

ג' אב תשע"ט
04 אוגוסט 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0221 תאריך: 01/08/2019 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/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	בן זיו מורן	יום טוב 27	0304-027	19-0832	1
5	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	מלצר בן	הנביאים 36	0188-036	19-0147	2

רשות רישוי

07/07/2019	תאריך הגשה	19-0832	מספר בקשה
	תוספת בנייה או קומות	שינויים	תוספות ושינויים

כרם התימנים	שכונה	יום טוב 27	כתובת
	תיק בניין	72/7001	גוש/חלקה
70	שטח המגרש	2510	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב אלשיך 4, תל אביב - יפו 6330704	בן זיו מורן	מבקש
רחוב יום טוב 27, תל אביב - יפו 6560027	שצמן מזל	בעל זכות בנכס
רחוב יום טוב 27, תל אביב - יפו 6560027	דאר חגי	בעל זכות בנכס
רחוב אלשיך 4, תל אביב - יפו 6330704	בן זיו מורן	בעל זכות בנכס
רחוב יום טוב 27, תל אביב - יפו 6560027	דאר זמיר	בעל זכות בנכס
רחוב כנרת 9, תל אביב - יפו 6515258	כהן יוסי	בעל זכות בנכס
רחוב נחמה 10, תל אביב - יפו 68115	פישר לבנטון רועי	עורך ראשי
רחוב התומר 5, חולון 5835224	שפירא דני	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (אדר' ברנשטיין שמעון)

מהות עבודות בניה
השלמת קומה א' בבניין בן קומת קרקע וקומה א' חלקית, בשטח התוספת מוצע חדר משופר מיגון.

מצב קיים:

בניין בן קומה אחת וקומה עליונה הרוסה חלקית.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	לא נמצאו היתרים לבניין		

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת והבקשה חתומה ע"י כל הבעלים.
--

נשלחו הודעות לפי תקנה 2ב' ולא התקבלו התנגדויות.

עמ' 2

0304-027 19-0832 <ms_meyda>

התאמה לתב"ע (תכנית 2510, ע'1+ תנאים מגבילים לרובע 5 שפורסמו לפי סעיפים 77,78 אזור מגורים א' שיקום, בתחום אזור ההכרזה)

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
	לפי תכנית 2510 3 קומות וקומת גג חלקית	2 קומות	
קווי בניין קדמי לרחוב אלשיך	0.00 מ' (מחייב)	0.00 מ'	
צדדי 1	2.00 מ' או 0.00 מ' בנוי	0.00 מ' בנוי בשטח	
צדדי 2	2.00 מ' או 0.00 מ' בנוי	0.00 מ' בנוי בשטח	
אחורי	5.00 מ'	5.00 מ' בתוספת המבוקשת	
		0.00 מ' בחלק הקיים שלא נמצא היתר עבורו אך גם לא נמצאו תביעות לבנייתו.	
זכויות בנייה אזור מגורים א'- שיקום. שטח מגרש: 70 מ"ר שטחים עיקריים:	לפי תכנית 2510 135% משטח המגרש, המהווים 94.5 מ"ר.	סה"כ כ- 91 מ"ר	
צפיפות- מס' יחידות מותר	לפי תכנית 2510 1 יח"ד	1 יח"ד	
גודל יח"ד	שטח הדירה לא יקטן מ-60 מ"ר	לפי מדידה גרפית כ- 64 מ"ר	
שימושים	מגורים	מגורים	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
-תמוקם צמוד לחדר יציאה לגג. -יישמר מרווח שלא יקטן מ- 1.20 מ' בין מעקה הגג למצללה. לא הוצג פרט מצללה לצורך בדיקה והתאמה להוראות תקנות התכנון והבנייה.		+	מצללה במרפסת
לא הוצגו	+		מתקנים סולאריים
לא הוצג מיקום דוד אגירה.	+		דודי אגירה

הערות נוספות:

1. לבניין זה לא נמצאו היתרים, לפי בדיקת המסמכים הנמצאים בתיק הבניין, ישנם מסמכים של הפיקוח משנות ה-80 של מבנים מסוכנים והדרישה לבצע הריסת הקומה השנייה בבניין, ככל הנראה הבנייה נהרסה בתקופה זו.
2. הבקשה מוגשת בפעם השנייה, לאחר שהראשונה נדחתה היות ו לא הוגשה במסלול הנכון וחרגה מקווי בניין והצפיפות המותרים.
3. במסגרת תיק המידע שנמסר למבקש/ עורך הבקשה הובהרו זכויות הבנייה לבנייה במקום וכן נאמר, שהבנייה והשלמת קומה א' יהיו במסגרת זכויות הבנייה המותרות.
4. לעורך הבקשה ולמבקש ניתן זמן לביצוע תיקונים והתאמת הבנייה למותר, לאחר התיקון הבקשה מובאת לדיון.

חו"ד מכון רישוי

רן אבן שושן 23/07/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן-שושן 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

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה קיים
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

=====

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

אדריכלות מכון הרישוי

=====

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

דוד נימני 15/05/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' ברנשטיין שמעון)

לאשר את הבקשה לתוספת שטח להשלמת קומה א' חלקית שנהרסה לבניין בן 2 קומות, ולתכנון חדר משופר מיגון בקומה זו.

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

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. יש להציג מיקום פאנל סולרי ודוד אגירה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: הדירה בקומת הקרקע ובקומה העליונה כל אחד על כל מפלסיהן יהווה יחידת דיור 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 1

רשות רישוי מספר 1-19-0221 מתאריך 01/08/2019

לאשר את הבקשה לתוספת שטח להשלמת קומה א' חלקית שנהרסה לבניין בן 2 קומות, ולתכנון חדר משופר מיגון בקומה זו.

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

תנאים להיתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. יש להציג מיקום פאנל סולרי ודוד אגירה.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: הדירה בקומת הקרקע ובקומה העליונה כל אחד על כל מפלסיהן יהווה יחידת דיור 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

מספר בקשה	19-0147	תאריך הגשה	27/01/2019
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד

כתובת	הנביאים 36 רחוב אבן גבירול 33	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	130/7111	תיק בניין	0188-036
מס' תב"ע	58, תנאים המגבילים ברחוב אבן גבירול	שטח המגרש	555

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מלצר בן	רחוב הנביאים 36, תל אביב - יפו 6407212
בעל זכות בנכס	מלצר בן	רחוב הנביאים 36, תל אביב - יפו 6407212
עורך ראשי	מושהיוף אילן	רחוב הרצוג חיים 1, קרית אונו 5552319
מתכנן שלד	פינקלשטיין איגור	רחוב קציעה 1, צור הדסה 9987500

מהות הבקשה: (רבנר רוני)

מהות עבודות בניה
פיצול יחידת דיור קיימת בקומה ג' לשתי יחידות דיור, אישור בדיעבד לסגירת חלק משטח מרפסת בחזית הקדמית לרחוב אבן גבירול.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 4 קומות: 3 קומות מגורים על קומת עמודים מסחרית וחדר כביסה בקומת הגג. עבור 7 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
779	55	בנין בן 4 קומות ומקלט במרתף המכיל: בקומת קרקע-6 חנויות, בקומות ב'ד' 2 יח"ד בכל דירה. סה"כ 6 יח"ד. וחדר כביסה על הגג.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 16 תתי חלקות כולן בבעלות פרטית. הבקשה חתומה ע"י המבקש שהינו בעל זכות בתת חלקה 14 נשואת הבקשה. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתכניות 58, לתנאים המגבילים ברחוב אבן גבירול ולהנחיות העיצוב באזור ההכרזה - רחוב ראשי, באזור ההכרזה).

מותר	מוצע	סטייה
בתי מגורים יכולים להכיל דירות לפי חשבון של 9 דירות לכל שטח מינימלי של 500 מ"ר.	מוצעות 10 יח"ד	שטח המגרש הינו 555 מ"ר ועל כן ניתן לאשר 10 יח"ד במגרש זה.
צפיפות: לפי תכנית 58		

סטייה	מוצע	מותר	
		(כל 55 מ"ר נוספים = תוספת יח"ד)	
	מבוקשת תוספת יח"ד בשטח 35 מ"ר.	שטח מינימלי ליח"ד בבניין יהיה 35 מ"ר.	שטח: לפי תנאים מגבילים רחוב אבן גבירול
ראה הערה מס' 2	מבוקשת בדיעבד סגירת חלק משטח מרפסת בחזית הקדמית לרחוב אבן גבירול בסגירה קשיחה.	- תנאי לסגירת מרפסות מקורות בקומות הקיימות תהיה קבלת חוות דעת מהנדס העיר על אי פגיעה בערכיו האדריכליים של הבניין. - סגירת מרפסות תהה מזכוכית בלבד.	סגירת מרפסות: בהתאם להנחיות העיצוב באזור ההכרזה.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	אורור

הערות נוספות:

1. נראה כי הבניין נבנה בשונה מהמאושר בהיתר מס' 779 המקורי לבניין.
2. לפי התייעצות עם מחלקת תכנון מרכז ובהתאמה להנחיות העיצוב באזור ההכרזה לא ניתן לאשר סגירת חלק משטח המרפסת המבוקשת בחזית הקדמית. על פי הנחיות העיצוב באזור ההכרזה תתאפשר סגירת מרפסות בקומות הקיימות בסגירה קלה בלבד על סמך קבלת חוות דעת ממהנדס העיר. המבוקש לא בהתאם להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
3. שטח דירות החלוקה במדידה גרפית בתכנית הראשית וסכומן אינו תואם את השטח המוצהר במהות הבקשה. על פי המוצג בתכנית בדירה המבוקשת לחלוקה נבנתה תוספת שטח שלא בהיתר בצד הדרומי-מערבי. לא ניתן לאשר.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 11/03/2019

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

תנועה

=====

דרישת התקן: 1 מקום חניה.

מתוכנן: 0- אין הסדר חניה במגרש מכיוון שבמגרש הבנוי אין מקום לתכנן חניה.

המלצה:

להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית ח', מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 5 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (מס' 16 - ככר רבין ועוד יותר מעשרה חניונים במרחק עד 500 מטר סביב האזור).
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

=====

מבוקש פיצול דירה, מוצג מיקום פתרון אשפה קיים.

יש להציגו בפירוט כולל כלי אצירה וכמות יח"ד שהמסתור משרת.

הפתרון יבחן לאחר ועדה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

=====

התווסף תנאי בהיתר לנושא אקוסטיקה

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

=====

מבוקש פיצול דירה, אך ללא תוספת שטח כלל, לכן לא נדרש פתרון מיגון ואין צורך בהליך של פטור.
המלצה : פטור

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 :

פינחס קינדה 04/02/2019

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

פינחס קינדה 04/02/2019

קיר לא סומן להריסה, דלת של השכן אינה במקום
במקלט לרשום לא שייך לבקשה, למה כתוב חזית רח' הירקון? , יש לרשום מרפסת מקורה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבנר רוני)

לא לאשר את הבקשה פיצול יחידת דיור קיימת בקומה ג' לשתי יחידות דיור. שכן:
א. בתכנית ההגשה הראשית ומעיון במסמכי תיק המידע נראה כי נסגרה מרפסת מעבר לקו בניין בחזית הבניין לרחוב אבן-גבירול בבניה קשיחה. סגירת המרפסת נעשתה ללא היתר. לא ניתן לאשר סגירת מרפסות באזור ההכרזה.
ב. שטח הדירה המבוקשת לחלוקה המוצהר במהות הבקשה (90מ"ר) גדול משטח תת החלקה בבעלות המבקש על פי נסח הטאבו (62.50 מ"ר). שטח הדירות החלוקה במדידה גרפית בתכנית הראשית וסכומן אינו תואם את השטח המוצהר בבקשה.

שינויים כלפי תכנית ההגשה בגין ביטול סגירת מרפסת קדמית בסגירה קשיחה יהוו שינוי מהותי של התכנון.

הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0221-19-1 מתאריך 01/08/2019

לא לאשר את הבקשה פיצול יחידת דיור קיימת בקומה ג' לשתי יחידות דיור. שכן:
א. בתכנית ההגשה הראשית ומעיון במסמכי תיק המידע נראה כי נסגרה מרפסת מעבר לקו בניין בחזית הבניין לרחוב אבן-גבירול בבניה קשיחה. סגירת המרפסת נעשתה ללא היתר. לא ניתן לאשר סגירת מרפסות באזור ההכרזה.
ב. שטח הדירה המבוקשת לחלוקה המוצהר במהות הבקשה (90מ"ר) גדול משטח תת החלקה בבעלות המבקש על פי נסח הטאבו (62.50 מ"ר). שטח הדירות החלוקה במדידה גרפית בתכנית הראשית וסכומן אינו תואם את השטח המוצהר בבקשה.

שינויים כלפי תכנית ההגשה בגין ביטול סגירת מרפסת קדמית בסגירה קשיחה יהוו שינוי מהותי של התכנון.

הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל לעורך הבקשה.

עמ' 8

0188-036 19-0147 <ms_meyda>