

ט"ו אייר תשפ"א
27 אפריל 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0089 תאריך: 25/04/2021 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	אדר' 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	זיידל דוד	קהילת קישינוב 11	0828-011	21-0412	1
	בניה חדשה/בניין מגורים גבוה (מעל 13 מ')	קפיטל פלטינום בצלאל בע"מ	בצלאל 31	0679-031	21-0253	2
	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		צלילי חנינא 2	4180-015		3

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0412	תאריך הגשה	16/03/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	קהילת קישינוב 11	שכונה	הדר-יורסף
גוש/חלקה	577/6636	תיק בניין	0828-011
מס' תב"ע	ע1, ג1, 279, 188, אר, 1821	שטח המגרש	666 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	זיידל דוד	רחוב יהודה הלוי 4, הרצליה 4648102
בעל זכות בנכס	זיידל דוד	רחוב יהודה הלוי 4, הרצליה 4648102
עורך ראשי	ארד יפתח	רחוב קארו יוסף 15, תל אביב - יפו 67014
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (אדר' אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מספר 20-0524 שניתן בשנת 2020 עבור הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, בן 3 קומות עם קומת גג חלקית מעל קומת המרתף עבור 6 יח"ד סה"כ, השינויים כוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • בקומת מרתף (-1): <ul style="list-style-type: none"> - עיבוי קיר דיפון ב 0.10 מ' מ' 0.50 מ' ל 0.60 מ'. - עדכון נספח התנועה ע"י חישוב התקן בהתאם לשטח הדירות וכתוצאה מכך ביטול 2 מקומות חניה במתקן דו-מפלסי (סה"כ 9 מקומות חניה (אחת עבור נכים) במקום 11 שאושרו בהיתר) - הוספת 5 מחסנים דירתיים ע"י הזזת מאגר המים וחדר המשאבות וסידור מחדש של חלוקת הקומה. • בקומת הקרקע: שינויים פנימיים בחדר אשפה ושינויים פנימיים ביח"ד דו מפלסית כתוצאה משינוי מיקום קירות הממד בחלק עליון של הדירה. • בקומות א': שינויים פנימיים ביח"ד בקומה כתוצאה משינוי מיקום ותצורת קירות הממד. • בקומת הגג: שינויים פנימיים בקומה כתוצאה משינוי מיקום ותצורת קירות הממד, שינוי בגודל הפתחים והקטנת שטח פרגולה במרפסת הגג. • בגג עליון: ביטול פתח שחרור עשן חניון. <p>על המגרש: שנוי במיקום שחרור עשן מהחניה ומיקומו במרווח צידי דרומי.</p> <p>הערה: בתאריך 12/04/2021 הטעין עורך הבקשה תוכנית הגשה מתוקנת אשר כללה עדכון של מאזן התנועה לשם קבלת חו"ד מכון רישוי מחלקת תנועה וחניה וחוו"ד בד"רפט זה מתייחסת לתוכנית מתוקנת.</p>

מצב קיים:

על המגרש קיים בית חד קומתי עבור יח"ד אחת, המיועדת להריסה ע"פ היתר מספר 20-0254, טרם החלו לבנות.

ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשת רישוי
21-0210	2021	שינוי שם מתכנן השלד בהיתר מס' 20-0254 שניתן בתאריך 01.06.20 מ-אלון יהודאי ל-ערן שילר.	21-0210

17-1382	היתר עבור הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38, בן 3 קומות עם קומת גג חלקית מעל קומת המרתף, סה"כ 5 יח"ד הכוללות: -בכל גובה הבניין, גרעין של חדר המדרגות הכללי עם פיר מעלית. -כל הדירות כוללות מטבח, וחדרי שירותים. במרתף: 11 מקומות חנייה אחד מהם לנכים ו 2 מ"ח באמצעות מתקן חנייה דו-מפלסי ו 2 חדרי משאבות. בקומת הקרקע: לובי כניסה, שטח פתוח בין עמודים בחזית הקדמית, חדר אשפה, חדר עגלות ואופניים, חללים טכניים, יח"ד דו-מפלסית בקומת הקרקע ו-א' בת 6 חדרים, מדרגות פנימיות לעלות לקומה א', חצר מוצמדת לדירת גן. בקומה א: יח"ד בת 4 חדרים כולל ממ"ד, 2 מרפסות בולטות מקורות, חלק העליון של דירה דופלקס בקומת הקרקע ו-א' בת 6 חדרים כולל ממ"ד, חלל עובר, מרפסת בולטת מקורה. בקומה ב': 2 יח"ד אחת בת 4 חדרים כולל ממ"ד ויח"ד אחת בת 5 חדרים כולל ממ"ד. בקומת הגג: יח"ד אחת בת 5 חדרים כולל ממ"ד, מרפסת גג בלתי מקורה. על המגרש: גדרות בגבולות המגרש, גדרות הפרדה פנימיות, נטיעות ורמפה לירידה למרתף.	2020	20-0254
	תוספת מחסן בחצר לבניין מגורים קיים בן קומה אחת.	18/04/1978	60
	שינויים והגדלת דירה בת 4 חדרים בבניין בן קומה אחת, סה"כ 120.67 מ"ר.	03/06/1963	204
	בית חדש בן קומה אחת הכולל 4 חדרים בשטח כולל של 113.03 מ"ר.	05/02/1962	889

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום.

התאמה לתב"ע (תכנית 1821+מ' +תמ"א 38, אזור הדר יוסף)

סטטיה	מוצע	מותר	
	501.48 מ"ר, מוצעת הקטנת שטח עיקרי בקומה א ב 0.95 מ"ר ובקומה ב 5.91 מ"ר כתוצאה משינוי קונטור ממ"ד ועובי קירות ממ"ד.	<u>קיים בהיתר:</u> 507.84 מ"ר	שטחים עיקריים:
	228 מ"ר, תוספת של 3 מ"ר כתוצאה מעיבוי קירות ממ"ד ושינוי בתצורת הממ"דים תוך שמירה על מקסימום של 9 מ"ר עבור שטח ממ"ד בהתאם למותר.	<u>קיים בהיתר:</u> 225 מ"ר	שטחי שרות (כולל ממ"דים)
2 מ"ח על פי היתר המבוקשים כעת לביטול ע"י הריסת מתקן חניה דו מפלסי. הנ"ל מבוקש כתוצאה מטעות במאזן	<u>מתוכנן:</u> 8 מקומות חניה לרכב פרטי במרתף חניה 1 מקום חניה לרכב נכה 1 מקומות חניה לאופנועה במרתף	<u>קיים בהיתר:</u> 11 מקומות חניה לרכב פרטי (מהם 1 מקום חניה לרכב נכים), 1 מקומות חניה לאופנועים, 5 מקומות חניה לאופניים.	התאמה לנספח תנועה/חניה

סטייה	מוצע	מותר	
התנועה שהגיש יועץ התנועה בהיתר המקורי וכעת עודכן המאזן והני"ל תואם חו"ד מחלקת תנועה וניתן לאישור. (ראה התייחסות בהמשך בחו"ד נוספות – מכון רישוי תנועה וחניה).	5 מקומות חניה לאופניים במחסנים	<u>דרישת התקן:</u> 8 מקומות חניה לרכב פרטי 1 מקום חניה לרכב נכה 1 מקומות חניה לאופנועים 5 מקומות חניה לאופניים בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.	

בנייה על הגג: דירת גג מכח ג'1 בבנייה בו זמנית

סטייה	מוצע	מותר	שטח/תכסית
	ללא שינוי בתכסית או בשטח הדירה בגג (122.75 מ"ר עיקרי עבור יח"ד אחת) מבוקשים שינויים בחלוקה פנימית ובגודל וטירונות למרפסת הגג וניתן לאשר את המבוקש.	קיים בהיתר: 122.75 מ"ר עיקרי עבור יח"ד אחת	

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

סטייה	מוצע	מותר	שימוש
	9 מקומות חנייה (אחד עבור נכים), חדר משאבות, מאגר מים, לובי מעלית ו 5 מחסנים דירתיים (עד 12 מ"ר).	<u>קיים בהיתר:</u> 11 מקומות חנייה, חדר משאבות, מאגר מים, לובי ומעלית. מותר: חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית	
	ללא שינוי אך מוצע עיבוי קיר הדיפון המרתף שאושר בחציו במגרש הגובל ועל כן אין הגדלת שטח תכסית.	קיים בהיתר: 510.68 מ"ר (76%)	תכסית

חו"ד נוספות:**תנועה וחניה-מכון רישוי - אלכסנדרה גרשטיין 14/04/2021**

חוות דעת מתוקנת לנספח תנועה שנטען ב - 12.4.21 ותכנית אדריכלית מ - 12.4.21

הבקשה כוללת: שינויים להיתר, כולל במרתף חניה במבנה החדש עם 5 יחידות דיור (3 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו - 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר) בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

