

כ"ח תשרי תשפ"ב
04 אוקטובר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0236 תאריך: 03/10/2021 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

ע"י מ"מ, עו"ד ליאור שפירא	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	אדר' 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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	ויסבאום טובה	טובים עמנואל 17	0914-014	21-0996	1
5	בניה חדשה/מרתפים	הופמייסטר אריה	נורדאו 40	0197-040	21-0978	2
9	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	חפיזוב ויאולטה	שילר שלמה 5	3653-005	21-0981	3

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0996	תאריך הגשה	22/07/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	טובים עמנואל 17 רחוב הגולן 14	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	571/6638, 452/6638	תיק בניין	0914-014
מס' תב"ע	תמא/1, 738, 347, 3450, 3407, 2907, 2792, 2550 א,	שטח המגרש	797
	1542, 2082, 2550		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ויסבאום טובה	רחוב הגולן 14, תל אביב - יפו 6971817
בעל זכות בנכס	ויסבאום טובה	רחוב הגולן 14, תל אביב - יפו 6971817
עורך ראשי	נבון גבריאל	רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504
מתכנן שלד	אזרוב גריק	רחוב ביאליק 49ב, רמת גן 5246116

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

מהות עבודות בניה
<p>הקמת מוסך עבור מקום חניה אחד במרווח קדמי של המגרש לכיוון רח' עמנואל בן טובים, עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף) במחצית הדרומית של המגרש בבניין מגורים בן 2 קומות. כ"כ, הבקשה כוללת הקמת גדר קלה בגבול המגרש המערבי עם שצ"פ. יש לציין כי בקומת הקרקע אושר שימוש חורג עבור גן ילדים לתקופות של 5 שנים החל ב- 14/12/1994 ועד ליום 31/08/21, ובקומה עליונה מגורים.</p>

מצב קיים:

<p>מגרש פינתי בפינת רחובות הגולן ועמנואל טובים. על המגרש 2 קוטגיים בקיר משותף. על המחצית הדרומית של המגרש בניין בן 2 קומות עם גג רעפים עבור יח"ד אחת (קוטג') ומקלט בצמוד לגבול המגרש הצדדי, ועל מחצית הצפונית קיים בניין בן 2 קומות מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג').</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
18-0555	הארכת תוקף החלטת ועדה מתאריך 05/04/2017 עבור שימוש חורג ממגורים לשימוש מעורב של מגורים וגן ילדים, לתקופה של 5 שנים מיום 01/09/2016 עד ליום 31/08/2021 עבור 20 ילדים לגילאים של שלושה חודשים עד שנה, בקומת קרקע בבניין מגורים בן 2 קומות המכיל יח"ד אחת (קוטג') בנוי בקיר משותף בחלק הצפוני של המגרש.	12/04/2018	19-0051
16-1668	שימוש חורג ממגורים לשימוש מעורב של מגורים בחלק מקומת הקרקע ובקומה השנייה וגן ילדים בשאר קומת הקרקע, עבור עד 20 ילדים בגילאים שלושה חודשים עד שנה, לתקופה של 5 שנים. לא הוצא היתר והחלטת הועדה פג תוקפה.	27/10/2016	
	שימוש חורג ממגורים לגן ילדים בקומת הקרקע לתקופה של 5 שנים עד תאריך 31/08/2016 בקוטג' שבנדון	21/11/2012	12-1148
	שימוש חורג לגן ילדים במרתף בקוטג' הצפוני הסמוך הבנוי בקיר משותף, לתקופה של 5 שנים מיום 16/12/2009	03/03/2012	12-0105
	שימוש חורג ממגורים בקומת הקרקע לתקופה של 5 שנים מיום 06/12/2006 בקוטג' שבנדון	28/10/2008	08-0436

עמ' 2

0914-014 21-0996 <ms_meyda>

	שימוש חורג בקומת הקרקע לתקופה של 5 שנים מיום 21/02/2001 בקוטג' שבנדון	12/08/2002	22-0750
	שימוש חורג ממחסן במרתף לגן ילדים לתקופה של 5 שנים מיום 12/07/2000 בקוטג' הצפוני.	19/05/2002	22-0300
	פרגולה מעל חצר האנגלי בקוטג' הצפוני.	13/11/1996	96-1010
	שימוש חורג בקומת הקרקע לתקופה של 5 שנים מיום 14/12/1994 בקוטג' שבנדון	11/04/1995	95-0336

	שימוש אסור מספר תיק: 41-5-1992-2136 מספר תביעה: 1 התקבל פסק דין	17/01/1990	תביעות משפטיות
	אי קיום צו הפסקת שימוש מספר תיק: 41-5-1992-2136 מספר תביעה: 2 התקבל במח' הפלילית	17/11/1992	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 41-9-1999-0240 מספר תביעה: 1 התקבל פסק דין	04/08/1999	
	שימוש אסור מספר תיק: 41-5-1999-0043 מספר תביעה: 1 התקבל פסק דין	11/08/1999	
	שימוש אסור מספר תיק: 41-5-1992-2136 מספר תביעה: 3 הועבר לבית משפט	18/07/2000	
	אי קיום צו הריסה מספר תיק: 41-9-1999-0240 מספר תביעה: 2 בוטלה התביעה	08/04/2002	
	אי קיום צו הפסקת שימוש מספר תיק: 41-5-1999-0043 מספר תביעה: 2 בוטלה התביעה	04/06/2002	
	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 61-2-2020-0351 מספר תביעה: 2020-1713 ביצוע הצו אושר	16/11/2020	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 2 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקה 2 ונשלחה הודעה לבעל זכות בנכס תת חלקה 1 לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
התקבל אישור מאגף נכסים :
חלקה 452 בגוש 6638 בבעלות פרטית.
המבקש תכנן גדר בגובה 1.5 מ' לשצפ.
תנאי לתעודת גמר :
בדיקה שהגדר נבנתה בגובה 1.5 מ' לשצ"פ.
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

בתאריך 09/09/2021 הוגשה תכנית מתוקנת וההתייחסות בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.

התאמה לתב"ע (תכנית 2550 א' שכונות עבר הירקון

סטייה	מוצע	מותר	התאמה לתכ' 2550 א'
	מוסך חניה עבור רכב אחד בשטח של כ-15 מ"ר במרווח קדמי לרח' עמנואל בן טובים, בהתאם: 2.20 מ' בהתאם: 2.60 מ'	מוסך חניה מקורה עבור 1 מ"ח = 18 מ"ר עבור 2 מ"ח = 33 מ"ר גובה פנימי 2.20 מ' גובה חיצוני 2.60 מ'	

התאמה לתקנות, הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
בגבול החלקה המערבי הגובל עם שצ"פ, נדרשת גדר בנויה בגובה 1.50 מ'. עורכת הבקשה הציגה גדר קלה מפלסטיק גובה 1.50 מ. בניגוד להנחיות מרחביות: "לא תאושר גדר קלה מפלסטיק..." ובניגוד לדרישות מחלקת נכסים בהן נדרשת גדר בנויה עד לגובה 1.50 מ'.	+		פיתוח שטח /גדרות

הערות נוספות:

גן הילדים מתנהל במקום משנת 1995. בעלת הנכס הינה הגנת ומתגוררת בקומה א' מעל הגן ילדים.
הבקשה הינה עבור קירוי מקום חניה אחד הקיים בהיתר, ותואמת הוראות תב"ע 2550 א' להסדרת מקומות חניה פרטית.
כמו כן מוצגת גדר קלה מלוחות פלסטיק בגבול המגרש המערבי עם שצ"פ ובגובה 1.50 מ'. לדרישת מחלקת נכסים נדרשת גדר בנויה בגובה 1.50 מ'.
בחצר קיימות סככות לפי היתרים הקודמים בהתאם לתנאי תב"ע 4053 – בחזית קדמית וצדדית במרחק של כ- 2 מ' מגבולות המגרש.
כמו כן קיימים בהיתר מקלט ומחסן.

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 30/08/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס

תנועה וחניה

הבקשה היא לקירוי חניה (מאושרת בהיתר) בחומר קל חוות דעת:
בבדיקה שנערכה בתיק בניין נמצא כי החניה אושרה בהיתר בניה ואין התנגדות מבחינה תנועתית לקירוי החניה.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 05/04/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חו"ד נוספות:

תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 29/08/2021

חוות דעת לתכנית אדריכלית שנמצאת במגירה 2500 מתאריך 26.8.21

הבקשה היא לקירוי חניה (מאושרת בהיתר) בחומר קל

חוות דעת

בבדיקה שנערכה בתיק בניין נמצא כי החניה אושרה בהיתר בניה ואין התנגדות מבחינה תנועתית לקירוי החניה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

נכסים - מירי גלברט 20/05/2021

חלקה 452 בגוש 6638 בבעלות פרטית.

המבקש תכנן גדר בגובה 1.5 מ' לשצפ.

תנאי לתעודת גמר :
בדיקה שהגדר נבנתה בגובה 1.5 מ' לשצ"פ.
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

מי אביבים - אחישלום מולאי 20/04/2021

סיכום בדיקה :
מהות הבקשה הינה קירוי חניה קיימת
אין שינוי בחיבורים הראשיים

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה להקמת מוסך עבור מקום חניה אחד במרווח קדמי של המגרש לכיוון רח' עמנואל בן טובים והקמת גדר בנויה בגבול המגרש הצדדי מערבי לכיוון שצ"פ, בגובה של 1.50 מ', בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הצגת גדר בנויה גובה 1.50 מ' לפני תחילת עבודות בניה

תנאים להתחלת עבודות

הקמת גדר בנויה גובה 1.50 מ' לפני תחילת עבודות בניה

הערות

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

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0236-21-1 מתאריך 03/10/2021

לאשר את הבקשה להקמת מוסך עבור מקום חניה אחד במרווח קדמי של המגרש לכיוון רח' עמנואל בן טובים והקמת גדר בנויה בגבול המגרש הצדדי מערבי לכיוון שצ"פ, בגובה של 1.50 מ', בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הצגת גדר בנויה בגבול המגרש המערבי עם שצ"פ בגובה 1.50 מ'

תנאים להתחלת עבודות

הקמת גדר בנויה גובה 1.50 מ' לפני תחילת עבודות בניה

הערות

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

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0978	תאריך הגשה	20/07/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	מרתפים

כתובת	שדרות נורדאו 40 רחוב מנדלשטם 31	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	4/6956	תיק בניין	0197-040
מס' תב"ע	תמא/1, תמ"א/3/38, ע1, 58, 3616, 286	שטח המגרש	332 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הופמייסטר אריה	דרך בגין מנחם 7, תל אביב - יפו 6618107
בעל זכות בנכס	קטן ישעיהו	שדרות נורדאו 40, תל אביב - יפו 6259710
בעל זכות בנכס	שרוני חני	שדרות נורדאו 40, תל אביב - יפו 6259710
בעל זכות בנכס	שרוני אריה	שדרות נורדאו 40, תל אביב - יפו 6259710
בעל זכות בנכס	טליס פיי עוז	שדרות נורדאו 40, תל אביב - יפו 6259710
בעל זכות בנכס	טליס מירב	שדרות נורדאו 40, תל אביב - יפו 6259710
בעל זכות בנכס	אליקים אירית	שדרות נורדאו 40, תל אביב - יפו 6259710
בעל זכות בנכס	כהן אופיר	שדרות נורדאו 40, תל אביב - יפו 6259710
בעל זכות בנכס	כהן גבי שני	שדרות נורדאו 40, תל אביב - יפו 6259710
בעל זכות בנכס	גל מיכאל יוסף	שדרות נורדאו 40, תל אביב - יפו 6259710
בעל זכות בנכס	זנטי צפיר	שדרות נורדאו 40, תל אביב - יפו 6259710
בעל זכות בנכס	גל ליליאן	שדרות נורדאו 40, תל אביב - יפו 6259710
עורך ראשי	סמוק ניצה	רחוב שלמה המלך 49, תל אביב - יפו 6438608
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205

מהות הבקשה: (אדר' רוני בודק פרץ)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 19-0152 מ- 6.5.19 הכוללים: בקומת המרתף: הגדלת עומק המרתף והוספת קומת מרתף 3-, הוספת 3 מחסנים במפלס 3.15- (שמחציתם נמצאים בבקשה המקבילה בנורדאו 38 מס' 21-1160), ושינויים במפלסי קומות המרתף. בקומות א' - ה' וגג עליון: שינויים במחיצות ובחלוקת השטחים הפנימיים.

מצב קיים:

על המגרש נמצא בשלבי בנייה בניין מגורים חדש בקיר משותף עם הבניין הגובל לצד המערבי (בכתובת נורדאו 38 שעבורו הוגשה בקשה במקביל להיתר שינויים מס' 21-1160), בן 6 קומות עם קומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף משותפות, הבנוי בקיר משותף וגרעין חדר מדרגות משותף (חלקה מס' 3), סה"כ 9 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הקמת בניין בן 3 קומות	22/01/1935	2062
	הארכת תוקף החלטה, בנייה חדשה תמ"א 38 - הריסת בניין קיים בן 3 קומות, שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה, והקמת בניין מגורים בן	05/05/2019	19-0152

	6 קומות עם קומת גג חלקית, מעל 2 קומות מרתף.		
	שימוש אסור מספר תיק: 42-5-1992-0034 מספר תביעה: 1 התקבל פסק דין	12/12/1991	תביעות משפטיות
	אי קיום צו הפסקת שימוש מספר תיק: 42-5-1992-0034 מספר תביעה: 2 ממתין לדיון	16/10/1994	

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו, הנכס בבעלות פרטית משותפת של 11 בעלים והבקשה חתומה ע"י מיופי כוח של הבעלים הרשומים.

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

סטייה	קיים + מוצע	מותר
	<p><u>קומות מרתף משותפות לנורדאו 38 ו-40</u></p> <p><u>קומת מרתף 1- מכילה שטח נלווה בגודל 40 מ"ר נטו(ע"פ מדידה גרפית) לדירה מס' 1 בנורדאו 38, ו-6 מחסנים שלא עולים על 12 מ"ר נטו, המשויכים לבניין הבנוי בקיר משותף ממערב (נורדאו 38 בקשה מקבילה מס' 1160-21), הכל ע"פ הוראות התכנית.</u></p> <p><u>קומת מרתף 2- מכילה מתקן חניה חצי אוטומטי ושני מחסנים שלא עולים על 12 מ"ר נטו (ע"פ הוראות התכנית), המשויכים לבניין הבנוי בקיר משותף ממערב (נורדאו 38).</u></p> <p><u>קומת מרתף 3- מכילה מתקן חניה אוטומטי הכולל צלחת סיבוב לחניה ושני מחסנים שלא עולים על 12 מ"ר נטו (ע"פ הוראות התכנית), המשויכים לבניין הבנוי בקיר משותף ממערב (נורדאו 38).</u></p> <p>סה"כ מחסנים שנוספו: 10</p>	<p>סעיף 9.א' - 2 קומות מרתף + 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים.</p> <p>סעיף 9.ו' 2 - מחסנים דירתיים: מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר נטו, ובמספר שלא עולה על מס' יח"ד. שטחים נלווים למגורים (בניינים עם דירות צמודות קרקע): ביחידות מגורים צמודות קרקע, רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו, ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.</p>

הערות נוספות:

1. במסגרת הבקשה הנוכחית, אין כל שינוי בקווי הבניין ובצפיפות יח"ד
2. יש שינוי בסידור החניה ויש שינוי במס' קומות המרתף שאושרו

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 30/08/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

תנועה וחניה

הבקשה היא: שינויים להיתר מס' 19-0151 למבנה החדש עם 9 יחידות דיור (7 יחידות דיור בשטח עד 120, 2 יחידות בשטח מעל 120 מ"ר ו- 1 דירת גג בשטח מעל 120 מ"ר (בפרויקט מוצגת חצי מהדירה הזו).

דרישת התקן:

11 מקומות חניה לרכב פרטי

2 מקומות חניה לאופנועים

9 מקומות חניה לאופניים

תכנון המוצע:

11 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 25 מקומות במרתף חניה המשותף עם מגרש הסמוך (גוש 6956, חלקה 4, נורדאו 38 ו- נורדאו 40)

3 מקומות חניה לאופנועים

12 מקומות חניה לאופניים

חוות דעת :
מתוכנן חניון ל - 25 מקומות חניה, מהם 14 מקומות ע"י מתקנים מכניים המשותף ל- 2 מגרשים (גוש 6956, חלקות 3,4 ,
נורדאו 38 ו - נורדאו 40). החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2.
המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

אדריכלות מכון הרישוי

האישור מבוסס על התכנית המוטענת במוצג 2500 מה- 29.8.21.
המלצה : לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה

בקרת תכנ תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח :

ויקטוריה ולודרסקי 26/05/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בבניה : בונים שלד לקומת הגג.

חו"ד נוספות :

נכסים - מירי גלברט 30/05/2021

חלקה 4 בגוש 6956 בבעלות פרטית.
חלק מהחלקה מיועדת להפקעה ביעוד דרך.

- המבקש סימן את ההפקעה.

תנאי לתעודת גמר :

להסדיר את המגרש ולרשום את מקרקעי העיריה העתידיים ברשם המקרקעין.
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

מי אביבים - אחישלום מולאי 23/05/2021

סיכום בדיקה :

מהות הבקשה הינה תוספת מחסנים להיתר קיים.
אין שינוי בחיבורים הראשיים למגרש

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אדר' רוני בודק פרץ)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 19-0152 מ- 6.5.19 הכוללים :
בקומת המרתף : הגדלת עומק המרתף והוספת קומת מרתף 3- , הוספת 3 מחסנים במפלס 3.15 - (שמחציתם נמצאים
בבקשה המקבילה בנורדאו 38 מס' 21-1160), ושינויים במפלסי קומות המרתף.
בקומות א' - ה' וגג עליון : שינויים במחיצות ובחלוקת השטחים הפנימיים.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בהיתר שינויים הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0236-21-1 מתאריך 03/10/2021

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 19-0152 מ- 6.5.19 הכוללים :

עמ' 8

0197-040 21-0978 <ms_meyda>

בקומת המרתף: הגדלת עומק המרתף והוספת קומת מרתף 3-, הוספת 3 מחסנים במפלס 3.15- (שמחציתם נמצאים בבקשה המקבילה בנורדאו 38 מס' 1160-21), ושינויים במפלסי קומות המרתף. בקומות א' – ה' וגג עליון: שינויים במחיצות ובחלוקת השטחים הפנימיים.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בהיתר שינויים הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0981	תאריך הגשה	21/07/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	שילר שלמה 5	שכונה	קרית שלום
גוש/חלקה	88/6985	תיק בניין	3653-005
מס' תב"ע	2230, 2691, 3, 06/16, 312, 3578	שטח המגרש	500

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חפזוב אריה	רחוב שילר שלמה 5, תל אביב - יפו 6683758
מבקש	חפזוב ויאולטה	רחוב שילר שלמה 5, תל אביב - יפו 6683758
בעל זכות בנכס	חפזוב אריה	רחוב שילר שלמה 5, תל אביב - יפו 6683758
בעל זכות בנכס	חפזוב ויאולטה	רחוב שילר שלמה 5, תל אביב - יפו 6683758
עורך ראשי	זיבורסקי אלכס	רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224
מתכנן שלד	זיבורסקי אלכס	רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224

מהות הבקשה: (אלון בלום)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבת הדירה המערבית בקומת הקרקע (כולל ממ"ד), הקמת גדרות בגבולות המגרש סביב האגף הנדון, אטימת הכניסה לדירה מתוך חדר המדרגות וסידור כניסה חדשה מתוך החצר המשותפת.

מצב קיים:

על המגרש בניין בן 2 קומות סה"כ 4 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הרחבת דירת מגורים בקומה ב'. הוספת מחסן בשטח 6 מ"ר עבור דירת המגורים הנ"ל.	1983	3/29

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36. לא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2230 אזור קריית שלום)

שטח דירה	מותר	מוצע	סטייה
125 מ"ר (במסגרת 25% משטח המגרש כולל חלק יחסי בחדר המדרגות) + ממ"ד מכוח התקנות.	115 מ"ר (כולל החלק היחסי במדרגות) + ממ"ד	-	
קדמי לרחוב שילר : 2 מ'	קדמי : כ- 2.6 מ'	-	
לצד : 2 מ'	לצד : 2 מ'	-	
לאחור : 4.55 מ'	לאחור : 4.55 מ'	-	

2. לא ניתן פתרון להרחבה העתידית של כל הדירות בבניין בניגוד לנקבע בתקנות התכנית.
3. סורבה ע"י מכון רישוי (בתחנות אצירת אשפה ואדריכלות).

הערה: טיוטת חו"ד מהנדס העיר נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0236-21-1 מתאריך 03/10/2021

- לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המערבית בקומת הקרקע (כולל ממ"ד , שכן :
4. נערכה לא בהתאם למסומן במפת מדידה ללא התייחסות לגדרות קיימות (ללא היתר) סביב הדירה ומהוות שימוש פרטי בחצר המשותפת תוך הצמדתה לדירה ללא הסכמה פוזיטיבית של בעלי העניין. כמו כן לא ניתן פתרון לפיתוח השטח ושבילים משותפים התואם כפי שנקבע בתקנות התכנית.
 5. לא ניתן פתרון להרחבה העתידית של כל הדירות בבניין בניגוד לנקבע בתקנות התכנית.
 6. סורבה ע"י מכון רישוי (בתחנות אצירת אשפה ואדריכלות).

הערה: טיוטת חו"ד מהנדס העיר נשלחה לעורך הבקשה.