

י"ז סיון תשפ"ב
16 יוני 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0182 תאריך: 15/06/2022 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	בניה חדשה/חפירה ו/או דיפון	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	בן סרוק 15	0543-015	22-0590	1
6	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	קבן חברה לבניין בע"מ	שרת משה 66	0566-066	22-0592	2
10	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	קרינסקי-גוטליב בע"מ	מטמון כהן 5	0573-005	22-0596	3

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0590	תאריך הגשה	11/04/2022
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	חפירה ו/או דיפון

כתובת	בן סרוק 15	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	1492/6213	תיק בניין	0543-015
מס' תב"ע	תעא/מק/2988ב(2), תעא/מק/2988ב(1), 2988	שטח המגרש	1610

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	רחוב נתניהו יהונתן 1ג, אור יהודה 6037601
בעל זכות בנכס	אפרירם בע"מ	רחוב נתניהו יהונתן 1ג, אור יהודה 6037601
בעל זכות בנכס	מגדלי סומייל בע"מ	רחוב נתניהו יהונתן 1ג, אור יהודה 6037601
בעל זכות בנכס	אפריקה ישראל מגורים בע"מ	רחוב נתניהו יהונתן 1ג, אור יהודה 6037601
עורך ראשי	גת אורי	רחוב נמל תל אביב 36, תל אביב - יפו 6350665
מתכנן שלד	קרגולה טומי	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007
מורשה חתימה מטעם המבקש	קליין מיכאל (עודד)	רחוב נתניהו יהונתן 1ג, אור יהודה 6037601
מורשה חתימה מטעם המבקש	בוקור שלום	רחוב נתניהו יהונתן 1, אור יהודה 6037601

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
חפירה ודיפון בתחום שטח המגרש עד לעומק של כ- 15.4 מ' עם עוגנים וגדרות זמניים, כשלב מקדים לצורך בנייה שהתבקשה במסגרת בקשת רישוי (מס' 1033-20) אשר אושרה בוועדה, עבור הקמת בניין מגורים מרקמי בן 8 קומות בתא שטח 123, מעל 5 קומות מרתף משותפות עם מגדל המגורים ומבנה הציבור בתא שטח 122 (רח' ז'בוטינסקי 92, בקשת רישוי מס' 0975-20 אשר אושרה בוועדה), הכוללות גישה ממרווח צדי צפון-מזרחי מרחוב בן סרוק באמצעות רמפה.

מצב קיים:

מגרש 123 פנוי לבנייה, בו הוסדרה תכנית מקומית מפורטת 2988ב ונספח אליה תכנית עיצוב תעא/מק/2988ב(2).

תביעות משפטיות	62-2-2020-0047	צו הריסה מנהלי – ביצוע הצו אושר	10.09.2020
----------------	----------------	---------------------------------	------------

בעלויות:

הנכס הינו בבעלות קבוצת חג' 'סומייל בע"מ, והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים, נציג חברת אפריקה ישראל מגורים בע"מ. במסגרת בקשת רישוי 1033-20 נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ליתרת הבעלים ונוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק, ולא התקבלו התנגדויות.
--

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית 2988/2988 ב):

מותר	מוצע	סטייה
------	------	-------

	גבול מגרש 9.80-3.80~ מ' בנקודה צפונית חלקית 3.80 מ' בנקודה צפונית חלקית 4.30 מ' מרתף מתחת לחלק מהשצ"פים בהתאם להוראות התוכנית	גבול מגרש גבול מגרש גבול מגרש גבול מגרש	קווי בניין למרתפים על פי תוכנית 2988 : לרח' ז'בוטינסקי לרח' בן סרוק למערב (תא 121) לדרום
	5 (לרבות קומת גלריה)	6	קומות
	חניה, חדרים טכניים, חדרי אשפה	חניה/ חדרים טכניים/שטחי שרות למסחר ומגורים/ בשטחים העיקריים יותר שימושים לרווחת הדיירים כגון מועדונים, בריכת שחיה וכדומה. בקומת מרתף עליונה יותר שימושי מסחר.	שימוש
			מחסנים
בהתאם לתב"ע 2988 תותר 100% תכסית משטח תא 122 כאשר המבוקש הינו 87%, יתרת התכסית (13%) מיועדת לצורך חלחול מי נגר במגרש. תמ"א 34 דורשת שטח חלחול אשר לא יקטן מ-15% למי נגר. עם זאת, במידה ויש פתרון חלופי שאושר ע"י מהנדס העיר ניתן להקטין שטח חלחול תוך הצגת אישורים למתן פתרון חלופי ובהתאם לסעיף 3.2 בתכנית עיצוב 2988, ניתן לאשר בכפוף לתנאים בבקשת רישוי 20-1033 וההיתר המלא אשר ייחתם.	תואם לקווי הבניין 13% ראה הערות, ניתן לאשר.	בהתאם לקווי הבניין למרתפים נדרש חלחול טבעי של 15%	תכסית מרתף לפי תב"ע 2988/2988 לפי תמ"א 34 א

הערות נוספות:

1. הבקשה לחפירה ודיפון מוגשת לאור פניית עורך הבקשה בנושא ולאחר שניתן לכך אישור עקרוני ב- 28/07/2021 ע"י מנהל מחלקת רישוי בנייה בתאום עם מנהל אגף רו"פ בו סוכם :
 - הבקשה תיפתח על סמך תיק המידע הקיים שהוגש במסגרת בקשה מס' 20-1033.
 - הבקשה תיבחן בהתאם לתכנית העיצוב התקפה ובמידה וצפויים הליכים תכנוניים נוספים שישפיעו על עומק החפירה או היבטים אחרים בבקשה, יש להשלימם לפני פתיחת הבקשה להיתר ו/או לכלול אותם בבקשה להיתר.
2. במסגרת הבקשה מוצעת חפירה בעומק של עד כ- 15.4 מ' עם עוגנים וגדרות זמניים בתחום שטחים ציבוריים והתקבלה הסכמה עקרונית לכך מטעם אגף הנכסים ובכפוף לתיאום וביצוע דרישות בטרם הוצאת היתר.
3. בבקשת רישוי מס' 20-1033 לבנייה העל קרקעית בוצע פרסום ושליחת הודעות בגין עוגנים זמניים לחלקות הגבולות בהתאם לנדרש.

נדב בר 31/05/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

גנים ונוף

הבקשה כוללת חניון משותף, חוות דעת גנים ונוף, סקר העצים והפיצוי הנופי מאוחד לשתי הבקשות: בן סרוק 15 מקוונת 21420 וז'בוטינסקי 94 מקוונת 21417 במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עצים כמפורט בטבלה זו. כל העצים (8, 22, 555, 583, 584, 595) נמצאים בתוך קווי בנייה או בשטח תת קרקעי המאושר לבנייה על פי התב"ע (התב"ע מאשרת בנייה תת קרקעית ב-100% מהמגרש). מהם עץ מס' 595 הנמצא באמצע המגרש באזור החניון. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל העצים המיועדים לכריתה הוא 38725 ₪. יש לנטוע במגרש 50 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. יתרת ערך הפיצוי הנופי תמורת העצים המיועדים לכריתה ע"ס 3725 ₪ ייגבה מהמבקש במסגרת אגרות הבנייה לצורך נטיעת עצים ברחבי העיר.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית

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, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
8	ושינגטוניה חסונה	10.0	50.0	2.0	כריתה	3,840
22	ושינגטוניה חסונה	12.0	40.0	2.0	כריתה	3,456
555	ושינגטוניה חסונה	10.0	40.0	2.0	כריתה	2,880
583	ושינגטוניה חסונה	8.0	40.0	3.0	כריתה	2,304
584	ושינגטוניה חסונה	12.0	40.0	2.0	כריתה	3,456
595	ברוש מצוי	12.0	60.0	5.0	כריתה	22,789

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון בתחום שטח המגרש עד לעומק של כ- 15.4 מ' עם עוגנים וגדרות זמניים, כשלב מקדים לצורך בנייה שהתבקשה במסגרת בקשת רישוי (מס' 1033-20) אשר אושרה בוועדה, עבור הקמת בניין מגורים מרקמי בן 8 קומות בתא שטח 123, מעל 5 קומות מרתף משותפות עם מגדל המגורים ומבנה הציבור בתא שטח 122 (רח' ז'בוטינסקי 92, בקשת רישוי מס' 0975-20 אשר אושרה בוועדה), הכוללות גישה ממרווח צדי צפון-מזרחי מרחוב בן סרוק באמצעות רמפה. .

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה.
4. תשלום אגרות והיטלים.
2. הצגת אישור רשות העתיקות.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבנייה
2. 1. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת פרטית או ציבורית ובבטיחות הנכסים הגובלים, הן לרכוש ולנפש הן בביצוע העבודות והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבנייה בידי הועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.

3. תחילת עבודות חפירה ודיפון והקמת גדר עבודה בגבול המגרש יותרו רק לאחר אישור האגרונום העירוני לסיום הטיפול בעצים במגרש. יותר גידור מקומי מסביב לעצים בעת הטיפול בהעתקתם, כך שהפגיעה בשימוש בשטח הציבורי תצומצם ככל שניתן בעת העבודות.
 4. תחילת עבודות חפירה ודיפון והקמת גדר עבודה בגבול המגרש יותרו רק לאחר קבלת אישור תיאום הנדסי ואישור מהנדס העיר לתחילת העבודות.
 5. עם סיום עבודות הדיפון יש לתאם עם אדריכל העיר מיקום הגדר הזמנית ועבודות פיתוח זמניות.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 38725 ₪.
- תנאים להתחלת עבודות**
1. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
 2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 50 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
 3. הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות להנחת דעת היועמ"ש החתום על ידי בעל ההיתר, כי אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי היתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור, שנחפר במגרש על חשבונו, או לאפשר לעירייה, אם היא תחפוץ בכך, לבצע את מילוי הבור על חשבונו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

2. הצגת אישור רשות העתיקות.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
 2. 1. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת פרטית או ציבורית ובבטיחות הנכסים הגובלים, הן לרכוש ולנפש הן בביצוע העבודות והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים.
 2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
 3. תחילת עבודות חפירה ודיפון והקמת גדר עבודה בגבול המגרש יותרו רק לאחר אישור האגרונום העירוני לסיום הטיפול בעצים במגרש. יותר גידור מקומי מסביב לעצים בעת הטיפול בהעתקתם, כך שהפגיעה בשימוש בשטח הציבורי תצומצם ככל שניתן בעת העבודות.
 4. תחילת עבודות חפירה ודיפון והקמת גדר עבודה בגבול המגרש יותרו רק לאחר קבלת אישור תיאום הנדסי ואישור מהנדס העיר לתחילת העבודות.
 5. עם סיום עבודות הדיפון יש לתאם עם אדריכל העיר מיקום הגדר הזמנית ועבודות פיתוח זמניות.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 38725 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 50 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

התחייבויות להוצאת היתר

1. מתן התחייבות להנחת דעת היועמ"ש החתום על ידי בעל ההיתר, כי אם עבודות הבנייה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי היתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור, שנחפר במגרש על חשבונו, או לאפשר לעירייה, אם היא תחפוץ בכך, לבצע את מילוי הבור על חשבונו.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0182-22-1 מתאריך 15/06/2022

לאשר את הבקשה לחפירה ודיפון בתחום שטח המגרש עד לעומק של כ- 15.4 מ' עם עוגנים וגדרות זמניים, כשלב מקדים לצורך בנייה שהתבקשה במסגרת בקשת רישוי (מס' 1033-20) אשר אושרה בוועדה, עבור הקמת בניין מגורים מרקמי בן 8 קומות בתא שטח 123, מעל 5 קומות מרתף משותפות עם מגדל המגורים ומבנה הציבור בתא שטח 122 (רח' ז'בוטינסקי 92, בקשת רישוי מס' 0975-20 אשר אושרה בוועדה), הכוללות גישה ממרווח צדי צפון-מזרחי מרחוב בן סרוק באמצעות רמפה. .

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.
2. הצגת אישור רשות העתיקות.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. 1. אי גרימת נזקים לתשתית הקיימת פרטית או ציבורית ובבטיחות הנכסים הגובלים, הן לרכוש ולנפש הן בביצוע העבודות והן בעת פינוי הפסולת, לרבות למגרשים הסמוכים.
2. בעל ההיתר יפקיד לפני תחילת עבודות הבניה בידי הועדה עתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי כל נזק (במידה ויגרם) והחזרת המצב לקדמותו.
3. תחילת עבודות חפירה ודיפון והקמת גדר עבודה בגבול המגרש יותרו רק לאחר אישור האגרונום העירוני לסיום הטיפול בעצים במגרש. יותר גידור מקומי מסיבב לעצים בעת הטיפול בהעתקתם, כך שהפגיעה בשימוש בשטח הציבורי תצומצם ככל שניתן בעת העבודות.
4. תחילת עבודות חפירה ודיפון והקמת גדר עבודה בגבול המגרש יותרו רק לאחר קבלת אישור תיאום הנדסי ואישור מהנדס העיר לתחילת העבודות.
5. עם סיום עבודות הדיפון יש לתאם עם אדריכל העיר מיקום הגדר הזמנית ועבודות פיתוח זמניות.
3. תמורת העצים המיועדים לכריתה יינטעו עצים במגרש וברחבי העיר בערך של 38725 ₪.

תנאים להתחלת עבודות

1. יש להציג מכתב תיאום הנדסי מאושר ובתוקף
2. קבלת אישור מחלקת גנים ונוף באגף שפ"ע לנטיעת 50 עצים בגודל 10 לפחות (4" במגרש).
3. הצגת רישיון לביצוע כריתה לפני כריתת העצים מפקיד היערות. את הרישיון יש להוציא לפי ההליך המפורט באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות להנחת דעת היועמ"ש החתום על ידי בעל ההיתר, כי אם עבודות הבניה במגרש יופסקו לתקופה העולה על 12 חודשים, בין אם כתוצאה מהשלמת העבודות לפי היתר לחפירה ודיפון ובין אם כתוצאה מהפסקת עבודות החפירה והדיפון, הוא מתחייב למלא את הבור, שנחפר במגרש על חשבונו, או לאפשר לעירייה, אם היא תחפוץ בכך, לבצע את מילוי הבור על חשבונו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0592	תאריך הגשה	11/04/2022
מסלול	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	תוספות בניה שינויים	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) פיצול/אחוד/תוספת יח"ד

כתובת	שרת משה 66	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	1154/6213	תיק בניין	0566-066
מס' תב"ע	תמ"א 3/38, 398, 3729 א, 2710	שטח המגרש	1207

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבן חברה לבניין בע"מ	רחוב צבי 12, רמת גן 5250429
בעל זכות בנכס	קבן חברה לבניין בע"מ	רחוב צבי 12, רמת גן 5250429
עורך ראשי	קפלן גיא	רחוב בר אילן 22, תל אביב - יפו 6522301
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12ב, תל אביב - יפו 6951235
מיופה כח מטעם המבקש	קפלן נחמיה	רחוב בוסתנאי 63, רמת השרון 4722446

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה

- שינויים ותוספת בנייה בדירה הצפונית מערבית שבקומה העליונה (קומה ד), בבניין קיים למגורים, בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת, הכוללים:
- קומה עליונה (ד): הריסת גרם מדרגות פנימיות המחברות את הדירה למפלס עליון שבקומת הגג.
 - קומת הגג: הריסת קירות חדר קיים בהיתר ובניית יחידת דיור מורחבת חדשה מבנייה קלה העם חדר משופר מיגון לרבות אטימה/השלמת רצפה.
 - גג עליון: מיקום קולט שמש חדש עבור יחידות הדיור החדשה, הריסת פרגולה קיימת.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים המיועד למגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת וקומת מרתף חלקית עבור מקלט. סה"כ בבניין 12 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	להקמת בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת לחניה ל-10 מכוניות ומקלט במרתף. בקומות א-ד 3 דירות בכל קומה ועל הגג חדר כביסה וחדר מכוניות. סה"כ בבניין 12 יח"ד.	30.3.1962	1406
	חלוקת שטח הגג ע"י מעקה (בין שטח הגג המוצמד לדירה בבקשה הנוכחית לבין שטח הגג המשותף לשאר הבעלים).	28.5.1964	160

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 16 תתי חלקות, כולם בבעלות פרטית. המבקשים רשומים כבעלי זכות בנכס בתת חלקה 12 הכוללת הצמדה על הגג בשטח של 100 מ"ר. הבקשה חתומה ע"י המבקשים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ליתרת בעלי הזכויות ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א (רובע 4) - רחוב לא ראשי, תחום תכניות לבניה נמוכה, ייעוד למגורים מחוץ לאזור ההכרזה-

סטייה	מוצע	מותר	
*ראה הערות מס' 1 לנושא של בניה חלקית על הגג במקרה של בניין לפני שנת 1980 כאשר שטח גג מוצמד למבקשי ההיתר.	קומה חלקית עבור יחידת דיור חדשה בשטח של ~111 מ"ר (בניה חלקית על הגג לפי ס' 4.1.3 ג.)	קומה+ קומת גג חלקית	מספר קומות:
0.20 מ'	3.30 מ'	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' (קומה טיפוסית 3.10 מ')	גובה קומה
לא הוצג.	בהתאם למותר	50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר	מצללות שטח:
	בהתאם למותר	ללא סגירה בקירות ובצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג	בינוי ומיקום
	בהתאם למותר	1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי	נסיגות ממעקה הגג
	לא ניתן לבדיקה	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	גובה
לא ניתן לבדיקה	המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה	מרווחי קורות המצללה	

הערות נוספות:

1. הוראות תכנית 3729א' מאפשרות תוספות בניה וחיזוקים למבנים קיימים שהוצא היתר לבנייתם עד לתאריך 01.01.1980. הבניין בבקשה הנוכחית הינו בניין שהיתר להקמתו ניתן בשנת 1972, כמו כן בשנת 1976 ניתן היתר להקמת חדרי יציאה בגג עליון עם גישה דרך גרם מדרגות פנימי לדירות בקומה העליונה. בהתאם לנסח טאבו ותשריט בית משותף חדר היציאה לגג לרבות שטח הגג העליון (160 ~ מ"ר) הינו בבעלות קבן חברה לבניין בע"מ, בשונה מבעליה של הדירה בקומה העליונה, כאשר לפי דברי עורך הבקשה חדר היציאה לגג התנהג ומעולם כיחידה עצמאית לכל דבר ועניין בעוד גרם המדרגות הפנימי מהדירה בקומה העליונה מעולם לא נבנה. כעת, בעלייה של חדר היציאה לגג להלן המבקש, מגיש בקשה להיתר עבור הריסת החדר ובניית יחידה דיור חדשה מורחבת תוך הכשרתה בדיעבד ליחידה עצמאית.
2. דהיינו, בהתאם לנאמר לעיל, מדובר על מימוש חלקי של זכויות הבנייה לבניין (תוספת זכויות הבניה האפשריות לבניין יהיו לפי ס' 4.1.3 ג' המתייחס לתוספת הזכויות האפשריות לבניינים שניתן היתר לבנייתם לפי שנת 1980- במקרה הנדון, ניתן יהיה בעתיד להוסיף לבניין קומה וקומת גג חלקית התחומה בנסיגות).
3. נושא מימוש זכויות בניה באופן חלקי נבחן על ידי השירות המשפטי ונמצא כי לא ניתן לבצע מימוש חלקי על גג עליון מאחר והמטרות של תכניות הרבעים הינן:
 - א. התחדשות עירונית
 - ב. חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה
 - ג. שיפוץ הבניין כולו

במקרה הנדון, לא ניתנה כלל התייחסות במסגרת הבקשה אשר הוגשה לחיזוק הבניין כולו מפני רעידות אדמה, לרבות שיפוץ הבניין, דבר אשר נוגד במהותו את הוראות תכנית הרבעים ולא ניתן לאשרו, יתרה מכך, תוספת בנייה על הגג המבוקשת תפגע בהתחדשות הבניין כנקבע בהוראות התב"ע.

לסיכום, לא ניתן יהיה לאשר את הבקשה הנדונה למימוש חלקי של זכויות הבנייה לבניין אלא בהיקף קומה מלאה

בהתאם להוראות התכנית ובכפוף לעמידה בכל הוראות התכנית לתוספת בניה לרבות חיזוק הבניין כולו מרעידות אדמה ושיפוץ הבניין כולו.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 09/02/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: תוספת 1 יחידת דיור בשטח עד 120 מ"ר דרישת התקן: 1 מקום חניה מתוכנן: 0- אין אפשרות להוסיף מקום חניה נוסף במגרש הבנוי

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 1 מקום חניה החסר למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 6 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 13 - סומייל(ברח' אבן גבירול 124), מס' 14 - מרכז ספורט רמז(ברח' ארלוזורוב 97), מס' 15 - ככר המדינה ועוד חניונים סביב האזור.

אצירת אשפה

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

מרחבים מוגנים

מוצע חדר מחוזק עם "שיפורי מיגון" עבור הדירה החדשה, כמו כן לבניין קיים מקלט בקומת המרתף. נטען אישור פיקוד העורף לתכנון החדר המחוזק. 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, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 08/04/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

לא ניתן לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בדירה שבקומה העליונה בבניין קיים למגורים בן 5 קומות הכוללים הריסה ובניית קומה חלקית חדשה, מהסיבות הבאות:

לא ניתנה כלל התייחסות במסגרת הבקשה אשר הוגשה לחיזוק הבניין כולו מפני רעידות אדמה, לרבות שיפוץ הבניין, דבר אשר נוגד במהותו את הוראות תכנית הרבעים ולא ניתן לאשרו, יתרה מכך, תוספת בנייה על הגג המבוקשת תפגע בהתחדשות הבניין כנקבע בהוראות התב"ע.

לא ניתן לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בדירה שבקומה העליונה בבניין קיים למגורים בן 5 קומות הכוללים הריסה ובניית קומה חלקית חדשה, מהסיבות הבאות:

לא ניתנה כלל התייחסות במסגרת הבקשה אשר הוגשה לחיזוק הבניין כולו מפני רעידות אדמה, לרבות שיפוץ הבניין, דבר אשר נוגד במהותו את הוראות תכנית הרבעים ולא ניתן לאשרו, יתרה מכך, תוספת בנייה על הגג המבוקשת תפגע בהתחדשות הבניין כנקבע בהוראות התב"ע.

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0596	תאריך הגשה	11/04/2022
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	מטמון כהן 5	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	311/6213	תיק בניין	0573-005
מס' תב"ע	ע'1, 3729 א	שטח המגרש	801

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קרינסקי-גוטליב בע"מ	רחוב בן יהודה 32, תל אביב - יפו 6380501
בעל זכות בנכס	רייזפלד שמואל	רחוב מטמון כהן 5, תל אביב - יפו 6209405
בעל זכות בנכס	קאר שולה	רחוב לבנון חיים 91, תל אביב - יפו 6934526
בעל זכות בנכס	ערב אנה	רחוב ויצמן 18, תל אביב - יפו 6423918
בעל זכות בנכס	מרציאנו אלי	רחוב אלוני ניסים 12, תל אביב - יפו 6291926
בעל זכות בנכס	מרציאנו אולגה	רחוב אלוני ניסים 12, תל אביב - יפו 6291926
בעל זכות בנכס	רובין ג'ניפר	רחוב החרצית רמת אפעל 2, רמת גן 5296000
בעל זכות בנכס	אנטר שי	רחוב מטמון כהן 5, תל אביב - יפו 6209405
בעל זכות בנכס	אנטר לירז	רחוב מטמון כהן 5, תל אביב - יפו 6209405
בעל זכות בנכס	דומושבצקי ליאת	רחוב מטמון כהן 5, תל אביב - יפו 6209405
בעל זכות בנכס	פישר חנה	רחוב שפירא 11, רמת גן 5250628
בעל זכות בנכס	ובר צבי	רחוב מטמון כהן 5, תל אביב - יפו 6209405
בעל זכות בנכס	גולדבלט דניאלה	רחוב יהודה הנשיא 18, תל אביב - יפו 6920016
בעל זכות בנכס	יורים עודד	שדרות יהודית 32, תל אביב - יפו 6701634
בעל זכות בנכס	חיוני שרון אורנה	רחוב השיזף 136, שורש 9086000
בעל זכות בנכס	ובר שולה	רחוב מטמון כהן 5, תל אביב - יפו 6209405
בעל זכות בנכס	גרינשטיין סוניה	רחוב נהרדעא 10, תל אביב - יפו 6423510
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
מיופה כח מטעם המבקש	קרינסקי יואב	סמטת בן יהודה 32, תל אביב - יפו 6347300
מורשה חתימה מטעם המבקש	גוטליב אריה	סמטת בן יהודה 32, תל אביב - יפו 6347300

מהות הבקשה: (אדר' הילה גל)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 20-0273 להריסת בניית מגורים בן 4 קומות ובניית בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 27 יח"ד, בניית השלד לבניין הסתיימה וכעת הוא בשלב עבודות גמרים, השינויים כוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בקומות המרתף: שינויים פנימיים בחלוקת השטחים הפנימיים בקומות, שינויים בגבהים. • קרקע, 2,4,6: שינויים פנימיים בחלוקת השטחים הפנימיים בקומות. • בקומות 3,5: הרחבת הדירות בצדו הדרום-מערבי של הבניין ע"י שינוי חלוקת כלל הקומה בין הדירות, שינויים פנימיים בחלוקת השטחים הפנימיים בדירות. • קומה 7: שינויים בחלוקת השטחים בפנימיים של הדירות, ביטול גישה דרך מעלית לדירה הדרום-מזרחית,

- ובדירה המערבית הרחבת מרפסת גזוזטרה על חשבון שטחי הדירה.
- בכלל קומות הבניין: שינויים בפתחים לרבות שינויים בנישת תשתיות במבואות.
 - גג עליון: שינוי במערך המתקנים הטכניים על הגג, הוספת קולטי שמש.
 - בכלל קומות הבניין: שינויים בפתחים לרבות שינויים בנישת תשתיות במבואות.
 - בחצר הבניין: שינויים בגדר הצפונית.

מצב קיים:

בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות לפי היתר מס' 20-0273, הנמצא בשלב סיום בניית השלד וכעת בביצוע של עבודות גמרים.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות ובמקומו בניית בניין מגורים בן 6 קומות ושתי קומות גג חלקיות עבור 27 יח"ד מעל 2 מפלסי מרתף עם סה"כ 29 מקומות חניה 12 באמצעות מתקן מכאני ו-1 חניית נכים, 24 מחסנים דירתיים.	2020	20-0273

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 15 תתי חלקות בבעלות פרטית. ע"ג מפרט הבקשה חתומה החברה המבקשת " קרינסקי-גוטליב בע"מ " באמצעות מורשה החתימה מטעמה (קריסינקי יואב) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום. וכן, בשם כל מבעלי הזכויות בנכס חתום עו"ד גפני רועי ושות' בהתאם לייפוי כוח בלתי חוזר שנחתם בין הצדדים ובהתאם להסכם שנחתם בין בעלי הזכויות לחברה המבקשת.

הערות נוספות:

מדובר בשינויים כלפי היתר ראשי מס' 20-0273 אשר אינם מהותיים או מהווים תוספת לנפחי בנייה ו/או שינוי קונטור קומות הבניין/קווי בניין וכמו כן אינם בחריגה מהוראות התכניות התקפות לרבות ההנחיות המרחביות, ולפיכך אין מניעה מלאשר את המבוקש.

חוו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 04/03/2022

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: שלד בנוי. מבצעים עבודות גמרים.

חות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הילה גל)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 20-0273 להריסת בניית מגורים בן 4 קומות ובניית בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 27 יח"ד, בניית השלד לבניין הסתיימה וכעת הוא בשלב עבודות גמרים, השינויים כוללים:

- בקומות המרתף: שינויים פנימיים בחלוקת השטחים הפנימיים בקומות, שינויים בגבהים.
- קרקע, 2,4,6: שינויים פנימיים בחלוקת השטחים הפנימיים בקומות.
- בקומות 3,5: הרחבת הדירות בצדו הדרום-מערבי של הבניין ע"י שינוי חלוקת כלל הקומה בין הדירות, שינויים פנימיים בחלוקת השטחים הפנימיים בדירות.
- קומה 7: שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים של הדירות, ביטול גישה דרך מעלית לדירה הדרום-מזרחית, ובדירה המערבית הרחבת מרפסת גזוזטרה על חשבון שטחי הדירה.
- בכלל קומות הבניין: שינויים בפתחים לרבות שינויים בנישת תשתיות במבואות.
- גג עליון: שינוי במערך המתקנים הטכניים על הגג, הוספת קולטי שמש.
- בכלל קומות הבניין: שינויים בפתחים לרבות שינויים בנישת תשתיות במבואות.
- בחצר הבניין: שינויים בגדר הצפונית.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנון.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנון (מוצג 4402).

3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

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.
ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-22-0182 מתאריך 15/06/2022

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 20-0273 להריסת בניית מגורים בן 4 קומות ובניית בניין מגורים חדש בן 6 קומות ו-2 קומות גג חלקיות מעל 2 קומות מרתף עבור 27 יח"ד, בניית השלד לבניין הסתיימה וכעת הוא בשלב עבודות גמרים, השינויים כוללים:

- בקומות המרתף: שינויים פנימיים בחלוקת השטחים הפנימיים בקומות, שינויים בגבהים.
- קרקע, 2,4,6: שינויים פנימיים בחלוקת השטחים הפנימיים בקומות.
- בקומות 3,5: הרחבת הדירות בצדו הדרום-מערבי של הבניין ע"י שינוי חלוקת כלל הקומה בין הדירות, שינויים פנימיים בחלוקת השטחים הפנימיים בדירות.
- קומה 7: שינויים בחלוקת השטחים בפנימיים של הדירות, ביטול גישה דרך מעלית לדירה הדרום-מזרחית, ובדירה המערבית הרחבת מרפסת גזזטרה על חשבון שטחי הדירה.
- בכלל קומות הבניין: שינויים בפתחים לרבות שינויים בנישת תשתיות במבואות.
- גג עליון: שינוי במערך המתקנים הטכניים על הגג, הוספת קולטי שמש.
- בכלל קומות הבניין: שינויים בפתחים לרבות שינויים בנישת תשתיות במבואות.
- בחצר הבניין: שינויים בגדר הצפופית.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

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.
ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה