגים מהוראות התכנית או פוגמים באופי אדריכלי .</p> <p>- 30% משטח המגרש + הפרשי ממ"דים.</p>	<p>שטחים עיקריים</p> <p>שטחי שרות</p>
<p>הגבהת הבניין ב-1.8 מ' מעבר לגובה המותר של 10.5 מ' והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.</p>	<p>12.3 מ'</p>	<p>10.5 מ' מהמקום הנמוך של ציר הדרך הסמוכה למבנה.</p>	<p>גובה בניין</p>
<p></p>	<p>75% משטח הגג המוצמד למבקש וכ-36% משטח הגג כולו. אין הוכחה שהמבוקש אינו רוגע מזכויות הבעלים האחרים בנכס. גובה 3- מ'</p> <p>הבניה מוצעת בחלק העורפי ותואמת את הנקבע בתקנות התב"ע לעניין שמירת נסיגה כלפי חזית לרחוב.</p>	<p>50% משטח הגג.</p> <p>גובה 3 מ'</p> <p>נסיגה 2.5 מ' מקו החזית לרחוב.</p>	<p>בניה על הגג</p>
<p>13 יח"ד לעומת 12 יח"ד המותרות .</p>	<p>הבקשה כוללת תוספת יחידת דיור אחת (דו מפלסית). על פי המסומן במפרט, בבניין, לאחר התוספת- 8 יח"ד. אולם לפי דוח ארנונה בפועל קיימות 12 יחידות דיור.</p>	<p>12 יח"ד</p>	<p>מס' יחידות מותר</p>

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		X	- גודל חדרים - אזורור
		X	שטח מצללה על הגג:
לא הוצג חיזוק המבנה לפי תקן ישראלי 413.	X		חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. הבניה מוצעת בהמשך לקונטור הבניין הקיים בתחום המותר לבניה ולא גורמת להגדלת תכסית קרקע מעבר לקויים בפועל.

חו"ד מחלקת פיקוח:

רומן זייץ 18/02/2014

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אברבוד רינת)

לא לאשר את הבקשה שכן, היא:

- כוללת הגדלת הזכויות מעבר לזכויות היחסיות של המבקש והמותרות לפי התב"ע במסגרת 125% משטח המגרש, כאשר אינה כוללת שיפוץ ואין בסמכות הועדה להתיר זכויות נוספות תמורתו ומהווה סטייה ניכרת.
- כוללת הגבהת הבניין ב 1.80 מ' מעבר לגובה המותר של 10.5 מ' והוגשה ללא התייחסות לכך.
- לא תואמת מדיניות עיצוב ביפו ולא הומלצה מבחינה אדריכלית.

החלטה : החלטה מספר 5
רשות רישוי מספר 1-14-0047 מתאריך 19/05/2014

לא לאשר את הבקשה שכן, היא:

- כוללת הגדלת הזכויות מעבר לזכויות היחסיות של המבקש והמותרות לפי התב"ע במסגרת 125% משטח המגרש, כאשר אינה כוללת שיפוץ ואין בסמכות הועדה להתיר זכויות נוספות תמורתו ומהווה סטייה ניכרת.
- כוללת הגבהת הבניין ב 1.80 מ' מעבר לגובה המותר של 10.5 מ' והוגשה ללא התייחסות לכך.
- לא תואמת מדיניות עיצוב ביפו ולא הומלצה מבחינה אדריכלית.

רשות רישוי

16/02/2014	תאריך הגשה	14-0397	מספר בקשה
	שינויים/שינויים ללא תוספת שטח/חזית	מסלול מהיר	מסלול

צפון יפו	שכונה	בר הופמן 9	כתובת
3304-009	תיק בניין	73/7016	גוש/חלקה
450	שטח המגרש	ע, ג, 397, 2498	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב מאיר 43, חיפה 3505511	האגוד הלותרני העולמי דה נורוויגיאן צ'ורץ	מבקש
רחוב מאיר 43, חיפה 3505511	האגוד הלותרני העולמי דה נורוויגיאן צ'ורץ	בעל זכות בנכס
רחוב קפלן אליעזר 17, תל אביב - יפו 6473418	פדן אורי	עורך ראשי
רחוב מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201	בן יהודה יעל	עורך ראשי
רחוב הילדסהיימר עזריאל 3, ירושלים 9314915	שפר יעקב	מתכנן שלד
רחוב מאיר 43, חיפה 3505511	גיונסון קרל קריסטר אנדר	נציג המבקש

