

י"ח אדר תשפ"א
 02 מרץ 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0045 תאריך: 24/02/2021 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 פרדי בן צור	
	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 לפי תמ"א 38	בוכמן עדנה	פראג 9	0255-009	21-0100	1
9	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	גלעד בוחניק	דיין משה 136	0758-132	21-0125	2

רשות רישוי

	19/01/2021	תאריך הגשה	21-0100	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תמ"א 38 תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	תוספות בניה תוספות בניה שינויים	תוספות ושינויים תוספות ושינויים תוספות ושינויים	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	פראג 9	כתובת
0255-009	תיק בניין	92/6901	גוש/חלקה
493	שטח המגרש	ע1, 3616א	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בוכמן עדנה	רחוב אחד העם 99, תל אביב - יפו 6425307
מבקש	שיינפלד אבנר	רחוב הס 16, רחובות 7634616
מבקש	פראג 9 תל אביב יזום ונדל"ן בע"מ	רחוב שיינקין 32, תל אביב - יפו 6523212
בעל זכות בנכס	בוכמן עדנה	רחוב אחד העם 99, תל אביב - יפו 6425307
בעל זכות בנכס	שיינפלד אבנר	רחוב הס 16, רחובות 7634616
עורך ראשי	שלסקי מאיר	רחוב חורגין 6, רמת גן 52356
מתכנן שלד	שילר ערן	ת.ד. 69512, תל אביב - יפו 6951235
מיופה כח מטעם המבקש	שגב עמית	רחוב ברוש 16, בחן 3882700
מורשה חתימה מטעם המבקש	רעיף רן	רחוב אשכול לוי 44, תל אביב - יפו 6936129
מורשה חתימה מטעם המבקש	שיינמן דוד	רחוב שיינקין 32, תל אביב - יפו 6523212

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספות כלפי היתר מס' 0782-15 מה-01/11/2015 שתוקפו הוארך בהיתר מס' 0198-18 עד ל-02/11/2018, ואז שוב בהיתר מס' 18-1959 עד ל-02/11/2019 בפעם האחרונה בהיתר מס' 0424-20 עד ל-02/11/2021. הנמצא בשלב בניית השלד בקומה 1-, להריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות ודירת גג, מעל קומת עמודים חלקית ו-2 קומות מרתף, המכיל סה"כ 13 יח"ד הכוללים תכנון מחדש של כל הבניין. הבניין לאחר השינוי יכלול:</p> <p>- במרתף העליון: 12 מחסנים דירתיים, חדרים טכניים, שטח נלווה ל-2 יחידות דיור בקומת הקרקע המכיל: ממ"ד, חדר משחקים, וחדר רחצה עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי וחצרות מונמכות.</p> <p>- בקומת המרתף התחתונה: 24 מקומות חנייה המוצעים ע"י מתקן חנייה אוטומטי בשני מפלסים בעומק של 11.30 מ' עם גישה לכל מפלס באמצעות גרעין מדרגות פנימי ממפלס המרתף העליון וגישה חיצונית מרחוב פראג המוצעת ע"י מעלית רכב הממוקמת במרווח צדדי דרומי.</p> <p>- בקומת הקרקע: לובי כניסה, חדר אשפה, נישת גז בקו המגרש הצדדי הצפוני ו-2 יחידות דיור עם חצר צמודה בחזית עורפית וצדדית, מעלית רכב לירידה לחניון האוטומטי בתחום קומת העמודים.</p> <p>- בקומות 1-4: 2 יחידות דיור הכוללות ממ"ד ומסתור כביסה לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית.</p> <p>- בקומה 5: 2 יחידות דיור הכוללות ממ"ד ומסתור כביסה לכל דירה ומרפסות מקורות פתוחות בחזית קדמית.</p> <p>- בקומת הגג (קומה 6): יחידת דיור אחת הכוללת ממ"ד עם מרפסות גג צמודות בחזית ובעורף ומדרגו פנימיות לעלייה</p>

לשטח גג עליון המוצמד.
על הגג העליון: בריכת שחיה בשטח גג פרטי המוצמד ליחידת הדיור בקומה 6 עם גישה במדרגות עלייה פנימיות משטח הדירה ומתקנים סולאריים ויחידות מזגנים בשטח גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.
בכל קומות הבניין: חדר מדרגות ופיר מעלית הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, מבואות, מעברים ופירים עבור תשתיות.
בחצר: ריצוף, גינון ונטיעות, חצרות אנגליות במרווחים צדדיים ואחורי והקמת גדרות הפרדה פנימיות, נישה לבלוני גז בגבול גדר צדדית צפונית וגמל מים במרווח הצד הדרומי, חניות אופנועים ואופניים, פתחי שחרור עשן מרתפים, כניסה לרכב למעלית הירידה לחניות מרחוב פרג.

מצב קיים:

בניין מגורים קיים בן 4 קומות.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
הריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות ודירת גג, מעל קומת עמודים חלקית ו-2 קומות מרתף, המכיל סה"כ 11 יחידות דיור: 1. בקומות המרתף התחתון: 24 מקומות חנייה באמצעות מתקן חנייה, גרעין הבניין. 2. בקומת המרתף העליון: מחסנים דירתיים, מאגר מים, חדר משאבות, גרעין הבניין, שטחים מוצמדים ל-2 דירות גן. 3. בקומת העמודים החלקית: לובי כניסה, חדר אשפה, חדר עגלות, 2 דירות גן בנות 2 ו-3 חדרים עם ממ"ד וחדרי שירות כ"א. 4. בקומות 1-4: 8 יחידות דיור בנות 2 חדרים עם ממ"ד וחדרי שירות כ"א. 5. בקומת הגג: יחידת דיור אחת בת 3 חדרים וממ"ד, 3 מרפסות גג ופרגולות מחומר קל צמודות לחדרים. 6. בחצר: חצרות פרטיות ומשותפות, פיתוח שטח, נטיעות וגדרות בגבולות המגרש (לאחר הפקעה להרחבת הרחוב), מחסום כניסה למתקן מעלית לרכב.	2015	15-0782
הארכת תוקף היתר מס' 15-0782 בשנתיים נוספות, בדיעבד, מתאריך 02/11/2016 עד 02/11/2018.	2018	18-0198
הארכת תוקף היתר מס' 15-0782 שניתן בתאריך 02/11/2015 עבור הריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות ודירת גג, מעל קומת עמודים חלקית ו-2 קומות מרתף, המכיל סה"כ 11 יח"ד, לשנה נוספת ואחרונה מתאריך 02/11/2018 ועד 02/11/2019 בשל הנימוקים המיוחדים.	2018	18-0959
היתר לשינויים במרתף ובקרקע.	2018	18-0940
הארכת תוקף היתר מס' 15-0782 שניתן בתאריך 02/11/2015 עבור הריסת כל הקיים במגרש והקמת בניין חדש למגורים בן 4 קומות ודירת גג, מעל קומת עמודים חלקית ו-2 קומות מרתף, המכיל סה"כ 11 יח"ד, בדיעבד לשנתיים נוספות ואחרונות מתאריך 02/11/2019 ועד 02/11/2021. הערה: אין בהגשת הבקשה לחידוש היתר על ידי עורך אחר כדי להחליף את עורך הבקשה המקורי. בכפוף להערות והתנאים של ההיתר המקורי ובכפוף לכל דין. לתקופה הנ"ל תתווסף "התקופה הקובעת" כהגדרתה בתקנות שעת חירום (נגיף הקורונה החדש)(דחיית מועדים בענייני תכנון ובניה ותנאים למתן תעודת גמר), התש"ף – 2020.	2020	20-0424

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 9 בעלים. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים שהם 2 מהבעלים ומיפה כוח של החברה מבקשת הבקשה. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ליתר הבעלים ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע 58, 3616א' (רובע 3- רחוב לא ראשי מחוץ לאזור ההכרזה).

- ההיתר הבניין המקורי משנת 1962
 - ההיתר כלפיו מבוקשים השינויים משנת 2015. בהיתר זה צורפה בדיקת ותצהיר מהנדס שלד, המעידה כי נדרש חיזוק הבניין הקיים בפני רעידת אדמה.

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
קווי בניין: קדמי מזרחי לרחוב פראג: צדדי צפוני: צדדי דרומי: אחורי:	6 קומות + קומת גג חלקית	6 קומות + קומת גג חלקית	
זכויות בנייה:	בקומות הטיפוסיות (למעט קומת הקרקע והקומה העליונה החלקית) תכנית נפחית, בתוך קווי בניין לפי התכנית ובמסגרת מס' הקומות המותר. (~כ-1351.78מ"ר)	מבוקשת בנייה מחוץ לקווי בניין בכל הקומות. מבוקשים סה"כ 1541.02מ"ר לבנייה.	כ-189.24 מ"ר בסטייה ניכרת מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
צפיפות:	לפי מקדם צפיפות של 80 מהשטחים הכוללים המותרים בתוך קווי הבניין לרבות נסיונות בקרקע ובגג: = 17 יח"ד	13 יח"ד	
גובה קומה (בין רצפות):	3.30 מ'	3.30 מ'	
רצועה מפולשת:	סגירת קומת עמודים תוך שמירה על רצועה מפולשת ברוחב 3.00 מ'.	מוצעת חניה אופנים וקירות באורך כ-1 מ' בבנייה בחסימה בתחום הרצועה המפולשת.	בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
קומת הקרקע	בקומת הקרקע יוקצו שטחים הנדרשים לשירות כלל הדיירים בבניין: מבואת כניסה שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז. שטחים אלה ימוקמו בתחום הבניין ולא יותר מיקומם מחוץ לו.	מבואת כניסה, חדר אשפה, פירים טכניים, מעלית רכב לירידה לחניון, בתחום הבניין. נישא לבלוני גז במרווח הצד הצפוני בצמוד לגבול המגרש.	נישה לבלוני גז במרווח הצד הצפוני בצמוד לגבול המגרש. בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
קומת גג חלקית: נסיגות ממעקה הגג: לחזית: לאחור: גובה הבנייה: כולל מתקנים טכניים:	3.00 מ' 2.00 מ' עד 4.50 מ' עד 5.00 מ'	2.98 מ' 2.00 מ' 4.45 מ' 4.45 מ'	0.02 מ'
מרפסות: קו בניין קדמי לרחוב פראג: ממוצע שטח:	עד 1.60 מ' סך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין (156 מ"ר)	1.62 מ' עד 14 מ"ר למרפסת בממוצע של 6.35 מ"ר ליח"ד	
מזגנים:	ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שירות אשר לא חורגת מקווי הבניין. -על הגג העליון.	במסתורי הכביסה ועל הגג העליון. לא נראה מיקום המזגנים עבור יחידות דיוור בקומת הקרקע.	יש להראות מיקום המזגנים עבור כל יחידות הדיוור בבניין.
מסתורי כביסה:	כל יח"ד חדשה תחויב במסתור	מוצעים מסתורי כביסה עבור 10 מ-	

סטייה	מוצע	מותר	
יש להראות מיקום פתרון הכביסה עבור כל יחידות הדיור בבניין. מידות מסתור הכביסה המוצעים אינם בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.	13 יחידות הדיור בבניין. לא נראה מיקום פתרון הכביסה עבור יחידות הדיור בקומת הקרקע ובקומת הגג החלקית. מוצעים מסתורי כביסה במידות 0.7מ' רוחב ו-1.90מ' אורך	כביסה. רוחב המסתור יהיה 0.6מ' לפחות ואורכו 2.0מ' לפחות.	עיצוב (על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה)
בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר. ראה הערה מס' 3	- בהתאם להוראות התכנית. - בהתאם להוראות התכנית. לא נראה מיקום המערכות הטכניות לבריכה וכן לא מצורפים פרטי הבריכה למסמכי הבקשה. כמו כן לא נראה פתרון המערכות הטכניות עבור כלל הבניין.	- גובה הבריכה לא יעלה על הגובה המרבי המותר. - מיקום הבריכה יהיה בנסיגה שלא מפתח מ-1.00מ' ממעקה הגג. - הבטחת פתרונות למתקנים ולמערכות הטכניות.	מפלס הגג העליון בריכת שחיה
0.45מ' בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר. בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר. בחריגה מהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	3.45מ' ללא נסיגה ללא פרט וחומר המצללה.	גובה המצללה לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות. נסיגה ממעקה הגג לא תפחת מ-1.20 מ'. פירוט חומרי ופרטי מצללה	מצללה על הגג: (בחזית הקדמית)

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

סטייה	מוצע	מותר	
	2 קומות	2 קומות עליונות + 4 קומות עבור שטחי שירות כלליים.	קומות:
ניתן לאשר את עומק מתקן החניה המבוקש לשם תפקוד הבניין.	קומת מרתף עליונה : 4.92מ' קמת מרתף תחתונה : 6.82מ' עבור מתקן חניה	בקומות המרתף העליונות עד 4.00 מ' נטו בקומה התחתונה עד 3.50 מ' נטו	גובה:
	חניה, מחסנים דירתיים, חדרי משחקים בשטחים מוצמדים ליחיד בקומת הקרקע, מתקנים טכניים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש:
	12 מחסנים בשטח של עד 3.94מ"ר	במספר שאינו עולה על מספר יחידות הדיור (13) בבניין ובשטח של עד 12 מ"ר	מחסנים דירתיים:
	בהתאם להוראות התכנית.	שטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.	שטח נלווה לדירה בקומת הקרקע:
	85%	80% משטח המגרש- לפי הוראות תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש.	תכסית:

התאמות:

הערות	לא	כן	
מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה	+	+	- גודל חדרים - רוחב חדר מדרגות - אוורור

הערות	לא	כן	
פתרון האוורור עבורם.			
		+	<u>מרפסות וגזוזטראות</u> -עיצוב אחיד של המרפסות
		+	<u>עיצוב המעטפת</u>
הנראה בחזיתות אינו תואם את הנראה בהדמיות המצורפות למסמכי הבקשה ו וחומרי הגמר המוצעים אינם תואמים את הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.	+		<u>חיפוי מעטפת הבניין</u>
לא נראה מיקום דודי האגירה עבור כל יחידות הדיוור בבניין. לא ניתן לאשר.	+		<u>דודי אגירה</u>
לא צורפה פריסת הגדרות לתכנית, מהחתיכים נראה כי מבוקשות גדרות בגובה העולה על הגובה המרבי על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה וכי מבוקשות גדרות מחוץ לגבולות המגרש. לא ניתן לאשר.	+		<u>גדרות</u>
		+	<u>חצרות אנגליות</u>
- מוצג פיר אוורור במרווח הקדמי. - יש להצר את שביל הפינוי של עגלות האשפה לרוחב של 1.6 מ' נטו - יש להגדיל את רצועת הגינון הקדמית בהתאם. - מוצג גמל מים במרכז המרווח הקדמי (ולא בצמוד לקו המגרש הצדי כנדרש) ללא מסתור. - מוצגת רצועת גינון קדמית ללא מילוי אדמה וגודל בתי גידול כנדרש. - יש לצמצם שטחים מרוצפים במרווח הקדמי והרצועה המפולשת ולהגדיל שטחי גינון. - מוצעים פתחים רבים למגרש בניגוד למדיניות הועדה. - מוצע גינון באדניות המוגבהות ממפלס הרחוב בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה. - התקבלה חוות דעת שלילית בתחנת אדריכלות במכון הרישוי.	+		<u>פיתוח שטח</u>
		+	<u>מפלס כניסה קובעת</u>

הערות נוספות:

- השינויים והתוספות המבוקשים משנים מהותית את תכנית ההיתר כפי שאושרה בהיתר מס' 15-0782 מה- 01/11/2015 שתוקפו הוארך בהיתר מס' 18-0198, בהיתר מס' 18-1959 ו-בהיתר מס' 20-0424 עד ל-02/11/2021 ועל כן הבקשה נבדקת כתכנית חדשה.
- מבוקשת קורה היקפית על הגג העליון מעל מרפסת הגג בחזית הקדמית לרחוב פרג. ללא מילוי פנימי של קורות כמצללה אך לא ניתן לקבוע בעתיד כי לא ימלאו את הקורה המבוקשת והמבוקש נבדק כמצללה להוראות התכנית.
- בבניין 13 יחידות דיור. על הגג העליון נראה פתרון ל-9 פאנלים סולאריים בלבד, לא נראה מיקום המערכות הטכניות הנדרשות לבריכה, לא צורפה חו"ד יועץ אינסטלציה כי הפתרון הסולארי מספק את צרכי הבניין כולו. הוראות התכנית מדברות שניתן הקים בריכת שחייה על הגג במידה ונותר שטח לאחר הסדרת כל המערכות הנדרשות לתפקוד הבניין. לא הוצגו כל המתקנים הנדרשים, גם לא ברור האם במסתור בגודל המתוכנן הקטן מהמינימום הנדרש על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה יכול להיות פתרון גם לכביסה, גם לדוד וגם למזגנים.
- הבקשה הוגשה לבדיקה מרחבית עם המלצה שלילית של מכון הרישוי בתחנות תנועה וחניה ואדריכלות.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 14/02/2021

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

תנועה וחניה

לא ניתן לתת חוות דעת תחנת תנועה - חסר סימון שטח המתנה לכניסה למתקן, כולל המידות. המלצה: לדחות את הבקשה

כיבוי אש

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה
המלצה: / לאשר את הבקשה כפוף להשלמת בקרת תכן

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם מכלים ועגלות
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם
נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.
עץ 2 מאושר להעתקה בתוך המגרש.
שאר העצים מבוקשים לשימור. הדיפון כבר נבנה על פי היתר קודם.
יש לנטוע במגרש 2 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ש"ל לעץ.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

מוצג פיר אוורור במרווח הקדמי - לא מאושר. יש להצמיד את פיר האוורור למבנה או לחזית הצד. בהמשך לכך יש להצר
את שביל הפינוי של עגלות האשפה לרוחב של 1.6 מ' נטו ולהגדיל את רצועת הגינון הקדמית בהתאם.
מוצג גמל מים במרכז המרווח הקדמי (ולא בצמוד לקו המגרש הצדי כנדרש) ללא מסתור - לא מאושר.
מוצגת רצועת גינון קדמית ללא מילוי אדמה (ראו חתך ב-ב) או מילוי אדמה שאינו ברוחב 2 מטר (חתך ג-ג) כנדרש.
יש לצמצם שטחים מרוצפים במרווח הקדמי והרצועה המפולשת ולהגדיל שטחי גינון.
פרישת הגדר הקדמית (כחלק מהחזית) אינו מפורט מספיק - מפלס המדרכה מוצג באופן סכמתי אופקי ללא התייחסות
לגבהים בשטח, לא מופיע גובה הגדר, שערים וחומרי גמר.
תיקונים אלה הם מרחביים ולא ניתן לתקנם לאחר ועדה.
המלצה: לדחות את הבקשה

קונסטרוקציה

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.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף להשלמת בקרת תכן

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לדחות את הבקשה

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
1	אזדרכת מצויה	7.0	40.0	8.0	שימור	1,206
2	אזדרכת מצויה	7.0	45.0	8.0	שימור	1,526
3	ציקס מופשל	3.0	30.0	2.0	העתקה	2,880
5	פיקוס השדרות	12.0	23.0	6.0	שימור	3,189

חו"ד מחלקת פיקוח:

דוד נימני 13/08/2019

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

התכנית הנ"ל היתה תכנית שינויים השונה לחלוטין מתכנית ההיתר המקורי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

1. מבוקשת בנייה בחריגה מקווי בניין בכל חזיתות המבנה.
2. מבוקשים כ-189.24 מ"ר בסטייה ניכרת מהוראות התכנית.
3. מוצעת חניה אופנים וקירות באורך כ-1 מ' בבנייה בחסימה בתחום הרצועה המפולשת.
4. הבקשה הוגשה לבדיקה מרחבית עם חוות דעת שלילית ממכון הרישוי בתחנות תנועה וחניה לעניין שטח המתנה למעלית למתקן החניה שכן חסר סימון שטח המתנה לכניסה למתקן, כולל המידות.
5. מבוקשת קורה מקיפה/מצללה מעל מרפסת הגג בחזית הקדמית בחריגה בגובה וללא נסיגה מקו החזית הקדמית.
6. מוצעת נישה לבלוני גז מחוץ לבינוי במרווח הצד הצפוני בצמוד לגבול המגרש. בחריגה מהוראות התכנית.
7. לא נראה מיקום המזגנים עבור יחידות דיור בקומת הקרקע.
8. לא נראה מיקום פתרון הכביסה עבור יחידות הדיור בקומת הקרקע ובקומת הגג החלקית.
9. מסתורי הכביסה קטנים מגודל המינימלי על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה ולא ברור האם קיים מקום מספק למקם בהם דודי אגירה מעבי מזגנים ופתרון לתליית הכביסה.
10. לא נראה מיקום המערכות הטכניות לבריכה וכן לא מצורפים פרטי הבריכה למסמכי הבקשה.
11. לא נראה פתרון המערכות הטכניות עבור כלל הבניין.
12. הנראה בחזיתות אינו תואם את הנראה בהדמיות המצורפות למסמכי הבקשה וחומרי הגמר המוצעים אינם תואמים את הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
13. לא צורפה פריסת הגדרות לתכנית, מהחתיכים נראה כי מבוקשות גדרות בגובה העולה על הגובה המרבי על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
14. מבוקשות גדרות מחוץ לגבולות המגרש.
15. מוצג פיר אוורור במרווח הקדמי.
16. יש להצר את שביל הפינוי של עגלות האשפה לרוחב של 1.6 מ' נטו.
17. יש להגדיל את רצועת הגיבון הקדמית בהתאם.
18. מוצג גמל מים במרכז המרווח הקדמי (ולא בצמוד לקו המגרש הצדי כנדרש) ללא מסתור.
19. מוצגת רצועת גיבון קדמית ללא מילוי אדמה וגודל בתי גידול כנדרש.
20. יש לצמצם שטחים מרוצפים במרווח הקדמי והרצועה המפולשת ולהגדיל שטחי גיבון.
21. מוצעים פתחים רבים למגרש בניגוד למדיניות הועדה.
22. מוצע גיבון באדניות המוגבהות ממפלס הרחוב בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
23. מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה פתרון האוורור עבורם.
24. לא נראה מיקום דודי האגירה עבור כל יחידות הדיור בבניין.

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות, מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-21-0045 מתאריך 24/02/2021

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה שכן:

25. מבוקשת בנייה בחריגה מקווי בניין בכל חזיתות המבנה.
26. מבוקשים כ-189.24 מ"ר בסטייה ניכרת מהוראות התכנית.
27. מוצעת חניה אופנים וקירות באורך כ-1 מ' בבנייה בחסימה בתחום הרצועה המפולשת.
28. הבקשה הוגשה לבדיקה מרחבית עם חוות דעת שלילית ממכון הרישוי בתחנות תנועה וחניה לעניין שטח המתנה למעלית למתקן החניה שכן חסר סימון שטח המתנה לכניסה למתקן, כולל המידות.
29. מבוקשת קורה מקיפה/מצללה מעל מרפסת הגג בחזית הקדמית בחריגה בגובה וללא נסיגה מקו החזית הקדמית.
30. מוצעת נישה לבלוני גז מחוץ לבינוי במרווח הצד הצפוני בצמוד לגבול המגרש. בחריגה מהוראות התכנית.
31. לא נראה מיקום המזגנים עבור יחידות דיור בקומת הקרקע.

32. לא נראה מיקום פתרון הכביסה עבור יחידות הדיור בקומת הקרקע ובקומת הגג החלקית.
33. מסתורי הכביסה קטנים מגודל המינימלי על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה ולא ברור האם קיים מקום מספק למקם בהם דודי אגירה מעבי מזגנים ופתרון לתליית הכביסה.
34. לא נראה מיקום המערכות הטכניות לבריכה וכן לא מצורפים פרטי הבריכה למסמכי הבקשה.
35. לא נראה פתרון המערכות הטכניות עבור כלל הבניין.
36. הנראה בחזיתות אינו תואם את הנראה בהדמיות המצורפות למסמכי הבקשה וחומרי הגמר המוצעים אינם תואמים את הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
37. לא צורפה פריסת הגדרות לתכנית, מהחתיכים נראה כי מבוקשות גדרות בגובה העולה על הגובה המרבי על פי הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
38. מבוקשות גדרות מחוץ לגבולות המגרש.
39. מוצג פיר אוורור במרווח הקדמי.
40. יש להצר את שביל הפינוי של עגלות האשפה לרוחב של 1.6 מ' נטו
41. יש להגדיל את רצועת הגינן הקדמית בהתאם.
42. מוצג גמל מים במרכז המרווח הקדמי (ולא בצמוד לקו המגרש הצדי כנדרש) ללא מסתור.
43. מוצגת רצועת גינן קדמית ללא מילוי אדמה וגודל בתי גידול כנדרש.
44. יש לצמצם שטחים מרוצפים במרווח הקדמי והרצועה המפולשת ולהגדיל שטחי גינן.
45. מוצעים פתחים רבים למגרש בניגוד למדיניות הועדה.
46. מוצע גינן באדניות המוגבהות ממפלס הרחוב בניגוד להנחיות מרחביות/מדיניות הועדה.
47. מוצעים חדרי רחצה ושירותים ללא אוורור טבעי ולא נראה פתרון האוורור עבורם.
48. לא נראה מיקום דודי האגירה עבור כל יחידות הדיור בבניין.

תיקון הבקשה לצורך התאמתה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות, מדיניות הועדה וההנחיות המרחביות תגרום לשינויים מהותיים בתכנית הבקשה.

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0125	תאריך הגשה	24/01/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה (כולל קומת קרקע) הריסה

כתובת	דרך דיין משה 136 רחוב דם המכבים 27	שכונה	ביצרון ורמת ישראל
גוש/חלקה	382/6150	תיק בניין	0758-132
מס' תב"ע	2248, 2691	שטח המגרש	4850

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גלעד בוחניק	דרך דיין משה 136, תל אביב - יפו 6794732
בעל זכות בנכס	גלעד בוחניק	דרך דיין משה 136, תל אביב - יפו 6794732
עורך ראשי	אסתרין פרמן ורד	רחוב עמינדב 36, תל אביב - יפו 6722805
מתכנן שלד	חן איילה	רחוב הגאון אליהו 14, רמת גן 5236483

מהות הבקשה: (אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

מהות עבודות בניה
הרחבת יחידת דיור בקומת הקרקע באגף המערבי של בניין טורי דו קומתי, בבניין הצפוני בחלקה. ההרחבה מבוקשת ע"י סגירת שטח מקורה (מעטפת) בחזית לרחוב.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים דו קומתי טורי ועליית גג, סה"כ 16 יח"ד

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
6-130	1988	תוספת בניה לדירה קיימת בקומה ב' לחזית הדרומית ולחזית מערבית
11-0778	2011	הרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע (הדירה הנדונה), באגף הקיצוני מערבי ע"י סגירה חלקית של השטח הפתוח בין העמודים של הדירה המורחבת בקומה א'
2015-1146	2015	בניית חדר יציאה לגג (כולל ממ"ד), ותוספת שטח של כ- 3 מ' לדירה עליונה (קומה א') באגף האמצעי

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 48 חלקות משנה, הבקשה חתומה ע"י המבקש. ולכל שאר חלקות המשנה נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

- על המגרש חלות הוראות תכנית ההרחבות 2248, המבנה מוגדר כטיפוס C, לפיה ניתן להרחיב את הדירות הקיימות בהתאם לנספח הבינוי עד לשטח של 108 מ"ר.
- בשנת 2011 הוגשה בקשה שאושרה בוועדה להרחבת הדירה הנדונה בשטח של 79.34 מ"ר (לא כולל ממ"ד) מתוך 108 מ"ר המותרים
- בבקשה זאת גודל התוספת המבוקשת הינו 18.5 מ"ר. שטח הדירה לאחר ההרחבה 97.84 מ"ר (לא כולל ממ"ד) מתוך 108 מ"ר המותרים.
- הבקשה להרחבת הדירה תואמת את נספח הבינוי טיפוס C.
- על גביי התכנית מסומנים דשא סינטטי לביטול וכן מחסן מפלסטיק לפרוק.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 17/02/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

איכות הסביבה

התווספו תנאים בהיתר לנושא זיהום קרקע.

המלצה: לאשר את הבקשה.

גנים ונוף

הבקשה היא לתוספת עד 25 מ"ר על הקרקע בבניין למגורים, בתואי ההרחבה קיימת תקרה (הקומה מעל שכבר הורחבה) ורצפת בטון קיימת. המבקש רוצה לסגור בקונטור הקומה הקיימת, בבנייה קלה. הוטענו סקר עצים, תמונות, סימון העצים ע"פ מספרם ויעודם בתכנית הראשית, תכנית מדידה והוקלדה טבלת יעוד. כל העצים במגרש 8-1 מיועדים לשימור. חוות דעת: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית.

מקלוט

הוטענה תכנית חתומה לפטור מפיקוד העורף.

המלצה: לאשר את הבקשה.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	לימון	2.0	20.0	2.0	שימור	2,411
2	ברוש מצוי	12.0	65.0	3.0	שימור	30,867
3	דקל וושינגטוניה	12.0	35.0	4.0	שימור	8,246
4	דקל וושינגטוניה	12.0	35.0	4.0	שימור	8,246
5	זית אירופאי	4.0	10.0	4.0	שימור	904
6	פלפלון דמוי אלה	6.0	10.0	4.0	שימור	703
7	גויאבה	5.0	10.0	4.0	שימור	603
8	דקל וושינגטוניה	14.0	45.0	5.0	שימור	13,800

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 17/09/2020

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

לאשר את הבקשה להרחבת יחידת דיור בקומת הקרקע באגף המערבי של בניין טורי דו קומתי וביטול דשא סינטטי ומחסן פלסטיק, בבניין הצפוני בחלקה. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

מילוי כל דרישות מכון רישוי.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואין בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. מילוי כל דרישות מכון רישוי.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

עמ' 11
0758-132 21-0125 <ms_meyda>

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 1-21-0045 מתאריך 24/02/2021

לאשר את הבקשה להרחבת יחידת דיור בקומת הקרקע באגף המערבי של בניין טורי זו קומתי וביטול דשא סינטטי ומחסן פלסטיק, בבניין הצפוני בחלקה.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר
מילוי כל דרישות מכון רישוי.

הערות
ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואין בכדי לאשר כל בנייה אחרת בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה