

כ"ה אייר תש"פ
19 מאי 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0110 תאריך: 18/05/2020 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	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	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/בריקת שחיה	זאבי אריאל	יציץ א3	0993-003	20-0481	1
7	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	סעדיה צורי	חיות פרץ 20	0075-009	20-0457	2
12	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	מאיר אסף	כרמיה 13	0070-013	20-0503	3

רשות רישוי

01/04/2020	תאריך הגשה	20-0481	מספר בקשה
	בריכת שחיה מבנה חניה בעבר הירקון פרגולה שינוי ללא תוספת שטח/חזית שנויים בפיתוח או מרפסת גג/גדר/ריצוף/דק	תוספות בניה שינויים	תוספות ושינויים
			מסלול

נאות אפקה ב	שכונה	יציץ 3א רחוב יציץ 3	כתובת
0993-003	תיק בניין	790/6625	גוש/חלקה
277.50 מ"ר מתוך 555 מ"ר	שטח המגרש	תמ"א 34ב/4, ע1, ג1, 2754, 2550, א, 234, 1610	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	זאבי אריאל	רחוב יציץ 3, תל אביב - יפו 6941936
מבקש	הראל זאבי רות	רחוב יציץ 3, תל אביב - יפו 6941936
בעל זכות בנכס	זאבי אריאל	רחוב יציץ 3, תל אביב - יפו 6941936
בעל זכות בנכס	הראל זאבי רות	רחוב יציץ 3, תל אביב - יפו 6941936
עורך ראשי	לוי אדולפו דוד	רחוב בילטמור 9, תל אביב - יפו 6219409
מתכנן שלד	ציבוטרו שמוליק	רחוב בגין מנחם 1, נתניה 4220101

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים בבניין קיים במחצית המזרחית של המגרש, בן 2 קומות וניצול חלל גג הרעפים, מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג') בנוי בקיר משותף, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הריסת גגון בחזית אחורית והריסת בניה קיימת ללא היתר בחזית צדדית מזרחית; - שינויים פנימיים בקומת המרתף ובקומת הגג, פתיחת פתח בגג הרעפים בחזית האחורית בשטח של כ-2.50 מ"ר עבור מרפסת לסידור מתקני מזוג אוויר, הקמת פרגולה קלה בשטח של כ-6.40 מ"ר במרפסת הגג הקיימת; - שינויים בחזיתות בכל הקומות; - הריסת גדר קיימת בגבול מגרש צדדי מזרחי ובנייתו מחדש בגובה של בין 1.44 מ' ל-1.79 מ'; - הגבהת הגדר הקדמית ע"י הוספת מעקה ברזל (גובה הגדר כלפי מפלס הקרקע במגרש 1.05 מ' כולל המעקה החדש); - הוספת 2 פרגולות מפלדה אחת בחזית האחורית בשטח של כ-7 מ"ר ושניה בחזית הצדדית מזרחית בשטח של 23 מ"ר; - הסדרת קירווי מחומר קל מעל 2 מקומות החניה בלתי מקורים הקיימים שאושרו במרווח קדמי; - הקמת בריכת שחיה בלתי מקורה בחצר האחורי בשטח של 22 מ"ר עם חדר מכונות תת קרקעי; - הוספת ריצפת בטון מרוצפת חדשה בחצר האחורית בצמוד לבריחת שחיה;

מצב קיים:

על המגרש קיימים 2 קוטג'ים בקיר משותף. הקוטג' המזרחי (שבנדון) בן 2 קומות וניצול חלל גג הרעפים מעל מרתף, וקוטג' המערבי בן 2 קומות עם גג שטח, מעל מרתף.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
------	-------	-----	---------------------

	הקמת הקוטג' המערבי בן 2 קומות עם גג שטח מעל מרתף ליח"ד אחת.	24/06/1990	2/84
	שינויים כלפי היתר 2/44 (הקוטג' שבנדון) הכוללים חצר אנגלית במרווח הצדדי וביטול חלון בקיר מזרחי בקומת הרקע.	11/2/1990	2/12
	הקמת הקוטג' המזרחי (הנדון) בן 2 קומות, ניצול חלל גג הרעפים מעל מרתף, ליח"ד אחת.	23/04/1989	2/44

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית, הבקשה חתומה ע"י המבקשים בעלי 1/2 משטח המגרש, נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' לבעלי המחצית המערבית של המגרש ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 1610, 234 אזור נאות אפקה ב)

סטייה	מוצע	מותר	
	קיים לפי היתר משנת 1989: בק. קרקע : 61.50 מ"ר בק. א' : 56.55 מ"ר סה"כ : 118.05 מ"ר		שטחים עיקריים ממחצית שטח המגרש 277.50 מ"ר - קומת קרקע - - קומה א' - - סה"כ -
11.22 מ"ר מעבר למותר, הנ"ל אושר לפי ההיתר הקודם במסגרת הקלה יחסית של 4.1%. הבקשה אינה כוללת תוספת בניה בשטחים העיקריים.		22% = 61.05 מ"ר 16.5% = 45.78 מ"ר 38.55 = 106.83 מ"ר	
	קיים מקלט במרתף אין בליטות	- 9 מ"ר + עובי קירות - בליטות ללא הגבלה	שטחי שרות : ממ"ד- בליטות-
0.60 מ' – אושר וקיים לפי היתר משנת 1989.	5 מ' כ-6 מ' קיר משותף 5.40 מ'	5 מ' 3 מ' קיר משותף 6 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב יציץ לצד מזרחי לצד מערבי לאחור
	קיימות 2 יח"ד במגרש במחצית הנדונה יח"ד 1.	במגרש 2 במחצית הנדונה 1	מס' יחידות מותר
	+2 ניצול חלל גג הרעפים	+ 2 ניצול חלל גג הרעפים	מס' קומות
	מוצע קירוי מקומות החניה הקיימים	קיימות 2 מקומות חניה בלתי מקורים במרווח הקדמי	התאמה לנספח תנועה/חניה

בנייה על הגג ג1 - ע"י ניצול חלל גג הרעפים

סטייה	מוצע	מותר	
	קיים לפי היתר 29.06 מ"ר	השטח נימדד מגובה של 1.80 מ'	שטח/ תכסית
	6.78 מ' קיים לפי היתר	7 מ' (בבניית גג רעפים)	גובה

מותר	מוצע	סטייה
מרבסת	לפי היתר משנת 1989 קיימת מרבסת גג פתוחה בחזית קדמית. כעת מוצעת פתיחת גג הרעפים בחזית האחורית ויצירת מרבסת גג בשטח 2.50 מ"ר להסדרת מתקני מזוג אויר והקמת פרגולה מחומר קל מעל המרבסת הגג הקיימת.	
בינוי	לפי היתרים משנת 1989, 1990 : הבניין שבנדון נבנה עם גג רעפים עם ניצול חללו והבניין הקיים בקיר משותף בצד המערבי של המגרש נבנה עם גג שטוח אך ללא ניצול הזכויות בגג.	

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

מותר	מוצע	סטייה
שימוש	הריסת מחסן קיים והסדרת "פינת טלוויזיה" לפי תכנית שהוגשה	פינת טלוויזיה לא תואם השימושים המותרים לפי הוראות תב"ע 1.1. יש לציין בתכנית השימוש לפי ע1
תכסית	קיים לפי היתר 47.10 מ"ר כולל מקלט	לפי שטח המותר בקומת הקרקע 22% = 61.05 מ"ר

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
קיימות 2 חצרות מונמכות במרווח הצדדי המזרחי – אחת ע"י יציאת חירום ממקלט בשטח של כ-2.10 מ"ר וברוחב 1.26 מ'. שניה בשטח של 5.10 מ"ר ברוחב 1.62 מ' שנבנתה כחצר אנגלית לפי היתר 2/12 משנת 1990, מוצעת כעת הנמכתה עד למפלס המרתף, דבר שאין מניעה לאשר. לא תוכננו בליטות חדשות, גגון קיים לפי היתר בחזית האחורית מוצע להריסה.	+	
מוצעות 2 פרגולות מחומר קל, הוצגו פרטים, אך אינן צבועות במפרט. פרגולה במרווח אחורי מוצעת בשטח של 7 מ"ר, פרגולה במרווח צדדי – מזרחי מוצעת בשטח 23 מ"ר. לא נרשמו מידות להבלטת הפרגולות, בבדיקה גרפית אינן בבליטה מעבר ל-40% מקווי הבניין צדדי ואחורי.	+	+
שטח הפרגולה כ-6.40 מ"ר, הוצגו פרטים אך אינה צבועה במפרט	+	
גדר בגבול המגרש הקדמי קיימת בגובה 0.47 מ' כלפי המגרש ומוצעת תוספת מעקה ברזל בגובה של 0.58 מ' – שה"כ גובה הגדר כלפי המגרש 1.05 מ', וכלפי המדרכה בגובה של כ-2 מ'.	+	
גדר בגבול מגרש המזרחי מיועדת להריסה ומוצעת בנייתה מחדש בגבול המגרש בגובה בין 1.44 מ' ל-1.79 במקום 1.50 מ' המותרים. לא ניתן לאשר גדר מעל 1.50 מ' המותרים.	+	
ראה תנאים בהיתר	+	
45.94 + ללא שינוי כלפי מפלס הקיים.	+	
2 מקומות חניה לא מקורים קיימים במרווח הקדמי לפי היתר (זה ליד זה).	+	

הערות	לא	כן
לפי התב"ע 2250 יותר קירוי חניה עבור 2 מקומות בשטח עד 33 מ"ר. במפרט לא הוצג השטח או מיזות הקירוי , אך בבדיקה גרפית ניתן לראות שהינו עד 33 מ"ר. יש להציג חישוב מפורט.	+	

הקלות מבוקשות:

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

1. הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח אחורי במרחק 0.5 מ' מגבול המגרש במקום 6.00 מ' הקבוע בתכנית
2. הקמת בריכת שחיה בחצר במרווח צדדי במרחק 1.00 מ' מגבול המגרש במקום 3.00 מ' הקבוע בתכנית
3. הקלה בגובה ריצפת חצר מונמכת קיימת בתוך קווי בניין עד מפלס קומת המרתף. תאריך הודעה אחרונה: 17/02/2020 ולא התקבלו התנגדויות.

התייחסות לפרסומים:

סעיפים 1-2 – הפרסום אינו רלוונטי, שכן תכנית 2754 להקמת בריכת שחיה מאפשר בנייתה עד קו בניין 0 מ'. הפרסום בוצע לצורך מסירת הודעות לשכנים הגובלים.
סעיף 3- לפי היתר מס' 2/12 משנת 1990 קיימת חצר אנגלית ברחוב 1.62 לאומת 1.50 מ' המותרים ובשטח של 5.10 מ"ר. אין מניעה לאשר הנמכתה עד מפלס המרתף, וכן הפרסום אינו רלוונטי.

חו"ד מכון רישוי ע"י שרה לסקה 20/04/2020

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: הרחבת בית יחידת דיור אחד, כולל שינוי בהסדר החניה הקיימת דרישת התקן: 0 מקומות חניה
המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

המבנה מצוי באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וביצוע בדיקות גז קרקע. התווסף תנאי בהיתר.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

מוצגים 4 עצים לשימור.
עץ 1-3 במרחק העולה על 5 מ' מקו הבניה.
עץ מס' 4 אצל השכן מסוג דקל אריכתמר אלכסנדרה נמצא במרחק של כ- 2 מ' מחפירה לטובת הבריכה.
על מנת שלא לפגוע בעץ במהלך הבניה, התווסף תנאי לליווי אגרונום לתהליך החפירה והיציקה.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אדריכלות מכון הרישוי

נדרש להציג פריסת גדרות.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	ארואקריה רמה	10.0	30.0	3.0	שימור	
2	דקל סיאגרוס רומנזהוף	4.0	30.0	4.0	שימור	
3	ברכיכטון אדרי	9.0	50.0	5.0	שימור	
4	דקל ארכיתמראלכסנדרה	4.0	15.0	2.0	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י ויקטוריה ולודרסקי 05/09/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי חלקית: טרם בנו בריכת שחיה, חניה מקורה, פרגולות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דווידזון/נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין ובפיתוח שטח המגרש, הוספת בריכת שחיה בלתי מקורה בחצר האחורית עם חדר מכונות תת קרקעית, בניית פרגולות מחומר קל בחצר צדדית ואחורית ופרגולה מחומר קל על מרפסת הגג, הנמכת חצר האנגלית הקיימת עד מפלס המרתף, שינויים בגבולות המגרש וקירוי 2 מקומות החניה הקיימים במרווח הקדמי, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. השלמת מידות הפרגולות ומידות הבלטותן מחוץ לקוי הבניין המותרים (עד 40% מחוץ לקווי הבניין).
2. צביעת הפרגולות החדשות, וקירוי מקומות החניה במפרט.
3. הצגת שטח של 2 הפרגולות ושטח קירוי מקומות החניה בחישוב השטחים.
4. התאמת גובה הגדר בגבול המגרש הצדדי-מזרחי עד לגובה של 1.50 מ' בלבד.
5. התאמת מרתף להוראות תכ"ע/1 לעניין יעוד;
6. סימון גובה מסתור אשפה עד 1.50 מ'.
7. הקמת בריכת שחיה במרחק של 1.0 מ' מגבול המגרש האחורי כדי לאפשר גישה בטיחותית לבריכה.
8. הצגת פרישת גדרות בגבולות המגרש

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הריסת כל הבניה הקיימת מעבר לקו הבניין האחורי וצדדי- מזרחי (המסומנים להריסה במפרט) בזמן ביצוע עבודות הבניה.
2. בעלי ההיתר אחראים לכך שבריכת השחיה תעמוד בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בזמן הוצאת ההיתר.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0110-20-1 מתאריך 18/05/2020

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין ובפיתוח שטח המגרש, הוספת בריכת שחיה בלתי מקורה בחצר האחורית עם חדר מכונות תת קרקעית, בניית פרגולות מחומר קל בחצר צדדית ואחורית ופרגולה מחומר קל על מרפסת הגג, הנמכת חצר האנגלית הקיימת עד מפלס המרתף, שינויים בגבולות המגרש וקירוי 2 מקומות החניה הקיימים במרווח הקדמי, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. השלמת מידות הפרגולות ומידות הבלטותן מחוץ לקוי הבניין המותרים (עד 40% מחוץ לקווי הבניין).
2. צביעת הפרגולות החדשות, וקירוי מקומות החניה במפרט.
3. הצגת שטח של 2 הפרגולות ושטח קירוי מקומות החניה בחישוב השטחים.
4. התאמת גובה הגדר בגבול המגרש הצדדי-מזרחי עד לגובה של 1.50 מ' בלבד.
5. התאמת מרתף להוראות תכ"ע/1 לעניין יעוד;
6. סימון גובה מסתור אשפה עד 1.50 מ'.
7. הקמת בריכת שחיה במרחק של 1.0 מ' מגבול המגרש האחורי כדי לאפשר גישה בטיחותית לבריכה.
8. הצגת פרישת גדרות בגבולות המגרש

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. הריסת כל הבניה הקיימת מעבר לקו הבניין האחורי וצדדי- מזרחי (המסומנים להריסה במפרט) בזמן ביצוע עבודות הבניה.

עמ' 6

0993-003 20-0481 <ms_meyda>

2. בעלי ההיתר אחראים לכך שבריכת השחייה תעמוד בכל התקנות והתקנים הרלוונטיים התקפים בזמן הוצאת ההיתר.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0457	תאריך הגשה	26/03/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	חיות פרץ 20 רחוב בורוכוב 9	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	111/6904	תיק בניין	0075-009
מס' תב"ע	תמ"א 4/ב, ע, 2720, 2650, 2331	שטח המגרש	510

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סעדיה צורי	רחוב השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054
בעל זכות בנכס	יפו תל אביב הבית בבורוכוב 9 בע"מ	רחוב השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054
עורך ראשי	גיא- גלמן ענת	רחוב לילינבלום 22, תל אביב - יפו 6513216
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מיופה כח מטעם המבקש	סעדיה צורי	רחוב השלושה 2, תל אביב - יפו 6706054

מהות הבקשה: (אדר' שמעון ברנשטיין)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתרים מס' 15-1329 (המקורי) שתוקפו הוארך עד 03/03/2022 בבניין לשימור הכוללים:
- ביטול קומות מרתף 2 - ו- 1- המיועדים ל-19 מקומות חנייה (2-) - ו- יחידת דיור מס' 15 (1-) והקמת מתקן חנייה רובוטי בעל 5 מפלסים, עבור 17 מקומות חנייה.
- בכל הקומות: שינויים פנימיים.
- בקומה ד': שינויים בחלוקת שטחים בין הדירות, הזזת מיקום המדרגות הפנימיות בדירה מס' 14, ביטול החדר הממוגן בדירה מס' 14 ועיבוי הרצפה.
- בקומת הגג: הקמת ממ"ד לדירה מס' 14, עיבוי הרצפה והקמת עמודים פנימיים.
- בקומת הגג העליון: עיבוי הרצפה, בחצר שינויים בפיתוח שטח וביטול דק מעץ בחצרות צדדיות.
- לאחר השינויים הנ"ל, בבניין יהיו 14 יח"ד

מצב קיים:

בניין לשימור בשלבי בנייה לפי היתר מס' 15-1329.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי	הקמת בניין בן 3 קומות עבור 9 יח"ד.	1935	1039
היתר שינויים	תוספות ושינויים בבניין לשימור בן 3 קומות הכוללים: תוספת 2 קומות מרתף והקמת 3 קומות חדשות עבור 5 יח"ד.	10/03/2016	15-1329
	הארכת תוקף ההיתר לשנתיים נוספות.	27/04/2017	17-0347
	הארכת תוקף לשנתיים נוספות ואחרונות עד ה- 03/03/2022	24/03/2019	19-0389

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של חברת יפו- תל אביב והבקשה חתומה ע"י מיופה כוחה.

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ב'2650/ע'):

קומות	מותר	מוצע	סטייה
קומות	קומת מרתף המיועדת לשימושים עיקריים/שרות לפי תמריצים של תכנית ב'2650 + 3 מרתפי חניה	5 מפלסים של חניון רובוטי בעומק של כ-12.5 מ'	עומק מתקן חניה התת-קרקעי המוצע אינו עולה על עומק בנייה התת-קרקעית המותרת לפי תמריצי תכנית ב'2650, ניתן לאשר.
שימוש	חניה/מחסנים דירתיים/אחסנה מסחרית/דירת מגורים	חנייה רובוטית	
תכסית	לפי קונטור הבניין למעט מרתף חנייה	מחוץ לקונטור הבניין, לטובת חנייה ובחריגה מקו המגרש לחלקה הסמוכה בפרץ חיות 22.	ראה הערה מס' 1

הערות נוספות:

- ניתן לראות שבקומות המרתף קיימת חריגה מקו המגרש לכיוון המגרש הצפוני, מבירור שנעשה הובהר שקיימת הסכמה משותפת של בעלי שתי החלקות, בנוסף קיים היתר לכתובת פרץ חיות 22 מס' 0093-17 מה- 09/05/17 שבו המרתף חורג בהתאמה למגרש המבוקש.
- הבקשה לא כוללת תוספת שטח כלפי המאושר בהיתר.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 05/04/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי'

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה שנטען בתאריך 4.11.19

הבקשה כוללת: שינויים להיתר בזמן בנייה, כולל שינויים במתקן חנייה אוטומטי תת קרקעי. מתוכננים תוספת 5 יחידות דיור (3 יחידות בשטח עד 120 מ"ר ו-2 יחידות בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חנייה בנספח תנועה.

דרישת התקן: 5.6 מקומות חנייה לרכב פרטי מתוכנן: 17 מקומות חנייה לרכב פרטי, כולל עבור הדירות הקיימות במתקן חנייה אוטומטי תת קרקעי הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד אור מהנדסים המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

הבקשה היא שינויים להיתר קיים לתוספת קומות- שינויים בקומות ד' וגג וכן שינוי תת קרקע וחניון אוטומטי. מפלס רצפת הקומה העליונה (ביחס לכניסה הקובעת): +16.86 שימושים מבוקשים: מגורים. יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

הבקשה איננה דורשת התייחסות באשפה. המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

הגיעה האדריכלית ענת לפגישה:

לכתובת זו כבר נמסר היתר בניה מס' 15-1329 בבקשה להיתר מס' 2014-1928 במגרש קיים עתה אתר בניה בשלבים מתקדמים.

בבקשה הנוכחית מבוקשת (רטרואקטיבית), הקטנת שטח המרתף יחסית להיתר שניתן בכתובת זו.
בהתייחס לעצים, אין כל שינוי בייעוד העצים.

לסיכום:

חוות דעת מפורטת ניתנה בבקשה להיתר מספר 2014-1928.
יש למלא את כל התנאים וההוראות הנוגעות לנושא העצים ואשר נקבעו בהיתר מס' 15-1329, שניתן לבקשה מספר 2014-1928.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה
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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
3	שסק מצוי	15.0	30.0	1.5	כריתה	1,129
8	אילנטה בלוטית	10.0	4.	4.	כריתה	1,641
9	פיקוס השדרות	10.0	80.0	5.	שימור	36,625
10	פיקוס השדרות	10.0	50.0	5.	שימור	31,400
12	ווינטוניה חוטית	20.0	5.	5.	שימור	14,400
13	ווינטוניה חוטית	20.0	5.	5.	שימור	14,400

חו"ד מחלקת פיקוח:**אוסקר סילביו קריקון 25/12/2019**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: מבצעים עבודות שלד. יוצקים תקרה בקומה 5.

חו"ד נוספות:**נכסים - מירי גלברט 16/09/2019**

חלקה 111 בגוש 6904 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

מבנים לשימור - עדי רוז 20/06/2019

בורוכוב 9, חיות פרץ 20 - מבנה לשימור
בקשה לחוות דעת מח' שימור לתכנית שינויים, 20.6.19

המבנה תוכנן ע"י אדריכל מרדכי רוזנגרטן בסגנון בין לאומי ב-1935 כבנין מגורים.
לשימור מתוקף תכנית השימור 2650. המבנה ממוקם בלב העיר, באזור החיץ של הכרזת אונסק"ו, "העיר הלבנה".

לאחרונה הוציאו למבנה הארכת תוקף להיתר מס' 15-1329.
ההיתר כולל: תוספת של: 2 קומות בקונטור, קומת ק.גג חלקית, 2 קומות מרתף, מעלית, ממ"דים ושינויים פנימיים, בתנאי שימור/שיפוץ המבנה על פי המקור

היום מבקשים: ביטול שני מרתפיי חניה ותליית המבנה, ובמקום זה חפירת מרתף עם 4 מפלסי חניה במתקן רובוטי, ללא שינוי כניסה לחנייה מרחוב פרץ חיות. מציאת פתרון מיגון לדירות החדשות במסגרת שיפור מיגון. שינויים פנימיים בחלוקת הדירות בבניין לשימור ובתוספת החדשה.

מחלקת שימור ממליצה על הבקשה בתנאי שימור / שיקום המבנה בהתאם למקור, לתיק התייעוד, להנחיות ש.מ.מ. ומח' שימור בהתאם לתנאים הבאים:

לפני ביצוע בפועל יש לתאם את הפרטים הבאים:

תכנית גוונים למבנה, פיתוח שטח, תאורת חוץ, פרט דלת כניסה ראשית למבנה ודלתות כניסה לדירת, תיאום ת.ד. ואינטרקום, מיקום שלט היסטורי.

- השלמות לתיק התיעוד אשר אושר 2014, (סקר גוונים)

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור, להטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בגוף הבקשה ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח.
- במידה ומבדיקת מח' הרישוי יעלה כי המבוקש אינו בהתאם לשטחים שניתן להוסיף למבנה ו/או אינו על פי תוכניות תקפות, יש לחזור ולתאם את הבקשה עם מח' השימור.
יש לודא מילוי כל התנאים מהחלטת הועדה ובמידת הצורך לחזור לתיאום סופי עם מח' השימור.

- במידה ובמהלך ביצוע העבודות יתגלו פרטים שלא היו ידועים קודם לכן, יש לידע את מח' השימור ולהטמיע את הנתונים החדשים/נוספים בתיק התיעוד ובגוף הבקשה וכן לתאם ולאשר את המשך העבודות לפני הביצוע בשטח. תיק התיעוד למבנה אושר. בכל מקרה, במידה וידרשו, יוצגו פרטים לביצוע, לתיאום ואישור עם מח' השימור, לפני הביצוע בשטח.

אדרי' ירמי הופמן
מנהל מח' השימור
עדי רוז, אדרי'

חות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדרי' שמעון ברנשטיין)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתרים מס': 15-1329 ו- 17-0347, 19-0389 בבניין לשימור, הכוללים:

1. ביטול 2 קומות המרתף לרבות יח"ד אחת המאושרת במרתף העליון והקמת 5 קומות לטובת מתקן חנייה רובוטי.
2. שינויים פנימיים בדירות.
3. עיבוי הרצפות בקומות התוספת.
4. הסדרת ממ"ד לדירה מס' 14 בקומת הגג (מפלס העליון של דירת הדופלקס הנ"ל).
5. שינויים בפיתוח שטח.

לאחר השינוי בבניין יישארו 14 יח"ד.

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

תנאים להיתר

מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

מילוי כל דרישות מחלקת השימור.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. ההיתר כפוף לתנאים המפורטים בהיתרים מס': 15-1329, 17-0347 ו- 19-0389 ואין בו הארכת תוקפו של ההיתר הקודם.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0110-20-1 מתאריך 18/05/2020

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתרים מס': 15-1329 ו- 17-0347, 19-0389 בבניין לשימור, הכוללים:

6. ביטול 2 קומות המרתף לרבות יח"ד אחת המאושרת במרתף העליון והקמת 5 קומות לטובת מתקן חנייה רובוטי.
7. שינויים פנימיים בדירות.
8. עיבוי הרצפות בקומות התוספת.
9. הסדרת ממ"ד לדירה מס' 14 בקומת הגג (מפלס העליון של דירת הדופלקס הנ"ל).

10. שינויים בפיתוח שטח.

לאחר השינוי בבניין יישארו 14 יח"ד.

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

תנאים להיתר

מילוי דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

מילוי כל דרישות מחלקת השימור.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין או בשטח המגרש.
2. ההיתר כפוף לתנאים המפורטים בהיתרים מס': 15-1329, 17-0347 ו-19-0389 ואין בו הארכת תוקפו של ההיתר הקודם.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0503	תאריך הגשה	06/04/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד

כתובת	כרמיה 13	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	114/7085	תיק בניין	0070-013
מס' תב"ע	ע, 2268, 2720	שטח המגרש	284

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מאיר אסף	לא עיר אריאל שרון - גבעתיים 4, תל אביב - יפו 532004
בעל זכות בנכס	חברס צבי	לא עיר אריאל שרון - גבעתיים 4, תל אביב - יפו 532004
עורך ראשי	פרדו יניב	רחוב הרצל 119, תל אביב - יפו 6655518
מתכנן שלד	סייג יגאל	רחוב המלאכה 2, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (אדר' שמעון ברנשטיין)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מספר 14-1001 מתאריך 27.01.15 והיתר שינויים מס' 17-0307 מתאריך 09.11.17 בבניין מגורים לשימור בן 5 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף, בשלבי בנייה, הכוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. במפלס מתקן החנייה התחתון : שינוי מיקום קירות הדיפון ועומק המתקן. 2. במפלס מתקן החנייה העליון : הקמת חדר משאבות ומאגר מים. 3. בקומת המרתף 1- : ביטול מאגר מים, שינוי בצורת מדרגות פנימיות המתחברות לדירה מס' 1 הנמצאת בקומת קרקע למרתף שצמוד לה והעמקת החצרות האנגליות עד מפלס הקומה. 4. בקומת הקרקע: תוספת קירות חיזוק פנימיים. 5. בקומה א': שינויים פנימיים. 6. בקומה ב': איחוד דירות 5 ו- 6 וביטול חדר משופר מיגון. 7. בקומות ג' ו- ד': שינויים פנימיים. 8. בקומת הגג: שינוי במיקום וצורת הג'קוזי. <p>סה"כ לאחר השינויים יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, עבור 7 יח"ד.</p>

מצב קיים:

בניין מגורים לשימור בשלבי בנייה בן 5 קומות וחדר יציאה לגג.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	שינויים ותוספות בנייה בבניין מגורים לשימור בן 3 קומות המכיל 6 יח"ד, הכוללים: תוספת 2 קומות עבור 2 יח"ד, אחת בכל קומה, בניית חדר יציאה לגג ומעלית פנימית.	27/01/2015	14-1001
	הארכת תוקף ההיתר לשנתיים נוספות	01/09/2016	16-0490
	שינוי שם בעל ההיתר	11/12/2016	16-0991
	שינויים כלפי היתר מס' 14-1001 הכוללים: שינויים במרתף, הסדרת 12 מקומות חנייה במתקן אוטומטי, שינויים בחלוקת השטח הפנימי, ביטול ממ"דים והוספה של חדרים משופרי מיגון, הוספת ג'קוזי, סה"כ יתקבל בניין עבור 8 יחידות דור.	09/11/2017	17-0307

19-0624	07/07/2019	הארכת תוקף ההיתר לשלוש שנים נוספות ואחרונות עד ה- 21/01/2021
---------	------------	--

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות משותפת של 8 בעלים. הבקשה חתומה ע"י מאיר אסף, מיופה כוחם.

הערות נוספות:

1. לבקשה הנ"ל התקבל היתר מס' 19-0624 להארכת תוקף לשלוש שנים נוספות ואחרונות אשר יפוג ב- 21/01/2021, יש לוודא שההיתר יצא לפי מועד הפקיעה שצויין שכן, אין בהיתר זה הארכת תוקף ההיתר המקורי שמספרו 14-1001.
2. ניתן לאשר את איחוד הדירות המבוקש מכח תכנית 3440 החלה על המקום.
3. השטח העיקרי הנוסף המתקבל כתוצאה מביטול ממ"ד של אחת מהדירות ניתן לאשר מכח תכנית 3440. יצויין ששלד הבניין נבנה כולו, כולל הקומה שבה מבוקש איחוד דירות וגם כל שאר הקומות לרבות קומה עליונה חלקית.
4. ממוצע המרפסות אינו גדול מ- 12 מ"ר ממוצע לדירה.
5. שטח הדירה המאוחדת כ- 115 מ"ר.
6. מבוקש שינוי במיקום מאגר המים וחדר המשאבות, מקומה 1- למפלס מתחת המיועד למתקן החנייה, יצויין שגם אחרי שינוי זה חדרי שירות אלה נמצאים מתחת לקונטור הבניין שמעל.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 23/04/2020

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: 12 מקומות חניה

מוצע: 12 מקומות חניה

שינויים המבוקשים במרתפים לעומת היתר מס' 17-0307 (בקשה מס' 17-0493) אינם משנים מספר מקומות חניה. נשארים 12 מקומות חניה במתקן חניה אוטומתי כפי שאושר בהיתר מקורי. המלצה: לאשר את הבקשה.

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

אין צפי לגידול נפחי אשפה לעומת היתר מס' 17-0307 בשל שינוי יעוד זה- מאושר פטור.

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף.

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה / לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים / לדחות את הבקשה

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:

http://gismn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

דוד נימני 08/03/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי חלקית:

מבצעים עבודות שלד

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 05/03/2020

חלקה 114 בגוש 7085 בבעלות פרטית.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

מבנים לשימור - עדי רוז 05/02/2020

כרמיה 13 - מבנה לשימור

חו"ד מח' שימור לתכנית שינויים בזמן ביצוע, 26.1.20

המבנה בכרמיה 13 תוכנן בסגנון בינלאומי, נבנה בשנות ה-30 ושימש למגורים
המבנה לשימור ג' מתוקף תכניות לב העיר.

היום מבקשים לקדם תכנית שינויים בזמן עבודות - מדובר שינויים להיתר מספר 14-1001
שינויים כלפי ההיתר הקיים תוך כדי ביצוע. השינויים כוללים:

איחוד דירות שינויים בחלוקה פנימית ובחזיתות, שינוי מיקום מאגר מים וחדר משאבות במרתף והקטנת גובה מרתפים.

ההיתר מותנה בביצוע כל הנחיות השימור התואמות את חו"ד מתאריך 2.6.16, וחו"ד להיתר מתאריך 15.4.13, רצ"ב
2 חו"ד להיתרים.

לפני ביצוע בפועל יש לתאם עם מח' השימור פרטי פתחים, פיתוח שטח ומערכת גוונים.

בברכה,

עדי רוז, אדרי' מח' שימור

ירמי הופמן, מנהל מח' השימור

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

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 14-1001 מתאריך 27.01.15 והיתר שינויים מס' 17-0307 מתאריך
09.11.17 בבניין לשימור בן 5 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף אשר נמצא בשלבי בנייה הכוללים:

- הקמת חדר משאבות ומאגר מים בקומת המרתף המיועדת לחנייה רובוטית.
- שינויים פנימיים בדירות.
- איחוד דירות 5 ו-6.
- שינוי מיקום ותצורת הג'קוזי על הגג.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין המכיל 7 יח"ד.

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 שהיה באותו המועד.
2. ביצוע כל דרישות מכון הרישוי.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. ההיתר כפוף לתנאים המפורטים בהיתר מס' 14-1001 והיתר מס' 17-0307 ואין בו הארכת תוקפו של היתרים
הקודמים.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 18/05/2020 1-20-0110 מתאריך

עמ' 15

0070-013 20-0503 <ms_meyda>

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 14-1001 מתאריך 27.01.15 והיתר שינויים מס' 17-0307 מתאריך 09.11.17 בבניין לשימור בן 5 קומות וחדר יציאה לגג מעל קומת מרתף אשר נמצא בשלבי בנייה הכוללים:

- הקמת חדר משאבות ומאגר מים בקומת המרתף המיועדת לחנייה רובוטית.
- שינויים פנימיים בדירות.
- איחוד דירות 5 ו-6.
- שינוי מיקום ותצורת הג'קוזי על הגג.

סה"כ לאחר השינוי יתקבל בניין המכיל 7 יח"ד.

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 שהיה באותו המועד.
2. ביצוע כל דרישות מכון הרישוי.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
2. ההיתר כפוף לתנאים המפורטים בהיתר מס' 14-1001 והיתר מס' 17-0307 ואין בו הארכת תוקפו של היתרים הקודמים.