

כ"ד ניסן תשפ"א
06 אפריל 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0073 תאריך: 05/04/2021 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 או קומות (לא בק"ק)	רם בעיר מודליאני 3 בע"מ	מודליאני 3	0675-003	21-0191	1
6	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	ש.שרה השקעות	נחליאל 32	0368-023	21-0199	2
9	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סיטיאל השקעות בע"מ	מטלון 19	0002-050	21-0176	3

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0191	תאריך הגשה	08/02/2021
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה שינויים	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) פיצול/אחוד/תוספת יח"ד

כתובת	מודיליאני 3	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	208/6217	תיק בניין	0675-003
מס' תב"ע	אי, 2710, א, 3729	שטח המגרש	647

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רם בעיר מודליאני 3 בע"מ	רחוב דיזנגוף 61, תל אביב - יפו 6433233
בעל זכות בנכס	בני ברית בישראל לשכת הגליל הגדולה מס' 14	ת.ד. 64734, תל אביב - יפו
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מיופה כח מטעם המבקש	חיים שמרלינג אלעד	רחוב המצודה 29, אזור 5800173
מורשה חתימה מטעם המבקש	חיים שמרלינג אלעד	רחוב המצודה 29, אזור 5800173

מהות הבקשה: (אדר' רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפיי היתר 1177-19, לבניין מגורים חדש הנמצא במהלך עבודות בנייה בשלב בניית קומת המרתף, בן 6 קומות ו-2 קומות עליונות חלקיות מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 21 יח"ד, הכוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>בקומות המרתף</u>: שינויים פנימיים, הוספת מחסנים דירתיים, שינוי מיקום מאגרי מים, ללא שינוי תוואי ותכסית המרתף, הנמכת גובה קומת המרתף 3-. 2. <u>בקומת קרקע</u>: שינויי פנים, הגדלת שטח מבואת הכניסה, שינוי בחלוקת יחידות הדיור כולל שינוי בחזיתות, שינוי תוואי נישת הגז וחדר האשפה. 3. <u>קומות 1-4</u>: שינויי פנים ביחידות הדיור כולל שינוי בחזיתות. 4. <u>קומה 5</u>: שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות לאיחוד 2 יח"ד בקומה ליח"ד אחת, הקטנת שטח ממ"ק הקומה המשותף לשטחי יח"ד המאוחדת, שינויים בחלוקת שטחים פנימית ביחידת הדיור השלישית בקומה, לרבות שינויים בחזיתות, תוספת פרגולה בטון לקירוי מרפסות הגזוזטרה בחזית הקדמית. 5. <u>ב-2 קומות הגג חלקיות</u>, 6 ו-7: שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות, שינוי חומר גמר הפרגולה לבטון. 6. <u>על הגג העליון</u>: שינוי מעקה הגג. 7. <u>בכל הקומות</u>: שינוי תוואי מדרגות בגרעין המדרגות הכללי של הבניין, שינוי חומרי גמר הבניין. <p style="text-align: right;">סה"כ לאחר השינויים יהיו בבניין 20 יח"ד.</p>

מצב קיים:

<p>בניין מגורים אשר נמצא במהלך עבודות בנייה, בשלב בניית קומת המרתף, לפי היתר מס' 1177-19 מתאריך 20/04/2020, בן 6 קומות ו-2 קומות עליונות חלקיות מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ, לאחר השינויים המבוקשים, 20 יח"ד.</p>

ממצאי תיק בניין:

שנה	תיאור	היתרים רלוונטיים
20/04/2020	היתר להריסת בניין קיים במגרש, ולהקמת בניין חדש בן 6 קומות ו-2 קומות עליונות חלקיות מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 21 יח"ד.	19-1177

בעלויות:

הנכס רשות כבית משותף של 12 תתי חלקות בבלות פרטית, הבקשה חתומה ע"י בעלי הזכות בנכס (להלן המבקשים) וכן ע"י מיופה כוחם של כל בעלי הזכות בנכס.

התאמה לתכנית 3729 א' רובע 4 – רחוב לא ראשי מחוץ לאזור ההכרזה.

