

י"ט אייר תש"פ
 13 מאי 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0108 תאריך: 13/05/2020 שעה: 12:30
 באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
 אביב – יפו

רשות רישוי

--	--	--	--

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	בינקין דניאל	דוש (קריאל גרדוש) 1	2355-012	20-0284	1
4	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סריקוב אביחי	שז"ר זלמן 24	3704-024	20-0299	2
7	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		גוש חלב 10	0282-010		3

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0284	תאריך הגשה	20/02/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד

כתובת	דוש (קריאל גרדוש) 1 רחוב אלוני ניסים 12	שכונה	צמרות איילון
גוש/חלקה	725/6108	תיק בניין	2355-012
מס' תב"ע	תעא/1750, 3440, 1750א	שטח המגרש	6735

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בינקין דניאל	רחוב דוש (קריאל גרדוש) 1, תל אביב - יפו 6291901
בעל זכות בנכס	נ.א.מ 5 בע"מ	רחוב אלטלנה 1, ראשון לציון 7565201
עורך ראשי	מגורי כהן שלמה	רחוב פרישמן 6, כפר סבא 44417
מתכנן שלד	אהרון דניאל	רחוב טשרניחובסקי 24, כפר סבא 4427112

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		סה"כ
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	294.20		113.79		
מתחת					
סה"כ	294.20		113.79		

מהות הבקשה: (אדר' אריאל אברהם)

מהות עבודות בניה
איחוד 2 דירות (דירה מספר 1104 עם דירה מספר 1105) בקומה 25 (מפלס +79.20) בבניין מגורים קיים בן 29 קומות, שינויים פנימיים והריסת קיר מפריד בין שתי הדירות. שטח הדירה המאוחדת כ-279 מ"ר.

מצב קיים:

בנין מגורים בן 27 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים (בגובה כפול) מפולשת ו-2 קומות חנייה מרתף לפי תב"ע 1750 ו-1750א. מבדיקת מחלקת הפיקוח: תכנית תואמת את המצב בשטח.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניה חדשה-בניין רב קומות	30/07/2006	06-0668

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של חברת נ.א.מ. 5 בע"מ והבקשה חתומה ע"י בא כוחו של בעל הנכס הרשום. על דירות אלה רשומה הערת אזהרה על שם המבקש. נשלחו הודעות לפי תקנה 336' ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 3440 אזור מגורים מדרום לשיכון בבלי)

מותר	מוצע	סטייה
------	------	-------

מותר	מוצע	סטייה
חישוב שטחים	ראה הערה 3	
ממ"דים	9 מ"ר נטו + קירות ממ"ד	6.29 מ"ר שטח עיקרי נוסף.
מרפסות	עד 12 מ"ר לדירה במוצע	24 מ"ר לדירה 12.00 מ"ר שטח עיקרי נוסף.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
- גודל חדרים - אוורור	*	*
לא הוצג פתרון אוורור בחדרים רטובים ללא פתחי אוורור של הדירה המאוחדת.		

הערות נוספות:

1. מוצע איחוד 2 דירות בקומה ה-25 שאושרו בהיתר מ-2006 ואין שינוי בקונטור הקומה כפי שאושרה בהיתר.
2. סימון חץ צפון בתכניות.
3. חישוב השטחים לא נעשה בצורה תקינה - סומן שטח מדרגות כשטח אחסנה ולא סומנו שאר השטחים הדרושים לחישוב שטח העיקרי הנוסף. יש לבצע תיקון חישוב שטחים כנדרש.
4. הבקשה לא כוללת הריסת ממ"דים המאושרים בהיתר.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברורמן 17/03/2020

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

אצירת אשפה

שינויים פנימיים בדירות מגורים במגדל קיים.
המלצת תחנה: פטור
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה 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:

דור טפר 01/03/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח.
השימוש קיים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אריאל אברהם)

לאשר את הבקשה לאיחוד 2 דירות (דירה מספר 1104 עם דירה מספר 1105) בקומה 25 (מפלס +79.20) בבניין מגורים קיים בן 29 קומות, שינויים פנימיים והריסת קיר מפריד בין שתי הדירות. שטח הדירה המאוחדת כ-279 מ"ר.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. באם יתבקש פיצולה של הדירה המאוחדת מחדש, יחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות בהתאם ובכפוף לדין כפי שיהיה באותו המועד.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-20-0108 מתאריך 13/05/2020

לאשר את הבקשה לאיחוד 2 דירות (דירה מספר 1104 עם דירה מספר 1105) בקומה 25 (מפלס +79.20) בבניין מגורים קיים בן 29 קומות, שינויים פנימיים והריסת קיר מפריד בין שתי הדירות. שטח הדירה המאוחדת כ-279 מ"ר.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. באם יתבקש פיצולה של הדירה המאוחדת מחדש, יחזרו הממ"דים להיות כפי מצבם ערב איחוד הדירות בהתאם ובכפוף לדין כפי שיהיה באותו המועד.
2. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0299	תאריך הגשה	23/02/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	שז"ר זלמן 24	שכונה	נוה עופר
גוש/חלקה	38/6993	תיק בניין	3704-024
מס' תב"ע	2513, 2603, 2603, 9061	שטח המגרש	3421.95

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סריקוב אביחי	רחוב שז"ר זלמן 24, תל אביב - יפו 6810724
בעל זכות בנכס	מטטוב גבריאל	רחוב שז"ר זלמן 24, תל אביב - יפו 6810724
עורך ראשי	שלסקי מאיר	רחוב חורגין 6, רמת גן 52356
מתכנן שלד	פנחסוב דוד	רחוב אהלי יעקב 13, תל אביב - יפו 6819214

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)	
154.92	1.29	994.60			3964.00	מעל
						מתחת
154.92	1.29	994.60			3964.00	סה"כ

מהות הבקשה: (אירינה בנדר)

מהות עבודות בניה
תוספת מרפסות מקורות בתוך נישות עבור 21 יחידות דיור (מתוך 36 יחידות דיור קיימות) בבניין קיים בן 6 קומות, מעל קומת העמודים.
*המרפסות מתוכננים עבור 4 דירות קיצוניות מתוך 6 דירות בקומה כאשר 2 דירות במרכז הקומה סומנו כ"לא שייכות להיתר". כמו כן מתוך הדירות הקיצוניות 3 דירות (מס' 15 בקומה שלישית, מס' 33-34 בקומה ו') לא מוסיפים המרפסות.

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
היתר	בניה חדשה-בניין גבוה	1990	5-022
היתר	היתר שינויים – הגדלת הצפיפות מ-4 ל-6 דירות בקומה טיפוסית והוספת 2 חדרי יציאה לגג.	1992	5-920458
בקשה שנדחתה	בקשה לתוספת מרפסות מקורות בבניין הנדון, 4 מרפסות לקומה (מתוך 6) לכל אורכו ואיחוד שתי דירות בקומה השנייה. הבקשה דומה לנדונה בעניין המרפסות ונדחתה ע"י רשות הרישוי שכן: *הובלטו חלקי מרפסת מעבר לקו בניין. *הוגדלו השטחים העקרים מעבר למאושר בתכנית.	2019	19-0006

	<p>*לא הוצג סידור מרפסות עתידי לכל דירות הבניין. *מיקום העמודים התומכים למרפסת נוגדת את התקנות ולא הוצגה הסכמת כלל הדיירים על כך. *חוסר תיאום בין חתכים, תכניות וחזיתות *לא הוצגו חישובי השטחים כמקובל.</p>		
--	--	--	--

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף. במסגרת הבקשה הקודמת שסורבה התקבלו הסכמות של כל בעלי המרפסות. לבעלי הנכס ולשאר בעלי הדירות שלא חתמו נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 2513 / תקנות התכנון והבניה:

סטטייה	מוצע	מותר	
	שטח המרפסות תואם את הנקבע בתקנות של כ-12 מ"ר לדירה.	לפי הנקבע בתקנות שטח עד 14 מ"ר למרפסת. סה"כ שטח המרפסות בבניין לא יעלה על – 12 מ"ר כפול מספר הדירות	שטחי מרפסות:
	מרפסות מוצעות בתוך הנישות לכל גובה הבניין בתחום קווי הבניין המותרים.	קדמי לרחוב שז"ר- 4.5 מ' לצדדים- 3 מ' לאחור- 5 מ'	קווי בניין:
נוגדת הנחיות מרחביות לעניין הוספת מרפסות שלא עבור כל הדירות באותה חזית. כוללת שינוי בהסדר מקומות החניה כפי המאושר בהיתר ומהווה שינוי בהסדרי התנועה בבניין, אך הבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך וללא הסכמת כל בעלי העניין בנושא. נוגדת את הנקבע בתקנות לרבות תמיכת המרפסות על העמודים.	3 דירות מתוך הדירות הקיצוניות מוצעות ללא המרפסות והבקשה לא תואמת את ההנחיות המרחביות בדבר הוספת מרפסות לכל הדירות באותה החזית. הבקשה כוללת סידור העמודים לתמיכת המרפסות בקומה הראשונה. העמודים מוצעים בתחום קומת העמודים לחניה והבקשה כוללת שינוי בהסדר תנועה במגרש באמצעות הוספת 5 קומות חניה בסמוך לחניות קיימות בתחום החצר המשותפת בין העמודים ללא הסכמת כל בעלי העניין לכך. הבקשה הוגשה על בסיס תצהיר מתכנן שלד (ללא חישובים סטטיים) לפיו אין צורך בחיזוק וזאת אל אף שנוספו העמודים.	לפי הנקבע בהנחיות המרחביות הוספת מרפסות לבתים קיימים תהיה לכל הדירות באותה החזית באותו הזמן.	הוראות בינוי:

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 01/03/2020

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".

אצירת אשפה

מוצג פתרון אשפה ברחוב של טמוני קרקע. יש לקבל אישור אגף התברואה לכך שניתן לאשר את הבקשה עם פתרון האשפה הקיים ולא נדרש תכנון חדש. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

תוספת מרפסות בתחום נפח הבניין. לא קיימים עצים במרחק של עד 4 מטרים מהמרפסות המבוקשות. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה 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

שירלי בר 04/11/2019

תומר ברורמן 16/09/2019

חו"ד מחלקת פיקוח :

אולג כושצ'ר 16/09/2019

ביקרנו במקום תוכנית אינה תואמת מצב בשטח קיימת בניה נוספת שלא סומנה מראה החזית לא מדויק
לא סומנו סככות וסגירות בקומת קרקע, לא סומנו מבנים הקיימים בגג עליון

רומן זייץ 11/03/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אירינה בנדר)

לא לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות מקורות עבור חלק מהדירות בבניין קיים למגורים בן 6 קומות מעל קומת
עמודים , שכן :

- נוגדת הנחיות מרחביות לעניין הוספת מרפסות שלא עבור כל הדירות באותה חזית.
- מהווה שינוי בהסדר תנועה כפי המאושר בהיתר תוך תוספת מקומות חניה בסמוך לקיימים בתחום השטח
המשותף נוצר בין העמודים , אך הוגשה ללא התייחסות לכך וללא הסכמת כל בעלי העניין בנושא.
- נוגדת את הנקבע בתקנות לרבות תמיכת המרפסות על העמודים .

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0108 מתאריך 13/05/2020

לא לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות מקורות עבור חלק מהדירות בבניין קיים למגורים בן 6 קומות מעל קומת
עמודים , שכן :

- נוגדת הנחיות מרחביות לעניין הוספת מרפסות שלא עבור כל הדירות באותה חזית.
- מהווה שינוי בהסדר תנועה כפי המאושר בהיתר תוך תוספת מקומות חניה בסמוך לקיימים בתחום השטח
המשותף נוצר בין העמודים , אך הוגשה ללא התייחסות לכך וללא הסכמת כל בעלי העניין בנושא.
- נוגדת את הנקבע בתקנות לרבות תמיכת המרפסות על העמודים .

רשות רישוי

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

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
196 / 6954		266 מ"ר	רחוב גוש חלב מס' 10

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

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 22.01.2020 החתום ע"י מודד מוסמך כמאל זועבי להיתרי בניה מס' 20190890 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 25.09.2019 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	תוספת בנייה בשטח כולל (4.0+9.27) 13.27 מ"ר בחצר צפונית תוספת בנייה (סככה משופעת) בשטח 8.48 מ"ר בחצר מזרחית
5	מהווה חלק מדירה גדולה שהיתר לבנייתה לא מומש במלואו

החלטת רשות רישוי מספר 1-20-0108 מתאריך 13/05/2020

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 22.01.2020 החתום ע"י מודד מוסמך כמאל זועבי להיתרי בניה מס' 20190890 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 25.09.2019 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
1	תוספת בנייה בשטח כולל (4.0+9.27) 13.27 מ"ר בחצר צפונית תוספת בנייה (סככה משופעת) בשטח 8.48 מ"ר בחצר מזרחית
5	מהווה חלק מדירה גדולה שהיתר לבנייתה לא מומש במלואו