מהות הבקשה: (גודין מארין)

מהות עבודות בניה
סידור מרחב מוגן בחלק הדרומי של קומת המרתף עבור שימוש הקלתי בבניין קיים בן 3 קומות לשימור א'.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
היתר	21/03/1994	שינויים-שינויים פנימיים

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים

התאמה לתקנות (בנייה במרווחים):

הערות	לא	כן	פתח יציאת חירום
		+	- רוחב עד 1.5 מ'
		+	- גובה עד 1.5 מ'

הערות נוספות:

- מדובר באחד ממבנים של המושבה האמריקאית, בן 3 קומות עם גג משופע, מעל מרתף. המבנה מיועד לשימור א' כאשר בתיק הבניין לא נמצא היתר מקורי עבורו, אלא צילומים משנות 1893, 1940 והיתר משנת 1994 שניתן לשינויים, שיחזור ושיפוץ הבניין הנדון.
- בתאריך ה-26.1.2014 התקבל אישור עקרוני של מחלקת השימור לעניין הסדרת חדר מוגן במרתף עם פתח יציאה בחזית הצפונית כולל הסדרת חצר אנגלית עם סגירה ברשת דריכה נפתחת.
- הבניין כולו הוצג במפרט כ"לא שייך לבקשה", למעט מרחב מוגן המוצע במרתף בגינו הוגשה הבקשה.

חוו"ד מחלקת פיקוח:

אלכס דיזיק 17/02/2014

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י גודין מארין)

לאשר את הבקשה למיגון חדר במרתף קיים עם פתח יציאת חירום ממנו, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאי להיתר:

1. אישור סופי מול צוות השימור אשר הנחיותיו ירשמו כתנאי בהיתר.
2. השלמת דרישות מכון רישוי, לרבות המרחב המוגן.

הערה:

ההיתר אינו מקנה כל אישור לשימוש או לבניה קיימת בבניין או במגרש ומתייחס אך ורק להסדרת חדר מוגן במרתף עם פתח יציאת חירום כמפורט בתוכן ההיתר.

ההחלטה: החלטה מספר 6**רשות רישוי מספר 14-0047-1 מתאריך 19/05/2014**

לאשר את הבקשה למיגון חדר במרתף קיים עם פתח יציאת חירום ממנו, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאי להיתר

3. אישור סופי מול צוות השימור אשר הנחיותיו ירשמו כתנאי בהיתר.
4. השלמת דרישות מכון רישוי, לרבות המרחב המוגן.

הערה

ההיתר אינו מקנה כל אישור לשימוש או לבניה קיימת בבניין או במגרש ומתייחס אך ורק להסדרת חדר מוגן במרתף עם פתח יציאת חירום כמפורט בתוכן ההיתר.

רשות רישוי

17/02/2014	תאריך הגשה	14-0402	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)/החלפת גג	תוספות ושינויים	מסלול

קרית שלום	שכונה	ורשבסקי 6	כתובת
3657-006	תיק בניין	347/6986	גוש/חלקה
663	שטח המגרש	1ע, 1ג, 2230, 2710	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב היהודי זיס 21, תל אביב - יפו 6676932	יוספי דוד	מבקש
דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201	מינהל מקרקעי ישראל	בעל זכות בנכס
רחוב רבי חנינא 26, תל אביב - יפו 6813758	רבס דניאל	עורך ראשי
רחוב מבצע שלמה 35, ראשון לציון 7543318	ברזיק רפאל	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (אברמוביץ ערן)

מהות עבודות בניה

שינויים שבוצעו בפועל בסטייה כלפי היתר משנת 2010 שניתן להקמת בנין חדש, בן 2 קומות ובניה על הגג, מעל קומת המרתף, עם 8 יח"ד, הכוללים:
שינויים פנימיים ובחזיתות, שינויים בחלוקת שטח הדירות, בניית המשך פיר מעלית על הגג והגבהת גדרות.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
10-0463	הקמת מבנה בן 2 קומות עם קומת גג חלקית וקומת מרתף. סה"כ 8 יח"ד.	2010	היתר

בעלויות:

הנכס בבעלות קק"ל והמבקש חוכר מקק"ל. הבקשה חתומה ע"י כל שאר החוכרים. נשלחה הודעה למנהל לפי תקנה 2ב'. לא התקבלו התנגדויות.

הערות לבקשה:

- הבקשה לא מהווה תוספת שטח או שינוי מקונטור הבניין כפי שמאושר בהיתר, מלבד: בניית המשך פיר מעלית מעל פני הגג העליון של 3.50 מ' בניגוד להוראות תכנית ג1 ותכנית 2710. הבניה בוצע בפועל ובשנת 2012 הוגשה בקשה בגין אישורה, שנדחתה שכן המשך פיר המעלית בולט מעל המותר ומהווה סטייה ניכרת מתכנית. כמו כן, הבקשה כוללת הגבהת קיר פתח הגישה למערכת הסולרית לגובה של 2.20 מ' והגבהה זו אינה בטיחותית.
- בבקשה לא סומן פתח גישה משותף למערכת הסולארית בתנוחת גג עליון (המופיע בהיתר משנת 2010) בניגוד לנקבע בתקנות.
- הבקשה כוללת הזזת חדר אמבטיה בדירה בקומת הקרקע ולא הוצגה פתרון ברור לאוורור בניגוד לנקבע בתקנות התכנון והבנייה.
- במפרט הבקשה שונו מיקומי מסתורי הכביסה בחזיתות המבנה ואין התייחסות לכך בתנוחת הקומות.

חו"ד מכון רישוי

רו אבן שושן 08/04/2014
 דיון שולחן עגול פנימי 8/4/14
 סטטוס: הכנה לוועדה

להלן התייחסות מכון הרישוי לחוות דעת של התחנות השונות :

תנועה : אין תוספת שטח ואין שינויים בתכנון תנועה וחניה. אין צורך בתאום.
 איכות הסביבה : לפי מהות הבקשה אין צורך בתאום זה.
 אצירת אשפה : אין תוספת שטח ואין שינוי לפתרון אשפה קיים, לכן אין צורך בתאום.
 כיבוי אש : לא הוצגו שינויים אשר דורשים תאום כיבוי אש.
 מיקלוט : תאום סגור (תוויק על ידי מחלקת רישוי)
 אדריכל המכון : הפניית פתח מסתור גז לפנים החלקה (לבדיקת מחלקת הרישוי), שאר השינויים מאושרים.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אלכס דזיק 18/02/2014
 תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אברמוביץ ערן)

לאשר בדיעבד שינויים פנימיים ב-8 יח"ד, אטימת 3 פתחים בקומת המרתף ושינויים בחזיתות המבנה והגדרות סביב המגרש ללא תוספת שטח, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הוכחה שהבלטת פיר המעלית מעל פני הגג נחוצה לצורך מתקן הפעלה והנמחת הגובה עד לגובה המותר בתב"ע 2710 (3.4 מ') בכפוף לבדיקת מחלקת הפיקוח לכך.
2. ביטול הגבהת הקירות סביב פתח היציאה לגג שכן אינה מספקת גישה בטיחותית למערכת הסולארית בכפוף לבדיקת מחלקת הפיקוח לכך.
3. הצגת פתרון ברור לאוורור של חדר האמבטיה בדירה בקומת הקרקע לפי הנקבע בתקנות.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

ההחלטה : החלטה מספר 7

רשות רישוי מספר 14-0047-1 מתאריך 19/05/2014

לאשר בדיעבד שינויים פנימיים ב-8 יח"ד, אטימת 3 פתחים בקומת המרתף ושינויים בחזיתות המבנה והגדרות סביב המגרש ללא תוספת שטח, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הוכחה שהבלטת פיר המעלית מעל פני הגג נחוצה לצורך מתקן הפעלה והנמחת הגובה עד לגובה המותר בתב"ע 2710 (3.4 מ') בכפוף לבדיקת מחלקת הפיקוח לכך.
2. ביטול הגבהת הקירות סביב פתח היציאה לגג שכן אינה מספקת גישה בטיחותית למערכת הסולארית בכפוף לבדיקת מחלקת הפיקוח לכך.
3. הצגת פתרון ברור לאוורור של חדר האמבטיה בדירה בקומת הקרקע לפי הנקבע בתקנות.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

רשות רישוי

09/02/2014	תאריך הגשה		14-0323	מספר בקשה
	חפירה ו/או דיפון	בניה חדשה	בניה חדשה	מסלול

לב תל-אביב	שכונה	שדרות רוטשילד 48	כתובת
0008-048	תיק בניין	17/7456	גוש/חלקה
740	שטח המגרש	2619, 2710, 2777, 287, 44, 541, 680, ג, תמא38	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אנט מרתיס שוקולד ציפס קוקי קומפני אינק	שדרות רוטשילד 46, תל אביב - יפו 6688312
בעל זכות בנכס	רוטשילד 48 מבנים בע"מ	רחוב ז'בוטינסקי 7, רמת גן 5252007
עורך ראשי	בן יהודה יעל	רחוב מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201
מתכנן שלד	כהן משה	רחוב אלון יגאל 120, תל אביב - יפו 6744326
נציג המבקש	בושינסקי אביב	דרך בגין מנחם 23, תל אביב - יפו 6618356

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

מהות הבקשה: (פרידה פיירשטיין)

מהות עבודות בניה
דיפון המגרש כלפי רחובות הגובלים (רוטשילד ורמח"ל) . על המגרש קיים בנין לשימור . במגביל הוגשה בקשה מס' 14-0215 לתוספת 3 קומות מרתף, שינויים במבנה לשימור בן 3 קומות מעל קומת קרקע תחתונה והפיכתו למלון + תוספת בניה על הגג (הבקשה אושרה ונמצאת בשלב מילוי דרישות החלטת הועדה).

מצב קיים:

מבנה לשימור בן 3 קומות וקומת קרקע תחתונה
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	תוספות בניה-תוספת בניה לפי תכנית הרחבה		

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בבעלות חברה והבקשה חתומה ע"י נציג החברה

הערות נוספות:

התקבל מפרט מתוקן עם הדיפון בלבד ועם חו"ד צוות השימור על כל עבודות הבניה המבוקשות במגרש ללא התייחסות ספציפית למבוקש.

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 02/10/2014

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י פרידה פירשטיין)

לאשר את הבקשה לדיפון המגרש כלפי רחובות הגובלים בגבולות המגרש בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

הצגת אישור סופי של צוות השימור לעבודות המבוקשות.

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות, להנחת דעת היועמ"ש, ע"י בעל ההיתר לכך שהאחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבניה העל קרקעית ו/או מאישורה של תכנית אחרת, תהיה על אחריותו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.

הערות

ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה קיימת בבנין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה: החלטה מספר 8

רשות רישוי מספר 14-0047-1 מתאריך 19/05/2014

לאשר את הבקשה לדיפון המגרש כלפי רחובות הגובלים בגבולות המגרש בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

הצגת אישור סופי של צוות השימור לעבודות המבוקשות.

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות, להנחת דעת היועמ"ש, ע"י בעל ההיתר לכך שהאחריות לביצוע שינויים אשר ינבעו מהבניה העל קרקעית ו/או מאישורה של תכנית אחרת, תהיה על אחריותו ולא תהיה לו כל טענה ו/או דרישה כלפי העירייה בנושא זה.

הערות

ההיתר אינו מהווה אישור לכל בניה קיימת בבנין הנ"ל ובתחום המגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.