מותר	מוצע	סטייה
צפיפות: (יחידות דיור) לפי מקדם צפיפות של 90 מהשטחים הכוללים (השטחים הניתנים למימוש ברוטו 2491 מ"ר) סה"כ= 28 דירות.	20 יחידות דיור	
מרפסות: שטח עד 14 מ"ר למרפסת, סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין (240 מ"ר)	עד 13.20 מ"ר למרפסת. סה"כ 202.60 מ"ר מרפסות עבור 20 יח"ד, 10.13 מ"ר ממוצע מרפסת לדירה.	

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
קומות	4 + 2 לצרכי חנייה או שטחי שירות כלליים.	3	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	חנייה, חדר טראפו, מאגרי מים, מבואות ומעברים וחללי שירות כלליים. מחסנים דירתיים בשטח של עד 6 מ"ר בקומות מרתף 3- מבוקשים מחסנים בשטח כולל נטו של 39.50 מ"ר	לפי תכנית ע1 במרתף 3- ניתן לאשר הסדרת מחסנים בשטח של עד 5% משטח הקומה בלבד. (=27.45 מ"ר). בהיתר מס' 19-1177 אושרו בקומה זו מחסנים בשטח נטו של 32 מ"ר. לא ניתן לאשר שטח מעבר לכך. שטח המחסנים המבוקש חורג הן מהשטח על פי הוראות תכנית ע1 והן מהשטח שכבר אושר בהיתר. ותבקש לתיקון כתנאי טכני.
תכסית	עד 85% משטח המגרש.	85%, ללא שינוי מהמאושר בהיתר	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	פרגולה
		+	חלונות ופתחים בבניין מגורים
מוצע "חיפוי פח" ללא פירוט גוון. לא ניתן לאשר. יש לציין על גבי החזית גוון החיפוי המבוקש, בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.	+		חומרי גמר
שטח החלונות בחזית הקדמית גדול מ-3/4 משטח החזית כולה. לא ניתן לאשר. בחריגה מהנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. יתבקש לתיקון כתנאי טכני.	+		חלונות ופתחים

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 07/03/2021

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

תנועה וחניה

הבקשה היא: שינויים להיתר מספר 1177-19 כולל איחוד 2 דירות בשטח עד 120 מ"ר לדירה 1 ושינויים במרתפים דרישת התקן: 0 מקומות חניה

חוות דעת

אין התנגדות מבחינה תנועתית לשינויים המבוקשים המלצה: לאשר את הבקשה

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: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו. יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:

[bniya/login.asp_http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui](http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui/bniya/login.asp)

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמיר 15/12/2020

המבוקש בבניה: בונים קומת מרתף

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 1177-19, לבניין מגורים חדש הנמצא במהלך עבודות בנייה בשלב בניית קומת המרתף, בן 6 קומות ו-2 קומות עליונות חלקיות מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 21 יח"ד, הכוללים:

1. בקומות המרתף: שינויים פנימיים, הוספת מחסנים דירתיים, שינוי מיקום מאגרי מים, ללא שינוי תוואי ותכנית המרתף, הנמכת גובה קומת המרתף 3-.
2. בקומת קרקע: שינויי פנים, הגדלת שטח מבואת הכניסה, שינוי בחלוקת יחידות הדיור כולל שינוי בחזיתות, שינוי תוואי נישת הגז וחדר האשפה.
3. קומות 1-4: שינויי פנים ביחידות הדיור כולל שינוי בחזיתות.

4. קומה 5: שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות לאיחוד 2 יח"ד בקומה ליח"ד אחת, הקטנת שטח ממ"ק הקומה המשותף לשטחי יח"ד המאוחדת, שינויים בחלוקת שטחים פנימית ביחידת הדיור השלישית בקומה, לרבות שינויים בחזיתות, תוספת פרגולה בטון לקירוי מרפסות הגזזטה בחזית הקדמית.

5. ב-2 קומות הגג חלקיות, 6 ו-7: שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות, שינוי חומר גמר הפרגולה לבטון.

6. על הגג העליון: שינוי מעקה הגג.

7. בכל הקומות: שינוי תוואי מדרגות בגרעין המדרגות הכללי של הבניין, שינוי חומרי גמר הבניין.

סה"כ לאחר השינויים יהיו בבניין 20 יח"ד.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0073-21-1 מתאריך 05/04/2021

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר 1177-19, לבניין מגורים חדש הנמצא במהלך עבודות בנייה בשלב בניית קומת המרתף, בן 6 קומות ו-2 קומות עליונות חלקיות מעל 3 קומות מרתף, עבור סה"כ 21 יח"ד, הכוללים:

8. בקומות המרתף: שינויים פנימיים, הוספת מחסנים דירתיים, שינוי מיקום מאגרי מים, ללא שינוי תוואי ותכסית המרתף, הנמכת גובה קומת המרתף 3-.

9. בקומת קרקע: שינויי פנים, הגדלת שטח מבואת הכניסה, שינוי בחלוקת יחידות הדיור כולל שינוי בחזיתות, שינוי תוואי נישת הגז וחדר האשפה.

10. קומות 1-4: שינויי פנים ביחידות הדיור כולל שינוי בחזיתות.

11. קומה 5: שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות לאיחוד 2 יח"ד בקומה ליח"ד אחת, הקטנת שטח ממ"ק הקומה המשותף לשטחי יח"ד המאוחדת, שינויים בחלוקת שטחים פנימית ביחידת הדיור השלישית בקומה, לרבות שינויים בחזיתות, תוספת פרגולה בטון לקירוי מרפסות הגזזטה בחזית הקדמית.

12. ב-2 קומות הגג חלקיות, 6 ו-7: שינויי פנים כולל שינוי בחזיתות, שינוי חומר גמר הפרגולה לבטון.

13. על הגג העליון: שינוי מעקה הגג.

14. בכל הקומות: שינוי תוואי מדרגות בגרעין המדרגות הכללי של הבניין, שינוי חומרי גמר הבניין.

סה"כ לאחר השינויים יהיו בבניין 20 יח"ד.

עמ' 5
0675-003 21-0191 <ms_meyda>

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0199	תאריך הגשה	09/02/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד

כתובת	נחליאל 32 רחוב מל"ן 23	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	141/7001	תיק בניין	0368-023
מס' תב"ע	2510	שטח המגרש	145

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ש.שרה השקעות	רחוב מקוה ישראל 8, תל אביב - יפו 6511403
בעל זכות בנכס	ש.שרה השקעות	רחוב מקוה ישראל 8, תל אביב - יפו 6511403
עורך ראשי	ליאני פאולה	רחוב לפין 8, תל אביב - יפו 65258
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235
מורשה חתימה מטעם המבקש	לאמי חסון שמחה	רחוב ברטנוב דבורה 3, חולון 5847001

מהות הבקשה: (נטלי קוגן)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר שמספרו 20-0002 מתאריך 04.06.2020 הכוללים:</p> <p>בקומת הקרקע: הקטנת שטח המבואה וחלוקת השטח המסחרי ל-4 חנויות קטנות, תוספת קירות חיזור באגף המזרחי והסדרת המעלית בתוך קירות מחומר קל לעומת הבטון שאושר בהיתר המקורי.</p> <p>בקומה א': שינוי בחלוקת השטחים הפנימיים של כל דירה בנפרד, לרבות שינוי בכניסה לדירה המערבית ושינוי בפרופורציה של ארובת המנדוף.</p> <p>בקומה ב:</p> <p>בדירה המערבית-שינוי בחלוקת השטח הפנימית ומיקום פתח הכניסה.</p> <p>בדירה המזרחית סגירת פתח הכניסה וחיבורה באמצעות מדרגות פנימיות לדירה שמעליה, כך שתקבל דירת דופלקס. הריסת הממ"ד במפלס העליון של הדירה ומיקום מחדש של פתח הכניסה אליה לרבות שינויים מינוריים בחזיתות של המפלס העליון</p> <p>כך שיתקבל בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 4 דירות (במקום 5 מההיתר המקורי) ו-4 יחידות מסחר.</p>

מצב קיים:

בניין פינתי בן 3 קומות עם מסחר בקומת הקרקע ומגורים בקומות העליונות- טרם החלה הבניה לפי ההיתר המקורי

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	לא נמצא ההיתר המקורי מכוח נבנה הבניין של הבניין. בממצאי תיק הבניין קיימת תכנית סניטרית ותכתובות שונות המצבעים על קיום הבניין משנת 1931. נמצאו תביעות משפטיות נגד הקומה השלישית שנתבקשה בוועדה ולא אושרה.		
היתר	תוספות בנייה עבור בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית עבור 2 יחידות מסחר ו-5 דירות	2020	20-0002

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת שך חברת ש. שרה השקעות בע"מ ועוד בעלת נכס פרטית. והבקשה חתומה ע"י החברה בע"מ.
נשלחה הודעה לפי תקנה 36 ב' לבעלת הנכס הפרטית ולא התקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

במסגרת הבדיקה הראשונה של התיק נמצאו ליקויים שנישט הגז, שלא הייתה שימושית כפי שתוכננה ובפרופורציות פיר המנדוף שהוקטנו בניגוד למידות הרשומות בהנחיות מרחביות. הוגשה תכנית מתוקנת בתאריך 14.3.2021 שנבדקה ואושרה על ידי מכון רישוי ובוחנת הרישוי.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 17/03/2021

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

תנועה וחניה

עבור איחוד שתי דירות לדירה אחת אין דרישה להסדר חניה נוספת המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

אדריכלות מכון הרישוי

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: נדרש תיאום לפני היתר

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).
הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו. 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

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 01/06/2021

המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נטלי קוגן)

לאשר את הבקשה להפחתת כמות הדירות מ-5 ל-4 על ידי הפיכת הדירה בקומה העליונה וקומת הגג החלקית לדופלקס, חלוקת שטח המסחר מחדש ל-4 חנויות, הקטנת המבואה ושינויים בחלוקת השטח הפנימית ובחזיתות של קומת הקרקע.

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

תנאים למתן היתר
תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי עד לקבלת אישורם.

תנאים בהיתר
ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערות
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 1-21-0073 מתאריך 05/04/2021

לאשר את הבקשה להפחתת כמות הדירות מ-5 ל-4 על ידי הפיכת הדירה בקומה העליונה וקומת הגג החלקית לדופלקס, חלוקת שטח המסחר מחדש ל-4 חנויות, הקטנת המבואה ושינויים בחלוקת השטח הפנימית ובחזיתות של קומת הקרקע.

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

תנאים למתן היתר
תיאום וביצוע דרישות מכון הרישוי עד לקבלת אישורם.

תנאים בהיתר
ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערות
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0176	תאריך הגשה	03/02/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	מטלון 19 רחוב כפר גלעדי 25	שכונה	פלורנטין
גוש/חלקה	65/6930	תיק בניין	0002-050
מס' תב"ע	ע1, מ, 9028, 44, 287	שטח המגרש	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סיטיאל השקעות בע"מ	רחוב בן יהודה 1, תל אביב - יפו 6380101
בעל זכות בנכס	סיטיאל השקעות בע"מ	רחוב בן יהודה 1, תל אביב - יפו 6380101
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	שטינברג חיים אריה	רחוב נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו 6744822
מיופה כח מטעם המבקש	לחיאני יוסף יצחק	רחוב המושבה 23, ראשון לציון 7591615

מהות הבקשה: (סרגיי חנוכיב)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 17-0059 שניתן להריסת הבניה הקיימת, והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובנייה על הגג, עבור 44 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, הכוללים: שינויים בחלוקה הפנימית בקומות המרתף, הנמכה חלקית של רצפת קומת המרתף התחתונה בשל מתקן החנייה, שינוי גובה הרצפה בקומת הקרקע, שינויים בחלוקה הפנימית בקומות העליונות ובחזיתות המבנה.

מצב קיים:

בבנייה

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הריסת הבניה הקיימת והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, בן 6 קומות ובניה על הגג, למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, מעל 2 קומות מרתף, בבניין סה"כ 44 יח"ד. במרתף התחתון: חניון אוטומטי תלת מפלסי עבור 52 מ"ח עם פלטה מסתובבת, המשך חדר המדרגות המשותף עם מבואה, 2 מחסנים דירתיים, חדר שנאים. במרתף העליון: המשך חדר המדרגות המשותף ומעליות, מחסנים דירתיים, מעלית משא למסחר, חדר משאבות, מאגר מים, ממ"ק למסחר, חדר גנרטור, חדר מונים מוגבה, חדר אופניים, פירים לאורור ופיר מעלית לרכבים. *במסגרת ההיתר אושרו (בין השאר) ההקלות הבאות: -העברת זכויות בין הקומות לשם ביטול קומת ביניים והפיכתה לקומה רגילה -הגדלת תכסית בקומת הקרקע ובקומה טיפוסית. - ניווד זכויות בין המגרשים.	2017	17-0059
היתר	הארכת תוקף להיתר 17-0059 עד 21/5/2023	21/5/2020	20-0611

בעלויות:

הנכס בבעלות חברה והבקשה חתומה ע"י נציג החברה.

הערות לבקשה:

1. ההיתר המקורי לבניין הוצא במסגרת השטחים המותרים עפ"י התכנית החלה על המקום (תכנית 44) בתוספת תמריצים מכוח תמריצי תמ"א 38. בבקשה הנוכחית מבוקשים שינויים בחלוקה הפנימית בקומות העליונות ובחזיתות המבנה (כולל שינוי מעקה הגג מעקה מפורזל למעקה בנוי) בלבד ללא תוספת שטחים מעבר למאושר מעל הקרקע.
2. הבקשה כוללת שינויים והגדלת שטחי המרתף (מ- 1640.39 מ"ר ל- 1888.19 מ"ר) תוך שמירה על קונטור המאושר בהיתר המקורי וזאת לצורך התאמה למתקן חנייה אוטומטי כולל הנמכת חלקי רצפת המרתף בהתאם לנדרש כל זכות במסגרת תכנית המרתף כפי שאושרה בהיתר של 85% בהיתר אושרו 52 מקומות חניה לרכב פרטי לפי דרישת התקן והשינויים המבוקשים בקומות מרתף אינם משנים את מספר מקומות החניה.

חו"ד מכון רישוי:

גלית בלס 09/02/2021

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

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: שינויים פנימיים בכל הקומות ובחזיתות לעומת היתר מקורי מס' 17-0059, תוספת שטח בקומות המרתף.
דרישת התקן: 52 מקומות חניה לרכב פרטי עפ"י היתר מס' 17-0059.
חוות דעת: שינויים המבוקשים בקומות מרתף לעומת היתר מס' 17-0059 (בקשה מס' 16-0509) אינם משנים מספר מקומות חניה. מתוכננים 52 מקומות חניה במתקן חניה אוטומטי כפי שאושרו בהיתר בניה המקורי.
המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

לא מבוקשים שינויים בפתרון האשפה מהיתר קיים
המלצה: לאשר את הבקשה

איכות הסביבה

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: זיהום קרקע, מנדפים.
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

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 12/07/2020

ביקרנו במקום, תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י סרגיי חנוכיב)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-0059 להריסת הבניה הקיימת, והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובניה על הגג, עבור 44 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, הכוללים: שינויים בחלוקה הפנימית בקומות המרתף, הנמכה חלקית של רצפת קומת המרתף התחתונה בשל מתקן החניה, שינוי גובה הרצפה בקומת הקרקע, שינויים בחלוקה הפנימית בקומות העליונות ובחזיתות המבנה.

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

תנאים למתן היתר

1. השלמת דרישות מכון רישוי וקבלת אישור סופי.
2. פיר מינדוף: יש לסמן פיר מנדוף מרכזי לכל גובה הבניין מקומת המסחר ולסמן בחדך ארובה בגובה

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
3. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

תנאים לאיכלוס

פינוי כל החורג לחלקות הדרך, הגדר פח והגגון בסיום עבודות הבנייה.

תנאים לתעודת גמר

אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-21-0073 מתאריך 05/04/2021

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-0059 להריסת הבניה הקיימת, והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, למגורים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 6 קומות ובניה על הגג, עבור 44 יח"ד, מעל 2 קומות מרתף, הכוללים: שינויים בחלוקה הפנימית בקומות המרתף, הנמכה חלקית של רצפת קומת המרתף התחתונה בשל מתקן החניה, שינוי גובה הרצפה בקומת הקרקע, שינויים בחלוקה הפנימית בקומות העליונות ובחזיתות המבנה.

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

תנאים למתן היתר

1. השלמת דרישות מכון רישוי וקבלת אישור סופי.
2. פיר מינדוף: יש לסמן פיר מנדוף מרכזי לכל גובה הבניין מקומת המסחר ולסמן בחדך ארובה בגובה

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
3. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

תנאים לאיכלוס

פינוי כל החורג לחלקות הדרך, הגדר פח והגגון בסיום עבודות הבנייה.

תנאים לתעודת גמר

אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון