

א' אדר תשפ"א
13 פברואר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0001 תאריך: 11/01/2021 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 פרדי בן צור	
	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 לפי תכנית הרחבה	מרום רן	מבצע קדש 24	0806-014	20-1676	1
4	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	ע.ט. החברה להתחדשות עירונית (מעפילי אגוז) בע"מ	מעפילי אגוז ב58	0744-078	20-1633	2
	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	עזורי אליהו	המסגר 34	0475-034	20-1525	3

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1676	תאריך הגשה	27/12/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	מבצע קדש 24 רחוב קדש ברנע 2	שכונה	מעוז אביב
גוש/חלקה	351/6627	תיק בניין	0806-014
מס' תב"ע	2308, 22308, 2691, 2827, 355	שטח המגרש	33705

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מרום רן	רחוב מבצע קדש 24, תל אביב - יפו 6998324
בעל זכות בנכס	מרום רן	רחוב מבצע קדש 24, תל אביב - יפו 6998324
עורך ראשי	זרחי רות	רחוב רפידים 20ב, תל אביב - יפו 6998236
מתכנן שלד	מייל שאול	רחוב סטרומה 5, פתח תקווה 4926305

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	120.90		120.90		
מתחת					
סה"כ	120.90		120.90		

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>בשנת 2018 הוצא היתר לשינויים הרחבות דירות קיימות לכיוון דרומי בלבד בכניסה הקיצונית המזרחית, של בניין טורי בן 4 קומות, 6 כניסות מעל מרתף חלקי, 46 יח"ד, שכללו:</p> <p>באגף קיצוני מזרחי של הכניסה (האגף שבנדון): הרחבת הדירה קיימת בקומה א' מעל עמודים בקומת הקרקע (דירה בקומת הקרקע לא מיועדת להרחבה), הקמת מרפסת מקורה ופתוחה בקומות ב', ומרפסת בלתי מקורה בקומה ג'.</p> <p>באגף האמצעי מערבי של הכניסה: הרחבת 2 דירות - בקומת הקרקע וקומה ב', הקמת מרפסת מקורה ופתוחה בקומה א', ומרפסת בלתי מקורה בקומה ג'.</p> <p>הבקשה המוגשת הינה להרחבה דרומית בלבד של דירה אחת קיימת בקומה ג' באגף הקיצוני המזרחי. ההרחבה מוצעת ע"י קירוי וסגירת מרפסת קיימת שאושרה כפתוחה ובלתי מקורה בקומה ג'.</p> <p>כל הדירות באגף הנדון הורחבו לכיוון הצפוני פרט לדירה בקומת הקרקע.</p> <p>יש לציין שהבניה המבוקשת בוצע בפועל וכעת מבוקש אישור בדיעבד.</p>

מצב קיים:

<p>על המגרש 11 בניינים עם 446 יח"ד. הבניין שבנדון הינו בניין בן 4 קומות, 6 כניסות, מעל מרתף חלקי ל-3 מקלטים ומכיל 46 יח"ד.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
17-1585	הרחבה חד-צדדית של 3 דירות קיימות לכיוון הדרומי בלבד (מתוך 8 יח"ד הקיימות בכניסה) והקמת מרפסות פתוחות באותו כיוון הדרומי ב-4 דירות אחרות בכניסה הקיצונית המזרחית (כניסה 6) של	28/3/2019	18-0713

