

לי ניסן תשע"ט
05 מאי 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0123 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/שינויים פנימיים	זקס שרגא-אבא	גורדון יהודה ליב 14	0099-014	12-2127	1
6	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	גיבלי רן	התקוה 99	4017-099	18-1903	2
9	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	גינדי החזקות ויזום 2009 בע"מ	מגן קלמן אלוף 3	1230-003	19-0427	3

רשות רישוי (דיון חוזר)

09/12/2012	תאריך הגשה	12-2127	מספר בקשה
	שינויים פנימיים	שינויים שימוש חורג	תוספות ושינויים תוספות ושינויים
			מסלול

הצפון הישן-החלק הדרומי	שכונה	גורדון יהודה ליב 14	כתובת
0099-014	תיק בניין	119/6968	גוש/חלקה
410	שטח המגרש		מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	זקס שרגא-אבא	רחוב גורדון יהודה ליב 14, תל אביב - יפו 6345818
בעל זכות בנכס	זקס רות	רחוב גורדון יהודה ליב 14, תל אביב - יפו 6345818
בעל זכות בנכס	יזום להשקעות בע"מ	רחוב ארלוזורוב 36, בת ים 5937508
עורך ראשי	זיבורסקי אלקסנדר	רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224
מתכנן שלד	גבעתי אלי	רחוב התומר 15, חולון 5835229

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

הערות מהנדס רישוי (שרון בורנשטיין וולף)

◆ מהות הבקשה ◆

- שינוי שימוש ממחסן (בפועל) למשרד לבעל מקצוע חופשי במרתף בשטח של 66 מ"ר.
- אישור בדיעבד של שינויים פנימיים במרתף לרבות בניית קיר הפרדה בין שני חלקי המרתף.

◆ תאור מצב קיים ◆

בנין מגורים בן 4 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומה מפולשת ומעל קומת מרתף, המכיל 8 יח"ד, לפי היתרים משנת 1994, 1995, 2000 ו-2001.

בשנת 1995 הוצא היתר מס' 95-382 עבור בניית קומת מרתף בבניין הכוללת מחסנים דירתיים, חדר כביסה, חדר גנרטור וחדר מכונות, לשימוש דיירי הבנין.

במהלך השנים נעשו שינויים ללא היתר במרתף והוגשו תביעות משפטיות וקיים צו הריסה של בית המשפט.

בשנת 2008 הוגשה בקשה מס' 08-1884 עבור שימוש חורג בחלק המזרחי של המרתף למשרד לבעלי מקצוע חופשי, הוספת תחנת מעלית במפלס הגג ופתיחת 2 פתחים ל-2 חדרי יציאה לגג.

בשנת 2009 הוגשה בקשה מס' 09-1413 הוגשה עבור: הריסת מטבחים ומקלחות ושימוש חורג למשרד בחלק המערבי של המרתף.

2 הבקשות נדחו ע"י הועדה המקומית, לעיל כך, הגיש המבקש ערר על ההחלטה, ולאחר מספר דיונים שנערכו בוועדת הערר, החליטה ועדת הערר בתאריך 9.12.2010 בנוסף לבקשה לשינויים על הגג להגיש בקשה מתוקנת גם למרתף לאישור הועדה המקומית.

בתאריך 24.02.2011 התקבלה חו"ד עוזרת ראשית ליועמ"ש עו"ד יודפת כהן :
יש להתאים את הבקשה להיתר הבניה מיום 11.5.95 לענין שטח המרתף, כך שהשטח שנקבע בהיתר המקורי לרכוש משותף צריך להיות מוצג גם היום בבקשה באותו גודל, מיקום ויעוד.

בתאריך 13/1/11 הוגשה בקשה מס' 11-0095 לשינויים בחלק המזרחי של המרתף הכוללים החזרת המחסנים הדירתיים וחדר המכונות לפי ההיתר ופירוק מטבח שירותים ומקלחת, פתיחת דלת מחלל המדרגות וסגירת דלת באותו הקיר בניית קיר המפריד בין הצד המזרחי למערבי בתוך השטח המשותף בהיתר וביטול 2 מחסנים.
הבקשה אושרה כולל הצמדה ליח"ד אחת או יותר בבניין וכוללת את ביטול סעיף רישום שטח המרתף כשימוש משותף לכל דיירי הבניין.

על אישור הבקשה הוגש ערר ובו נקבע כי החלטת הוועדה המקומית לאישור היתר הבניה להקמת הקיר מבוטלת ובמקום זה נדרש הגשת בקשה חדשה הכוללת גם את השימושים המבוקשים במרתף.

**בשנת 2012 הוגשה בקשה כנ"ל לשימוש חורג ממחסן (בפועל) למשרד למקצוע חופשי בשטח של 77 מ"ר אך לא אושרה שכן לפי תכנית ע1 שטח המשרד לא יעלה על 40% משטח המרתף, ולכן כל שטח המשרד העולה על 40% הינו תוספת לשטח עיקרי ומהווה סטייה ניכרת.
(בבקשה זו הוצג חלק משטח המשרד בגודל של כ-10 מ"ר כממ"מ, אך הדבר אינו מהווה פתרון שכן תכנית ע1 אינה עורכת הבחנה בין השטחים הכוללים במסגרת 40% המותרים על ידה).**

◆ בעלויות ◆

הנכס רשום כבית משותף בעל 9 חלקות. חלק המרתף הנדון מוצמד לבעלי חלקות משנה 2 ו-7 החתומים ע"ג ההיתר. הודעות נשלחו לזכאים. התקבלו התנגדויות.

◆ התאמות ◆ (שרון בורנשטיין וולף)

הערות	לא	כן	
שטח המשרד המבוקש הינו 66 מ"ר המהווים 40% משטח המרתף		+	התאמה ל – "ע1"
מוצע פתרון באמצעות השתתפות בקרן חניה עבור 1.65 מקומות חניה הנדרשים.		+	חניה

חו"ד פיקוח על הבניה דימטרי שטיינברג 26/08/2012
נכון לתאריך בדיקה משתמשים במקום כמחסן. בעבר בוטלו מטבח ושירותים.

הערות מהנדסת הרישוי :

במהלך השנים נעשו שינויים ללא היתר במרתף והוגשו תביעות משפטיות וקיים צו הריסה של בית המשפט.

בשנת 2008 הוגשה בקשה מס' 08-1884 עבור שימוש חורג בחלק המזרחי של המרתף למשרד לבעלי מקצוע חופשי, הוספת תחנת מעלית במפלס הגג ופתיחת 2 פתחים ל-2 חדרי יציאה לגג.
בשנת 2009 הוגשה בקשה מס' 09-1413 הוגשה עבור : הריסת מטבחים ומקלחות ושימוש חורג למשרד בחלק המערבי של המרתף.
שתי הבקשות נדחו ע"י הוועדה המקומית, לעיל כך, הגיש המבקש ערר על ההחלטה, ולאחר מספר דיונים שנערכו בוועדת הערר, החליטה ועדת הערר בתאריך 9.12.2010 בנוסף לבקשה לשינויים על הגג להגיש בקשה מתוקנת גם למרתף לאישור הוועדה המקומית.

בתאריך 24.02.2011 התקבלה חו"ד עוזרת ראשית ליועמ"ש עו"ד יודפת כהן :
יש להתאים את הבקשה להיתר הבניה מיום 11.5.95 לענין שטח המרתף, כך שהשטח שנקבע בהיתר המקורי לרכוש משותף צריך להיות מוצג גם היום בבקשה באותו גודל, מיקום ויעוד.

בתאריך 13/1/11 הוגשה בקשה מס' 11-0095 לשינויים בחלק המזרחי של המרתף הכוללים החזרת המחסנים הדירתיים וחדר המכונות לפי ההיתר ופירוק מטבח שירותים ומקלחת, פתיחת דלת מחלל המדרגות וסגירת דלת באותו הקיר בניית קיר המפריד בין הצד המזרחי למערבי בתוך השטח המשותף בהיתר וביטול 2 מחסנים.
הבקשה אושרה כולל הצמדה ליח"ד אחת או יותר בבניין וכוללת את ביטול סעיף רישום שטח המרתף כשימוש משותף לכל דיירי הבניין.

הבקשה נדונה מספר פעמים גם בוועדת הערר בשנים

על אישור הבקשה בשנת 2011 הוגש ערר ובו נקבע כי החלטת הוועדה המקומית לאישור היתר הבניה להקמת הקיר מבוטלת ובמקום זה נדרש הגשת בקשה חדשה הכוללת גם את השימושים המבוקשים במרתף.

בשנת 2012 הוגשה בקשה כנ"ל לשימוש חורג ממחסן (בפועל) למשרד למקצוע חופשי בשטח של 77 מ"ר אך לא אושרה שכן לפי תכנית ע1 שטח המשרד לא יעלה על 40% משטח המרתף, ולכן כל שטח המשרד העולה על 40% הינו תוספת לשטח עיקרי ומהווה סטייה ניכרת.
(בבקשה זו הוצג חלק משטח המשרד בגודל של כ-10 מ"ר כממ"מ, אך הדבר אינו מהווה פתרון שכן תכנית ע1 אינה עורכת הבחנה בין השטחים הכלולים במסגרת 40% המותרים על ידה).

פרסומים

בשנת 2009 נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור שימוש חורג ממרתף למשרד למקצוע חופשי ובנוסף עבור הקלות לביטול תנאי 40% משטח המרתף ולא פחות מ 50 מ"ר לפי מצב קיים לביטול רכוש משותף בקומת המרתף על סמך תשריט טאבו קיים, הקלה ולביטול תנאי הסכמת שכנים - ביטול על בסיס תקנון מוסכם כיעוד למשרדים לפי דין ללא רשות התנגדות לבעלי הדירות בבנין.
 תאריך הודעה אחרונה: 13/10/2009 והתקבלו התנגדויות. אך המתנגדים לא זומנו כי הועדה המקומית דחתה את הבקשה.

התנגדויות

שם משפחה ושם פרטי	כתובת
פרופסור יעקב ורצברגר	רחוב גורדון יהודה ליב 14, תל אביב - יפו 63458
משפחת אלי ושושנה נתן	רחוב גורדון יהודה ליב 14, תל אביב - יפו 63458
גב' עדנה רוטנברג	רחוב גורדון יהודה ליב 14, תל אביב - יפו 63458
מר דוד סמו	רחוב גורדון יהודה ליב 14, תל אביב - יפו 63458
גב' טובה קרדון	רחוב גורדון יהודה ליב 14, תל אביב - יפו 63458
יעקב ורצברגר, נציג המתנגדים	רחוב גורדון יהודה ליב 14, תל אביב - יפו 63458
שושנה ואלי נתן, דוד סמו, טובה קרדון ועדנה רוטנברג	

בעלת השטח הצמוד במרתף מביעה התנגדותה המסויגת ככל שלא ייפגעו זכויות השטח שבבעלותה במרתף. בעלי הנכסים בבניין ביעים התנגדותם לכלל הבקשה בטענת סחבת והטרחת המתנגדים על פני כמה וכמה בקשות חוזרות דומות, בטענת חשש מ"הכשר" עבירות בניה, והפרה חוזרת של החוק הנתמכת בכתבי אישום שונים, בטענת שימוש למגורים בעבר במקום המבוקש להיתר. עוד טוענים המתנגדים כי ביטול סעיף שימוש כלל הדיירים במרתף הונה את דיירי הבניין והתנהלות עבריינית ולא חוקית מטעם המבקש.
 עוד טוענים המתנגדים לחשש מהעדר מקומות חניה ומתחזוקה קלוקלת בבניין. מכתבי ההתנגדות מצורפים בזה.

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י שרון בורנשטיין וולף)

- בעקבות החלטת וועדת ערר מיום 28/6/12 בה הותר לעשות שימוש בפרסומים המקוריים ועקב כך שהבקשה הקודמת נדחתה מבלי לדון בהתנגדויות, בוצע זימון לוועדת התנגדויות.
- לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
- במידה והוועדה תחליט לדחות את ההתנגדויות, לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממחסן למשרד לבעל מקצוע חופשי.
 בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ ההנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

תיקון מפרט הבקשה בהתאם להערות המצוינות עליו לרבות סימון המבוקש בדיעבד בצורה נכונה, סימון גבהים ומידות.

הערה

היתר זה אינו בא לאשר כל שימוש או בניה הקיימים בבניין ואינם כלולים בהיתר זה.

תיאור דיון

בתאריך 15/07/2013 התקיים דיון בהשתתפות חברי הועדה: שמואל גפן, מאיר טטרו, עו"ד אילן רוזנבלום, עו"ד הדר חתוכה, אייל אסייג, רחלי קריספל.

נוכחים מטעם המתנגדים: פרופ' יעקב ורצברגר.

פרופ' יעקב ורצברגר: אני חושב שאין טעם לדון היום, לאור פסיקת בית המשפט העליון, שלמעשה יש סיכונים של שלטון החוק, העליתי את זה בעבר, למעשה בפסיקה, קובע בית המשפט העליון שהכלל הזה קיים בשנת 2001, כל התקופה בה הנושא מתקיים, מדובר בעבריין סדרתי, עם כ-6 תיקים פליליים על הנושא הזה ועל נושאים דומים בגורדון 5, האמירה היא מאוד ברורה, כאשר יש סיכון של שלטון החוק. מצטט מפסיקתו של כב' השופט אליקים רובינשטיין. בנושא הזה ניתנו הנחיות על היועץ הממשלתי של הממשלה, מצטט את סעיף 6, משנת 2001, לפני 12 שנה, שאומר בדיוק אותו הדבר, ואז הוא ניגש להחלטה משנת 2004, צריך לקרוא את זה כך בלשון נחרצת ביותר על רשויות התכנון. במקרה הזה אין לדון יותר, יש פה סדרה של עבירות בנייה שתלויה ועומדת נגד המבקש. קיים תיק פלילי נוסף שידון בנובמבר השנה. כל התיקים נדחו פעם אחר פעם בוועדת ערר המחוזית. אין מקום לדון בבקשה. לפי תכנית ע 1 ישנם תנאים מוגדרים שנדרשים, מתחייבת הסכמה של כל הדיירים כדי לפתוח משרד. המרתף נבנה למטרות מסוימות עבור כלל דיירי הבניין, אך בפועל זה לא נעשה. מתנגד להפיכת המרתף למשרד. המרתף עד היום היה סגור. המבקש השתמש במרתף גם למגורים. מגורים אסורים במרתף. המרתף הוא מתחת לאדמה. הועדה המחוזית לא הסכימה למשרד בגלל הקיר, זה סיפורי מעשיות.

נוכחים מטעם המבקשים: שרגא זקס

**המלצת הצוות : החלטה מספר 4
התנג' בראשות מר שמואל גפן מספר 0007-13-25 מתאריך 15/07/2013**

לדחות את ההתנגדויות, שכן הוגשה בקשה מתוקנת, התואמת את הוראות תכנית ע1 ואין מניעה תכנונית לאשר את הבקשה.
צוות ההתנגדויות ממליץ לאשר את השימוש החורג מהיתר, כמבוקש, ובין היתר את ההקלה המבוקשת שפורסמה לביטול תנאי הסכמת יתר הדיירים.

* * * * *

**ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 20
ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0015-13-2 מתאריך 24/07/2013**

- א. לדחות את ההתנגדויות, שכן הוגשה בקשה מתוקנת, התואמת את הוראות תכנית ע1 ואין מניעה תכנונית לאשר את הבקשה.
- ב. לאשר את השימוש החורג מהיתר, כמבוקש, ובין היתר את ההקלה המבוקשת שפורסמה לביטול תנאי הסכמת יתר הדיירים.
- ג. לאשר את הבקשה לשימוש חורג ממחסן למשרד לבעל מקצוע חופשי.

בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ ההנחיות ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

תיקון מפרט הבקשה בהתאם להערות המצוינות עליו לרבות סימון המבוקש בדיעבד בצורה נכונה, סימון גבהים ומידות.

הערה

היתר זה אינו בא לאשר כל שימוש או בניה הקיימים בבניין ואינם כלולים בהיתר זה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

**מהות הדיון הנוסף:
תיקון טעות סופר בהיתר מס' 18-0930.**

**נימוקי הדיון הנוסף:
הבקשה מוחזרת לדיון נוסף, עקב טעות סופר בהיתר מס' 18-0930 בו נרשם תאריך החלטת ועדת ערר שגוי, במקום 14/10/2015 נרשם 12/02/2014.**

**חוות דעת מהנדס הועדה לדיון הנוסף: (ע"י מרגריטה גלוזמן)
לאשר את הבקשה לתיקון טעות סופר בהיתר מס' 18-0930 כך שיהיה רשום:**

עמ' 5

0099-014 12-2127 <ms_meyda>

"בהתאם להחלטת ועדת ערר בתיק מספר תא/5497/13 שניתנה בתאריך 14/10/2015, היתר מספר 13-1136 מתאריך 02/03/2014 מבוטל".

ההחלטה (דיון חוזר): החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0123-19-1 מתאריך 02/05/2019

לאשר את הבקשה לתיקון טעות סופר בהיתר מס' 18-0930 כך שיהיה רשום:
"בהתאם להחלטת ועדת ערר בתיק מספר תא/5497/13 שניתנה בתאריך 14/10/2015, היתר מספר 13-1136 מתאריך 02/03/2014 מבוטל".

רשות רישוי

27/12/2018	תאריך הגשה	18-1903	מספר בקשה
	תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	תוספות ושינויים	מסלול

התקוה	שכונה	התקוה 99	כתובת
4017-099	תיק בניין	69/6135	גוש/חלקה
192	שטח המגרש	ג3, א, ג3, 1א2215, 2215	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב התקוה 99, תל אביב - יפו 6710240	גיבלי רן	מבקש
רחוב התקוה 99, תל אביב - יפו 6710240	גיבלי רינה	מבקש
רחוב התקוה 99, תל אביב - יפו 6710240	גיבלי רן	בעל זכות בנכס
רחוב התקוה 99, תל אביב - יפו 6710240	גיבלי רינה	בעל זכות בנכס
רחוב רבין יצחק 16, קרית אונו 55510	חשפיה קרן	עורך ראשי
רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188	רוזנבאום גיל	מתכנן שלד

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
				14.98	77.02	מעל
						מתחת
				14.98	77.02	סה"כ

מהות הבקשה: (רונן סרודי)

מהות עבודות בניה
הוספת מרפסת לדירת המבקש, הדרומית בקומה השלישית, בהבלטה ועם עמודים במרווח האחורי. הריסת חלק מגג הרעפים מעל דירת המבקש והקמת חדר יציאה לגג במקומו עם מדרגות פנימיות מהדירה ומרפסת. שאר הגג נותר עם רעפים. על הגג העליון קולטי ודוד שמש עבור 3 דירות.

מצב קיים:

על המגרש בנוי בניין מגורים בן 3 קומות עם גג רעפים.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הרחבת דירה בקומת קרקע, תוספת שתי קומות עבור יח"ד אחת וגג רעפים (סה"כ 2 יח"ד).	20/03/1991	6/27
	הרחבת הבניין בכל הקומות ללא תוספת יח"ד.	27/07/1992	92/0612

בעלויות:

המגרש המשני בשטח של 183 מ"ר רשום במושע בבעלות של 9 בעלים כולל המבקשים. נשלחו הודעות לשכנים לפי תצהיר בעלים ונעשה פרסום הנדרש לפי תקנה 36.

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג3א

סטייה	מוצע	מותר	
	כ-29 מ"ר	40 מ"ר בכפוף לנסיגות	תכנית
	3 מ' (לא הוצג גובה מתקנים על גג עליון)	4.5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון.	גובה
	1.2 מ' 1.2 מ' 1.2 מ'	1.2 מ' 1.2 מ' 1.2 מ'	נסיגות מחזית הבניין קדמי (למערב) צדדים (צפון ודרום) אחורי (מזרח)
0.8 מ'	1.2 מ'	2.0 מ'	נסיגות מגבול מגרש קדמי (למערב)
	מוצגת	גישה לשטח משותף	בינוי
	אין התאמה	התאמה לגגות הקיימים	

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

1. המצב הקיים:
 - הבניין בנוי בקו הבניין של: קדמי – 0 מ', אחורי - 4.39 מ', צדדי-דרומי - 0 מ' ללא פתחים וצדדי-צפוני 3 מ'.
 - לא הוצגו תכניות קומות 1 (קרקע) ו-2, בנוסף – בקומה העליונה מוצגות שתי דירות, בעוד בהיתר המופיע בתיק הבניין קומה זו, בשלמותה, מהווה חלק מהדירה בקומה שמתחת. **לפי המצב הקיים מדובר בתוספת יח"ד מעבר למאושר בהיתר.**
2. בעניין המרפסת:
 - המרפסת בולטת מעבר לקו הבניין אחורי מעבר ל-5 מ' המותרים ומעבר ל-3 מ' שהועדה רשאית לאשר לפי תכנית 2215 א1.
 - בניית המרפסת בקומה אחת בלבד אינה מוצדקת מבחינה עיצובית ונוגדת הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
 - השטח המקורה מתחת למרפסת לא חושב בשטח המותר לבנייה.
3. לעניין חדר על הגג:
 - החדר אינו עומד בדרישות ג3 לעניין הנסיגה של 2 מ' במגבול המגרש.
 - שילוב של גג שטוח עם גג רעפים נוגד הוראות תכנית ג3, שכן הבניה המבוקשת היא בניה בגג שטוח, והגג הקיים הוא גג רעפים משופע.
 - לא הוצגה תכנית עתידית לגג.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 14/01/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו

אצירת אשפה

קיים היתר להתקנת ביתן אשפה מס' 8924 משנת 2016.
לא צפוי שינוי בנפח האשפה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

יש לאשר בהליך של פטור על סמך מקלט קיים או להציג ממ"ד חדש תקני לאחר ועדה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 01/01/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רונן סרודי)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

1. המרפסת בולטת מעבר לקו הבניין אחורי מעבר ל-5 מ' המותרים ומעבר ל-3 מ' שהועדה רשאית לאשר לפי תכנית 2215 א.
2. בניית המרפסת בקומה אחת בלבד אינה מוצדקת מבחינה עיצובית ונוגדת הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
3. השטח המקורה מתחת למרפסת לא חושב בשטח המותר לבנייה.
4. חדר יציאה לגג אינו עומד בדרישות גג לעניין הנסיגה של 2 מ' במגבול המגרש.
5. שילוב של גג שטוח עם גג רעפים נוגד הוראות תכנית ג3, שכן הבניה המבוקשת היא בניה בגג שטוח, והגג הקיים הוא גג רעפים משופע.
6. לא הוצגה תכנית עתידית לגג.
7. לא הוצגו תנוחות קומות הקרקע והשנייה, ובנוסף – בקומה העליונה מוצגות שתי דירות, בעוד בהיתר המופיע בתיק הבניין קומה זו, בשלמותה, מהווה חלק מהדירה בקומה שמתחת ולפי המצב הקיים מדובר בתוספת יח"ד מעבר למאושר בהיתר.

הערה: ההמלצה נשלחה לידיעת עורך הבקשה והמבקש.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0123-19-1 מתאריך 02/05/2019

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה, שכן:

8. המרפסת בולטת מעבר לקו הבניין אחורי מעבר ל-5 מ' המותרים ומעבר ל-3 מ' שהועדה רשאית לאשר לפי תכנית 2215 א.
9. בניית המרפסת בקומה אחת בלבד אינה מוצדקת מבחינה עיצובית ונוגדת הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
10. השטח המקורה מתחת למרפסת לא חושב בשטח המותר לבנייה.
11. חדר יציאה לגג אינו עומד בדרישות גג לעניין הנסיגה של 2 מ' במגבול המגרש.
12. שילוב של גג שטוח עם גג רעפים נוגד הוראות תכנית ג3, שכן הבניה המבוקשת היא בניה בגג שטוח, והגג הקיים הוא גג רעפים משופע.
13. לא הוצגה תכנית עתידית לגג.
14. לא הוצגו תנוחות קומות הקרקע והשנייה, ובנוסף – בקומה העליונה מוצגות שתי דירות, בעוד בהיתר המופיע בתיק הבניין קומה זו, בשלמותה, מהווה חלק מהדירה בקומה שמתחת ולפי המצב הקיים מדובר בתוספת יח"ד מעבר למאושר בהיתר.

הערה: ההמלצה נשלחה לידיעת עורך הבקשה והמבקש.

רשות רישוי

24/03/2019	תאריך הגשה	19-0427	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

גני שרונה	שכונה	מגן קלמן אלוף 3	כתובת
1230-003	תיק בניין	9/7101	גוש/חלקה
4209	שטח המגרש	תעא/3000-ב-8, תעא/3000-א-8, 3000, 2746, 2746, 2595	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101	גינדי החזקות ויזום 2009 בע"מ	מבקש
דרך בגין מנחם 132, תל אביב - יפו 6701101	גינדי החזקות ויזום 2009 בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב גורדון 32, גבעתיים 5322703	רוזן דני	עורך ראשי
רחוב גוש עציון 7, גבעת שמואל 5403007	ישראל דוד מהנדסים בע"מ	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (שמעון גל)

מהות עבודות בניה
שינויים בקומת מסחר של מגדל בן 28 קומות וקומות טכניות מעל 5 קומות מרתף הכוללים הריסות מקומיות והקמת מחיצות חלוקה דקורטיביות קלות בשטח המקורה שנוצר בין מתחם שרונה מרקט לשטח הרחוב.

מצב קיים:

3 מגדלים למגורים בני 28 קומות וקומות גג טכניות מעל 4 מרתפי חניה מלאים ומרתף חניה חלקי, קומת קרקע למסחר ומשרדים, ומעליה שתי קומות משרדים.
--

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
הקמת 3 מגדלים למגורים בני 28 קומות וקומות גג טכניות מעל 4 מרתפי חניה מלאים ומרתף חניה חלקי, קומת קרקע למסחר ומשרדים, ומעליה שתי קומות משרדים, עבור 108 דירות מגורים בכל אחד (סה"כ 324 יח"ד)	30/03/2011	11-0199
שינויים כלפי היתר מס' 11-0199 - שינויים פנימיים בקומות 30-31 בבנין 8.3	24/01/2012	12-0010
הפרדת היתר מס' 11-0199 ל-5 שלבים.	17/10/2012	12-0926
שינויים כלפי היתר מס' 11-0199 והיתר מס' 12-0926 לשינויים פנימיים במרתפים לרבות הוספת מחסנים דירתיים.	03/07/2013	13-0258
שינויים כלפי היתר מס' 11-0199 בחלוקת השטחים ותוספת 18 מחסנים דירתיים בקומה 4 בכל אחד משלושת המגדלים.	05/08/2012	12-0591
שינויים כלפי היתר מס' 10-1513 (שלב ב' של הפרויקט) - לרבות שינויים פנימיים, שינויים בחלוקת השטחים בקומת מסחר ובקומת כיכר עליונה וכול'.	03/02/2013	13-0057
שינויים ותוספות בקומות המרתף כלפי היתר מס' 11-0199 והיתר מס' 13-0258 לרבות הוספת מחסנים וכול'.	07/07/2014	14-0440
שינויים כלפי היתר מס' 11-0199 והיתר מס' 13-0057 לשינויים בחלוקת השטחים בקומת מסחר ובקומת כיכר עליונה (שלב ב' של הפרויקט).	19/01/2015	15-0010
שינויים ותוספות כלפי היתר מס' 11-0199 בבנין 8.2 (שלב ד' של הפרויקט). זהו הבניין בבקשה הנוכחית.	18/02/2015	15-0082

בעלויות:

הנכס בבעלות מנהל מקרקעי ישראל ובחכירת חב' המבקשת. הבקשה חתומה ע"י מיופה כוח המבקשים וצורף מכתב ממ"י בו צוין שאין להם התנגדות מכוח סעיף 1ג2

התאמה לתב"ע 3000

1. השינויים המבוקשים הם בשטח מקורה, קולונדה, המשמשת כעת כאזור ישיבה בקומת המסחר. ניתן להבין מצילומים המצורפים לבקשה שפירוק מחיצות קיימות והקמת הרפפות המבוקשות מהווה מסתור דקורטיבי למערכות הטכניות השונות. לבקשה צורפה המלצת יועצת משפטית (ראה בהמשך) שניתן לאשר מחיצות אלו אך האישור מותנה בהסרת השולחנות והכיסאות המוצבים בשטח המקורה.
2. הבקשה הוצגה באופן המקשה על ההתמצאות בין התכנית למבטים\חתכים והקשר ביניהם ובגריפה טעונה שיפור.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 16/04/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

כיבוי אש

השינוי המבוקש אינו פוגע בדרכי המילוט הקיימות במבנה. לא נדרשת התייחסות כיבוי אש. המלצה: פטור

איכות הסביבה

מבוקשת הוספת אלמנטים דקורטיביים וביטחוניים בלבד, אין השלכה על אקוסטיקה. המלצה: פטור

סיכום מכון הרישוי

המלצה: פטור

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 04/03/2019

המבוקש טרם נהרס. טרם בנוי פרט לקיר בצמוד למעלית. הערה לרישוי: הקיר בצמוד למעלית שכבר בנוי, חוסם את הכניסה למעלית.

קיים צו הריסה מנהלי מס' 0154-2018.

חו"ד משפטית (תיק מידע):

לאחר סיור במתחם מיום ה-14.10.2018: הקמת רפפות החוצצות בין השטח המקורה במבואה התחתונה בכניסה למתחם שרונה מרקט לשטח פתוח. הרפפות הן דלתות מסתובבות והקמתן תהיה בהתאמה לתקנות התכנון והבניה סעיפים 3.9.5.6, 3.2.1.24, ובסעיף 1 בהגדרת "דרך מוצא" לשם הנוחות. התרת הדלתות האלה תותנה בהסרת השולחנות והכיסאות בשטח המקורה שנוצר בין מתחם שרונה מרקט לשטח הרחוב.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמעון גל)

לאשר את הבקשה לשינויים בקומת מסחר, בשטח המקורה במבואה התחתונה בכניסה למתחם שרונה מרקט לשטח פתוח הכוללים הריסות מקומיות והקמת מחיצות חלוקה דקורטיביות קלות בשטח המקורה שנוצר בין מתחם שרונה

עמ' 11

1230-003 19-0427 <ms_meyda>

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

תנאים בהיתר

העמדת שולחנות וכסאות בשטח הקולונדה ללא היתר כדין יביא לביטול היתר זה.

הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 02/05/2019 מתאריך 1-19-0123

לאשר את הבקשה לשינויים בקומת מסחר, בשטח המקורה במבואה התחתונה בכניסה למתחם שרונה מרקט לשטח פתוח הכוללים הריסות מקומיות והקמת מחיצות חלוקה דקורטיביות קלות בשטח המקורה שנוצר בין מתחם שרונה מרקט לשטח הרחוב בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. תיקון המפרט בהתאם להערות בוחן הרישוי על גבי המפרט שנבדק.

תנאים בהיתר

העמדת שולחנות וכסאות בשטח הקולונדה ללא היתר כדין יביא לביטול היתר זה.

הערות

ההיתר הינו לבנייה המבוקשת בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.