

לי תשרי תשפ"ב
06 אוקטובר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0244 תאריך: 06/10/2021 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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	יין בעיר אקספרס בע"מ	דבורה הנביאה 124	0870-122	21-1047	1
6	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	לוי זהבה	פלוגות 3	1083-003	21-1054	2
9	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אשרוב חייא	נס לגויים 26	3072-026	21-1053	3

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1047	תאריך הגשה	02/08/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	דבורה הנביאה 124 רחוב דבורה הנביאה 122	שכונה	עתידיים
גוש/חלקה	60/6338	תיק בניין	0870-122
מס' תב"ע	תתל/ג71, תמא/18/1/4, תמ"א/ב34/4, 3843, 3561, 1043א	שטח המגרש	14618 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יין בעיר אקספרס בע"מ	רחוב ולנברג ראול 32, תל אביב - יפו 6971929
עורך ראשי	מוזס אלדר	ת.ד. 253, עדי 1794000
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188
מיופה כח מטעם המבקש	מוזס אלדר	ת.ד. 253, עדי 1794000
מורשה חתימה מטעם המבקש	אוחיון רמי רוני	רחוב בית אל 16, תל אביב - יפו 6908712

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספות בניה בדיעבד בבניין קיים המזרחי "עד 120 רמת החייל" עבור מסחר, מבנה ציבורי ודיור מוגן בן 8 קומות (עבור 241 יח"ד מגון) במתחם המורכב מ-2 בנינים נפרדים מעל 3 מרתפי חניה משותפים, הכוללים: הסדרת יציע בשטח כ-35 מ"ר עם מדרגות פנימיות ביחידה מסחרית בשטח של 73 מ"ר, בתוך שטח יציע מוצע חדר שירותים.

הערה: יש לציין שהבקשה הוגשה ללא חישוב שטחים מפורט לכל הבניין ולא ניתן לבחון את חישוב השטחים והתאמה לזכויות המותרות בתב"ע או לבחון את הבקשה ביחס להיתרים קודמים. בשיחה שנערכה בין עורך הבקשה למהנדס הרישוי הוצע לעורך הבקשה לתקן את הבקשה אך הוא בחר לא לתקנה ולהמשיך עם התוכנית הקיימת.

מצב קיים:

מדובר במתחם אשר חלקו בבניה, בניין "עד 120 רמת החייל", בניין קיים באגף המערבי למסחר ודיור מוגן בן 8 קומות בקרקע קיים מבנה הציבור בקומת הקרקע המוקצה לטובת עיריית תל-אביב-יפו ובנוסף קיים מגדל "וייטניה" למשרדים: הבניין בבנייה. בשנת 2019 אושר היתר עבור תוספות ושינויים לאחר עבודה רבה שנעשתה לשם קבלת מאזן שטחים לכל המגרש אשר כלל בתוכו את כל ההיתרים והינו מהווה אסמכתא מעודכנת למצב השטחים במגרש.

ממצאי תיק בניין:

מספר בקשה	תיאור	שנה	מספר היתר
19-0589	שינויים ותוספות בניה בבניין קיים המזרחי "עד 120 רמת החייל" עבור מסחר, מבנה ציבורי ודיור מוגן בן 8 קומות (עבור 241 יח"ד מגון) במתחם המורכב מ-2 בנינים נפרדים מעל 3 מרתפי חניה משותפים: במרתף (1-): פתיחת פתח בתקרת המרתף עבור פיר מעלית חדש. בקומת הקרקע: שינויים פנימיים במבואת לובי הכניסה הכוללים הוספת פיר מעלית לגובה כל קומות הבניין ושינוי בגרם מדרגות פנימי. בקומה 1: הוספת מבואה עבור 2 מעליות חדשות, הוספת 3 יח"ד חדשות הוספת משרדי הנהלה וחדרי חוגים ושינוי בחזית הדרומית. בקומה 2: הגדלת פטיו והוספת מעקה לחזית דרומית.	24/12/2019	19-1060

	<p>בקומות 3 – 6 : הוספת מבואה קומתית עבור 2 מעליות חדשות. בקומה 7 : שינויים במבנה סקייליט המקרה את המבואה בקומה ראשונה ע"י פירוק הזכוכיות. בקומה 8 : הוספת קומה חדשה עבור 29 יח"ד חדשות עבור דיור מוגן, 3 ממ"קים, חדרי מדרגות וחדרים טכניים. בקומה 9 : קומה חלקית חדשה עבור 16 יח"ד חדשות עבור דיור מוגן, 2 ממ"קים, סקייליט חדש מעל קונטור סקייליט הקיים בקומה שביעית וקירווי בזכוכית, חדרי מדרגות וחדרים טכניים, מרכז אנרגיה לא מקורה על הגג באגף המזרחי. בגג טכני : המשך גרמי מדרגות לגישה לגג העליון. לאחר שינויים : תוספת 48 יח"ד מוגן חדשות, סה"כ 289 יח"ד מוגן בבית אבות. הערה :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתרים הקודמים. 2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד, ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש. 3. ההיתר בכפוף להתחייבות היזם מיום 22.10.2019 להפחתת המטרדים בסביבת הדיור המוגן בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה כמפורט בסעיף 6.1 של תב"ע 3848 להלן : <p>- הכנת מסמך ובו יפורטו האמצעים הנדרשים למניעת מטרדים של רעש ואבק בזמן ביצוע העבודות בשטח ואישורו ע"י הרשות לאיכות הסביבה</p>		
18-0490	<p>תוספות ושינויים כלפי היתרים מס' 16-0273, מתאריך 07/04/16 ומס' 17-0960, מתאריך 24/01/2018 במתחם המורכב מ-2 בניינים נפרדים מעל 3 מרתפי חנייה משותפים הכוללים : <u>בניין "עד 120 רמת החייל", בניין קיים באגף המזרחי למסחר, מבנה ציבור ודיור מוגן בן 8 קומות :</u> בקומת הקרקע : שינויים פנימיים במבנה ציבור קיים ע"י שינוי מיקום מחיצות פנימיות. בקומה ראשונה : שינויים פנימיים בפתחים ובחלוקה. בקומת הקרקע : שינויים פנימיים במבנה ציבור קיים (המוקצה לטובת עיריית ת"א-יפו), הכוללים :</p> <ul style="list-style-type: none"> - שינויים פנימיים ע"י שינוי מיקום מחיצות פנימיות. - הוספת קונסטרוקציה קלה מפלדה (להסדרת קומה נוספת עתידית) ללא רצפה או מדרג מכל חומר שהוא, ללא גישה וללא תוספת שטח. - הסדרת תקרה מקומית מגבס באזור הקונסטרוקציה הקלה עד גובה 2.50 מ', ללא אפשרות דריכה מעליה. - שינוי מיקום דלת הכניסה בקיר המסך בחזית הדרומית. <p><u>במגדל "ויתניה", בניין קיים באגף המערבי לתעסוקה בן 17 קומות :</u> בקומה 17 : השלמת הקומה ותוספת בניה עבור קומת משרדים חלקית, תוספת תחנות עצירה למעליות, הקמת מרפסת גג לא מקורה בחזיתות הדרומית והמערבית עם ריצוף דק, תוספת ממ"מ.</p> <p>קומה 18 : הסדרת חדרים טכניים, המשך שני חדרי המדרגות, מעברים ופירים, מערכת עמודים וקורות היקפיות. הגבהת הגובה האבסולוטי של הבניין ל-75.00 מ'. שינויים בכל החזיתות בכל הקומות.</p> <p>ההיתר הוצא בכפוף להתחייבויות התחייבות היזם מתאריך 08/02/2018 להפחתת המטרדים בסביבת הדיור המוגן בהתאם להנחיות היחידה לאיכות הסביבה וכמפורט בסעיף 6.5 בתכנית 3843, ובכפוף להתחייבות מתאריך 25/10/2018 של בעלי הדיור המוגן "עד 120 - רמת החייל" כי בעת רישום הבית המשותף תהיה הוראה מתאימה אשר תבטיח זכות מעבר ושימוש של עיריית תל</p>	14/11/2019	19-1035

	אביב יפו במסדרון הצמוד למבנה הציבור מצפון לצורך תפעול טכני של מערכות המיזוג. הערה: ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד, ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.		
16-1605	שינויים כלפי היתר מס' 16-0273 מתאריך 07/04/16, בבניין מזרחי קיים לתעסוקה בן 17 קומות בבניה. השינויים הכוללים: - קומות 2-10: שינוי קונטור קומה טיפוסית והקטנת שטח המשרדים. - קומות 11-16: שינויים בחלוקת השטחים, הקטנת קונטור קומה טיפוסית, תוספת מרפסות בולטות מקורות ופתוחות. - קומה 17: תוספת חדרים טכניים, קורות היקפיות ומסתור מערכות, ריצוף דק בחלק מהגג. - לגובה כל הבניין: שינויים בחזיתות מזרחית פנימית ומערבית והסדרת זכוכית כפולה, הגבהת הגובה האבסולוטי של הבניין ב-1.26 מ' עד ל-91.78 מ'.	24/01/2018	17-0960
15-2352 14-1693	תוספות ושינויים ללא תוספת שטח באגף המערבי בבניין קיים לתעסוקה ודיר מוגן בן 8 קומות. לאחר כל השינויים 245 יח"ד סה"כ (הקטנת מס' יח"ד ב-13).	27/06/2016	16-0599
15-2532 14-2313 13-1764	תוספות ושינויים באגף המזרחי בבניין קיים לתעסוקה ודיר מוגן בן 8 קומות, הכוללים: - בבניין הדיור המוגן: א. שינויים ותוספות בכל 3 קומות המרתף: שינויים בחלוקת השטחים, ביטול מחסנים דירתיים והוספת מקומות חניה במקומם. ב. שינויים ותוספות בקומת הקרקע, ביניהם תוספת של מבנה ציבור המוקצה לטובת עיריית תל-אביב-יפו (הנדון בבקשה הנוכחית). *סה"כ תוספת של 550 מקומות חנייה בקומות המרתף והקרקע. - בבניין המשרדים (הנדון בבקשה הנוכחית): א. בקומה 4: שינויים פנימיים. ב. תוספת של 13 קומות (מס' 17-5) חדשות למשרדים. ג. בגג העליון: חדרי מדרגות ומעברים, פירים וחדר חשמל (בגובה אבסולוטי 90.50 מ').	07/04/2016	16-0273
13-2180	הוספת שטח קירוי לבריכת שחייה חיצונית קיימת בקומה א' (מעל הקומה המסחרית), בבניין קיים לתעסוקה ודיר מוגן מעל 3 קומות מרתף (אגף מערבי).	23/06/2014	14-0399
13-1167 11-0764	הוספת 3 קומות משרדים מעל קומת קרקע מסחרית, בחלק הפונה לרח' דבורה הנביאה (אגף מזרחי), בבניין קיים בן 3 מרתפי חניה, קומת קרקע מסחרית ו-7 קומות המיועדות לדיר מוגן.	07/01/2014	13-1371
12-0117 09-0332 08-1094 08-0764	בין השנים 2008 ל-2012 התקבלו 4 היתרים להפרדת היתר-07 0609 לשני שלבים, לשינויים בכל אחד מהשלבים בנפרד, לחלוקה נוספת לשלב ג', לתוספת בריכת שחיה על מרפסת הגג מעל לשטח המסחרי ושינויים פנימיים נוספים.	23/04/2012 24/06/2010 11/05/2009 21/07/2008	12-0107 10-0490 09-0173 08-0535
07-0972 06-0403	הקמת מבנה בעל אופי ציבורי עבור דיר מוגן ומסחר, בן 7 קומות לדיר מוגן מעל קומת קרקע מסחרית ו-3 קומות מרתף ("יעד 120 רמת החייל").	04/09/2007	07-0609
04-1304 04-1318	חפירה בכל שטח החלקה, כולל שטח השפ"פ ודיפון ב-3 גבולותיה.	17/11/2005	2-250768 2-250767

בעלויות:

הנכס בבעלות רשות הפיתוח ובחכירה של 2 חברות שונות, א.ס. אורי השקעות ונכסים 2000 בע"מ ועד 120 רמת החייל, נשלחה הודעה לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.
הבקשה חתומה ע"י מיופה כוח של חברת עד 120 ולשאר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו

התאמה לתב"ע (תכנית 1043, 3561, 3843 אזור עתידיים)

סטייה	מוצע	מותר	
<p>- לא הוצג חישוב שטחים בהתאם לתקנות החוק ועל כן לא ניתן לבחון את מאזן השטחים בבניין ולא ניתן לאשר את הנ"ל.</p>	<p><u>ע"י עורך הבקשה:</u> ללא תוספת שטח עיקרי.</p> <p><u>בפועל:</u> תוספת שטח של כ 25.78 מ"ר עבור גלריה בגובה 2.62 מ'.</p>	<p><u>קיים בהיתר (עבור דיור מוגן ומסחר ומבנה ציבור):</u> 43,746.64 מ"ר.</p> <p><u>מותר ע"פ תב"ע:</u> 43,654 מ"ר + 200 מ"ר עיקרי עבור מבנה ציבור + 3000 מ"ר לטובת מרפסות לדיור מוגן בלבד.</p>	<p>שטחים עיקריים (3843)</p>
<p>- לא הוצג חישוב שטחים בהתאם לתקנות החוק ועל כן לא ניתן לבחון את מאזן השטחים בבניין ולא ניתן לאשר את הנ"ל.</p>	<p><u>ע"י עורך הבקשה:</u> תוספת של 34.77 מ"ר עבור גלריה בגובה 2.65 מ'.</p> <p><u>בפועל:</u> <u>תוספת שטח של כ 9 מ"ר עבור גלריה בגובה 2.65 מ'.</u></p>	<p><u>קיים בהיתר (עבור דיור מוגן ומסחר ומבנה ציבור):</u> 19,953.55 מ"ר</p> <p><u>מותר ע"פ תב"ע:</u> 19,981 מ"ר + 60 מ"ר עבור מבני ציבור</p>	<p>שטחי שירות (3843)</p>
<p>- 5.67 מ"ר, הנ"ל מעבר למותר ולא ניתן לאישור.</p>	<p>מוצע יציע בשטח כ- 34.77 מ"ר</p>	<p>בחנות ששטחה עולה על 50 מ"ר, שטח יציע יהווה עד 40% משטח החנות.</p> <p>73 מ"ר X 40% = 29.2 מ"ר</p>	<p>שטח יציע</p>
	<p>גובה קומת הקרקע 4.92 מ'</p>	<p>לא יפחת מ-4.75 מ',</p>	<p>גובה קומה להסדרת יציע</p>

הערות נוספות:

1. לא ניתן לאשר יציע מבוקש על חשבון שטחי שירות ויש להציג חישוב על חשבון שטחים עיקריים.
2. הבקשה הוגשה ללא מאזן חישוב שטחים לכל הבניין בניגוד לתקנות החוק. ניתנה אפשרות לעורך הבקשה לטעון קובץ חישוב שטחים מתוקן אך עורך הבקשה ביקש להתקדם לוועדה עם החישוב המוצע.
3. יש לציין שהמבוקש בנוי בפועל ללא היתר בניגוד לתקנות החוק.

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 29/07/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. שטח יציע שמוצע חורג ב 5.67 מ"ר מעבר לשטח המותר בניגוד לתקנות החוק.
2. הבקשה הוגשה ללא חישוב שטחים מלא בניגוד לתקנות החוק ולא ניתן לבחון את מאזן השטחים בבניין;
3. לא ניתן לאשר גלריה מבוקשת על חשבון שטחי שירות בלבד ויש להציג חישוב על חשבון שטחים עיקריים;
4. לא הוצג פתרון אוורור לחדר שירותים;
5. לא הוצג ייעוד שטח היציע;

טיוטת חו"ד מהנדס הרישוי נשלחה לעורך הבקשה;

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0244-21-1 מתאריך 06/10/2021

- לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:
6. שטח יציע שמוצע חורג ב 5.67 מ"ר מעבר לשטח המותר בניגוד לתקנות החוק.
 7. הבקשה הוגשה ללא חישוב שטחים מלא בניגוד לתקנות החוק ולא ניתן לבחון את מאזן השטחים בבניין;
 8. לא ניתן לאשר גלריה מבוקשת על חשבון שטחי שירות בלבד ויש להציג חישוב על חשבון שטחים עיקריים;
 9. לא הוצג פתרון אזורי לחדר שירותים;
 10. לא הוצג ייעוד שטח היציע;

טיוטת חוות דעת מהנדס הרישוי נשלחה לעורך הבקשה;

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1054	תאריך הגשה	03/08/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	פלוגות 3	שכונה	התקוה
גוש/חלקה	160/6135	תיק בניין	1083-003
מס' תב"ע	2215, 1א2215	שטח המגרש	502 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לוי זהבה	רחוב פלוגות 3, תל אביב - יפו 67639
בעל זכות בנכס	גולוסטני שרה	רחוב פלוגות 3, תל אביב - יפו 6763969
בעל זכות בנכס	לוי דניאל	רחוב פלוגות 3, תל אביב - יפו 6763969
בעל זכות בנכס	לוי זהבה	רחוב פלוגות 3, תל אביב - יפו 67639
עורך ראשי	שלסקי מאיר	רחוב חורגין 6, רמת גן 52356
מתכנן שלד	חן איילה	רחוב הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483

מהות הבקשה: (מעין חזן)

מהות עבודות בניה
שינויים בחזיתות ללא תוספת שטח במגרש המערבי, הכוללים:
– הריסת גדר הבנויה מחוץ לגבול המגרש לרחוב פלוגות.
– שינויים בכל החזיתות ב- 2 הקומות השנייה והשלישית.
– הגדלת מרפסות קיימות בחזית הקדמית כל אחת בכ- 3 מ"ר, בקומה השנייה והשלישית.
– שינויים בחזיתות חדר יציאה לגג מהדירה העליונה.

מצב קיים:

בניין מגורים עם 2 אגפים בקיר משותף: האגף המערבי בן קומה אחת עם יח"ד אחת והאגף המזרחי בן 2 קומות עם 2 יח"ד. החלקה מחולקת ל-2 מגרשים ע"י גדר הפרדה פנימית. במגרש המערבי קיים מחסן במרווח האחורי.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניה חדשה- בניין בן 2 קומות עם חנויות יח"ד אחת במגרש המזרחי	1977	
	בניה חדשה-בניין בן קומה אחת מעל מרתף עבור יח"ד אחת.	05/10/1995	
	שינוי שם ותוספת בניה בבניין בן קומה אחת במגרש המערבי.	02/05/2000	
	שינויים ותוספת בנייה באגף המערבי של הבניין הקיים בן קומה אחת (יח"ד אחת קיימת), הכוללים: – הגדלת דירה קיימת בקומת הקרקע. – תוספת 2 קומות עבור 2 יח"ד (דירה אחת בקומה) מעל קומת קרקע הקיימת. – בחזית הקדמית מרפסות מקורות בקומות השנייה והשלישית. מרפסת גג לא מקורה בקומה השנייה. – על הגג חדר יציאה לגג מהדירה העליונה עם מדרגות פנימיות ומרפסת גג לא מקורה. פתרון להסדרת 3 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן ניתן	2018	18-230

בעלויות:

החלקה, בשטח של 502 מ"ר, רשומה בבעלות משותפת של 3 בעלים, המבקשים הם בעלים של 1/2 מהנכס. נשלחה הודעה לפי תקנה 36ב' לבעל המחזיק מחצית מהנכס לא התקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

הבקשה תואמת הוראות התכניות התקפות ותקנות התכנון והבניה (בליטות). הוגשה הסכמה של הבעלים הנוספים לתכנית הבקשה לרבות הריסת הגדר הבנויה מחוץ לגבול המגרש בקומת הקרקע.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 10/08/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי מרינה נלקין

תנועה וחניה

דרישת תקן: 0 מקומות חניה
מוצע: 0 מקומות חניה
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

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:

לב פוטשניקוב 18/04/2021

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 26/05/2021

חלקה 160 בגוש 6135 בבעלות פרטית.
המבקש סימן בצהוב להריסה את הגדר החורגת לדרך.

תנאי לתעודת גמר:

הריסה בפועל של הגדר ובנייתה מחדש בגבולות המגרש
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מעיין חזן)

לאשר את הבקשה לשינויים בחזיתות המבנה באגף המערבי של הבניין הקיים לרבות הגדלת מרפסות קיימות בחזית הקדמית בקומות השנייה והשלישית.

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

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

התחייבויות להוצאת היתר

לשיפוץ הבניין בעת סיום ביצוע כל השינויים באגף.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 0244-21-1 מתאריך 06/10/2021

לאשר את הבקשה לשינויים בחזיתות המבנה באגף המערבי של הבניין הקיים לרבות הגדלת מרפסות קיימות בחזית הקדמית בקומות השנייה והשלישית.

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

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

התחייבויות להוצאת היתר

לשיפוץ הבניין בעת סיום ביצוע כל השינויים באגף.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1053	תאריך הגשה	03/08/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	נס לגויים 26 רחוב צונץ 38	שכונה	נוה עופר
גוש/חלקה	21/6992	תיק בניין	3072-026
מס' תב"ע	תמ"א 34/ב/4, 9061, 852, א, 720, 432, 3/05/12, 2691, 1990, 2603, א, 2603	שטח המגרש	1786

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אשרוב חייא	רחוב צונץ 38, תל אביב - יפו 6819143
בעל זכות בנכס	אשרוב חייא	רחוב צונץ 38, תל אביב - יפו 6819143
עורך ראשי	סטולבוב סרגיי	רחוב דיזנגוף 61, נתניה 4243811
מתכנן שלד	כהן אברהם	רחוב אגסי שמעון 58, ירושלים 9387755

מהות הבקשה: (אלון בלוס)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבה של 6 דירות (כולל ממ"דים ומרפסות) בבניין קיים, בן 8 קומות מעל קומת עמודים, עם 4 דירות בקומה וביניהן: - דירה דרום- מזרחית בקומה הראשונה מעל העמודים עם המשך קירות ממ"ד בקומת הקרקע - 5 דירות צפון- מערביות ברצף מקומה הראשונה עד החמישית.

מצב קיים:

על הנכס בין 2 רחובות מקבילים (צונץ ונס לגויים) קיים בניין למגורים, בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת, סה"כ 32 יח"ד (4 דירות בקומה).

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
18-1267	בקשה לשינויים והרחבת 12 דירות שנדחתה ע"י רשות הרישוי (בין השאר) עקב הסיבות הבאות: -הוגשה ללא הרחבה רציפה באגפים שלמים מלמטה כלפי מעלה בניגוד להוראות התוכנית וכוללת סימון הרחבת הדירה בקומה העליונה ללא הרחבת הדירה מתחתיה וללא סימון המשך קירות הממ"ד עבור דירת השכן שאינה מיועדת להרחבה, כוללת אטימת 2 חלונות בדירה בקומה הראשונה ללא הסכמת בעל הדירה לאטימת החלונות. -כללה סידור מרפסות לכיוון החזיתות מחוץ לתחום המותר להרחבה ברוחב של 2 מ' בניגוד לנקבע בתקנות והוגשה ללא התייחסות לכך. -הוגשה בניגוד לנקבע בתקנות לרבות מתן פתרון לאוויר חוץ במטבח, ללא סימון כל השינויים בקומת הקרקע, ללא התאמה בין חלקי המפרט, ללא צירוף חישובים נלווים לתצהירי מהנדס השלד.	2018	בקשה
5-960590	הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מדירת המבקש בקומה העליונה (הצפון מערבית).	1996	היתר
	בתיק הבניין לא נמצא היתר מקורי להקמת הבניין הנ"ל.		

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 32 תתי חלקות. הבקשה חתומה ע"י בעלי הזכות של 6 תתי חלקות (המבוקשות להרחבה)
--

ולשאר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2603 אזור נווה עופר)

סטייה	מוצע	מותר	שטח ותחום המותר להרחבה
<p>ההבלטת ממ"דים לצדדים בניגוד לנקבע בתב"ע שלא מאפשרת הרחבה לכיוון זה והבליטה אינה מוצדקת ונחוצה מבחינה תכנונית מאחר וניתן להסדיר ממ"דים ללא בליטה מדופן הקיר הצדדי בתחום המותר להרחבה.</p> <p>ההבלטת המרפסות של 2.3-2.5 מ' לעומת 1.20 מ' המותרים בתקנות לא פורסמה כחלקה.</p> <p>ההבלטת קיר הרחבה בחלקו לתחום המותר להרחבת הדירה הסמוכה ללא הסכמת בעלי העניין.</p>	<p>ההדירות מוצעת עם הרחבה לכיוון החזיתות ולצדדים בחריגה כ-10% (עד 0.35 מ') מרוחב המותר להרחבה לכיוון החזיתות, אך עם ממ"דים בחריגה של 0.35 מ' לצדדים בניגוד לנקבע בתב"ע שלא מאפשרת הרחבה לכיוון זה כלל. הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך והבלטת ממ"דים כמבוקש שלא בהתאם לנקבע בתכנית לא פורסמה. יחד עם זאת הבליטה אינה נחוצה וניתן להסדיר ממ"דים בהמשך לדופן הקיר הצדדי.</p> <p>ההדירות מוצעות עם מרפסות פתוחות בשטח עד 12 מ"ר בבליטה כ-1.90 מ' מתחום המאושר להרחבה לכיוון החזיתות והריגה לא פורסמה כפי שנקבע בתקנות. הבקשה כוללת סימון הרחבת עתידית שאר הדירות בבניין בחריגות דומות. ההרחבות מוצעות עם קיר בבליטה לתחום המותר להרחבת הדירות הסמוכות ללא הסכמת בעלי הדירות.</p>	<p>תכנית 2603 קובעת תחום המותר להרחבה ושטח דירה מקסימלי של 110 מ"ר. תכנית 2603 א' ביטלה את מגבלת השטח המותר להרחבה כאמור וקבעה כי: "הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר שינויים לא מהותיים בתחום המותר להרחבה וחריגה מתחום ההרחבה בשיעור של עד 10% מרוחב ההרחבה המסומן בתשריט". הנ"ל ללא דרישה לפרסום הקלה. כמו כן לפי הנקבע בתקנות התכנית: "ניתן להבליט מרפסות פתוחות בלבד מעבר לתחום המאושר להרחבה בכפוף לתקנות החוק לגבי הבלטתן ושטחן".</p>	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
חדרי השינה המוצעים בכל הדירות (למעט חדר שינה הורים) הינם בניגוד לנקבע בתקנות. פחות מרוחב 260 ס"מ ו/או פחות 8 מ"ר נטו לחלל החדר.	+		- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון
		+	- אורור
מוצעת בנייה בתחום חניות קיימות וזאת בניגוד להוראות התוכנית 2603.	+		פיתוח שטח / גדרות
		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

בבקשה סומנה חניה קיימת בתחום המגרש ומפרץ חנייה מעבר לגבולותיו בתחום רחוב צונץ. בתיק הבניין לא נמצא כל היתר שניתן בגין החנייה שסומנה במפרט כקיימת והבקשה לא נבחנו ע"י מכון הרישוי לעניין הסדרי החנייה, אלא לשינויים המוצעים בחנייה הקיימת בלבד כתוצאה מההרחבה. החנייה הנ"ל לא רשומה בטאבו ולא הוצמדה בטאבו לדירות.

חוו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 26/08/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי מרינה נלקין.

גנים ונוף

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה.

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

חוו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 14/02/2021

ביקרנו במקום, תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חו"ד נוספות:

נכסים - ענת איבגי 02/03/2021

חלקה 21 בגוש 6992 בבעלויות שונות.
חלקה 22 בבעלות עיריית תל אביב.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

נכסים - ענת איבגי 11/02/2021

עיריית תל אביב הינה הבעלים של תת חלקה 22 בחלקה 21 בגוש 6992.
יש לקבל את אישור אגף הנכסים כבעלים לבקשה.

לשם הסדרת הנושא יש לפנות לאירית ליברמן מנהלת מח' מקרקעין בטל' 03-7240112 באימייל -liberman_i@mail.tel-
aviv.gov.il
יש להטעין את האישור במגירה 2000.

מי אביבים - אחישלום מולאי 07/12/2020

סיכום בדיקה:
אין שינוי בחיבורים הקיימים
יש תוספת מרפסות וכן שינויים פנימיים

גנים ונוף-מכון רישוי - מרינה נלקין 25/11/2020

הבקשה לא נוגעת בעצים הקיימים- מאושר פטור.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלון בלוס)

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 6 דירות בבניין, שכן:

- מוצעת עם הבלטת ממ"דים לצדדים בניגוד לנקבע בתקנות התכנית שלא מאפשרת הרחבה לכיוון זה והבליטה לא נחוצה למימוש הזכויות כאשר ניתן להסדיר ממ"דים ללא בליטה מדופן הקיר הצדדי בתחום המותר להרחבה.
- כוללת הבלטת מרפסות לכיוון החזיתות מעל 1.20 מ' ללא התייחסות לכך והחריגה לא פורסמה כפי שנקבע בתקנות.
- מוצעים עם הבלטת קיר משותף בין הדירות לתחום המותר להרחבת הדירה הסמוכה ללא הסכמת בעלי העניין.
- במפרט סומנה חניה קיימת בתחום המגרש עם המשך מפרץ חניה מעבר לגבולותיו בתחום רחוב צונץ, כאשר בתיק הבניין לא נמצא כל היתר שניתן בגין החניה ואינה הוצמדה בטאבו לדירות, אולם הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך והסדרי החנייה לא נבחנו ע"י מכון הרישוי.

ממצאי הבדיקה נשלחו לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0244-21-1 מתאריך 06/10/2021

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת 6 דירות בבניין, שכן:

- מוצעת עם הבלטת ממ"דים לצדדים בניגוד לנקבע בתקנות התכנית שלא מאפשרת הרחבה לכיוון זה והבליטה לא נחוצה למימוש הזכויות כאשר ניתן להסדיר ממ"דים ללא בליטה מדופן הקיר הצדדי בתחום המותר להרחבה.
- כוללת הבלטת מרפסות לכיוון החזיתות מעל 1.20 מ' ללא התייחסות לכך והחריגה לא פורסמה כפי שנקבע בתקנות.
- מוצעים עם הבלטת קיר משותף בין הדירות לתחום המותר להרחבת הדירה הסמוכה ללא הסכמת בעלי העניין.
- במפרט סומנה חניה קיימת בתחום המגרש עם המשך מפרץ חניה מעבר לגבולותיו בתחום רחוב צונץ, כאשר בתיק הבניין לא נמצא כל היתר שניתן בגין החניה ואינה הוצמדה בטאבו לדירות, אולם הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך והסדרי החנייה לא נבחנו ע"י מכון הרישוי.

ממצאי הבדיקה נשלחו לעורך הבקשה.