	בניין בן 4 קומות, 6 כניסות מעל מרתף חלקי, 46 יח"ד, כמפורט: באגף קיצוני מזרחי של הכניסה (האגף שבנדון) : הרחבת הדירה קיימת בקומה א' מעל עמודים בקומת הקרקע (דירה בקומת הקרקע לא מיועדת להרחבה), הקמת מרפסת מקורה ופתוחה בקומות ב', ומרפסת בלתי מקורה בקומה ג'. באגף האמצעי מערבי של הכניסה: הרחבת 2 דירות - בקומת הקרקע וקומה ב', הקמת מרפסת מקורה ופתוחה בקומה א', ומרפסת בלתי מקורה בקומה ג'.		
17-1448	הרחבת 2 דירות הקיימות בקומות ב' ו-ג' מעל דירה מורחבת בקומה א' ועמודים בקומת הקרקע באגף האמצעי בכניסה מס' 5, בבניין טורי בן 4 קומות, 6 כניסות מעל מרתף ל-3 מקלטים ל-46 יח"ד, כמפורט: -בקומה ב' -הרחבה חד צדדית (לצד הצפוני) של הדירה הקיימת ובניית מרפסת מקורה לצד הדרומי (ללא גישה); -בקומה ג' -הרחבה דו-צדדית של הדירה הקיימת;	01/11/2019	18-0899
	הרחבה צפונית של 3 דירות קיצוניות קיימות בקומות א', ב', ג', מעל עמודים בקומת קרקע, באגף קיצוני מזרחי (דירות הנדונות).	28/02/2012	12-0098
	הקמת מעלית חיצונית בחזית דרומית צמוד לחדר המדרגות בכניסה 6 הנדונה.	02/12/2004	24-0787
	הרחבה צפונית של 4 דירות אמצעיות בקומות קרקע, א', ב', ג', באגף הקיצוני מזרחי (כולל הדירה הנדונה).	22/02/1994	94-0125

בבניין הוצאו מספר היתרים להרחבות שאינם רלוונטיות לבקשה הנדונה, כמו כן הוצאו היתרים לבניית מעליות חיצוניות בכניסה 1,3, ו-4.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף ל-446 תתי חלקות בבעלות רמ"י ובחכירה פרטית יחד עם אגודה שיתופית "מעוז אביב".
הבקשה הוגשה בחתימת "מעוז אביב" וע"י המבקשים חוכרים תת חלקה 35.
נשלחו הודעות לרמ"י לפי תקנה 36 ב' ונתלו הודעות בכניסה לכל הבניינים במגרש ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2728, 2308, 2961 אזור מעוז אביב)

סטייה	מוצע	מותר	
	13.50 מ"ר בקומה ג'	13.50 מ"ר	זכויות להרחבה לפי תב"ע 2827 (הרחבה דרומית)
	120.90 מ"ר	120.99 מ"ר	שטח דירה
הבניה מעל עמודים בקומת הקרקע אושרה כהקלה בהיתר הקודם (מס' 18-0713).	הבניה מוצעת בקומה העליונה מעל עמודים בקומת הקרקע, מעל דירה מורחבת בקומה א' ומעל מרפסת מקורה ופתוחה בקומה ב'.	בניה ברצף	הוראות בינוי/תכנית עיצוב

הערות נוספות:

בדירת קרקע הקיצונית באגף המזרחי שבנדון קיימים עמודים גם לצד הצפוני, לפי היתר משנת 2012, כאשר אושרה הרחבה צפונית לדירות שמעליה בקומות א'-ב'-ג' מעל עמודים בקומת הקרקע.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 22/09/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

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

לאשר את הבקשה להרחבה דרומית בלבד של דירה אחת בקומה ג' באגף הקיצוני מזרחי (כניסה מס' 6) ע"י קירוי וסגירת מרפסת קיימת, מעל עמודים בקומת הקרקע, הרחבה קיימת בקומה א' ומרפסת מקורה ופתוחה בקומה ב', בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר
אישור רמ"י.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. ביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבניה.
3. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משקופים.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-21-0001 מתאריך 11/01/2021

לאשר את הבקשה להרחבה דרומית בלבד של דירה אחת בקומה ג' באגף הקיצוני מזרחי (כניסה מס' 6) ע"י קירוי וסגירת מרפסת קיימת, מעל עמודים בקומת הקרקע, הרחבה קיימת בקומה א' ומרפסת מקורה ופתוחה בקומה ב', בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר
אישור רמ"י.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. ביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבניה.
3. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משקופים.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 4
0744-078 20-1633 <ms_meyda>

רשות רישוי

	16/12/2020	תאריך הגשה	20-1633	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות בניה	תוספות ושינויים	מסלול

נוה חן	שכונה	מעפילי אגוז 58 בדרך הטייסים 78	כתובת
0744-078	תיק בניין	10/7241	גוש/חלקה
2170	שטח המגרש	ג, 1, 2691, 2383	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב יצהר 7, רמת השרון 4721549	ע.ט. החברה להתחדשות עירונית (מעפילי אגוז) בע"מ	מבקש
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	מזרחי רבקה	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	דוידי יהודית	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	מזרחי נחום	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	דמבסקי דינה	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	נוי מימי	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	נוי איבי	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	ברתיאן חנה	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	ברוצקי עמנואל	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	נומה לימור	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	אפרים בנימין	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	עיני גבאי אורלי ליוז	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	הורביץ עודד	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	שמעוני לימור נאורה	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	שמעוני ארז	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	שחורי לילך	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	צדוק גליה	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	אוחיון ארלט	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	דורה שרון	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	ואדיש רמי	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	ואדיש שרית	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	אוחיון יעקב	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	דוד אליהו	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	דוד שושנה	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	מסלוי חנה	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	פלד אמנון	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	פלד אריאלה	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	נומה צדוק	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	אפרים ברוך	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	מסלוי שלמן	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	מירון משה מאיר	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	ויציסלב צ'ורקין	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	גיללך ילנה	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	גולדשטיין סופיה	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	ריץ מרינה	בעל זכות בנכס
רחוב הרצל 91, ראשון לציון 7526201	ביטון אור	בעל זכות בנכס
רחוב שד"ל 7, תל אביב - יפו 6578111	אלון בן נון	עורך ראשי
רחוב יד חרוצים 12, תל אביב - יפו 6770005	רבין שמואל	מתכנן שלד
רחוב יצהר 7, רמת השרון 4721549	בן חיים יוגב	מורשה חתימה מטעם המבקש

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	0.01	1098.30		8.06	3376.70	מעל
	0.63	804.79				מתחת
	0.65	1903.09		8.06	3376.70	סה"כ

מהות הבקשה: (מרינה בוז'קר)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 19-0490 ותוספת שטח לבניין בבניה, הכוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. הרחקת מרתף חניה המאושר בהיתר הקודם בכ-1.5 מ' מהבניין הקיים לכיוון דרך הטייסים, ללא שינוי במספר מקומות חניה ומחסנים, הנמכת רצפה ותקרת המרתף בכ-0.15 מ'. 2. הנמכת חלק מרצפת הדירות בקומת הקרקע ב-0.15 מ' כך, שהדירות יהיו במפלס אחד. 3. תוספת שטח לבנייה על הגג, שאושרה בהיתר הקודם מכח תמ"א 38 במסגרת תכנית ג1.

מצב קיים:

בביצוע

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בשנת 2016 אושרה בקשה לשינויים וחיזוק בניין טורי קיים בן 4 קומות מעל קומת העמודים, הרחבת הדירות הקיימות ותוספת בניה מכח תמ"א 38/3 תמורת חיזוק הבניין הקיים. לא הוצא היתר במועד החלטת הועדה (בקשה מס' 16-0477).	תוספות בניה לפי תמ"א 38	
	לאחר מספר הארכות תוקף החלטת הועדה לבקשה הקודמת ניתן היתר לתוספת בניה וחיזוק הבניין מכח תמ"א 38, הכולל: <ol style="list-style-type: none"> 1. הריסת המקלטים וחדרי המדרגות הקיימים בקומת העמודים, 2. הנמכת רצפת הקומה ומילוי הקומה בקונטור הקומות הקיימות המורחבות 3. הוספת קומת מרתף המכילה 21 מקומות חניה (כולל חניה לנכה) ומחסנים דירתיים, מאגר מים וחדר משאבות. 4. הרחבת 24 יחידות הדיור הקיימות כולל ממ"ד לכל דירה, בחזית הצדדית המערבית לכיוון שביל להולכי רגל הקיים. 5. תוספת 2 קומות חדשות בקונטור ובשטח הקומות המורחבות, עבור 12 יח"ד (6 דירות בקומה). 6. הוספת קומת גג חלקית עבור 4 יח"ד עם מרפסת גג ופרגולה כ"א. סה"כ בבניין 45 יח"ד: 24 קיימות ו- 21 חדשות. בקשות: 18-0870, 18-1543 ו-19-0505 	27/06/2019	19-0490

בעלויות:

<p>הנכס (חלקה 10 גוש 7241 שטחו 2100 מ"ר) רשום כבית משותף בעל 24 חלקות משנה בבעלות פרטית, בתת חלקה 26 רשומות הצמדות: 16.9 מ"ר בק.ק כניסה ב', הצמדת גג (461 מ"ר סימון א') והצמדא בקומת הקרקע (952 מ"ר סימון ב').</p> <p>הבקשה חתומה ע"י מיופה כח של החברה מעפילי אגוז בע"מ "המבקש" וע"י עו"ד ניסן בשארי מיופה כח של בעלי הנכס הרשומים.</p>
--

התייחסות מח' הרישוי ניתנה למפרט מתוקן שנטען ב-30/12/2020.

הבניין הקיים מטיפוס ט' לפי לתוכנית 2383 באזור מגורים 3-4 קומות, שכונת נוה חן.

1. התאמת הבנייה על הגג (דירות גג בבניה בו זמנית) לתכנית ג1 ותמ"א 38:

הבניה על הגג אושרה בהיתר בתכסית של 50% בהסתמך על פרסום שבוצע לגבי הקומה החלקית מכח תמ"א 38. כעת מבוקשת השלמת הבניה עד לתכסית של 65% המותרים לפי תכנית ג1, בהתאם להוראות תמ"א 38, שמאפשרת בנייה על גגות בהתאם לתכנית גגות תקפה באזור.

סטייה	מוצע	מותר	שטח/תכסית
	64.2% במסגרת המותר	65% לפי תכנית ג-1 והוראות תמ"א 38	
	2.7 מ' (ללא שינוי) 4.1 מ' (ללא שינוי) 4.4 מ' כולל מתקנים	3 מ' 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	גובה
	4.4 מ'	2 מ' לחזית קדמית	נסיגות
	0 מ' לצד ולאחור (אושר כהקלה)	1.2 מ' לצד ולאחור	
	עולה על 1/3 משטח מרפסת הגג, בנסיגה של כ-2 מ' מחומרים קלים	1/3 משטח מרפסת הגג, בנסיגה ממעקה הגג של 1.2 מ' מחומרים קלים	פרגולה

2. הערות נוספות:

- חלוקת החצר הקדמית המשותפת לחצרות פרטיות בוטלה כנדרש, החצר הוצגה כשטח משותף.
- לא הוצג חישוב שטח הפרגולות המוצעות על הגג כנדרש (עד 1/3 משטח מרפסות הגג לפי הנקבע בתכנית ג1).
- הבקשה כוללת שינויים בפיתוח השטח, כולל הגדלת עומק לנטיעת עצים מעל המרתף ב-15 ס"מ כלפי המאושר בהיתר, שינויים בפתחי שחרור עשן מהמרתף והבלטת חלקי המרתף לצורך כך, ושילוב בפיתוח השטח. הבלטת פתחי שחרור עשן מפני הקרקע מחוץ לקוי הבניין במסגרת 1.5 מ' המותרים.
- הבקשה לא כוללת שינויים בקווי הבניין, בשטחי הקומות, מספר הדירות. אין שינויים בתכנית המרתף.

חוו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 01/11/2020

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

כיבוי אש

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

גנים ונוף

תכנית שינויים להיתר. כל העצים מבוקשים לשימור. כל התנאים לנושא גנים ונוף שניתנו בהיתר קודם 19-0490 תקפים גם בבקשה זו. שטח לא מקורה במגרש/חלקה: 1452.00 כמות עצים חדשים המוצעים לשתילה: 30 המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
11	סיגלון	5.0	13.0	4.0	שימור	
12	סיגלון	5.0	12.0	4.0	שימור	
13	מכנף נאה	16.0	55.0	11.0	שימור	11,968
14	מכנף נאה	16.0	55.0	11.0	שימור	11,968
15	מכנף נאה	15.0	40.0	11.0	שימור	8,440
16	סיגלון	5.0	13.0	4.0	שימור	
17	מכנף נאה	7.0	43.0	4.0	שימור	7,315

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
18	מכנף נאה	16.0	36.0	11.0	שימור	5,127

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 09/06/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מרינה בוז'קר)

לאשר את הבקשה לשינויים והגדלת שטח קומת גג חלקית עד לתכסית של 65% המותרים לפי תכנית ג1, שינויים במיקום מרתף חניה ובפיתוח השטח,

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

תנאים בהיתר

1. חלוקת החצר המשותפת בחזית הקדמית לחצרות פרטיות תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2. מילוי דרישות ההיתר הקודם מספר 19-0490.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים בהיתר

1. חלוקת החצר המשותפת בחזית הקדמית לחצרות פרטיות תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2. מילוי דרישות ההיתר הקודם מספר 19-0490.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 11-01/2021-0001-21-1 מתאריך

לאשר את הבקשה לשינויים והגדלת שטח קומת גג חלקית עד לתכסית של 65% המותרים לפי תכנית ג1, שינויים במיקום מרתף חניה ובפיתוח השטח,

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

תנאים בהיתר

1. חלוקת החצר המשותפת בחזית הקדמית לחצרות פרטיות תהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
2. מילוי דרישות ההיתר הקודם מספר 19-0490.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1525	תאריך הגשה	19/11/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	המסגר 34	שכונה	מונטיפיורי
גוש/חלקה	1/7067	תיק בניין	0475-034
מס' תב"ע	תמ"א 10/ד/10, אי, 50, 459, 4019, 3807, 1205, 1043, א, 1043	שטח המגרש	2308

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	עזורי אליהו	רחוב ברזאני משה 11, תל אביב - יפו 6912111
מבקש	אחים עזורי חב' לבנין ופיתוח בע"מ	רחוב המסגר 52א, תל אביב - יפו 6721420
בעל זכות בנכס	עזורי אליהו	רחוב ברזאני משה 11, תל אביב - יפו 6912111
בעל זכות בנכס	אחים עזורי חב' לבנין ופיתוח בע"מ	רחוב המסגר 52א, תל אביב - יפו 6721420
עורך ראשי	גלעדי-ווילנברג אורית רחל	רחוב טברסקי 9, תל אביב - יפו 6721010
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב גרניט 5, פתח תקווה 4951404

מהות הבקשה: (אדר' פנסו נמירובסקי אינה)

מהות עבודות בניה
<p>תוספת 6 קומות משרדים וגג טכני לבניין משרדים בן 12 קומות מעל קומת מסחר לפי המותר בתב"ע 4019ב'. שינויים פנימיים ב-6 קומות התוספת בבניין (בקשה מקורית מס' 16-0678 שטרם קיבלה היתר ונמצאת כעת בחישוב היטל השבחה עם הארכת תוקף מס' 20-0060) על הגג התקנת מתקן פוטו-ולטאי על גג המבנה. סה"כ לאחר התוספת - 19 קומות משרדים מעל קומת מסחר וגג טכני. שאר הקומות מסומנות "כלא שייך לבקשה".</p>

מצב קיים:

בניין בן 6 קומות מעל קומת מסחר.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	שינויים בקומות המרתף.	19/3/2019	19-1031
בקשה מס': 16-0678. הארכת תוקף מס': 20-0060	תוספת 6 קומות משרדים לבניין משרדים קיים, בן 6 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית ו-6 מרתפים - מגדל "אקו".		- חישוב היטל השבחה.
	שינויים כלפי היתר מס' 13-1144	7/8/2015	14-0506
	שינויים פנימיים בכל המרתפים.	27/10/2013	13-1144
	שינויים ותוספות כלפי היתר מס' 19-0379: תוספת קומת מרתף 6- ושינויים בשאר הקומות.	31/3/2011	11-0263
	הקמת בניין למשרדים בן 6 קומות מעל קומת קרקע למסחר ו-5 קומות מרתפים לחניה	04/08/2009	19-0379

בעלויות:

המגרש המשני בשטח מדוד של 2332 מ"ר רשום כמושע בבעלות ובחכירות של רבים. המבקשים הינם חב' אחים עזורי לבניין ופיתוח בע"מ, חב' נקרה החזקות בע"מ מר' עזורי אליהו ומר עזורי אלון (שהינם מורשיי חתימה לחברות שהוזכרו). לפי הרישום בטאבו חב' אחים עזורי לבניין ופיתוח בע"מ וחב' נקרה החזקות בע"מ הינם הבעלים הרשומים בחלקה הנידונה (מס' 1) ששטחה 95,258 מ"ר, כבעלי חלק יחסי בנכס השווה ל- 2839 מ"ר משטח החלקה (מס' 1). במסגרת הוצאת ההיתר הקודם הוגש תצהיר בעלים ששתי החברות הנ"ל הן הבעלים והחוכרים הבלעדיים של המגרש הנדון.

התאמה לתב"ע 4019ב'

סטייה	מוצע	מותר	
	13849.99 מ"ר	13850 מ"ר = 600%	שטחים עיקריים
		40% משטח עיקרי : 5540 מ"ר	שטחי שרות
		4.00 מ' 7.00 מ' נסיגה של 3.00 מ' נוספת	קו בניין לרח' המסגר : קומות מסד : קומות עליונות : ממפלס +22.5 : קו בניין לרח' חומה ומגדל :
	21 קומות	23 מקס'	מס' קומות
	83.50 מ'	עד 90 מ' כולל חדרים טכניים על הגג	גובה במטרים מעל מפלס הכניסה
		400 מ"ר מעבר לשטחים הכוללים ולא יותר מ50 מ"ר לקומה	מרפסות
	מסחר תעסוקה תיירות	מסחר תעסוקה תיירות	שימושים

הערות נוספות:

במערכת נמצאת בקשה מס' 20-0060 להארכת תוקף חגירה כלפי החלטת ועדה לבקשה מס' 16-0678 נמצאת כיום בשלב חישוב היטל השמחה.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 07/12/2020

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

תנועה וחניה

לא הוגשה טבלת מאזן חניה עדכנית שכוללת דרישה עבור כל שטחים והשימושים הקיימים והמבוקשים. בטבלה שהוגשה אין התאמה בין שטח מבוקש, מספר מקומות חניה במרתפים שאושרו בהיתרים קודמים, לכן אין אפשרות לחוות דעת. המלצה : לדחות 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 מכולת דחס המלצה : לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

הוגשה חוות דעת אקוסטית, הועברה לבחינתה של האחראית הסביבתית 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

אדריכלות מכון הרישוי
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי
המלצה: לדחות את הבקשה

חו"ד מחלקת פיקוח:
לב פוטשניקוב 24/12/2019
תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חו"ד נוספות:
נכסים - מירי גלברט 08/12/2019
חלקה 1 בגוש 7067 בבעלות פרטית.
חלק מהחלקה מיועדת להפקעה ביעוד דרך בהתאם לתב"ע 4019.
המבקש סימן את קווי ההפקעה.
תנאי לאיכלוס:
- להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
- הריסת כל הבנוי על שטח ההפקעה.
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

- לא לאשר את הבקשה מהסיבות הבאות:
1. טרם התקבל היתר עבור תוספת 6 קומות משרדים לבניין משרדים קיים שהתבקשו בבקשה מס' 16-0678 ונמצאת כיום בשלב חישוב היטל השמחה. (במערכת נמצאת בקשה מס' 20-0060 להארכת תוקף חגירה כלפי החלטת ועדה לבקשה מס' 16-0678).
 2. הבקשה נדחתה במכון הרישוי בתחנת תנועה וחניה.
 3. ניתנה אפשרות לעורך הבקשה להסדיר את התאום.

ההחלטה: החלטה מספר 3
רשות רישוי מספר 1-21-0001 מתאריך 11/01/2021

- לא לאשר את הבקשה מהסיבות הבאות:
4. טרם התקבל היתר עבור תוספת 6 קומות משרדים לבניין משרדים קיים שהתבקשו בבקשה מס' 16-0678 ונמצאת כיום בשלב חישוב היטל השמחה. (במערכת נמצאת בקשה מס' 20-0060 להארכת תוקף חגירה כלפי החלטת ועדה לבקשה מס' 16-0678).
 5. הבקשה נדחתה במכון הרישוי בתחנת תנועה וחניה.
 6. ניתנה אפשרות לעורך הבקשה להסדיר את התאום.