

כ"ג אייר תשפ"א
05 מאי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0103 תאריך: 04/05/2021 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	שינויים/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	יהבים ברגסון 7 בעמי	ברגסון 7	2053-007	21-0357	1
7	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	בני עבד	אמונים 22	3089-022	21-0360	2
9	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	פלדסמן נטע לי בלהה	בלבן מאיר 10	3576-010	21-0378	3

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0357	תאריך הגשה	08/03/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד

כתובת	ברגסון 7	שכונה	נוה אביבים וסביבתה
גוש/חלקה	305/6649	תיק בניין	2053-007
מס' תב"ע	ע1, ג1, 2371	שטח המגרש	2527

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יהבים ברגסון 7 בעמי	ת.ד. 177, קרית יערים 9083800
בעל זכות בנכס	גרין אהרן	רחוב ברגסון 7, תל אביב - יפו 6910607
עורך ראשי	כץ עמירם	רחוב אחד העם 126, תל אביב - יפו 6425311
מתכנן שלד	כץ נחום	רחוב הדר 2, הרצליה 4629025
מורשה חתימה מטעם המבקש	יהלום אופיר	ת.ד. 177, קרית יערים 9083800

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

מהות עבודות בניה

שינויים כלפי היתר מס' 17-0364 מיום 27/08/2017, שניתן מכח תמ"א 38, לחיזוק ותוספות בניה, הוספת 2 קומות נוספות וקומת גג חלקית, בבניין קיים בן 4 קומות מעל עמודים (16 יח"ד). לאחר תוספות בניה מכח תמ"א 38 מדובר בבניין בן 7.65 קומות שאושרו בו 25 יח"ד שכעת בבניה.

השינויים המבוקשים כוללים:

- ביטול מרתף כולל חצרות אנגליות ומדרגות פנימיות אשר מוצמד אל דירה מס' 25 בקומת הקרקע.
- בקומת הקרקע: שינוי מיקום הכניסה לבניין והגדלת מבואת כניסה בחזית צפונית, שינויים במחסנים, שינוי במפלסי המחסנים אשר הגישה אליהם מחזית דרומית, הגדלת מחסנים 1 ו-2 בתחום קירות ממ"ד יורדים.
- שינויים במאגר מים וחדר משאבות.
- בקומות א'-ד': שינויים במסתורי המזגנים ובמסתורי הכביסה;
- בקומה ה': הגדלת מרפסות בולטות ושינויים במסתורי הכביסה ובמזגנים.
- בקומה ו': שינוי מיקום ממ"ד דירה מס' 22 והסדרתו בקיר משותף עם ברגסון 5 שינויים פנימיים בדירה, שינוי מיקום הכניסה לדירה מתוך מבואה קומתית, הגדלת שטח מרפסות ושינויים במסתורי הכביסה והמזגנים.
- בקומת הגג: שינוי מיקום ממ"ד בדירה 24 (דירת הגג) והסדרתו בקיר משותף עם ברגסון 5, הגדלת שטח בניה בקומת הגג, שינויים בפרגולה צפונית בהתאם לשינויים בחזית זו, שינוי מיקום הכניסה לדירה מתוך מבואה קומתית, שינויים במסתורי הכביסה.
- בקומת גג עליון: שינויים בתכנית הגג לאור השינויים בקומת תחתיו.
- על המגרש: שינויים בפיתוח השטח על המגרש בתיאום עם בניין 5 אשר אושרו בהיתר מס' 21-0253, ביטול חצרות אנגליות.

הערה: יש לציין כי הוגשה בקשה מס' 20-0768 להארכת תוקף ההיתר שמספרו 17-0364 לשלוש שנים נוספות ועד 20/07/2023. הבקשה אושרה ע"י רשות הרישוי אך ההיתר עדיין לא הוצא.

מצב קיים:

על המגרש קיימים 2 בניינים נפרדים למגורים בהליכי בבניה. הבנין הנדון (ברגסון 7) בן 6 קומות מעל קומת קרקע וקומת גג חלקית בהליכי בניה ע"פ היתר מס' 17-0364 ו-19-0066, שניתן עבור תוספות בניה מכח תמ"א 38, בבניין למגורים קיים. לאחר השינויים, מדובר בבנין בן 6 קומות מעל קומת מרתף חלקית וקומת קרקע, קומת גג חלקית עבור

25 יח"ד.
הבניין המזרחי, ברגסון 5, בן 6 קומות, וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע עבור 25 יח"ד, אשר קיבל היתר בשנת 2015 ומספרו 15-0434 לחיזוק הבניין מכוח תמ"א 38 ע"י סגירה של קומת עמודים, תוספת 2 קומות וקומת גג חלקית, ותוספת של 9 יח"ד מעבר ל 14 יח"ד קיימות (סה"כ 25 יח"ד), 2 הבניינים נמצאים בשלבי בנייה.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
20-0768	הארכת תוקף ההיתר ל-3 שנים נוספות עד לשנת 2023, הבקשה אושרה ע"י רשות הרישוי אך טרם הוצאה.	10/06/2020	
18-1746	שינוי שם בעל ההיתר	02/12/2018	19-0066
16-1252	שינויים-מהיר-הארכת תוקף החלטה	27/08/2017	17-0364
15-0434	תוספות בניה מכח תמ"א 38, בבניין למגורים קיים. לאחר כל השינויים, מדובר בבנין בן 6 קומות מעל קומת מרתף חלקית וקומת קרקע, קומת גג חלקית, סה"כ 25 יח"ד.		
	היתר מקורי לבניין	1963	

בעלויות:

בחלקה 2 בניינים הרשומים יחד כבית משותף בן 32 תת חלקות, הבניין המערבי, הנדון, מס' 7, לאחר תוספות בניה מכח תמ"א, מכיל 25 יח"ד ע"פ היתר מס' 17-0364. בבניין 5 אושרו גם כן 25 יח"ד מכח תמ"א. הבקשה חתומה ע"י עו"ד, מיופה כח מטעם בעלי הנכס. הודעות נשלחו לבעלי הזכות בנכס שלא חתמו וכן לבניין הסמוך ולא התקבלו התנגדויות. הוגשה בקשה להארכת תוקף ההיתר לשלוש שנים נוספות עד 20/07/2023. הבקשה אושרה ע"י רשות הרישוי אך ההתיר עדיין לא הוצא.

התאמה לתב"ע 2371 + תמ"א 38 אזור נווה אביבים)

סטייה	מוצע	מותר	
	אפשרו בהיתר 2*330 מ"ר=660 מ"ר בבקשה זו ללא שינוי.	עד 94 מ"ר לדירה סה"כ 374 מ"ר לקומה כולל שטח גרעין מדרגות, אושרו בהיתר 331.77 מ"ר	שטחים עיקריים - קומה טיפוסית עפ"י תב"ע
	אפשרו בהיתר 15 מחסנים אשר שטח כל אחד מהם קטן מ-5 מ"ר	2 קומות בשטח זהה לקומה טיפוסית מורחבת	- עפ"י תמ"א 38:
	אפשרו בהיתר בקומות א'-ד' ממ"ד בשטח של כ-9 מ"ר כולל עובי קירות. בקומה ה' ו-ו' ממ"ד בשטח של כ-12.3 מ"ר בקומת הגג מוצע ממ"ד בשטח של כ-12.48 ויתרת שטחו חושב כשטח עיקרי.	עד 6 מ"ר למחסן דירת 9+ עובי קירות	שטחי שרות: מחסן ממ"ד
	יח"ד אחת – ללא שינוי	4 יח"ד בקומת קרקע	לפי תמ"א 38 בסגירת קומה מפולשת
	אושר בהיתר: 207 מ"ר מוצע: בקומות א-ד 174.4 מ"ר בקומה ה': 56 מ"ר בקומה ו': 2 מרפסות בשטח 14 מ"ר ומרפסת הדירה המאוחדת	12 מ"ר * 24 = 288 מ"ר ולא יותר מ-14 מ"ר למרפסת	מרפסות

	בשטח של 28 מ"ר, כאשר 14 מ"ר מהם מהווים שטחים עיקריים. סה"כ שטח מרפסות: 272.4 מ"ר		
	13 מ' (ללא שינוי כלפי ההיתר) 4 מ' מקו חזית מערבית 4 מ' מקו חזית מזרחית	4 מ'	קווי בניין קדמי לרח' ברגסון קוו הרחבה 4 מ' מקו חזית חיצונית של הבניין
	16 יח"ד 8 יח"ד 24 יח"ד ללא שינוי כלפי ההיתר	16 יח"ד 8 יח"ד 24 יח"ד	מס' יחידות מותר לפי תכנית 2371 לפי תמ"א 38 סה"כ:
	6 קומות מעל קומת עמודים מלאה+ קומה חלקית – ללא שינוי כלפי ההיתר	4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת 2 קומות+קומה חלקית 6 קומות מעל קומת עמודים מפולשת +קומה חלקית	מס' קומות לפי תב"ע לפי תמ"א 38 סה"כ
אושר נספח תנועה עבור בקשה מס' 20-0546 הכולל שינויים בחניות על המגרש. (היתר בניה מס' 21-0253)			התאמה לנספח תנועה/חניה

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג+ דירת גג מכח ג1'

סטייה	מוצע	מותר	שטח/ תכנית
	אושרו בהיתר 2 חדרי יציאה לגג+1 יח"ד בשטח מעל 80 מ"ר. כעת מבוקש שינוי מיקום הממ"ד בדירת הגג והגדלת שטח הדירה, סה"כ תכנית קומת הגג המבוקשת 244 מ"ר מתוך 377 מ"ר (שטח הגג) המהווה 64.7% משטח הגג.	65% בבנייה בו זמנית כולל דירות גג בשטח 80 מ"ר כולל ממ"ד	
	אושר בהיתר 3 מ' כהקלה, כאשר גובה קומה טיפוסית 2.5 מ' אושר בהיתר 5 מ'	בהתאם לגובה קומה טיפוסית ולא מעל 3 מ' 5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	גובה חדר היציאה לגג גובה כללי
	2 מ' מחזית קדמית אושר בהיתר 2.5 מ' מחזית אחורית אושר בהיתר 0 מ' מחזיתות צדדיות	2 מ' מחזית קדמית 1.2 משאר החזיתות ובתנאים מסוימים ללא נסיגה	נסיגות
	מוצעת גישה דרך חדר המדרגות הכללי	גישה לשטח משותף התאמה לגגות הקיימים	בינוי
לא הוצג גוון הפרגולה	מוצעת פרגולה מבטון, בנסיגה של 1.30 מ' מחזית קדמית ובשטח של 21 מ"ר בחזית אחורית מוצעת פרגולה בשטח של 20 מ"ר, ובנסיגה של 1.50 מ' מחזית הבניין. שטח הפרגולות מהווה 31.7% משטח הגג.	בנסיגות 1.2 מ' מחזית או 1/3 או 10 מ"ר לפי הגדול מבניהם	פרגולה

התאמה לתקנות:

גדרות ההפרדה בגבולות המגרש אושרו כקירות תמך במפלס הקרקע הגבוהה בהיתר מס' 21-0253 עבור ברגסון 5, זאת לאור מדיניות 77-78 ברחוב המדברת על חצרות משותפות ללא גידור וחיבור הטופוגרפיה לשצ"פ מצפון.		+	בנייה במרווחים/בליטות - עמודים לחיזוק
		+	גדרות וגדרות הפרדה
מבוקש שינוי בתצורה ובמיקום מסתור המזגנים לחזית קדמית ואחורית כפי שאושרו בברגסון 5		+	מסתור כביסה ומזגנים

הערות נוספות:

1. ע"פ המלצת מהנסת הרישוי, עורך הבקשה הטעין תכנית מתוקנת בתאריך 13.04.2021 וחוו"ד בדראפט ניתנה עבור תכנית זו.
2. יש להציג בתכנית חישוב השטחים את תוספות הבניה בדירת הגג.
3. יש להציג גוון פרט הפרגולה, ולציין מפלסים בפרטי התכנית.
4. יש להציג את הצפון ע"ג תכניות הבקשה.

