

י"ד תמוז תשע"ט
17 יולי 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0192 תאריך: 15/07/2019 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	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	גי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ	בקר אהרון 8	1300-008	19-0688	1
6	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	כהן אילנה	דיזנגוף 288	0187-288	19-0708	2
9	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אליוף גדעון	אינשטיין 28		19-0576	3

רשות רישוי

04/06/2019	תאריך הגשה	19-0688	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות ושינויים	מסלול

תל ברוך צפון	שכונה	בקר אהרון 8	כתובת
1300-008	תיק בניין	225/6626	גוש/חלקה
3949	שטח המגרש	ע1, 3879	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב אלוני ניסים 10, תל אביב - יפו 6291924	גי ישראל מרכזים מסחריים בע"מ	מבקש
דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201	רשות מקרקעי ישראל	בעל זכות בנכס
רחוב ולנברג ראול 22א, תל אביב - יפו 6971917	וימר רמי	עורך ראשי
רחוב אודם 6, פתח תקווה 4951789	סלומון זיו	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (עיריית צפתי)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים פנימיים וניוד שטחים ללא תוספת שטחים בבניין קיים למסחר ומשרדים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף. השינויים כוללים:</p> <p>בקומת מרתף 2 – (מפלס -12.50): תוספת 2 מחסנים עבור מסחר בשטח של 13.5 מ"ר כל אחד.</p> <p>בקומת מרתף 1 – (מפלס -9): תוספת שטח עיקרי עבור מסחר כ-53 מ"ר סה"כ ותוספת שטח שרות עבור אחסנה בשטח של 11.3 מ"ר. כמו כן הקטנת שטח מסחרי וניוד שטח עיקרי של 13 מ"ר ותוספת שטח שרות של 13 מ"ר. בקומת מפלס השצ"פ (-5) תוספת שטח עיקרי עבור מסחר כ-41.77 מ"ר ותוספת שטח שרות בשטח של 4.8 מ"ר. בקומה העליונה (מפלס +5): שינויים פנימיים במשרדים ללא שינוי בשטחים.</p> <p>בקומת הגג (מפלס +8.60): שינויים פנימיים והחלפת סקיילט, כתוצאה מכך נותר שטח לא מקורה במסדרון שחושב כשטח שרות כיום מבקשים לנייד שטחים אלו עבור שטחי שרות מוצעים.</p> <p>בנוסף, מוצע הקטנת משרד וניוד שטח זה עבור שטחים עיקריים מוצעים.</p> <p>יש לציין כי כל השינויים בוצעו והבקשה מתייחסת לאישור בדיעבד.</p> <p>בקשה זו הוגשה בשנית לאחר שבקשה מס' 18-1046 נדחתה ע"י רשות הרישוי.</p>

מצב קיים:

<p>על המגרש קיים בנין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור מסחר ומשרדים, 2 קומות מסחר ו-2 קומות משרדים, מעל 2 קומות מרתף לפי היתר בניה 1-200450 משנת 2000.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
18-1046	<p>בקשה לשינויים פנימיים וניוד שטחים במבנה קיים עבור מסחר ומשרדים ללא תוספת שטחים. בקשה זו נדחתה ע"י רשות הרישוי בתאריך 12/12/2018 מהסיבות הבאות:</p> <ol style="list-style-type: none"> לא הוצגו הוכחות לכך כי התוספות הנ"ל נובעות מתוך השטחים המותרים ע"פ התב"ע. בתוך חלל עובר הוקמה ריצפה עבור תוספת חנות במפלס -5, לאור השינויים בקומות המסחר והמשרדים, נדרש אישור יועץ בטיחות עבור שינויים אלו. אין התייחסות בחישובי השטחים לשינויים במפלס +5. 	12/12/2018	

	4. הבקשה כוללת ביטול מסדרון מילוט בקומת הגג (מפלס +8.60) בשטח של 74.41 מ"ר והפיכת שטח זה לשטח עיקרי והבקשה לא מתייחסת לתוספת הנ"ל. 5. חישוב השטחים נעשה באופן ידני המקשה על הנקרא, לוקה בחסר וקיצוז השטחים המותרים אינו תואם לשטחים המבוקשים. 6. הבקשה כוללת תוספת שטחים עיקריים מעבר לשטחים המותרים לפי תב"ע. 7. הבקשה כוללת תוספת שטחי שרות ואינה מתייחסת לכך.		
20160781	שינוי שם בעל ההיתר	25/07/2016	16-0561
20151103	שינויים פנימיים ובחזיתות, תוספות בניה בקומה עליונה והסדרת קומה חדשה בקומת הגג, החלפת גג סקיילט קיים.	11/02/2016	15-1333
20091647	שינויים פנימיים בבניין קיים ניוד שטחי מסחר לשטחי שרות בקומות המסחר וניוד שטחי שרות למסחר בקומת מרתף 1.	12/10/2010	10-0653
20070737	גגון חשמלי מעל מעקה בטון – סגירת חורף	01/01/2008	07-0914 07-1062
20020384	שינויים פנימיים כלפי היתר 1-200450 שינויים בקומות המסחר ובקומות המרתף	13/03/2002	1-220863
199991552	הקמת בניין חדש למסחר ומשרדים בן 3 קומות מעל 2 קומות מרתף	07/10/1999	1-200450
19991612	דיפון וחפירה	13/01/2002	1-200056

בעלויות:

הנכס בבעלות מנהל מקרקעי ישראל והבקשה והבקשה חתומה ע"י מורשה חתימה מטעם המבקשים, נשלחה הודעה אל המנהל לפי תקנה 36ה' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 3879, תכנית הופקדה : 7.10.2010, איזור תל ברוך צפון, ע'1)

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים
תוספת שטח מסחרי של 53 מ"ר, לאחר קיצוז שטח של 13 מ"ר מחנות באותו המפלס. 13-53=40 מ"ר (ראה הערה מס' 1)	תוספת של 53 מ"ר סה"כ 648.47 מ"ר	700 מ"ר אושר בהיתר 608.47 מ"ר	- קומת מרתף -1 (מפלס 9.00 -)
15.23 מ"ר (ראה הערה מס' 2)	5115.26 מ"ר תוספת ריצפה במפלס (-5), בחלל עובר מוצעת חנות חדשה, בשטח של 41.77 מ"ר לאחר קיצוז מחנות קיימת במפלס זה : 41.77-4.8-3.27 = 35.23 מ"ר שטחים עיקריים מוצעים.	5100 מ"ר מעל הקרקע אושר בהיתר 5080.03 מ"ר	- מפלס 5- (מפלס השצ"פ)
הקטנת שטח מסחרי ב- 3.27 מ"ר (ראה הערה מס' 3)		5100 מ"ר מעל הקרקע	מפלס +8.60 - (קומת משרדים)
תוספת 2 מחסנים עבור מסחר בשטח של 27 מ"ר בקומת המרתף. (ראה הערה מס' 4)	7865.46 מ"ר	בהתאם לתכנית ע'1 שטח המרתף בגבולות המגרש, אושר בהיתר : 7838.46 מ"ר	- קומת מרתף 2- מפלס 12.50 -
(ראה הערה מס' 5)	12.5+12=24.5 מ"ר	3438.61 מ"ר אושר	- מפלס 9.00 - קומת מרתף

	סה"כ 3457.56 מ"ר	בהיתר	
		כנ"ל	
4.8- מ"ר (ראה הערה מס' 3)	מוצע קיזוז של 4.8 מ"ר ממסחר קיים	כנ"ל	- מפלס 5- מפלס השצ"פ
10.35- מ"ר (ראה הערה מס' 4)	ביטול קירווי מעל מסדרון אשר חושב בהיתר כשטח שרות		-מפלס 8.60+ (קומת משרדים)

הערות:

1. במפלס (-9) מוצע ניוד שטחים משטח עיקרי לשטח שרות, ע"י הקטנת חנות מס' 24 ויצירת מסדרון ובכך נוספו שטחי תוספת שרות בשטח של 13 מ"ר, השטח הנ"ל נוסף למניין שטחי שרות.
2. מפלס (-5) הינו מפלס השצ"פ. בהיתר מס' 1333-15 אושרו 3438.61 מ"ר, במפלס זה קיים ניוד שטחים משטח עיקרי לשטח שרות, ע"י הקטנת חנות ובכך קיזוז 4.8 מ"ר שטחים עיקריים עבורם מתבקשת התוספת ע"י הקמת ריצפה דרך חלל עובר עבור חנות חדשה, לאחר קיזוז קיימת סטייה של 15.23 מ"ר.
3. בקומת הגג (מפלס +8.60) : עבור משרדים :
- קיים שטח שרות להריסה, כתוצאה מהחלפת קירווי המסדרון, נותר מקטע ללא קירווי, עבור שטח זה מתבקש קיזוז שטחי שרות בשטח של 10.18 מ"ר.
- הקטנת שטח משרד ב 3.27 מ"ר הנועד לניוד שטחים עיקריים.
4. במפלס (-12.50) מוצעים 2 מחסנים בבניה בבלוקים, בפועל המחסנים הוקמו בבניה קלה.
5. בקומת מרתף (9-) מוצע מחסן בשטח של 12.5 מ"ר, כמו כן מוצע שטח של 12 מ"ר להריסה אשר חושב כשטח עיקרי וכיום מוצע כשטח שירות.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 18/06/2019

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

תנועה וחניה

=====

דרישת תקן: 163 מקומות חניה עבור שטחים הקיימים והמבוקשים-בהתאם לחישוב המוצג בטבלת מאזן חניה. קיים: 194 מקומות חניה רכב פרטי + 14 מקומות חניה לרכב דו גלגלי בקומת קרקע וב-2 קומות מרתף עפ"י בהיתר -15-1333. המלצה: להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

=====

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

מקלוט

=====

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף להגשת אישור פיקוד העורף.

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף 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

מרינה נלקין 17/04/2019

מרינה נלקין 13/03/2019

מרינה נלקין 24/02/2019

לתשומת לבך : אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

ויקטוריה ולודרסקי 28/02/2019

תוכנית אינה תואמת מצב בשטח. צורת של חלוקה פנימית של משרדים בקומות ראשונה ושניה לא מדויקת. בקומת המרתף 2-, קירות של מחסנים מסומנים בצבע אדום בנויים מחומר קל (קירות רשת)

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

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים במבנה קיים עבור מסחר ומשרדים, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת אישור המנהל למבוקש בבקשה.
2. הריסת המחסנים המוצעים מחומר קל במפלס המרתף (12-) והקמתם ע"פ מפרט מאושר ע"י כיבוי אש.
3. הקטנת השטחים העיקריים במפלס השצ"פ בהתאם למותר.
4. הצגת אישור כיבוי אש לבקשה הנ"ל כולל נספח בטיחות חתום ע"י מהנדס בטיחות.
5. הצגת חתך העובר דרך מסדרון לא מקורה במפלס (+8.60) וחתך העובר דרך חנות מוצעת במפלס 5- (שצ"פ)
6. הצגת חתך העובר דרך מחסנים מוצעים בקומת המרתף במפלס (-12.50).
7. ציון עבור איזה מסחר מיועד כל מחסן.

תנאים להיתר

1. הצגת אישור המנהל למבוקש בבקשה.
2. הריסת המחסנים המוצעים מחומר קל במפלס המרתף (12-) והקמתם ע"פ מפרט מאושר ע"י כיבוי אש.
3. הקטנת השטחים העיקריים במפלס השצ"פ בהתאם למותר.
4. הצגת אישור כיבוי אש לבקשה הנ"ל כולל נספח בטיחות חתום ע"י מהנדס בטיחות.
5. הצגת חתך העובר דרך מסדרון לא מקורה במפלס (+8.60) וחתך העובר דרך חנות מוצעת במפלס 5- (שצ"פ)
6. הצגת חתך העובר דרך מחסנים מוצעים בקומת המרתף במפלס (-12.50).
7. ציון עבור איזה מסחר מיועד כל מחסן.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0192 מתאריך 15/07/2019

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים במבנה קיים עבור מסחר ומשרדים, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. הצגת אישור המנהל למבוקש בבקשה.
2. הריסת המחסנים המוצעים מחומר קל במפלס המרתף (12-) והקמתם ע"פ מפרט מאושר ע"י כיבוי אש.
3. הקטנת השטחים העיקריים במפלס השצ"פ בהתאם למותר.

עמ' 5

1300-008 19-0688 <ms_meyda>

4. הצגת אישור כיבוי אש לבקשה הנ"ל כולל נספח בטיחות חתום ע"י מהנדס בטיחות.
5. הצגת חתך העובר דרך מסדרון לא מקורה במפלס (+8.60) וחתך העובר דרך חנות מוצעת במפלס 5- (שצ"פ)
6. הצגת חתך העובר דרך מחסנים מוצעים בקומת המרתף במפלס (-12.50).
7. ציון עבור איזה מסחר מיועד כל מחסן.

רשות רישוי

10/06/2019	תאריך הגשה	19-0708	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) שינוי ללא תוספת שטח/חזית	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	דיזנגוף 288	כתובת
0187-288	תיק בניין	80/6959	גוש/חלקה
460	שטח המגרש	219, 346, 58, 9005	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב בוסתנאי 39, רמת השרון 4722422	כהן אילנה	מבקש
רחוב בוסתנאי 39, רמת השרון 4722422	כהן אילנה	בעל זכות בנכס
רחוב מיזאן 23א, תל אביב - יפו 6901885	פנחס דורון	עורך ראשי
רחוב בני דן 14, תל אביב - יפו 6226007	בהריר מאיר	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (הילה חדאד)

מהות עבודות בניה
שינויים בבניין בן 6 קומות וחדר יציאה לגג מורחב מעל 2 קומות מרתף עבור 14 יחידות דיור ויחידת מסחר אחת בקומת הקרקע לכיוון רחוב דיזנגוף. הכוללים: 1. פיצול יחידת מסחר בקומת הקרקע שאושרה מתוקף היתר 12-0304 ל-2 יחידות מסחר ושינויים בשטח הנלווה למסחר. 2. שינויים בחלוקת השטחים הפנימית והשימושים בקומת המרתף העליונה. 3. ביטול מעלון בדירה מערבית בקומה העליונה המחבר בין מפלסיה (הגישה בין מפלסי הדירה באמצעות גרם מדרגות פנימי). 4. ביטול מדרגות בגינה עורפית פרטית ושינויים בגדר העורפית הגובלת בשצ"פ. סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 6 קומות וחדר יציאה לגג מורחב מעל 2 קומות מרתף עבור 14 יחידות דיור ו- 2 יחידות מסחר.

מצב קיים:

בנין בן 6 קומות וחדר יציאה לגג מעל 2 קומות מרתף עבור 14 יחידות דיור ויחידת מסחר אחת בקומת הקרקע לכיוון רחוב דיזנגוף.
--

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
הריסה ובניית בניין חדש למגורים עם חזית מסחרית בן 6 קומות וחדר יציאה לגג מוגדל מעל 2 קומות מרתף עבור 14 יח"ד.	16/05/2012	12-0304
שינויים כלפי היתר 12-0304: ביטול קומת מרתף תחתונה ושינויים בקומת המרתף העליונה.	17/03/2013	13-0164
הארכת תוקף היתר 12-0304 לשנתיים נוספות מתאריך 16/05/2015.	29/10/2014	14-0636

תביעות משפטיות	תאריך	סוג תביעה	סטטוס תביעה
----------------	-------	-----------	-------------

בוטלה התביעה	אי קיום דרישה לפי סעיף 3	27/03/2014	03-2013-0107
--------------	--------------------------	------------	--------------

בעלויות:

לפי רישום בנסח הטאבו הנכס רשום בבעלות פרטית של המבקשת החתומה על מפרט הבקשה.
לא התקבלו התנגדויות.

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע'1):

שטח	מוצא	מותר	שימוש
	משחקייה ושטח המוצמד ליחידת המסחר, בהתאם להוראות תכנית ע'1.	שטחים נלווים למגורים ומסחר. השטחים הנלווים למסחר שבקומת המרתף העליונה יוצמדו אל יחידת המסחר שמעליהן. שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח יחידת המסחר שמעליו.	
	ע"ג מפרט הבקשה צורפה סכמה המוכיחה התאמת השטחים למותר.		

התאמות:

הערות	כן	לא	
מוצעות 2 יחידות מסחר (חנויות) בהתאם למותר (מעל 3.00 מ' רוחב מינימלי מותר סעיף 2.06 בתקנות התכנון והבניה)	+		רוחב מינימלי של חנות
מוצע מזקף ראש בגובה 2.28 מ' בהתאם למותר	+		מזקף ראש במדרגות
מוצעת גדר בהמשך לקיר תומך העולה על 3.00 מ' הכוללת דירוג ברוחב 0.60 מ' בהתאם לתקנות התכנון והבניה.	+		גדרות
לוחות עץ אופקיים בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		חומר:

הערות נוספות:

- בשנת 2012 אושר היתר להריסת הקיים ובניית בניין חדש למגורים עם חזית מסחרית בן 6 קומות וחדר יציאה לגג מוגדל מעל 2 קומות מרתף עבור 14 יח"ד, כאשר בקומת הקרקע אושרה יחידת מסחר אחת.
- השטח עליו בנוי המעלון המבוקש לביטול, המחבר בין הדירה בקומה העליונה לבין מפלסה העליון בקומת הגג החלקית, חושב במסגרת ההיתר המקורי כשטח עיקרי וביטולו אינו גורם לשינוי בחישוב השטחים שאושר.
- המדרגות בחצר המבוקשות לביטול מובילות אל ערוגה מגוננת ולכן אין מניעה לבטלם.
- למפרט הבקשה צורף תצהיר מהנדס השלד של הבניין כי התוספת המבוקשת אינה משפיעה על הסכמה הסטטית של המבנה.

חוות דעת מחלקת הפיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 17/04/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח.

המבוקש בנוי חלקית: בקומת קרקע טרם בנוי ריצפה מעל חלל של מדרגות המובילות לקומת המרתף. בקומה עליונה טרם התקינו מעלית שמבוקש לביטול.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדאד)

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין בן 6 קומות וחדר יציאה לגג מורחב מעל 2 קומות מרתף עבור 14 יחידות דיור ויחידת מסחר אחת בקומת הקרקע לכיוון רחוב דיזנגוף. הכוללים:

- פיצול יחידת מסחר בקומת הקרקע שאושרה מתוקף היתר 12-0304 ל-2 יחידות מסחר הכוללת תוספת שטח ליחידת המסחר הדרומית.
- שינויים בחלוקת השטחים הפנימית והשימושים בקומת המרתף העליונה.

3. ביטול מעלון בדירה מערבית בקומה העליונה המחבר בין מפלסיה (הגישה בין מפלסי הדירה באמצעות גרם מדרגות פנימי).

4. ביטול מדרגות בגינה עורפית פרטית ושינויים בגדר העורפית הגובלת בשצ"פ.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, יחידת המסחר בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-19-0192 מתאריך 15/07/2019

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין בן 6 קומות וחדר יציאה לגג מורחב מעל 2 קומות מרתף עבור 14 יחידות דיור ויחידת מסחר אחת בקומת הקרקע לכיוון רחוב דיזנגוף. הכוללים:

1. פיצול יחידת מסחר בקומת הקרקע שאושרה מתוקף היתר 12-0304 ל-2 יחידות מסחר הכוללת תוספת שטח ליחידת המסחר הדרומית.

2. שינויים בחלוקת השטחים הפנימית והשימושים בקומת המרתף העליונה.

3. ביטול מעלון בדירה מערבית בקומה העליונה המחבר בין מפלסיה (הגישה בין מפלסי הדירה באמצעות גרם מדרגות פנימי).

4. ביטול מדרגות בגינה עורפית פרטית ושינויים בגדר העורפית הגובלת בשצ"פ.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים המפורטים בהמשך.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים ירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין, יחידת המסחר בקומת הקרקע על כל מפלסיה תהווה יחידת מסחר אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערות

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

רשות רישוי

06/05/2019	תאריך הגשה	19-0576	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות ושינויים	מסלול

תכנית ל'	שכונה	אינשטיין 28 רחוב בורלא יהודה 50	כתובת
2116-050	תיק בניין	38/7221	גוש/חלקה
1799.8	שטח המגרש	ג1, 1435, 6א1116, 1116א	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אליוף גדעון	רחוב אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316
מבקש	בילו דניאל נגה	רחוב בורלא יהודה 40, תל אביב - יפו 6936442
בעל זכות בנכס	אליוף גדעון	רחוב אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316
בעל זכות בנכס	אליוף נורית	רחוב אלון יגאל 65, תל אביב - יפו 6744316
עורך ראשי	אלדד ירון	רחוב ויזל 21, תל אביב - יפו 64241
מתכנן שלד	סייג יגאל	רחוב המלאכה 2, רעננה 4366101

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			מבוקש (מ"ר)	%
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%		
				170.50	2.14	מעל
						מתחת
				170.50	2.14	סה"כ

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

מהות עבודות בניה
שינויים בחלוקת השטחים בדירה העליונה הדרום- מערבית, הרחבת חדר היציאה לגג הקיים, חיבור בין המפלסים ע"י גרם מדרגות פנימי והריסת פרגולה קיימת.

מצב קיים:

על מגרש, הממוקם בין שני רחובות – רח' אינשטיין מצפון ורח' בורלא מדרום, קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת וקומת מרתף עם חדרי יציאה לגג עבור 16 יח"ד, הבנוי בקיר משותף עם בניין בחלקה הסמוכה לו ממערב. הבניין הנדון נבנה לפי היתר משנת 1977.
--

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
תוספת בניה - סגירת מרפסות ותוספת חדרי יציאה לגג עבור הדירות בקומה העליונה	1978	80
תוספת בניה - הגדלת חדר יציאה לגג בדירה הדרום מזרחית בקומה העליונה	1988	1/101
תוספת בניה - הגדלת חדר יציאה לגג בדירה דרום מערבית בקומה העליונה	2000	201053
תוספת בניה-הגדלת חדר יציאה לגג בדירה צפון מזרחית בקומה העליונה	2012	12-0750
שינויים בדירה הצפון מערבית העליונה, הכוללים: שינויים בחלוקת השטחים והקמת חדר יציאה לגג עם מרפסת בצמוד לו.	2016	16-0261

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף ובו 16 תת חלקות. הבקשה חתומה ע"י המבקשים ובעלי תת חלקה 16 לה מוצמד חלק מהגג. ליתר בעלי הזכויות, נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג לפי ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	38.45 מ"ר	40 מ"ר	שטח
	65.96% (38.45 מ"ר)	עד 65% משטח הגג (58.29 מ"ר)	תכסית
	3.0 מ'	3 מ'	גובה פנימי
	4.10 מ'	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	סה"כ (כולל המתקנים הטכניים)
	4.90 מ' 5.17 מ' 0.0 מ'	1.20 מ' 1.20 מ' 1.20 מ' / 0.0 מ'	נסיגות -חזית צדדית (מערבית) -חזית (דרומית) -חזית אחורית (פנימית)
(ראה הערה)			
	קיימת גישה	גישה לשטח משותף	בינוי

הערות נוספות:

- במסגרת היתרים קודמים הוצג פתרון עתידי לעיצוב הגג כולו בבניין. הבניה המוצעת במסגרת הבקשה הנדונה אינה תואמת את התכנון העתידי המאושר אך אינה מהווה שינוי מהותי לו וכן אינה מהווה פגיעה בעיצוב הגג ובחזיתות המבנה. לאור האמור ניתן להמליץ על אישור המבוקש מבחינה עיצובית.
- לפי סעיף 9.2.4 ה ניתן לאשר ע"י מהנדס העיר התאמת הנסיגות לחדרי היציאה לגג שהיו קיימים בהיתר ערב אישור תכנית זו.

חו"ד מכון רישוי**רינת ברקוביץ' 11/06/2019**

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

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף לאחר ועדה המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

חו"ד מחלקת פיקוח:**ויקטוריה ולודרסקי 19/05/2019**

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

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ריהאם מסרי)

לאשר את הבקשה לשינויים בחלוקת השטחים בדירה העליונה הדרום- מערבית, הרחבת חדר היציאה לגג הקיים, חיבור בין המפלסים ע"י גרם מדרגות פנימי והריסת פרגולה קיימת. בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, תאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
חשבון יציבות.

הערות
ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-19-0192 מתאריך 15/07/2019

לאשר את הבקשה לשינויים בחלוקת השטחים בדירה העליונה הדרום- מערבית, הרחבת חדר היציאה לגג הקיים, חיבור בין המפלסים ע"י גרם מדרגות פנימי והריסת פרגולה קיימת. בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, תאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר
חשבון יציבות.

הערות
ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ואינה כלולה בהיתר זה.