דרישת התקן:

- 8 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לרכב נכה
- 1 מקומות חניה לאופנועים
- 5 מקומות חניה לאופניים
- בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

- 8 מקומות חניה לרכב פרטי במרתף חניה
- 1 מקום חניה לרכב נכה
- 1 מקומות חניה לאופנועה במרתף

5 מקומות חניה לאופניים במחסנים
הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

המלצה
לאשר הסדר חניה

נכסים - מירי גלברט 16/03/2021
חלקה 577 בגוש 6636 בבעלות פרטית.

המבקש סימנה בצהוב להריסה ותכנן גדר אטומה עם מבנה הציבורי לחלקה 771 בגוש 6636.
תנאי לתעודת גמר:

אישור סופי של אגף הנכסים לפינוי גדר האיסכורית, ושנבנתה גדר חדשה בגבולות המגרש עם מבנה הציבורי לחלקה 771 בגוש 6636.
לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 20-0524 שניתן עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, בן 3 קומות עם קומת גג חלקית מעל קומת המרתף עבור 6 יח"ד סה"כ כוללים:

- בקומת מרתף (1-):
 - עיבוי קיר דיפון ב 0.10 מ' מ' 0.50 מ' ל 0.60 מ'.
 - ביטול 2 מקומות חניה במתקן דו-מפלסי, סה"כ 9 מקומות (אחד עבור נכים)
 - הוספת 5 מחסנים דירתיים ע"י הזזת מאגר המים וחדר המשאבות וסידור מחדש של חלוקת הקומה.
- בקומת הקרקע: שינויים פנימיים בחדר אשפה ושינויים פנימיים ביח"ד דו מפלסית כתוצאה משינוי מיקום קירות הממד בחלק עליון של הדירה.
- בקומות א': שינויים פנימיים ביח"ד בקומה כתוצאה משינוי מיקום ותצורת קירות הממד.
- בקומת הגג: שינויים פנימיים בקומה כתוצאה משינוי מיקום ותצורת קירות הממד, שינוי בגודל הפתחים והקטנת שטח פרגולה במרפסת הגג.
- בגג עליון: ביטול פתח שחרור עשן חניון.
- שינוי במיקום שחרור עשן מהחניה ומיקומו במרווח צידי דרומי.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הגשת נספח לצורך רישום תקנה 27 עבור שטחים משותפים

הערות

1. ההיתר כפוף לכלת התנאים המופיעים בהיתר המקורי מספר 20-0524
2. ההיתר הינו לתוכן המפורט בלבד.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-21-0089 מתאריך 25/04/2021

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 20-0524 שניתן עבור הקמת בניין חדש מכח תמ"א 38, בן 3 קומות עם קומת גג חלקית מעל קומת המרתף עבור 6 יח"ד סה"כ כוללים:

- בקומת מרתף (1-):
 - עיבוי קיר דיפון ב 0.10 מ' מ' 0.50 מ' ל 0.60 מ'.
 - ביטול 2 מקומות חניה במתקן דו-מפלסי, סה"כ 9 מקומות (אחד עבור נכים)
 - הוספת 5 מחסנים דירתיים ע"י הזזת מאגר המים וחדר המשאבות וסידור מחדש של חלוקת הקומה.
- בקומת הקרקע: שינויים פנימיים בחדר אשפה ושינויים פנימיים ביח"ד דו מפלסית כתוצאה משינוי מיקום קירות הממד בחלק עליון של הדירה.
- בקומות א': שינויים פנימיים ביח"ד בקומה כתוצאה משינוי מיקום ותצורת קירות הממד.

עמ' 5

0828-011 21-0412 <ms_meyda>

- בקומת הגג: שינויים פנימיים בקומה כתוצאה משינוי מיקום ותצורת קירות הממד, שינוי בגודל הפתחים והקטנת שטח פרגולה במרפסת הגג.
- בגג עליון: ביטול פתח שחרור עשן חניון.
- שינוי במיקום שחרור עשן מהחניה ומיקומו במרווח צידי דרומי.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הגשת נספח לצורך רישום תקנה 27 עבור שטחים משותפים

הערות

1. ההיתר כפוף לכלת התנאים המופיעים בהיתר המקורי מספר 20-0524
2. ההיתר הינו לתוכן המפורט בלבד.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה