

ז' תמוז תשע"ט
10 יולי 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0184 תאריך: 03/07/2019 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	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	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	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	קוסמופוליס השקעות בע"מ	פישמן מימון 14	0677-014	18-1065	1
7	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	רבד בע"מ	הארבעה 21	0664-021	18-1686	2
10	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	מטטוב גבראל	שז"ר זלמן 24	3704-024	19-0006	3
14	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין	שמש שירן	הנביאים 31	0188-031		4

רשות רישוי

05/07/2018	תאריך הגשה	18-1065	מספר בקשה
	בנייה חדשה תמ"א 38	בניה חדשה	מסלול

הצפון החדש-החלק הדרומי	שכונה	פישמן מימון 14	כתובת
0677-014	תיק בניין	364/6217	גוש/חלקה
771	שטח המגרש	ע1, 3729א'	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קוסמופוליס השקעות בע"מ	רחוב בן יהודה 32, תל אביב - יפו 6380501
בעל זכות בנכס	קוסמופוליס השקעות בע"מ	רחוב בן יהודה 32, תל אביב - יפו 6380501
עורך ראשי	בר אורין גידי	רחוב בלפור 44, תל אביב - יפו 6522604
מתכנן שלד	בן דוד אילן	רחוב בר כוכבא 16, בני ברק 5126107

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
הריסת בניין מגורים קיים שחזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (כולל קומת קרקע, 21- קומות עליונות חלקיות) מעל שתי קומות מרתף המיועדות לחניה, מתקנים טכניים ושטח שירות ליחידות הדיור (מחסנים), עבור 25 יח"ד. כניסה לחנייה באמצעות רמפה מרחוב פישמן מימון.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות וקומת מרתף עבור 12 יחידות דיור. במרתף מקלט וחדר הסקה וחדר כביסה על הגג.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניין בן 3 קומות קומת עמודים ומקלט וחדר הסקה במרתף. סה"כ 9 יח"ד.	1958	21

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת ל- 13 בעלים והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחם של הבעלים.

התאמה לתב"ע 3729א' (רובע 4, רחוב שאינו ראשי מחוץ לאזור ההכרזה)

- הבניין המקורי נבנה בשנת 1958
- הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.

מספר קומות	מוצק	מותר	סטייה
מספר קומות	2+6 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	2+6 קומות חלקיות. (כולל קומת קרקע עם רצועה מפולשת)	
שטחים עיקריים	תכסית הבניין הינה 379 מ"ר = 49% משטח המגרש (771 מ"ר)	במגרשים בשטח 750 מ"ר ומעלה תכסית הבנייה לא תעלה על 50% משטח המגרש.	

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>בנוסף מוצעות מרפסת גזוזטרה מעל מרפסת גג בקומה 7 – דבר שמוסיף לבניין שטח נוסף כ-28 מ"ר, אך הבנייה בכל מקרה הבנייה כולל המרפסות בקומה עליונה חלקית, תהיה בשטחים המותרים</p> <p>בהתאם למותר</p>	<p>בקומה הטיפוסית השטח התחום בין הבניין המותרים, ללא חריגות, למעט 2 קומות עליונות הבנויות בנסיגה וקומת קרקע חלקית.</p> <p>לכל הפחות 20% מסך השטחים הבנויים.</p>	שטחי שרות
0.05 מ', לא ניתן לאשר	<p>6.00 מ'</p> <p>3.00 מ'</p> <p>4.95 מ'</p> <p>רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.</p> <p>3.0 מ' מקו הבניין הקדמי נסיגה 3.00 מ' קדמית ו- 2.00 מ' אחורית מקווי בניין בהתאמה.</p>	<p>6.00 מ'</p> <p>3.00 מ'</p> <p>5.00 מ'</p> <p>רצועה מפולשת בעומק 3.00 מ' מקו הבניין הקדמי.</p> <p>3.00 מ' מקו הבניין הקדמי נסיגה 3.00 מ' קדמית ו- 2.00 מ' אחורית מקווי בניין בהתאמה.</p>	<p>קווי בניין קדמי לרחוב פישמן מימון</p> <p>לצד</p> <p>לאחור</p> <p>קומת קרקע</p> <p>קומה מס' 6</p> <p>קומה מס' 7</p>
מרפסות אחוריות בניגוד להוראות תב"ע, בצורה לא אחידה.	<p>הבלטה של 1.60 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.</p> <p>בהתאם להוראות התוכנית</p> <p>בהתאם להוראות התוכנית</p> <p>מרפסות בחזית אחורית מוצעות בניגוד להוראות התכנית, בצורה שלא אחידה.</p>	<p>הבלטה של 1.60 מ' מקו בניין קדמי ואחורי.</p> <p>לא יותרו מרפסות גזוזטרה בהמשך למרפסת גג.</p> <p>עד 14 מ"ר ליח"ד עבור מרפסות הבולטות מקירות הבניין החיצוניים ובלבד ששטח הממוצע של המרפסות לא יעלה על 12 מ"ר.</p> <p>לא יותרו מרפסות לסירוגין (מרפסות "מדלגות")</p>	<p>מרפסות קווי בניין למרפסות</p> <p>מרפסות גג</p> <p>שטח</p>
	25 יח"ד	32 לפי מקדם 90 מ"ר	מס' יחידות מותר
	<p>3.30 מ'</p> <p>3.30 מ'</p> <p>3.30 מ'</p> <p>4.50 מ'</p>	<p>3.30 מ'</p> <p>3.30 מ'</p> <p>3.30 מ'</p> <p>4.50 מ' כולל מתקנים</p>	<p>גובה במטרים (בין רצפות)</p> <p>קומת קרקע</p> <p>קומה טיפוסית</p> <p>קומות גג</p>

סטייה	מוצע	מותר	
		טכניים על הגג העליון.	
יש להראות פתרון כביסה ליחידות הדיור בקומת הקרקע וקומות הגג (קומה 6 ו-7)	לא מוצעים מסתורי כביסה ליחידות הדיור בקומת הקרקע ובקומות הגג (קומה 6 ו-7) מסתורי הכביסה המתוכננים אינם בולטים מישור חזיתות הבניין. עומק מסתורי הכביסה המוצעים לפי מדיניות אדריכל העיר.	כל יחידת דיור תחויב במסתור כביסה ובפתרון למזגנים. לא תותר הבלטתם מחזיתות הבניין. עומק מזערי של המסתור יהיה 0.60 מ'.	מסתורי כביסה ומזגנים גודל מינימלי לפי קובץ תקנות ולמדיניות אדריכל העיר
	על פי הוראות התוכנית.	עד 0.50 מ' מפני המדרכה לפני מדיניות אדריכל העיר.	מפלס הכניסה לבניין
	החצרות המוצמדות ליחידות הדיור בקומת הקרקע הינן מצד צפון, צד דרום ובעורף המגרש.	לא תותר הצמדת חצר במרווח הקדמי לדירת קרקע כן לא תותר גישה ישירה מהדירה לחצר הקדמית.	חצרות
המצללה נראית בתוכנית אך אינה נראית בחתך - לא ניתן לבדוק.	מתוכננת מצללה בנויה ליחידות הדיור הקדמיות בקומה 5, שאינה קומת הגג. המצללה נראית בתוכנית אך אינה נראית בחתך	גובה המצללה מעל מרפסות גזוזטרה לא יעלה על מפלס הרצפה של הקומה מעל.	מצללות בגזוזטראות גובה
יש להראות מיקום דודי האגירה ליחידות הדיור בקומת הקרקע וקומות הגג (קומה 6 ו-7)	מוצג פתרון סולארי עבור כל יחידות הדיור בקומת הגג העליון. בקומות הטיפוסיות מוצעים דודי אגירה במסתורי הכביסה. לא מוצע מיקום לדודי אגירה ליחידות הדיור בקומת הקרקע וקומות הגג (קומה 6 ו-7)	יוצג פתרון סולארי עבור כל יחידות הדיור בבניין. לא ימוקמו דודי אגירה על הגג העליון.	מתקנים סולאריים מיקום דודי אגירה
	נראית מיקומי מעבים על הגג העליון ובחצרות המוצמדות ליחידות בקומת הקרקע.	במסתורים ייעודיים או על הגג העליון.	מזגנים
לא ניתן לבדיקה.	חזיתות מוצגות ללא הצגת חזיתות הבניינים הצמודים.	חזיתות הבניין יוצגו על רקע 2 בניינים סמוכים מכל צד בזית הפונה לרחוב.	התאמה סביבתית

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

סטייה	מוצע	מותר	
		2	קומות
		2+4 עבור חניה	
	קומת מרתף עליונה: חנייה/מחסנים/מאגר מים/חדר מונים קומת מרתף 2-: חנייה/מחסנים/חדר	חנייה/ מחסנים דירתיים (אחד לכל דירה עד 12 מ"ר)/אחסנה מסחרית/משרד לבעלי מקצוע חופשי/חדר	שימוש

מותר	מוצע	סטייה
משחקים.	משאבות.	
85% לפי תמ"א 34 ותכנית 3729א'	84% משטח המגרש, שהם כ- 651 מ"ר	
15% משטח המגרש	15% משטח המגרש	

התאמות:

הערות	לא	כן	
בתכנון המוצע לא נראה פתרון אזורי למספר חדרי אמבט וחדרי שירותים במספר יחידות דיור בקומות השונות.	+		אזורי
גובה הגדר המוצע בחזית לרחוב עולה על 0.70 מ' וגובה הגדרות המוצעות בחזיתות הצד עולות על 1.50 מ' בניגוד להוראות מדיניות אדריכל העיר.	+		גדרות
מוצע חיפוי טיח בגוון כהה בשטח נרחב מחזיתות הבניין לרחוב בניגוד להוראות מדיניות אדריכל העיר.	+		חיפוי מעטפת הבניין
מפלס הכניסה הקובעת גבוה ב-0.50 מ' ממפלס הרחוב.		+	מפלס כניסה קובעת

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. פטור ממסתור כביסה בקומת הגג והקרקע.
2. מצללה מבטון.

תאריך הודעה אחרונה: 19/08/2018 לא התקבלו התנגדויות.

התייחסות להקלות:

- הקלה מס' 1 אינה לעניין שכן אין בהוראות התכנית חובה להציע מסתור כביסה ליח"ד בקומת הקרקע עם חצר פתוחה מוצמדת וכן ליח"ד בקומות הגג עם מרפסות פתוחות, אלא נדרש להציג פתרון לתליית הכביסה בלבד.

חו"ד מכון רישוי ע"י נדב פרסקו 05/11/2018**תנועה**

דרישת התקן:

28 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום) חניה לרכב נכים
5 מקומות חניה לאופנועים
25 מקומות חניה לאופניים
מתוכנן:

28 מקומות חניה לרכב פרטי (כולל 1 מקום) חניה לרכב נכים במרתפי חניה, מהם 12 מקומות חניה ע"י מתקני דו חניון
5 מקומות חניה לאופנועים
25 מקומות חניה לאופניים
חוות דעת:

1. חסר מפרט תכני של מתקני חניה
2. יש להוסיף סימון איסור חניה (תמרור 820) בכניסה לחניון ולאשר נספח תנועה באגף התנועה.
יש לטעון תכנית המאושרת (חתומה) במסמכי תנועה וחניה לאחר הועדה המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

כיבוי אש

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

דרכים

תכנון המבנה יתבצע על פי התכנון התנועתי והפיזי שכבר בוצע בשטח.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

עבודות עירייה בתחום תנועה ודרכים

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : חדר אשפה עם עגלות ומכלים
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

ייעוד העצים על פי טבלת העצים המצורפת.
עצים מס' 1,5,6,9 (4 יח') מיועדים לכריתה ותמורתם ישתלו עצים בערך של 52,208 ש"ח .
ניתנו תנאים לקבלת היתר לבתי גידול ומפרט אגרונום.
ניתנו תנאים לאכלוס לאישור שפייע וליווי אגרונום.
ניתן תנאי בהיתר לדילול נוף וחיתוך שורשים.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

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

אדריכלות פיתוח

נדרשים תיקונים בגדר קדמית ובתי גידול לעצים.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי לתמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.
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	בוהיניה מגוונת	13.0	51.9	10.0	כריתה	10,672
2	פלומריה ריחנית - לא עץ	4.0	16.0	7.0	כריתה	
3	יוקה פילית - לא עץ	3.0	25.0	3.0	כריתה	
4	פלומריה ריחנית - לא עץ	5.0	14.0	4.0	כריתה	
5	חרוב מצוי	13.0	37.0	8.0	כריתה	3,871
6	פלפלון דמוי אלה	8.0	21.0	6.0	כריתה	720
7	גדם - לא עץ	0.0	0.0	0.0	כריתה	
8	הדר מלי - לא עץ	2.0	10.0	2.0	כריתה	
9	חרוב מצוי	14.0	70.0	10.0	כריתה	36,945
11	הדר מלי	5.0	9.0	6.0	שימור	
12	הדר מלי	3.0	9.0	4.0	שימור	
13	פלפלון דמוי אלה	7.0	33.9	7.0	שימור	1,882
14	הדר הקלמנטינה	3.0	9.0	3.0	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י ויקטור זמורו 07/08/2018

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י רוני רבנר)

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות, 12 יחודות דיור, וקומת מרתף שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (כולל קומת קרקע, 21 - קומות עליונות חלקיות) מעל שתי קומות מרתף המיועדות לחניה, מתקנים טכניים ושטח שירות ליחידות הדיור (מחסנים), 25 יח"ד. כניסה לחנייה באמצעות רמפה מרחוב פישמן מימון.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
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.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
6. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0184 מתאריך 03/07/2019

לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 4 קומות, 12 יחידות דיור, וקומת מרתף שחיזוקו נדרש בפני רעידות אדמה והקמת בניין מגורים חדש בן 8 קומות (כולל קומת קרקע, 21- קומות עליונות חלקיות) מעל שתי קומות מרתף המיועדות לחניה, מתקנים טכניים ושטח שירות ליחידות הדיור (מחסנים), 25 יח"ד. כניסה לחנייה באמצעות רמפה מרחוב פישמן מימון.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא.
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.
4. השבת מי התהום, במידה וישאבו, לתת הקרקע לאחר קבלת חוות דעת משרד הבריאות לתקינותם.
5. הצגת אישור משרד הבריאות ורשות המים להחזרת מי התהום ותקינותם לתת הקרקע.
6. אי פגיעה בתשתיות, ברכוש ובנפש. לפני תחילת עבודות הבנייה, הפקדת פוליסת ביטוח צד ג' לכיסוי כל נזק, במידה וייגרם, מהצבת עוגני הקרקע הזמניים, והחזרת המצב לקדמותו.

רשות רישוי

20/11/2018	תאריך הגשה	18-1686	מספר בקשה
	תוספות בניה (כולל קומת קרקע)	תוספות בניה	תוספות ושינויים

גני שרונה	שכונה	הארבעה 21 דרך אליאב אריה לובה 12	כתובת
0664-021	תיק בניין	12/7101	גוש/חלקה
3294	שטח המגרש	4232	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב הארבעה 21, תל אביב - יפו 6473921	רבד בע"מ	מבקש
רחוב הצבי 15, ירושלים 9438622	מ.מ.י	בעל זכות בנכס
רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723	גרינשפון זויה	עורך ראשי
רחוב אלון יגאל 126, תל אביב - יפו 6744332	המלי מאיה	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
אישור בדיעבד לשינויים פנימיים בקומת הגלריה במפלס 20.60+ ומפלס 21.45+ הכוללים הפיכת שטחי השירות למחסנים לשטח עיקרי למשרדים. על פי תב"ע 4232.

מצב קיים:

בניין קיים בן 22 קומות, מעל קומת ביניים וקומת קרקע עבור מסחר ומשרדים, ו-6 קומות מרתף עבור מחסנים, חנייה וחללים טכניים משותפים.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הקמת בניין חדש למסחר ומשרדים המכיל: 6 קומות מרתפים, קומת קרקע מסחרית, קומת יציע, 17 קומות משרדים וקומת גג.	1997	3/970087
	תוספת קומות חדשות 18-21 ושינויים פנימיים כולל שינויים בקומת המחסנים במפלס 20.60+ ומפלס 21.45+	1998	3/981006
	חלוקת החלל הכפול בקומה 21 (+95.80) לשתי קומות ותוספת שטח עיקרי במפלס העליון של הקומה (+99.30): -בקומה 21 (+95.80): שינויים פנימיים לרבות הקמת שני גרמי מדרגות פנימיים למפלס העליון -בקומה 22 (+99.30): שינויים פנימיים עבור משרדים.	2015	15-0518

בעלויות:

הנכס בבעלות מנהל מקרקעי ישראל והבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה מטעם רב"ד בע"מ.
--

התאמה לתכנית 4232 אזור רובע 6

שטחים מותרים:	מותר	מוצע	סטייה

סטייה	מוצע	מותר	
	1173.24 מ"ר	1173.78 מ"ר	- קומת ביניים :

הערות נוספות:

על המגרש חלה תכנית 4232 שמטרתה נידוד זכויות מבניין לשימור מחמיר הנמצא בכיכר צינה דיזינגוף 4 לבניין בו מבוקשת הבקשה. השטחים המנוידים הם עבור תוספת של 1173.78 מ"ר שטח עיקרי בקומת הביניים ו-229 מ"ר לתוספת קומה ע"י חלוקת החלל הכפול בקומה 21 לשתי קומות. השטחים לניצול במסגרת חלוקת החלל הכפול בקומה 21 לשתי קומות נוצלו בהיתר מס' 15-0518 משנת 2015.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 22/01/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר 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".

תנועה

דרישת התקן:

10 מקומות חניה לרכב פרטי

12 מקומות לאופנועים

12 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה.

חוות דעת

בהתאם לטבלת מאזן החניה שהוגשה בפרויקט קיימים 332 מקומות חניה, כאשר עבור שטח הקיים והמתוכנן דרושים

302 מקומות חניה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

כיבוי אש

נספח בטיחות האש של בקשה זו ייבדק ישירות בתחנת כיבוי תל אביב.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אצירת אשפה

פתרון אשפה קיים תקין ואין צורך בשינוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

איכות הסביבה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

שימוש חורג ממחסנים למשרדים בקומת הגלריה כ-1500 מ"ר, קיים ממ"ק.

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף לאחר ועדה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

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:

אוסקר סילבניו קריקון 27/11/2018

המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

עמ' 9

0664-021 18-1686 <ms_meyda>

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לשינויים פנימיים בקומת הגלריה במפלס +20.60 ומפלס +21.45 הכוללים הפיכת שטחי השירות למחסנים לשטח עיקרי למשרדים. על פי תב"ע 4232.

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

רישום עפ"י תקנה 27 במגרש לשימור בהגבלות מחמירות בדבר מחיקת זכויות הבנייה מכח תוכנית 4232.

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.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0184-19-1 מתאריך 03/07/2019

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד לשינויים פנימיים בקומת הגלריה במפלס +20.60 ומפלס +21.45 הכוללים הפיכת שטחי השירות למחסנים לשטח עיקרי למשרדים. על פי תב"ע 4232.

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

רישום עפ"י תקנה 27 במגרש לשימור בהגבלות מחמירות בדבר מחיקת זכויות הבנייה מכח תוכנית 4232.

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.

רשות רישוי

01/01/2019	תאריך הגשה	19-0006	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	מסלול
		תוספות ושינויים	

נוה עופר	שכונה	שז"ר זלמן 24	כתובת
3704-024	תיק בניין	38/6993	גוש/חלקה
3421.9	שטח המגרש	2513 ,2603 ,2603 ,9061	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב שז"ר זלמן 24, תל אביב - יפו 6810724	מטטוב גבריאל	מבקש
רחוב שז"ר זלמן 24, תל אביב - יפו 6810724	סריקוב אבי-חי	מבקש
רחוב שז"ר זלמן 24, תל אביב - יפו 6810724	מטטוב גבריאל	בעל זכות בנכס
רחוב שז"ר זלמן 24, תל אביב - יפו 6810724	סריקוב אבי-חי	בעל זכות בנכס
רחוב אהלי יעקב 13, תל אביב - יפו 6819214	פנחסוב דוד	עורך ראשי
רחוב אהלי יעקב 13, תל אביב - יפו 6819214	פנחסוב דוד	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)

מהות עבודות בניה
תוספת מרפסות מקורות עבור הבניין המערבי במגרש, בן 6 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת העמודים, עם סה"כ 36 דירות יחידות דיור, הכוללים: הוספת מרפסות עבור 4 דירות (מתוך 6 בקומה) ב- 2 אגפים קיצוניים לכל גובהם (ללא 2 דירות באגף המרכזי) ואיחוד 2 הדירות המערביות בקומה השנייה. המרפסות בקומה הראשונה מוצעות מעל עמודים בתחום קומת העמודים מפולשת לחניה.

מצב קיים:

במתחם בניין למגורים, בן 6 קומות מלאות וחדרי יציאה לגג, מעל קומת עמודים, סה"כ 36 יחידות דיור.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
5-022	בניה חדשה-בניין גבוה	1990	
5-920458	היתר שינויים – הגדלת הצפיפות מ-4 ל-6 דירות בקומה טיפוסית והוספת 2 חדרי יציאה לגג.	1992	

בעלויות:

הבניין הנדון נמצא בתחום מתחם עם 2 בניינים ורשום כבית משותף עם 61 תתי חלקות. הבקשה חתומה ע"י חלק מבעלי הדירות בבניין הנדון, כאשר לשאר בעלי הדירות בבניין ובבניין הסמוך שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2513 אזור מגורים ג' משנה)

סטייה	מוצע	מותר	שטח מרפסות
הגדלת השטחים העיקריים ללא ביטוי בחישוב השטחים.	כ-12 מ"ר בממוצע ליחידת דיור ב-2 אגפים ועבור 4 מתוך 6 הדירות בקומה. המרפסות מוצעות בנישות ועבור הדירות	עד 14 מ"ר למרפסת, ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות בבניין לא יעלה על	

סטייה	מוצע	מותר	
	באגף המזרחי - בסמוך למסתורי כביסה בדירות והתכנון מהווה הפיכתם לחלק אינטגרלי של הדירה וגורם להגדלת השטחים העיקריים כתוצאה מכך (תוספת של כ-1.5 מ"ר עבור כל דירה) והנ"ל לא מצא ביטוי בחישוב השטחים. כמו כן המרפסות בקומה הראשונה מוצעות מעל העמודים בניגוד לתקנות.	12 מ"ר כפול מספר הדירות בבניין	
הבלטת חלקי המרפסות מקו הבניין הצדדי המותר, אך הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.	המרפסות מוצעות בתוחם קווי הבניין המותרים, מלבד המרפסות הצפון-מערביות שבחלקה חורגות בכ-20 ס"מ מקו הבניין הצדדי המותר של 3.0 מ' והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.	קדמי לרחוב שז"ר: 4.5 מ' לצד – 3.0 מ' לאחור – 5.0 מ'	קווי בניין

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
בבקשה לא מופיעה תוכנית של מפלס הגג ותכנית גגות, וכמו כן הפרגולה אינה מופיעה בחישוב השטחים	+		מצללה בחצר/על הגג: - שטח המצללה - קווי בניין/נסיגות בגג

הערות נוספות:

- לא הוגש פתרון לסידור המרפסות עבור כל הדירות בבניין ולא ניתן לבחון אופן השתלבותן עם שאר המרפסות בעתיד.
- המרפסות נתמכות ע"י עמודים בתחום חניה פרטית הגורמים להצרת רוחב החניה ללא הסכמה מפורשת של בעלי העניין.

חו"ד מכון רישוי**תומר ברורמן 05/02/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברורמן לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

אצירת אשפה

קיים פתרון אשפה ברחוב.
נדרש להציג פתרון אשפה במגרש.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

אין עצים בקרבת הבנייה המבוקשת ולא במרחק 4 מטרים מהבנייה המבוקשת.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים
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 מכון רישוי**תומר ברורמן 05/02/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברורמן לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

אצירת אשפה

=====

קיים פתרון אשפה ברחוב.
נדרש להציג פתרון אשפה במגרש.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

=====

אין עצים בקרבת הבנייה המבוקשת ולא במרחק 4 מטרים מהבנייה המבוקשת.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים 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:

רומן זייץ 17/01/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות, בשטח גג קיימים 7 מבנים שלא יכולים לבדוק, מעידה לפי תצ"א.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יבגניה פלוטקין)

לא לאשר את הבקשה לתוספות מרפסות מקורות בבניין קיים, שכן:

- מהווה הגדלת השטחים העיקריים מעבור למאשרים ללא התייחסות לכך במפרט הבקשה וללא כל ביטוי בחישוב השטחים.
- כוללת הבלטת חלקי המרפסות מחוץ לקו הבניין הצדדי המותר והוגשה ללא התייחסות לכך והחריגה לא פורסמה.
- הוצגה ללא סידור מרפסות עבור כל הדירות בבניין ולא ניתן לבחון אופן השתלבותן עם שאר המרפסות בעתיד.
- נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין מיקום עמודים תומכים למרפסות כאשר חלקן מוצעים בתחום החניה ולא הוגשה הסכמה פוזיטיבית של בעלי העניין לכך.
- נערכה בניגוד לנקבע בתקנות: ללא הצגת חישוב השטחים כמקובל, ללא הצגת כל תנחות הקומות, וללא התאמה בין תנחות הקומות לחתכים ולחזיתות לעניין הצגת המרפסות שנוספו.

הודעה נשלחה לעורך הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י פלוטקין יבגניה)

לא לאשר את הבקשה לתוספות מרפסות מקורות בבניין קיים, שכן:

- מהווה הגדלת השטחים העיקריים מעבור למאשרים ללא התייחסות לכך במפרט הבקשה וללא כל ביטוי בחישוב השטחים.
- כוללת הבלטת חלקי המרפסות מחוץ לקו הבניין הצדדי המותר והוגשה ללא התייחסות לכך והחריגה לא פורסמה.
- הוצגה ללא סידור מרפסות עבור כל הדירות בבניין ולא ניתן לבחון אופן השתלבותן עם שאר המרפסות בעתיד.
- נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין מיקום עמודים תומכים למרפסות כאשר חלקן מוצעים בתחום החניה ולא הוגשה הסכמה פוזיטיבית של בעלי העניין לכך.
- נערכה בניגוד לנקבע בתקנות: ללא הצגת חישוב השטחים כמקובל, ללא הצגת כל תנחות הקומות, וללא התאמה בין תנחות הקומות לחתכים ולחזיתות לעניין הצגת המרפסות שנוספו.

הודעה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 3
רשות רישוי מספר 19-0184-1 מתאריך 03/07/2019

לא לאשר את הבקשה לתוספות מרפסות מקורות בבניין קיים, שכן:

- מהווה הגדלת השטחים העיקריים מעבור למאשרים ללא התייחסות לכך במפרט הבקשה וללא כל ביטוי בחישוב השטחים.
- כוללת הבלטת חלקי המרפסות מחוץ לקו הבניין הצדדי המותר והוגשה ללא התייחסות לכך והחריגה לא פורסמה.
- הוצגה ללא סידור מרפסות עבור כל הדירות בבניין ולא ניתן לבחון אופן השתלבותן עם שאר המרפסות בעתיד.
- נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין מיקום עמודים תומכים למרפסות כאשר חלקן מוצעים בתחום החניה ולא הוגשה הסכמה פוזיטיבית של בעלי העניין לכך.
- נערכה בניגוד לנקבע בתקנות: ללא הצגת חישוב השטחים כמקובל, ללא הצגת כל תנוחות הקומות, וללא התאמה בין תנוחות הקומות לחתכים ולחזיתות לעניין הצגת המרפסות שנוספו.

הודעה נשלחה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב - 2011

פרטי הנכס

מען הנכס	שטח	חלקת משנה	גוש/חלקה
רחוב הנביאים מס' 31	542 מ"ר		119 / 6951

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אינג' חיים זילברמן)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 20.05.2019 החתום ע"י אדר' נ. פיין להיתרי בניה מס' 326 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 31.10.1949 , כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
1 אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו, גודלו ויעודו	
2 קירוי וסגירת מרפסת בשטח 4.48 מ"ר	
3 קירוי וסגירת מרפסת בשטח 4.70 מ"ר	
4 בניית תוספת בשטח 7.20 מ"ר	
5 העברת שטח 2.50 מ"ר לטובת ח"מ 6	
6 הגדלת דירה בשטח 2.50 מ"ר ע"ח ח"מ 5	
7 בניית תוספת בשטח 7.20 מ"ר	
8 העברת שטח 2.50 מ"ר לטובת ח"מ 9	
9 הגדלת דירה בשטח 2.50 מ"ר ע"ח ח"מ 8	
10 בניית תוספת בשטח 7.20 מ"ר	
11 הגדלת דירה בשטח 29.89 מ"ר ע"ח ח"מ 12	
12 העברת שטח 29.89 מ"ר לטובת ח"מ 11	
13 בניית תוספת בשטח 7.20 מ"ר	
14 קירוי וסגירת מרפסת בשטח 9.1 מ"ר	

רשות רישוי מספר 03/07/19-1-19-0184 מתאריך

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 20.05.2019 החתום ע"י אדר' נ. פיין להיתרי בניה מס' 326 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 31.10.1949 , כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה
1 אין ברשות הוועדה היתר בנייה עבור הנכס בצורתו, גודלו ויעודו	
2 קירוי וסגירת מרפסת בשטח 4.48 מ"ר	
3 קירוי וסגירת מרפסת בשטח 4.70 מ"ר	
4 בניית תוספת בשטח 7.20 מ"ר	
5 העברת שטח 2.50 מ"ר לטובת ח"מ 6	
6 הגדלת דירה בשטח 2.50 מ"ר ע"ח ח"מ 5	
7 בניית תוספת בשטח 7.20 מ"ר	
8 העברת שטח 2.50 מ"ר לטובת ח"מ 9	
9 הגדלת דירה בשטח 2.50 מ"ר ע"ח ח"מ 8	
10 בניית תוספת בשטח 7.20 מ"ר	
11 הגדלת דירה בשטח 29.89 מ"ר ע"ח ח"מ 12	
12 העברת שטח 29.89 מ"ר לטובת ח"מ 11	
13 בניית תוספת בשטח 7.20 מ"ר	
14 קירוי וסגירת מרפסת בשטח 9.1 מ"ר	