

א' אייר תשע"ט
06 מאי 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0121 תאריך: 02/05/2019 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	
	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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	אלי זנה	חפץ ישה 2	2289-002	19-0478	1
4	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	אקוסיטי יזמות ובניה בע"מ	אוסישקין 40	0202-040	19-0491	2
7	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	קורץ צבי	המלך ג'ורג' 18	0406-018	18-1113	3
9	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	שדות עופר	החשמונאים 29	0069-029	18-1821	4

רשות רישוי

04/04/2019	תאריך הגשה	19-0478	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

נופי ים	שכונה	חפץ ישה 2	כתובת
2289-002	תיק בניין	34/6884	גוש/חלקה
2626	שטח המגרש	תעא/1א1111(8), תעא/1א1111(22), ע1, ע1, 2835	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב שקמה 12א, עומר 8496500	אלי זנה	מבקש
רחוב אשל 116, עומר 8496500	גבריא אל	מבקש
רחוב שקמה 12א, עומר 8496500	אלי זנה	בעל זכות בנכס
רחוב אשל 116, עומר 8496500	גבריא אל	בעל זכות בנכס
רחוב דיזנגוף 205, תל אביב - יפו 6311504	נבון גבריא אל	עורך ראשי
רחוב שבתאי 17, תל אביב - יפו 6760435	זיבורסקי אלכס	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (צפתי עירית)

מהות עבודות בניה
<p>הבקשה המוגשת הינה לשינויים כלפי ההיתרים הקודמים שניתנו לבנין ; 16-785 ו- 230799 וכוללים :</p> <p>לפי היתר מס' 18-0473 משנת 2018 בקומה 8 אושרה דירה ובצמוד לה אושרה מרפסת גג טכני משותף, מוגבה ב-1.10 מ' כלפי מפלס קומה 8, בשטח של 70 מ"ר הכולל מערכת סולרית עבור 15 קולטי שמש עם כניסה לשטח הנ"ל מחדר המדרגות הכללי.</p> <p>כעת המרפסת הנ"ל הופכת לשטח פרטי ומחולקת בין 2 דירות נפרדות, דירה מס' 44 ודירה מס' 49 הנמצאות האחת בקומה 3 והשניה בקומה 5).</p> <p>לפי מפרט הבקשה ניתן לראות כי פתרון למערכת סולרית נשאר ללא שינוי, דהיינו קיים בתוך שטח מרפסת הגג הטכני שכעת מיועד להצמדה ל-2 דירות בקומות התחתונות.</p>

הערה : הבקשה הוגשה בהסתמך על תיק מידע שלילית, שבו צוין :

" בשטח שהנך רוצה להצמיד, קרי להוציא מן הרכוש המשותף, לפי היתר הבניה קיימים מתקנים טכניים ועל כן הבקשה להיתר עלולה להידחות ".

מצב קיים:

<p>בניין בן 7 קומות עם חדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים (הכוללת דירות גן) ו-2 קומות מרתף, סה"כ 38 יח"ד. קומות המרתף משותפות לבניין הנדון ולחלק הבניין המזרחי, שטח הגג העליון מוצמד ברובו אל הדירה מתחתיו בקומה 8, ויתרתו מהווה שטח משותף.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
18-0430	היתר שינוי מס' 18-0473 להיתר מס' 16-0785, ביטול דלת בחדר מדרגות בקומה 7 והצמדת שטח הגג הדרום מערבי (בנין 91) לדירה שמתחתיו בקומה 8.	30/05/2018	18-0473
	לפי ההיתר הנ"ל בצמוד לדירה בקומה 8, אושרה מרפסת גג משותפת, הכוללת מערכת סולרית עבור 15 קולטים.		
	שינויים ותוספות בנייה ב 2 דירות הפנטהאוז הקיימים בקומה אחרונה (קומה 7).	09/11/2016	16-785

	סגירה חלקית של קומת קרקע מפולשת בוויטרינות זכוכית לצורך הגדלת לובי כניסה בבית מגורים חדש, שבגמר הבנייה.	04/02/2009	09-0025
	בקומות 2-6 : הגדלת שטח אחת ממרפסות הגזוזטרה בבניין מס' 90 ושינוי בחלוקת השטחים בבניין מספר 91. בקומה 7 : הקטנת שטח הדירות בבניין מס' 90 ושינוי בחלוקת השטחים בין הדירות בבניין מס' 91 על הגג : שינויים בצורת הגג והנמכת סה"כ גובה הבניין.	19/11/2006	06-1013
	בנין חדש למגורים המורכב מ-2 בנינים מחוברים בקומת הקרקע, בני 8 קומות כולל קומת הכניסה כל אחד, מעל 2 קומות מרתף משותפות, המתחברות עם מרתף שיבנה במגרש הסמוך מס' 28, עבור 38 יח"ד סה"כ.	15/12/2003	230799
	היתר חפירה.	01/11/2001	1-220229

בעלויות:

הנכס נמצא בבעלות משותפת. על הבקשה חתומים המבקשים שהינם 2 מבעלי הזכות בנכס, בעלי דירה מס' 44 בקומה 3 ובעלי דירה מס' 49 בקומה 5, בבניין 91 המכיל 38 יח"ד, נשלחו הודעות אל יתר בעלי הזכויות בנכס ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
כל השטחים המוצעים הינם במסגרת קווי הבניין המותרים והקיימים, התוספות מבוקשות במסגרת קורה היקפית קיימת.		+	הצמדת שטחים עבור דירות 44 ו-49: קווי בניין
שטח של 35 מ"ר על מרפסת גג משותף מוצמד אל דירה מס' 44 בקומה 3, הגישה אל שטח זה הינה דרך שטח משותף בקומת גג עליון במפלס +27.54 באמצעות סולם.	+		שטח
שטח של 35 מ"ר על מרפסת גג משותף מוצמד אל דירה מס' 49 בקומה 5, הגישה אל שטח זה הינה דרך השטח המוצמד אל דירה מס' 44. סה"כ שטח מרפסות מוצמד 70 מ"ר.	+		

הערות נוספות:

- שטח הגג המשותף מכיל קולטי שמש ומוצמד בחלקו לדירות מס' 44 ו-49, כ- 35 מ"ר לכל דירה.
- לא מצוין מעקה תקני סביב כל שטח בגג המשותף המוצמד לדירות 44 ו-49.
- לא ניתן לאשר את הבקשה להפיכת שטח משותף הכולל תשתיות לכלל הדירות, לשטח פרטי עבור 2 דירות הנמצאות בקומות 3 ו-5 ללא פיתרון עבור העתקת המערכות המשותפות מהשטח הנ"ל.

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 18/03/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו.

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

לא לאשר את הבקשה שכן :

- לא ניתן לאשר את הבקשה להפיכת שטח משותף, הכולל תשתיות עבור כלל הדירות בבניין, לשטח פרטי עבור 2 דירות הנמצאות האחת בקומה 3 (דירה 44) והשניה בקומה 5 (דירה 49), ללא פתרון העתקת מערכות משותפות לשטח משותף אחר.
- הצמדת שטח מרפסת גג טכני אשר אושר בבעלות משותפת בקומה 8, עבור 2 דירות בקומה 3 ובקומה 5, תיצור מצב מאולץ של מתן זכויות מעבר בשטח הפרטי.

חוות דעת שלילית נשלחה אל עורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-19-0121 מתאריך 02/05/2019

לא לאשר את הבקשה שכן :

3. לא ניתן לאשר את הבקשה להפיכת שטח משותף, הכולל תשתיות עבור כלל הדירות בבניין, לשטח פרטי עבור 2 דירות הנמצאות האחת בקומה 3 (דירה 44) והשניה בקומה 5 (דירה 49), ללא פתרון העתקת מערכות משותפות לשטח משותף אחר.
4. הצמדת שטח מרפסת גג טכני אשר אושר בבעלות משותפת בקומה 8, עבור 2 דירות בקומה 3 ובקומה 5, תיצור מצב מאולץ של מתן זכויות מעבר בשטח הפרטי.

חוות דעת שלילית נשלחה אל עורך הבקשה

רשות רישוי

פרטי הבקשה

כתובת הבקשה

רחוב אוסישקין רחוב אוסישקין	מס' בית 40 38	שכונה הצפון הישן - החלק הצפוני	תיק בניין 0202-040
שטח מגרש במ"ר (לצורך חישוב זכויות)		גוש/חלקה 61/6963	

פרטי הבקשה

מס' הבקשה 19-0491	תא' הגשה 11/04/2019	סיווג שינויים	מהות פיצול/אחוד/תוספת יח"ד
-----------------------------	------------------------	------------------	-------------------------------

מבקש הבקשה

שם משפחה ושם פרטי אקוסיטי יזמות ובניה בע"מ	כתובת רחוב האומנים 7, תל אביב - יפו 6789727
---	--

עורך הבקשה

שם משפחה ושם פרטי אמירים אלון	כתובת רחוב הנחלים 20, בצרה 6094400
----------------------------------	---------------------------------------

מתכנן השלד

שם משפחה ושם פרטי בן דוד אילן	כתובת רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107
----------------------------------	--

שימוש עיקרי

מגורים

פירוט שטחים

סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				קומה / תיאור		
מותר	%	מ"ר	מותר	%	קיים + מוצע	קיים בהיתר	מפלס	קומה	תיאור
		42.17					1.26	1-	מרתף
		138.75			208.24		3.60	0	קרקע
		35.80			324.92		6.65	1	קומה
		36.75			325.06		9.70	2	קומה
		36.75			325.05		12.76	3	קומה
		58.48			295.69		16.15	4	קומה
		19.18			209.49		19.72	5	קומה
		0.87					22.94	6	קומה

		326.59			1688.44				מעל
		42.17							מתחת
		368.76			1688.44				סה"כ

קווי בניין

קומה	כיוון	שם רחוב	מוצע	מותר	סטייה במטר	אחוז סטייה
0	רחוב	אוסישקין	2	2		
0	צד		2	2		
0	אחור		3	3		

ממצאי בדיקה

המלצת הפיקוח

דור טפר 14/04/2019
המדרגות הפנימיות בתוך הדירות המחברות בין קומה 4 לקומה 5 עדיין לא נבנו.
יש לציין את כל מה שלא שייך לבקשה בכל התוכניות.
המבוקשים נמצאים בבניה.
אין שימוש.

חוות דעת מהנדס העיר

- המדרגות הפנימיות בתוך הדירות המחברות בין קומה 4 לקומה 5 עדיין לא נבנו.
- יש לסמן את כל מה שלא שייך לבקשה בכל התוכניות.
- המבוקשים נמצאים בבנייה.
- אין שימוש.
לאור ממצאי מחלקת הפיקוח לא לאשר את הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 1-19-0121 מתאריך 02/05/2019

- המדרגות הפנימיות בתוך הדירות המחברות בין קומה 4 לקומה 5 עדיין לא נבנו.
- יש לסמן את כל מה שלא שייך לבקשה בכל התוכניות.
- המבוקשים נמצאים בבנייה.
- אין שימוש.
- לאור ממצאי מחלקת הפיקוח לא לאשר את הבקשה.

* * * * *

רשות רישוי

12/07/2018	תאריך הגשה	18-1113	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	תוספות ושינויים

כתובת	המלך ג'ורג' 18 סמטת אלמונית 1	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	10/7450	תיק בניין	0406-018
מס' תב"ע	2331, 4800, 664, 9009, 9062, 9081, 9083, 9086	שטח המגרש	599

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קורץ צבי	רחוב אבן גבירול 2, תל אביב - יפו 6407702
מבקש	רביבו גרופ השקעות בע"מ	רחוב ולנברג ראול 2, תל אביב - יפו 6971901
בעל זכות בנכס	קורץ צבי	רחוב אבן גבירול 2, תל אביב - יפו 6407702
עורך ראשי	מימר נאור	רחוב רטוש יונתן, תל אביב - יפו
מתכנן שלד	גרינשפון זויה	רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723

מהות הבקשה: (פיצ'וז'קין יאנה)

מהות עבודות בניה
<p>השלמת בנייה שלא הושלמה במועד תוקף ההיתר מס' 13-1506 משנת 2013 שניתן עבור שחזור/שיפוץ בניין לשימור בן 3 קומות למסחר ומגורים. שינויים, תוספת בנייה, חלקת הקומות מחדש, הוספת מרתף חלקי, על הגג הוספת 2 קומות חדשות מבקשים השלמת העבודות הכוללות: השלמת בנייה של קומת המרתף, השלמת חלוקה פנימית בקומת הקרקע, השלמת חלקה פנימית של קומות א' ו-ב', השלמת קומות עליונות וקומת גג.</p>

מצב קיים:

מבדיקת מחלקת הפיקוח: נכון לא היום לא מבצעים בנייה באתר. ביצעו עבודות שלד בפניה דרום-מזרחית עד למפלס תקרה של קומת ד'.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
13-1506	<p>שחזור/שיפוץ בניין לשימור בן 3 קומות למסחר ומגורים. שינויים, תוספת בנייה, חלקת הקומות מחדש, הוספת מרתף חלקי, על הגג הוספת 2 קומות חדשות כמפורט:</p> <p>1. הבניין הקיים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הוספת מרתף חלקי לחדר המדרגות ומעלית, 14 מחסנים דירתיים, מחסן מוצמד למסחר שבקומת הקרקע ובור למתקני תלת-חניון. - בקומות: הריסת חלק מהבנייה הקיימת, תוספת בנייה בתוך החצר הפתוח וחלוקת הקומות מחדש כולל סידור 2 פטיו לכל גובה הבניין. - קומת הקרקע- קומה מסחרית- 6 יחידות מסחריות ממ"ק, 6 מקומות חנייה ע"י 2 מתקני תלת-חניון. - בקומה השנייה ושלישית - הוספת יחיד אחת בכל קומה. <p>2. הוספת 2 קומות חדשות (רביעית וחמישית חלקית) עבור סה"כ 6 יחיד נוספות.</p>	05/01/2014	

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים.

הערות לבקשה:

1. הבקשה הנדונה הוגשה להשלמת הבנייה שלא הושלמה במועד תוקף ההיתר. מפרט הבקשה תואם את ההיתר המקורי מס' 13-1506.
 2. לאחר פסק דין עת"מ 56322-12-17 מיום 24 לאוקטובר 2018 על פיו ניתן לחדש היתר בניה עד לסך מצטבר של 6 שנים מיום כניסתו לתוקף, התקבלה בקשה מבעל ההיתר להאריך את תוקף ההיתר בהתאם לפסק הדין. בהתאם כך ניתנה החלטה להארכת תוקף ההיתר המקורי עד דצמבר 2019.
 3. מפרט הבקשה הנדונה תואם את המפרט של ההיתר המקורי ואינו כולל כל שינויי כלפי ההיתר המקורי.
 4. לאור האמור לעיל אין כל מקום כעט לאשר את הבקשה הנדונה להשלמת הבנייה שלא הושלמה במועד תוקף ההיתר, מאחר וההיתר בתוקף. רשות הרישוי תדון בבקשה חדשה להשלמת הבניה לפי ההיתר משנת 2013 במידה והבנייה לא תושלמה עד גמר תוקף ההיתר ובתנאי שהבקשה שתוגשנה תציג את המצב שיהיה נכון למועד פג תוקף ההיתר.
- אציין כי הנ"ל נמסר לעורך הבקשה והומלץ לו לסגור את הבקשה הנדונה. למרות פניות רבות וחוזרות שנעשו הבקשה לא נסגרה.

חו"ד מחלקת פיקוח: אוסקר סילביו קריקון 15/07/2018

מדובר על היתר בניה לשינויים כלפי היתר מס' 13-1506. נכון להיום אין עבודות בניה במקום.

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

- לא לאשר את הבקשה להשלמת הבנייה שלא הושלמה במועד תוקף ההיתר, שכן:
- הוארך תוקפו של ההיתר המקורי והבקשה אינה כוללת כל שינוי כלפי ההיתר המקורי.
 - לאור האמור לעיל אין כל מקום כעט לאשר את הבקשה הנדונה להשלמת הבנייה שלא הושלמה במועד תוקף ההיתר, מאחר וההיתר בתוקף ועל כך נמסר לעורך הבקשה. רשות הרישוי תדון בבקשה חדשה להשלמת הבניה לפי ההיתר משנת 2013 במידה והבנייה לא תושלמה עד גמר תוקף ההיתר ובתנאי שהבקשה שתוגשנה תציג את המצב שיהיה נכון למועד פג תוקף ההיתר.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-19-0121 מתאריך 02/05/2019

- לא לאשר את הבקשה להשלמת הבנייה שלא הושלמה במועד תוקף ההיתר, שכן:
- הוארך תוקפו של ההיתר המקורי והבקשה אינה כוללת כל שינוי כלפי ההיתר המקורי.
 - לאור האמור לעיל אין כל מקום כעט לאשר את הבקשה הנדונה להשלמת הבנייה שלא הושלמה במועד תוקף ההיתר, מאחר וההיתר בתוקף ועל כך נמסר לעורך הבקשה. רשות הרישוי תדון בבקשה חדשה להשלמת הבניה לפי ההיתר משנת 2013 במידה והבנייה לא תושלמה עד גמר תוקף ההיתר ובתנאי שהבקשה שתוגשנה תציג את המצב שיהיה נכון למועד פג תוקף ההיתר.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

13/12/2018	תאריך הגשה	18-1821	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) פיצול/אחוד/תוספת יח"ד שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תוספות בניה שינויים שינויים	תוספות ושינויים תוספות ושינויים תוספות ושינויים

לב תל-אביב	שכונה	החשמונאים 29	כתובת
0069-029	תיק בניין	19/7436	גוש/חלקה
285	שטח המגרש	תמ"א 344/ב, 4, ע, 1, 3440, 2720, 2331	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שדות עופר	רחוב החשמונאים 29, תל אביב - יפו 6425102
מבקש	קריב דפנה	רחוב מזא"ה 54, תל אביב - יפו 6578904
בעל זכות בנכס	שדות עופר	רחוב החשמונאים 29, תל אביב - יפו 6425102
בעל זכות בנכס	קריב דפנה	רחוב מזא"ה 54, תל אביב - יפו 6578904
בעל זכות בנכס	צימרמן יעל	ת.ד. 191, רשפון 4691500
בעל זכות בנכס	צימרמן יובל	ת.ד. 191, רשפון 4691500
בעל זכות בנכס	מגנא 100 בע"מ	רחוב שנקר אריה 14, הרצליה 4672514
עורך ראשי	פלג עמיר	רחוב מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 65201
מתכנן שלד	שילר ערן	חורשה רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 69512

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				מבוקש (מ"ר)
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
		120.59		4.90	788.02	מעל
	25.48	283.78				מתחת
	25.48	404.37		4.90	788.02	סה"כ

מהות הבקשה: (פיצול/ז'קין יאנה)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 0468-17 הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - חפירת מרתף עד גבול המגרש מתחת לדירה בקומת הקרקע המהווה שטח נלווה לדירה הנ"ל (כולל חצר אנגלית) תוך חלוקת שטח הדירה מחדש. - שינויים והרחבת קומת המרתף שאושרה במסגרת ההיתר הנ"ל כולל בור עבור מתקן חנייה אוטומטי. - קומת הקרקע - שינויים בחזיתות - תוספת/הקטנת פתחים, שינויים בחלוקת שטח הפנימי של הדירות. - קומות א'-ב' - שינויים בחזיתות - תוספת/הקטנת פתחים, שינויים בחלוקת שטח הפנימי של הדירות. - קומה ג' - פיצול דירה קיימת ל-2 יח"ד נפרדות תוך הפיכת חדר אחד לממ"ד עבור הדירה החדשה. שינויים בחזיתות - תוספת/הקטנת פתחים. - קומה ד' - שינויים בחזיתות - תוספת/הקטנת פתחים, שינויים בחלוקת שטח הפנימי של הדירות כולל שינוי מיקום מדרגות גישה לחדר יציאה לגג. - קומת גג חלקית - שינויים בחזיתות. - הנמכת גובה חדר מדרגות בקומה העליונה.

לאחר הפיצול המבוקש בבניין סה"כ 10 יח"ד.

מצב קיים:

בהתאם לבדיקת מחלקת הפיקוח- המבוקש בבניה: מבצעים עבודות שלד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הקמת בניין בן קומה אחת עבור 2 יח"ד.	1933	1726
	הוספת 2 קומות עבור 4 יח"ד חדשות. סה"כ לאחר התוספת 6 יח"ד בבניין.	2934	1717
	חיזוק מפני רעידות אדמה בניין מגורים קיים בן 3 קומות תוך הרחבת 6 יחידות דיור קיימות והקמת 2 קומות חדשות וקומת גג חלקית. הסדרת 9 מקומות חנייה באמצעות מתקן חנייה אוטומטי תת קרקעי משותף ל-2 חלקות (הנדונה והחלקה הסמוכה).	2017	17-0468

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית משותפת של 5 בעלי זכות. הבקשה חתומה ע"י כל בעלי הנכס הרשום.

התאמה לתב"ע (תכנית 2331 אזור מגורים מיוחד, תמ"א 38 בהתאמה לפרסום תנאים לפי סעיפים 77-78).

סטייה	מוצע	מותר	צפיפות
	שטח הדירות במוצע – 84.23 מ"ר – לאחר פיצול הדירה בקומה ג' ותואם את המינימלי הנקבע בהוראות התכנית.	גודל ממוצע של הדירות בבניין לא יקטן מ-75 מ"ר או לחלופין גודל דירות החדשות לא יקטן מ-85 מ"ר.	

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

סטייה	מוצע	מותר	קומות
	1 - בהיתר הקודם אושרה קומת מרתף אחת + בור עבור מתקן חנייה אוטומטי בחלק המערבי של המגרש. כעת מבוקשת חפירת קומת מרתף אחת עד גבול המגרש בחלק המזרחי שלו כשטח נלווה לדירה בקומת הקרקע + הרחבת קומת המרתף הקיימת כולל בור עבור למתקן החנייה האוטומטי.	2	
	שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע הכולל: חדר משחקים, ממ"ד וחדר שירות.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	71 מ"ר שטח הנלווה לדירה +82.93 מ"ר שטח המרתף שמאושר בהיתר הקודם כולל הרחבתו, המהווים 44.5% משטח שני המגרשים.	80%	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון - אורור
הבקשה כוללת הריסת חלק מקירות החיצוניים של קומת המרתף לצורך הרחבתה, אך הוגשה ללא תצהיר מהנדס השלד והחישובים הנלווים אליו.	+		חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. לבניין הנדון אושרה חנייה תת קרקעית עם מתקן חנייה אוטומטי המשותף לו ולחלקה הסמוכה. מפלס החנייה כולל שינויים בשטח המגרש הנדון בלבד שסומנו במפרט הבקשה הנדונה כמבוקשים. במקביל הוגשה בקשה מס' 18-1899 לשינויים בחלקה הסמוכה. ולכן ניתן לראות את בעלי הנכס במגרש הסמוך כמסכימים לצורך העניין.
2. הבקשה כוללת פיצול דירה בקומה רביעית שאושרה בהיתר הקודם מכוח תמ"א 38. המוצע תואם את הצפיפות המותרת בהתאם למספר הדירות הקיימות בקומה טיפוסית ואת השטח הממוצע של כל הדירות בבניין לאחר הפיצול המבוקש בהתאם לנקבע בתכנית 2331.
3. מבדיקה מול מחלקת הפיקוח נמסר כי שלד הקומות נבנה כולל קומה ד' והממ"ד המבוקש בפיצול הדירה נבנה כממ"ד.
4. מבוקשת הנמכת גובה מעקה של חדר המדרגות, אולם סימון עדכני של המפלס המבוקש לא מצא ביטוי במפרט הבקשה.
4. המפרט כולל שינויים בפתחים, שלא מצאו ביטוי ברור במפרט ההגשה לרבות החזיתות.

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
1. חפירת חצר מונמכת במרווח הצדדי במרחק של 0.6 מ' מגבול המגרש, שרוחבה 0.95 מ' ועומקה 1.9 מ'. תאריך הודעה אחרונה: 17/01/2019 ולא התקבלה התנגדות.

התייחסות להקלה:

הקלה לא רלוונטית שכן מדובר בחצר אנגלית שמידותיה תואמות את הנקבע במדיניות הוועדה.

חו"ד מכון רישוי רינת ברקוביץ' 26/02/2019

תנועה

בקשה לשינויים בהיתר משנת 2015. מבוקשת תוספת של 4 יחידות דיור (3 דירות בשטח עד 120 מ"ר ו- 1 יחידה בשטח מעל 120 מ"ר). דרישת התקן: 4.33 מקומות חניה לרכב פרטי מתוכנן: 9 מקומות חניה מתוך 18 מקומות חניה במתקן/מחסן חניה אוטומטי המשותף לשני הבניינים (רחי החשמונאים 29 והחשמונאים 27) עבור דירות החדשות והדירות הקיימות. הוגש נספח תנועה, מתכנן י. מרגלית. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

מוצג פתרון של מסתור אשפה מאושר. אין דרישות נוספות. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

מקלט

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י חיים זילברמן 03/03/2019

הממ"דים בכל הקומות נבנו כממ"דים.

חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י יאנה פיצ'וז'קין)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 0468-17 הכוללים:

- חפירת מרתף מתחת לדירה בקומה הקרקע תוך חלוקת שטח הדירה מחדש ושינויים והרחבת קומת המרתף קיימת.
- קומת הקרקע, א', ב', ד' - שינויים בחזיתות וחלוקת שטח הפנימי של הדירות מחדש.
- קומה ג' - פיצול דירה קיימת ל-2 יח"ד נפרדות.
- קומת גג חלקית - שינויים בחזיתות.
- הנמכת גובה חדר מדרגות בקומה העליונה.

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

תנאים להיתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, הדירה/ות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

הערות

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.
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.

ההחלטה : החלטה מספר 4

רשות רישוי מספר 0121-19-1 מתאריך 02/05/2019

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 0468-17 הכוללים:

- חפירת מרתף מתחת לדירה בקומה הקרקע תוך חלוקת שטח הדירה מחדש ושינויים והרחבת קומת המרתף קיימת.
- קומת הקרקע, א', ב', ד' - שינויים בחזיתות וחלוקת שטח הפנימי של הדירות מחדש.
- קומה ג' – פיצול דירה קיימת ל-2 יח"ד נפרדות.
- קומת גג חלקית – שינויים בחזיתות.
- הנמכת גובה חדר מדרגות בקומה העליונה.

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

תנאים להיתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, הדירה/ות בקומת הקרקע כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. קירות המרתף יבוצעו ע"י דיפון כלונסאות ללא עוגנים זמניים.
3. לפני תחילת עבודות בנייה יפקיד בעל ההיתר בידי מח' פיקוח על הבנייה, העתק פוליסת ביטוח צד שלישי לכיסוי נזק, במידה ויגרם והחזרת המצב לקדמותו.

הערות

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.
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.