

ד' אדר ב תשע"ט
11 מרץ 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0072 תאריך: 10/03/2019 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' הלל הלמן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	ליפקין סימה	בן הלל מרדכי 2	0984-007	19-0084	1
4	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	רשף ישראל	מלציט 50	0069-027	18-1899	2
8	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	חירארי יוסף	נגבה 5	1005-005	18-1425	3
11	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	שבת משה נכסים בע"מ	המסגר 37	0475-037	18-1781	4

רשות רישוי

14/01/2019	תאריך הגשה	19-0084	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	תוספות ושינויים
			מסלול

רמת-אביב	שכונה	בן הלל מרדכי 2 רחוב רדינג 7	כתובת
0984-007	תיק בניין	10/6771	גוש/חלקה
3308	שטח המגרש	2310, 408, 9003, 9006	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ליפקין סימה	רחוב כרמל 3, רחובות 7630503
בעל זכות בנכס	ליפקין זיו	רחוב כרמל 3, רחובות 7630503
עורך ראשי	שטרן מיכל	רחוב רד"ק 3, רמת גן 5240303
מתכנן שלד	וינלס צבי	רחוב ילין דוד 6, תל אביב - יפו 6296406

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
שינויים פנימיים ובחזיתות בקומת הקרקע ביח"ד קיימת באגף הקיצוני מזרחי בבניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות, 12 יח"ד. השינויים בחזיתות כוללים פתיחת חלון מחדר השירותים בקיר החיצוני מזרחי (בגמלון) בחזית לרח' רידינג ובקיר הצפוני, פתיחת דלת יציאה לחצר משותפת בחזית דרומית לכיוון לרח' בן הלל מרדכי עם מדרגות ממפלס הדירה למפלס החצר ופירוק מעקה סורג של המרפסת (סגורה ומקורה) קיימת בחזית הצפונית והגבהת אדן החלון על ידי קיר בנוי. השינויים בוצעו בפועל, וכעת מבוקשות לאישור בדיעבד.

מצב קיים:

המגרש פינתי, צד במזרחי פונה לרח' רידינג וצד הדרומי לרח' בן הלל. על המגרש קיימים 2 בניינים טוריים בני 2 קומות, כ"א עם 3 כניסות ו-12 יח"ד, סה"כ 24 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הרחבה דו צדדית של יח"ד אמצעית בקומת הקרקע באגף המזרחי (צמודה ליח"ד הנדונה)	22/02/2015	15-0166
	ביטול רמפה מאושרת לנכה ובנייתה בצורה אחרת ובמקום אחר בחלקה, הריסה ובניה של נישות למתקנים טכניים, בניית גדרות בגבולות המגרש, ותוספת בנייה- הכול עבור דירה מערבית הקיימת בקומת הקרקע בבניין טורי בן 2 קומות, 6 כניסות, סה"כ 12 יחידות דיור	22/12/2013	13-1513
	הרחבה לכל הקומות באגף הקיצוני המערבי, משטח מרוצף בקומת הקרקע.	15/06/2011	11-0377
	שינויים נוספים ותוספת בנייה בקומת הגג, אישור לאדנית ומרפסת אחורית בקומה א' לא מקורה (למעשה הקומה השנייה מעל קומת הקרקע), תוספת ממד .	25/03/2008	08-0180
	הרחבה דו צדדית, פתיחת פתחי יציאה החוצה בשתי החזיתות. משטחים מרוצפים בעץ או אבן בשתי היציאות וירידה למפלס הדשא הקיים ע"י מדרגות. הריסת קירות וחלוקה חדשה של הדירה. (אגף אמצעי יח"ד מזרחית)	07/03/2006	06-0166
	הקמת הבניין בן 2 קומות, 3 כניסות, 18 יח"ד	01/04/1982	1/143

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 24 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקש בעל זכות בנכס של תת חלקה 13. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לכל בעלי הזכות בנכס ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2310 טיפוס ב/66 אזור רמת אביב א')

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים טיפוס ב/66
	לא מוצעת תוספת בניה שטח דירה קיימת 66 מ"ר כולל מרפסת מקורה	103 מ"ר	

התאמה לתקנות ומדיניות רמת אביב הירוקה:

הערות	לא	כן	פתוח שטח
פתיחת הדלת לצד החצר הדרומי כולל מדרגות ממפלס הדירה (+9.47) למפלס החצר (+9.21). הפודסט והמדרגות אינם תקינים. במפרט לא סומנו גדרות הקיימות בגבולות המגרש וגבולות ההפרדה הקיימות ולא סומן מצב הקיים ביח"ד הסמוכות.	+		

הערות נוספות:

הבקשה אינה כוללת תוספת בניה, אלא שינויים פנימיים ובחזיתות כולל פתיחת חלון בחזית קדמית מזרחית ופתיחת דלת בחזית קדמית הדרומית ומתן גישה לחצר המשותפת.

יש לציין שבהיתרים קודמים בחזית הדרומית כן אושר פתיחת דלת בחזית הדרומית ויציאה לחצר המשותפת, כמפורט:

היתר מס' 0166-15 מיום 22/2/2015 שניתן להרחבת יח"ד האמצעית באגף המזרחי (הסמוכה ליח"ד הנדונה) כלל פתיחת דלת בחזית דרומית ורמפה לנכח המתגורר בדירת הנ"ל;
היתר מס' 06-0166 מיום 7/3/2006 שניתן להרחבת הדירה המזרחית בקומת הקרקע באגף האמצעי, כלל פתיחת דלת בחזית הדרומית;
היתר מס' 11-0377 מיום 15/6/2011 שניתן להרחבה 2 דירות הקיצוניות באגף המערבי כולל פתיחת דלת בחזית הדרומית בדירה שבקומת הקרקע.

לפי היתרים הנ"ל ב-3 דירות קרקע מתוך 6 הקיימות בבניין זה אושרו בעבר פתיחת דלתות בחזית הדרומית, גישה לחצר המשותפת, מהם 2 לפני אישור המדיניות ברמת אביב והשלישית עבור נכה. החלונות המוצעות בקיר הקיצוני מזרחי הפונה לרח' רדינג ובקיר הצפוני-אחורי, אינם תואמים את החלונות בקומה שניה, וחלונות ביח"ד הסמוכות, ומהווים פגיעה עיצובית, ולכן לא ניתן לאשרם.

חו"ד מכון רישוי

רוני רבנר 17/02/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רוני רבנר

לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

אדריכלות מכון הרישוי

מבוקשים שינויים פנימיים ללא שינוי בפיתוח המגרש. אין דרישות בתחנה.

ניתן פטור.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור.

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 :

ויקטוריה ולודרסקי 23/01/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו.
מצורפות תמונות

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

לא לאשר את הבקשה שכן :

- פתיחת חלונות, ביטול מעקה סורג והקמת מעקה בנוי במקום במרפסת פוגע בעיצוב הבניין, שכן אין התאמה בין חזיתות שנוצרו לחזיתות הקיימות ביח"ד מעל הדירה הנדונה והדירות הסמוכות.
- במפרט חסרים סימון הגדרות הקיימות בגבולות המגרש והגדרות הפנימיות ופרטים לגבי הבניה הקיימת ביח"ד אחרות.
- יציאה לחצר המשותפת מהדירה מוצעת באמצעות פודסט ומדרגת חיצוניות שאינם תקינים.

הודעה נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0072 מתאריך 10/03/2019

לא לאשר את הבקשה שכן :

- פתיחת חלונות, ביטול מעקה סורג והקמת מעקה בנוי במקום במרפסת פוגע בעיצוב הבניין, שכן אין התאמה בין חזיתות שנוצרו לחזיתות הקיימות ביח"ד מעל הדירה הנדונה והדירות הסמוכות.
- במפרט חסרים סימון הגדרות הקיימות בגבולות המגרש והגדרות הפנימיות ופרטים לגבי הבניה הקיימת ביח"ד אחרות.
- יציאה לחצר המשותפת מהדירה מוצעת באמצעות פודסט ומדרגת חיצוניות שאינם תקינים.

הודעה נמסרה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

27/12/2018	תאריך הגשה	18-1899	מספר בקשה
	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים שינויים	תוספות ושינויים תוספות ושינויים

לב תל-אביב	שכונה	מלצ'ט 50 רחוב החשמונאים 27	כתובת
0069-027	תיק בניין	20/7436	גוש/חלקה
299 מ"ר	שטח המגרש	2,231, 2720, תמ"א 38	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רשף רחל	רחוב לסל 4, תל אביב - יפו 6340905
מבקש	רשף ישראל	רחוב לסל 4, תל אביב - יפו 6340905
בעל זכות בנכס	רשף רחל	רחוב לסל 4, תל אביב - יפו 6340905
עורך ראשי	פלג עמיר	רחוב מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'וז'קין)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 17-0534 הכוללים: - קומת הקרקע - הקטנת שטח הדירה הצפונית (תוך שינויים בחלוקה הפנימית של הדירה) לצורך הגדלת לובי כניסה משותף. הנמכת מפלס כניסה לבניין. - קומות א'-ב' - שינויים בחזיתות - תוספת/הקטנת פתחים. - קומה ג' - איחוד 2 דירות בקומה (שאושרה מכח תמ"א 38) לדירה אחת, תוך חלוקת השטח מחדש והכללת המעלית בשטח הדירה המאוחדת. - קומה ד' - שינויים בחזיתות - תוספת/הקטנת פתחים. - בפיתוח השטח - הריסת נישת מוני מים ובניית נישות חדשות למערכות. סה"כ לאחר איחוד הדירות המבוקש בבניין 9 יח"ד.

מצב קיים:

מבדיקת מחלקת הפיקוח: תכנית תואמת את המצב בשטח והמבוקש בבניה - בונים מרתף ושלד של קומות.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
1915	שינויים בבניין קיים בקומה א' ותוספת קומות ב' ו-ג'.	25/10/1934	
1770	בניית סככה על הגג.	25/06/1935	
17-0534	שינויים ותוספת בנייה, הוספת 2 קומות חדשות ומעליהן קומת גג חלקית, עבור 3 יח"ד חדשות במסגרת ניצול זכויות לפי תכנית לב העיר ותמ"א 38.	12/09/2017	

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית משותפת של 2 בעלים. הבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום (המבקשים).
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2720, 2331, אזור מגורים מיוחד, לב העיר)

סטייה	מוצע	מותר	צפיפות
	שטח הדירות במוצע - 104.5 מ"ר- לאחר הקטנת הדירה בקומת הקרקע ואיחוד הדירות ותואם את המינימלי הנקבע בהוראות התכנית.	גודל הממוצע של הדירות בבניין לא יקטנו מ-75 מ"ר או לחלופין גודל דירות החדשות לא יקטן מ-85 מ"ר.	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
לא הוצג פתרון אוורור בחדר שירותים של הדירה המאחדת.	*	*	- גודל חדרים - אוורור
הבקשה כוללת הריסת נישה למוני מים ובניית נישות חדשות שגובהן עולה על 1.5 מ', בניגוד לנקבע בתקנות.	*		פיתוח שטח /גדרות
הבקשה כוללת הנמכת מפלס כניסה לבניין. מפלס הכניסה המוצע עומד בנקבע בהנחיות המרחביות.		*	מפלס כניסה קובעת
אציין כי הבקשה כוללת הריסת קיר בלובי הכניסה לבניין, שבו תוכנן חיזוק הבניין במסגרת הבקשה הקודמת, אך לא הוגש תצהיר מתכנן השלד וחישובים הנלווים אליו המעידים כי המוצע לא ייפגע ביציבות הבניין. לא ניתן לבחון את יציבות המבנה בעקבות השינויים במבוקשים. כמו כן הבקשה כוללת תוספת עמוד בדירה המאוחדת ללא סימון המשך שלו ביתר הקומות.	*		חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

- לבניין הנדון אושרה חנייה תת קרקעית עם מתקן חנייה אוטומטי המשותף לו ולחלקה הסמוכה. מפלס החנייה כולל שינויים בשטח המגרש הסמוך בלבד, ולכן הם לא סומנו במפרט הבקשה הנדונה כמבוקשים. במקביל הוגשה בקשה מס' 18-1821 לשינויים בחלקה הסמוכה.
- מוצע איחוד 2 דירות בקומה רביעית שאושרו בהיתר מכח תמ"א 38 ואין שינוי בקונטור הקומה ביחס למאושר בהיתר. מבדיקת מחלקת הפיקוח עולה כי שלד הקומה בה מבוקש איחוד דירות ונבנה ממ"ד אחד בלבד, כאשר הממ"ד השני נבנה כחדר רגיל.
- המפרט כולל שינויים בפתחים, שלא מצאו ביטוי ברור במפרט ההגשה לרבות החזיתות.

חוו"ד מכון רישוי נדב פרסקו 14/01/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו לתשומת לבכם: כאשר תחנה בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" הכוונה היא כי את המסמכים המתוקנים בהתאם לחוות הדעת יש לטעון לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

כיבוי אש

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אצירת אשפה

לא צפוי שינוי בנפח האשפה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

יש לאשר את תכנית השינויים בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות מכון הרישוי

מבוקשים שינויים פנימיים.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח: ויקטור זמורו 30/12/2018
תכנית תואמת את המצב בשטח
המבוקש בבניה: בונים מרתף, בונים שלד בקומות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצ'וזה'קין)

- לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-0534 הכוללים:
- קומת הקרקע - הקטנת שטח הדירה הצפונית, תוך הרחבת לובי כניסה לבניין.
 - קומות א'-ב' - שינויים בחזיתות.
 - קומה ג' - איחוד 2 דירות לדירה אחת.
 - קומה ד' - שינויים בחזיתות.
 - בפיתוח השטח - הריסת נישת מוני מים ובניית נישות חדשות למערכות.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הגשת תצהיר מהנדס שלד הבניין וחישובים נלווים אליו המוכיחים כי המוצע אינו מהווה פגיעה ביציבות המבנה.
2. סימון ברור של כל השינויים המבוקשים בחזיתות.
3. מתן פתרון אוורור לכל חלקי הדירה בהתאם לנקבע בתקנות חוק התכנון.
4. התאמת גובה הנישות המוצעות עבור מערכות לנקבע בתקנות שלא יעלה על 1.5 מ'.
5. השלמת דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

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.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 10/03/2019 מתאריך 1-19-0072

- לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-0534 הכוללים:
- קומת הקרקע - הקטנת שטח הדירה הצפונית, תוך הרחבת לובי כניסה לבניין.
 - קומות א'-ב' - שינויים בחזיתות.
 - קומה ג' - איחוד 2 דירות לדירה אחת.
 - קומה ד' - שינויים בחזיתות.
 - בפיתוח השטח - הריסת נישת מוני מים ובניית נישות חדשות למערכות.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הגשת תצהיר מהנדס שלד הבניין וחישובים נלווים אליו המוכיחים כי המוצע אינו מהווה פגיעה ביציבות המבנה.
2. סימון ברור של כל השינויים המבוקשים בחזיתות.
3. מתן פתרון אוורור לכל חלקי הדירה בהתאם לנקבע בתקנות חוק התכנון.
4. התאמת גובה הנישות המוצעות עבור מערכות לנקבע בתקנות שלא יעלה על 1.5 מ'.
5. השלמת דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

עמ' 7

0069-027 18-1899 <ms_meyda>

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.

רשות רישוי

מספר בקשה	18-1425	תאריך הגשה	17/09/2018
מסלול	תוספות ושינויים	שינויי שטח/חזית	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	נגבה 5	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	113/6134	תיק בניין	1005-005
מס' תב"ע	צ	שטח המגרש	1239.1 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חירארי יוסף	גן אלנקווה 12, תל אביב - יפו 67655
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	אליהו מאיר	שדרות ח"ן 10, תל אביב - יפו 6407113
מתכנן שלד	ביטון דוד	רחוב מורן 237, ברקן 4482000

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		סה"כ
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	320.42				
מתחת					
סה"כ	320.42				

מהות הבקשה: (מעין חזן)

מהות עבודות בניה
שינויים בגן ילדים בן קומה אחת, הבנוי במגרש ציבורי, הכוללים: - החלפת גג אסבסט משופע לגג איסכורית משופע עם תקרה דקורטיבית. - החלפת קירות העשויים מלוחות מוקצפים לקירות בלוקים.

מצב קיים:

מבנה בן קומה אחת המשמש כגן ילדים

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הקמת גן ילדים בן קומה אחת המכיל: מקלט, 2 כניסות, 2 כיתות, מחסנים וחדר שירותים	20/09/1970	430
	הקמת מחסן עזר לגן ילדים	10/02/1978	1019

בעלויות:

הנכס בבעלות עיריית תל אביב. התקבל אישור אגף הנכסים.

הערות נוספות:

נמצאו 2 היתרים מילוליים חתומים בתיק הבניין. לא נמצאה תכנית היתר מקורי משנת 70' בתיק הבניין, אך מההיתר שינויים משנת 78' ניראה כי קונטור הבניין זהה לקונטור הבניין שהוגש בבקשה הנדונה ניראה ללא שינוי בשטח ובקווי הבניין.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 25/11/2018

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו

איכות הסביבה

הבקשה נכללת באזור בו חלה חובת התייעצות בנושא גזי קרקע. על פי הנחיות הרשות לאיכות הסביבה לא נדרש טיפול בקרקע.

התווסף תנאי לקבלת היתר בנושא אקוסטיקה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות מכון הרישוי

חוות הדעת האדריכלית תינתן על ידי מחלקת הרישוי.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	זית אירופאי	3.0	30.0	1.0	שימור	1,267
2	זית אירופאי	3.0	30.0	1.0	שימור	1,005
3	ברוש מצוי	9.0	35.0	4.0	שימור	3,690
4	ברוש מצוי	9.0	15.0	3.0	שימור	676
5	קזוארינה שבטבטית	9.0	50.0	4.0	שימור	5,653
6	זית אירופאי	5.0	10.0	2.0	שימור	253
7	קזוארינה שבטבטית	5.0	45.0	1.0	שימור	3,053
8	ברוש מצוי	7.0	30.0	5.0	שימור	2,711

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 14/10/2018

תכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו הוגש צו הריסה מנהלי מס' 2017-0058

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 06/05/2018

חלקה 113 בגוש 6134 בבעלות עיריית ת"א- יפו.
בתאריך 06/08/2014 נחתם חוזה בין עיריית ת"א-יפו לבין עמותת בית מדרש להוראה "שער שמעון- אור תורה" לרשות שימוש ללא תמורה לתקופה של 5 שנים, החל מיום 30/12/2013 ועד ליום 30/12/2018
בשטח של כ- 200 מ"ר המהווה 2 כיתות גן
לנוכח כך, אין מניעה מצדנו לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מעיין חזן)

לאשר את הבקשה לשינויים ללא תוספת שטח, בגן ילדים בן קומה אחד, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי הועדה

עמ' 10
1005-005 18-1425 <ms_meyda>

אישור סופי של אגף הנכסים לעדכון מועד החוזה.

החלטה : החלטה מספר 3
רשות רישוי מספר 1-19-0072 מתאריך 10/03/2019

לאשר את הבקשה לשינויים ללא תוספת שטח, בגן ילדים בן קומה אחד, בתנאי התאמה לקובץ הנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים אחרי הועדה
אישור סופי של אגף הנכסים לעדכון מועד החוזה.

רשות רישוי

09/12/2018	תאריך הגשה	18-1781	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) תוספת בניה מסחר/תעסוקה/משרדים	תוספות ושינויים ציבורי/תעסוקה	מסלול

מונטיפיורי	שכונה	המסגר 37 רחוב שדה יצחק 8	כתובת
0475-037	תיק בניין	47/7077	גוש/חלקה
4004	שטח המגרש	3319/1, 3887, 4227	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שבת משה נכסים בע"מ	רחוב קרליבך 1, תל אביב - יפו 6713205
בעל זכות בנכס	שבת משה נכסים בע"מ	רחוב קרליבך 1, תל אביב - יפו 6713205
עורך ראשי	סיון יוסף	רחוב בן גוריון דוד 1, בני ברק 5120149
מתכנן שלד	דוד ישראל	רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
10,200 מ"ר	39.61	10,106.49 מ"ר	25,950 מ"ר	15.44	25,931.20 מ"ר	מעל
						מתחת
10,200 מ"ר	39.61	10,106.49 מ"ר	25,950 מ"ר	15.44	25,931.20 מ"ר	סה"כ

מהות הבקשה: (ישי נגר)

מהות עבודות בניה
<p>המגרש (C6) כולל במתחם חסן ערפה בין הרחובות המסגר, מנחם בגין, יצחק שדה ורחוב חדש 1185. מבוקשים שינויים ותוספות בניה כלפי היתרים מספר: 16-0784 ו 17-0569, להקמת מבנה משרדים בין 31 קומות ו 2 קומות גג טכניות מעל 5 קומות מרתף, הכוללים:</p> <p>א. בקומת מרתף 5- : הגדלת מאגר מים, הגדלת פיר מעליות חניון, הריסה ובניה חדשה לקיר דיפון מערבי, הוספת קירות קונסטרוקטיביים ושינויים פנימיים.</p> <p>ב. בקומות מרתף 4- עד 3- : הגדלת פיר הכנסת אוויר, הגדלת פיר מעליות חניון, הריסה ובניה חדשה לקיר דיפון מערבי, הוספת קירות קונסטרוקטיביים ושינויים פנימיים.</p> <p>ג. בקומת מרתף 2- : הגדלת פיר מעליות חניון, הריסה ובניה חדשה לקיר דיפון מערבי, פיר תחתית למעלית משא בחלקו הצפוני.</p> <p>ד. בקומת מרתף 1- : הגדלת פיר מעליות חניון, ותוספת חדרים טכניים (ללא שינוי במאזן חניה).</p> <p>ה. בקומת קרקע : הגדלת פיר מעליות חניון.</p> <p>ו. תוספת קומת גלריה מעל קומה 1 עם גרעין חדר מדרגות, חדר חשמל, ממ"מ עבור מסחר בקומת מתחת ושטחים טכניים.</p> <p>ז. בקומות 4 עד 30 : תוספת מרפסות לכיוונים מזרח וצפון.</p> <p>ח. בכל הקומות : הוצגו חלוקת הפיר אוורור המרכזי</p>

מצב קיים:

מתחם חסן ערפה כולל 14 מגדלי משרדים ומגורים הכוללים מסחר ומבני ציבור, ב 6 מגרשים, בחלקו המרכזי של

המתחם ממוקם בשפ"פ. בכל הבקשות המוגשות בשלב זה מבוקשת דחיית הקמת השפ"פ וקומות המרתף מתחתיו לשלב בניה מאוחר יותר, שיאפשר מימוש משותף. בשטח מתבצעות עבודות בנייה לפי היתר שניתן להקמת מגדל משרדים בן 31 קומות קומת גג טכני

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בקשה 11-1666	בניה חדשה-בניה בשלבים-חפירה ודיפון עם עוגנים זמניים	26/03/2012	12-0158
בקשה 11-0366	בניה חדשה-בניה בשלבים-חפירה, הארכת תוקף	18/12/2014	13-0460
בקשה 15-0672	הארכה נוספת לתוקף היתר 12-0158 עד 07/03/2016	06/07/2015	15-0657
בקשה 16-0756	בניה חדשה-חפירה ו דיפון	08/08/2016	16-0784
בקשה 15-2224	בניה חדשה- 5 קומות מרתף, מגדל בין 31 קומות משרדים קומת גג ו גג טכני	11/07/2017	17-0569

בעלויות:

הנכס, מגרש 6C, בבעלות המבקש חב' " שבת משה נכסים בע"מ ", הבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה.

התאמה לתב"ע (תכנית 3319, 3319/1, 3887, 4660, אזור מגורים, מסחר ותעסוקה ושטח פרטי פתוח)

הערה	מוצע	מותר	
(לפי היתר המקורי)	25,487 מ"ר 450 מ"ר למרפסות	25,500 מ"ר 450 מ"ר	שטח עיקרי לפי תכנית 3887 לפי תכנית 4660 (תוספת שטחים למרפסות ושרות בקומת גלריה) סה"כ
	25,937 מ"ר	25,950 מ"ר	שטחי שרות מעל לכניסה קובעת. לפי תכנית 3887
(הערה מס' 3)	10,106.49 מ"ר	10,200 מ"ר	

הערות נוספות:

- בתאריך 27/11/2016 אושרה תכנית 4660 להעברת זכויות בניה ממבנה לשימור ברחוב הגלבווע 14, לתוספות מרפסות וקומות ביניים מעל קומת כניסה כך שמספר קומות המבנה יגיעו ל 34 קומות.
- השינויים המבוקשים בקומות מרתף אינם גורעים או משנים את מאזן חישוב השטחים.
- חישוב השטחים בקומת הגלריה החדשה הוצג בצורה שגויה, ללא חישוב גרמי המדרגות והשטח הבנוי. בפגישה עם עורך הבקשה הוצג פתרון לתיקון המפרט וחישוב השטחים לפי תקנות חישובי השטחים וכן הוצגו סקיצות לחישוב השטחים שהוטענה במערכת הרישוי, עדכון חישוב השטחים יהווה תנאי להוצאת היתר.

חוו"ד מכון רישוי

גלית בלס 14/01/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס לתשומת לבכם: כאשר תחנה בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" הכוונה היא כי את המסמכים המתוקנים בהתאם לחוות הדעת יש לטעון לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

דרכים

תוספות ושינויים להיתר קיים- אין דרישות לתחנה
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

תוספות ושינויים להיתר קיים- אין דרישות לתחנה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

איכות הסביבה

תוספות ושינויים להיתר קיים- אין דרישות לתחנה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אדריכלות מכון הרישוי

תוספות ושינויים להיתר קיים- אין דרישות לתחנה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 12/11/2018

תכנית תואמת את המצב בשטח, המבוקש בבניה : הבניין בשלב בניית שלד בקומת קרקע

חו"ד נוספות:

מבנים לשימור - נדיה חמלניצקי 20/11/2018

שלום,

בתיאום עם יחידת יישום השימור, מולה נעשה ההסכם לגבי שימור מבנה בכתובת הגלבווע 14,
הריני לאשר כי נחתם הסכם לקיום הבטחת ביצוע השימור בהתאם להוראות תכנית השימור.
נדיה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ישי נגר)

לאשר את הבקשה ל:

- תוספת קומת גלריה מעל קומה 1 עם שטחים טכניים וממ"מ עבור מסחר.
- שינויים בקומות מרתף.
- תוספת מרפסות לכיוונים מזרח וצפון בקומות 4 עד 30 .

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון והשלמת חישוב השטחים והתאמתם לשטחים המותרים לפי התוכניות החלות על הנכס.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.
3. מילוי דרישות בוחן רישוי מפורטות על המפרט שנבדק.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים שבהיתרים מספר : 16-0784, ו-17-0569.

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 19-0072-1 מתאריך 10/03/2019

לאשר את הבקשה ל:

- תוספת קומת גלריה מעל קומה 1 עם שטחים טכניים וממ"מ עבור מסחר.
- שינויים בקומות מרתף.
- תוספת מרפסות לכיוונים מזרח וצפון בקומות 4 עד 30 .

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון והשלמת חישוב השטחים והתאמתם לשטחים המותרים לפי התוכניות החלות על הנכס.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.
3. מילוי דרישות בוחן רישוי מפורטות על המפרט שנבדק.

הערות

1. ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים שבהיתרים מספר: 16-0784, ו-17-0569.