חוו"ד מכון רישוי

שרון צ'רניאק 09/11/2020

לתשומת לבך: אין לעדכן חוות דעת בשלב תנאי סף משום שמלל זה אינו מוצג לעורך הבקשה. את כל ההערות יש לכתוב במסך ההערות (מוצגים) במערכת.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פיקוס השדות	12.0	79.0	14.0	שימור	47,032
2	פיקוס חלול	5.0	21.0	4.0	שימור	1,551
3	אזדרכת צויה	3.0	30.0	5.0	כריתה	
4	סיגלון חד עלים	11.0	36.0	7.0	שימור	5,494
6	תמר מצוי	3.0	25.0	6.0	כריתה	378
9	אורן הצנובר	13.0	47.0	13.0	כריתה	17,757
10	מכנף נאה	8.0	25.0	8.8	העתקה	7,222
24	אלמוגן רחב עלים	7.0	35.0	5.0	שימור	4,000
40	מכנף נאה	14.0	25.0	8.0	שימור	5,495
41	מכנף נאה	6.0	15.0	6.0	שימור	1,978
42	מכנף נאה	14.0	24.0	7.0	שימור	5,064
43	פלפלון דמוי אלה	3.0	15.0	2.0	שימור	339
44	פלפלון דמוי אלה	5.0	55.0	3.0	שימור	1,448
45	צאלון נאה	8.0	31.0	7.0	שימור	2,897

חוו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 11/08/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח בניין בבניה יוצקים קירות חיזוק של קומה "א" המבוקש טרם בנוי.

חוו"ד נוספות:

תנועה וחניה-מכון רישוי - מרינה נלקין 05/04/2021

עבור שינויים פנימיים אין דרישה להסדר חניה נוספת- מאושר פטור.

מי אביבים - אחישלום מולאי 01/11/2020

סיכום בדיקה:

אין שינוי בחיבורים הקיימים למגרש קיימים שינויים פנימיים

גנים ונוף-מכון רישוי - גלית בלס 07/03/2019

עמ' 5

2053-007 21-0357 <ms_meyda>

בקשת שינויים להיתרים קיימים לברגסון 5 שמספרו 21-0253 (14199) ו-7 (14619): חו"ד זהה בשתי הבקשות.

ברגסון 5: היתר 14-1086 מיום 16.7.14
לא נעשה מידע מפורט לבקשה, לאחר ועדה נדרש סקר עדכני מלא.
לא הוטען הסקר, נמסר היתר.

ברגסון 7: היתר 17-0364 מיום 15.7.15
ניתן אישור גנים ונוף לפני ועדה בו תואם העתקה של עץ 8 (עץ 7 בבקשה עדכנית, סיגלון בערך 13,294 ש"ח) במגרש.

לבקשה זו:
הוטען סקר ובו 15- עצים, 3 לכריתה לטובת שינויים מבוקשים בקומת הקרקע והחניה.
עצים 3,5,9 מבוקשים לכריתה - נמצאים בקו בניה וחניה.
עץ 7 אושר להעתקה במגרש בהיתר קיים לברגסון 7
עץ 10, מכנף נאה בקוטר 37 ס"מ, מבוקש להעתקה במגרש

לפיכך,
עצים 3,5 ו-9 מאושרים לכריתה.
עץ 10 מאושר להעתקה במגרש.

במגרש ישתלו 10 עצים בוגרים חדשים בערך של 18,135 ש"ח

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-0364 שניתן בתאריך 27/08/2017 ותוקפו הוארך עד לתאריך:
27/08/2023, שניתן מכח תמ"א 38, הכולל 7.65 קומות שאושרו ובהן 25 יח"ד שכעת בבניה.

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

תנאים למתן היתר

1. הגשת שני מפרטים נוספים ובהם דירות הדופלקס (דירה מס' 21 ודירה מס' 23) והשטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

תנאים בהיתר

1. כל המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד.
2. ההיתר ניתן בכפוף לתנאי ההיתר המקורי שניתן בתאריך 27/08/2017 ומספרו 17-0253

תנאים לתעודת גמר

1. רישום תקנה 27 עבור אי פיצול דירת הגג ועבור השטחים המשותפים בבניין

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0103-21-1 מתאריך 04/05/2021

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-0364 שניתן בתאריך 27/08/2017 ותוקפו הוארך עד לתאריך:
27/08/2023, שניתן מכח תמ"א 38, הכולל 7.65 קומות שאושרו ובהן 25 יח"ד שכעת בבניה.

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

תנאים למתן היתר

הגשת שני מפרטים נוספים ובהם דירות הדופלקס (דירה מס' 21 ודירה מס' 23) והשטחים המשותפים יצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין.

עמ' 6
2053-007 21-0357 <ms_meyda>

תנאים בהיתר

1. כל המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד.
2. ההיתר ניתן בכפוף לתנאי ההיתר המקורי שניתן בתאריך 27/08/2017 ומספרו 17-0253

תנאים לתעודת גמר

רישום תקנה 27 עבור אי פיצול דירת הגג ועבור השטחים המשותפים בבניין

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

08/03/2021	תאריך הגשה	21-0360	מספר בקשה
תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות בניה	תוספות ושינויים	מסלול

עגימי וגבעת עליה	שכונה	22 אמונים	כתובת
3089-022	תיק בניין	26/9012	גוש/חלקה
316	שטח המגרש	2660, 2710	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בני עבד	רחוב אמונים 22, תל אביב - יפו 6817456
בעל זכות בנכס	בני פאטמה	רחוב אמונים 22, תל אביב - יפו 6817456
בעל זכות בנכס	עמידר	רחוב הרוקמים 26, חולון 5885849
עורך ראשי	סחליה ז'אק	רחוב אבן סינא 72, תל אביב - יפו 68177
מתכנן שלד	וינלס צבי	רחוב ילין דוד 6, תל אביב - יפו 6296406

מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)

מהות עבודות בניה
תוספת מעלית חיצונית בצמוד לבניין קיים למגורים בן 3 קומות לכל גובהו עם תחנות אצירה בכל קומה

מצב קיים:

על המגרש בניין קיים למגורים בן 3 קומות.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
09-0467	13/09/2009	שינויים, תוספת שטח והקמת 2 קומות חדשות מעל הדירה הצפונית הקיימת בבניין למגורים בן קומה אחת.

בעלויות:

הנכס בבעלות רשות הפיתוח וחתומה על-ידי חברת עמידר.

הערות לבקשה:

- הנכס נמצא בתחום תכנית 2660, באזור מגורים ג' בו קיימת מגבלה לתכנית קרקע של עד 70% משטח המגרש. הבקשה להוספת מעלית מהווה הגדלת תכנית קיימת ולא הוכח בחישוב התאמת התכנית לנקבע בתכנית לעניין התכנית המותרת. ממדידה גראפית נמצא כי הבקשה מהווה הגדלת התכנית בחריגה נוספת מעבר לקיימת ללא התייחסות לכך והחריגה בתכנית לא פורסמה (כ-78%).
- המעלית מוצעת בצמוד למרפסות קיימות, אך הבקשה הוגשה ללא התייחסות למעקה המרפסות ואופן התחברותם עם המעלית. הנ"ל לא מאפשר בחינת המפרט והשפעת הוספת מעלית לדירות הסמוכות.
- במפרט מוצגים מתקנים טכניים לכיוון הרחוב בניגוד למדיניות עיצוב יפו וההנחיות המרחביות ובשונה מההיתר שניתן ב-2009 והבקשה הוגשה ללא התייחסות לכך.
- לא סומן מידה עבור המעבר שנוצר בין המעלית וקיר של מתקנים טכניים. לפי מדידה גרפית נוצר מעבר ברוחב כ-0.80 מ' שאינו מעבר סביר ומספק גישה חופשית ובטיחותית לכל חלקי המגרש בניגוד להוראות תכנית 2710.

חו"ד מחלקת פיקוח:
אולג כושצ'ר 03/09/2020

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יבגניה פלוטקין)

לא לאשר את הבקשה לתוספת מעלית לבניין קיים למגורים בן 3 קומות, שכן:

1. מהווה הגדלת תכנית קרקע בחריגה נוספת מעבר לקיימת ללא התייחסות לכך והחריגה בתכנית לא פורסמה (כ-78%, לעומת 70% המותרים).
2. המעלית מוצעת בצמוד למרפסות קיימות, אך הבקשה הוגשה ללא התייחסות למעקה המרפסות ואופן התחברותם עם המעלית שלא מאפשר לבחון השפעת קיום המעלית לדירות הסמוכות.
3. הוגשה ללא התייחסות למתקנים טכניים שהוספו בחצר לכיוון הרחוב בניגוד למדיניות עיצוב יפו וההנחיות המרחביות ובסטייה כלפי היתר משנת 2009 .
4. מיקום המעלית נוגד הוראות תכנית 2710 לעניין שמירת רוחב מעבר סביר שמספק גישה חופשית ובטיחותית לכל חלקי המגרש .

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 0103-21-1 מתאריך 04/05/2021

לא לאשר את הבקשה לתוספת מעלית לבניין קיים למגורים בן 3 קומות, שכן:

5. מהווה הגדלת תכנית קרקע בחריגה נוספת מעבר לקיימת ללא התייחסות לכך והחריגה בתכנית לא פורסמה (כ-78%, לעומת 70% המותרים).
6. המעלית מוצעת בצמוד למרפסות קיימות, אך הבקשה הוגשה ללא התייחסות למעקה המרפסות ואופן התחברותם עם המעלית שלא מאפשר לבחון השפעת קיום המעלית לדירות הסמוכות.
7. הוגשה ללא התייחסות למתקנים טכניים שהוספו בכיוון הרחוב בניגוד למדיניות עיצוב יפו וההנחיות המרחביות ובסטייה כלפי היתר משנת 2009 .
8. מיקום המעלית נוגד הוראות תכנית 2710 לעניין שמירת רוחב מעבר סביר שמספק גישה חופשית ובטיחותית לכל חלקי המגרש .

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0378	תאריך הגשה	10/03/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	בלבן מאיר 10	שכונה	שפירא
גוש/חלקה	62/6974	תיק בניין	3576-010
מס' תב"ע	ג1, 1,9026, 590, 2691, 2408	שטח המגרש	528

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פלדסמן נטע לי בלהה	רחוב בלבן מאיר 10, תל אביב - יפו 6687629
בעל זכות בנכס	פלדסמן נטע לי בלהה	רחוב בלבן מאיר 10, תל אביב - יפו 6687629
עורך ראשי	זאורוב אברהם	דרך קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו 6653608
מתכנן שלד	זאורוב אברהם	דרך קבוץ גלויות 75, תל אביב - יפו 6653608

מהות הבקשה: (נעמה רבן)

מהות עבודות בניה
הרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה בהמשך לקונטור הדירה המורחבת בקומת הקרקע (כולל שיפור מיגון).

מצב קיים:

בניין בן 2 קומות עבור 4 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הרחבת שתי הדירות באגף הסמוך לכיוון החזית האחורית והצדדית.	1969	469
היתר	הרחבת הדירה בקומת הקרקע באגף הנדון לכיוון החזית הקדמית, האחורית והצדדית.	1990	5-97
בקשת רישוי	בקשה לשינויים והרחבת הדירה הנדונה (כולל שיפור מיגון) והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ופרגולה מעץ מעל מרפסת הגג הסמוכה לו. ההרחבה לצידה של הדירה מוצעת מעל העמודים מעבר לקונטור דירת השכן בקומת הקרקע. הבקשה נדחתה ברשות הרישוי, שכן: 1. ההרחבה לצידה של הדירה מוצעת מעל העמודים מעבר לקונטור דירת השכן למעלה בניגוד להוראות התוכנית. 2. נוגדת הוראות התכנית לעניין סידור חזית אחידה לכיוון הרחוב וכוללת בליטה מעבר לקונטור הגג, תיקון המפרט יהווה שינוי מהותי בתכנון. 3. הוגשה ללא סימון מדויק של כל העמודים ולא מאפשרת לבחון השלכת הבניה המוצעת לדירת השכן. 4. הוגשה ללא סימון הרחבה העתידית עבור שאר הדירות בבניין וללא תכנית פיתוח השטח בניגוד להוראות התוכנית.	2018	18-1238

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף והבעלים שהינם בעלי תת חלקה 3 חתומים על הבקשה. כל שאר הבעלים והחוכרים חתומים על הבקשה. לא נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2408 אזור שפירא)

סטייה	מוצע	מותר	
-	105.7 מ"ר כולל שטח של שיפור מיגון ושטח מרפסת גג מקורה .	110 מ"ר – שטח עקרי	שטחים
-	קדמי- 3.0 מ' לצד- 3.1 מ' לאחור- 4.6 מ'	קדמי לרחוב בלבן מאיר- 2 מ' לצד- 2.0 מ' לאחור- 4.5 מ'	קווי בניין

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - אורור
לאחר שניתן זמן לתיקונים הוגשה מפרט מתוקן הכולל תכנית פיתוח שטח לרבות שבילי גישה ברוחב 1.10 מ' כמקובל באזור.		+	פיתוח שטח /גדרות
לא הוצגו חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד.	+		חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. במסגרת הבקשה מוצע חלון לכיוון המעבר המשותף בכניסה לבניין בניגוד לטיפוס הבניין הוצגו הסכמות כל בעלי הנכס. אציין כי בדירה בקומת הקרקע באותו האגף ובשתי הדירות באגף הסמוך קיימים חלונות בהיתר לכיוון המעבר המשותף.
2. הבקשה כוללת סידור חלון גג (סקייליט) העשוי בלוק זכוכית בגובה 0.5 מ' מפני הגג. בנוסף, הבקשה כוללת הריסת חלקי מעקה הגג וסידור מעקה גג חדש בגובה 1.20 מ'.
3. החזית כלפי הרחוב הוגשה ללא חפיפה עם החלונות בקומת הקרקע. לאחר שניתן זמן לתיקונים הוגש מפרט מתוקן עם חזית אחידה כלפי הרחוב.
4. הבקשה מהווה השלמת הרחבות באגף שלם כאשר הדירה בקומת הקרקע הורחבה.
5. ההרחבה מוצעת עם חלון בולט מפני הגג המשותף בניגוד לעקרונות הבינוי. ניתן לתקן המפרט ללא שינוי מהותי בתכנון.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 21/04/2021

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 אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה 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. מבוקשת כריתה של עץ אחד מת. כל שאר העצים לשימור. אין צורך בפיצוי נופי או בנטיעות חדשות במגרש. במגרש קיימים 7 עצים המיועדים לשימור, חלקם בליווי אגרונום מומחה בנושא טיפול בעצים. ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).
הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

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	ברוש לימון	6.0	25.0	20.0	שימור	1,413
2	עץ הדר	0.	0.	0.	שימור	
3	תמר מצוי	5.0	50.0	0.	כריתה	
4	עץ הדר	0.	0.	0.	שימור	
5	עץ הדר	6.0	20.0	20.0	שימור	603
6	עץ הדר	6.0	20.0	2.0	שימור	603
7	הרדוף הנחלים	0.	0.	0.	שימור	
8	רימון מצוי	0.	0.	0.	שימור	
9	רימון מצוי	0.	0.	0.	שימור	
10	עץ הדר -לא עץ	0.	0.	0.	שימור	
11	עץ הדר	6.0	20.0	10.0	שימור	1,206
12	עץ הדר -לא עץ	0.	0.	0.	שימור	
13	עץ הדר -לא עץ	0.	0.	0.	שימור	

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 23/09/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רבן נעמה)

לאשר את הבקשה להריסת הדירה המזרחית בקומה השנייה ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בקונטור הדירה בקומת הקרקע,

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

תנאים למתן היתר

1. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
2. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין להנחת דעת חברת שמ"מ.
3. ביטול הבלטת חלון מעל פני הגג המשותף.

תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. שיפוץ הבניין להנחת דעת חברת שמ"מ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

לאשר את הבקשה להריסת הדירה המזרחית בקומה השנייה ובנייתה מחדש בצורה מורחבת בקונטור הדירה בקומת הקרקע ,

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

תנאים למתן היתר

1. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
2. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין להנחת דעת חברת שמ"מ.
3. ביטול הבלטת חלון מעל פני הגג המשותף.

תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. שיפוץ הבניין להנחת דעת חברת שמ"מ.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה