

י"ט סיון תשפ"א
30 מאי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0119 תאריך: 30/05/2021 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	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	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סריקוב אביחי	שז"ר זלמן 24	3704-024	21-0390	1
5	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	מקוב דני	סלומון 20	0389-020	21-0450	2
	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	סיף הודא	ציהתל"י 43	3074-043	21-0513	3

בקשה שנדחתה	<p>הבקשה דומה לתוספת מרפסות מקורות בתוך נישות עבור 21 יחידות דיור (מתוך 36 יחידות דיור קיימות) בבניין קיים בן 6 קומות, מעל קומת העמודים. הבקשה נדחתה ע"י רשות הרישוי, שכן:</p> <p>- נוגדת הנחיות מרחביות לעניין הוספת מרפסות שלא עבור כל הדירות באותה חזית.</p> <p>* בבקשה הנוכחית כל הדירות באותה החזית כלולות בבקשה.</p> <p>- 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.</p> <p>* בבקשה הנוכחית לא מוצע שינוי מבחינת מקומות החניה ביחס להיתר הקיים.</p> <p>- נוגדת את הנקבע בתקנות לרבות תמיכת המרפסות על העמודים.</p> <p>* בבקשה הנוכחית העמודים המוצעים כהמשכי הקירות והמוצע תואם לתקנות.</p>	2020	20-0299
----------------	---	------	---------

בעלויות:

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

התאמה לתב"ע (תכנית 2513 / תקנות התכנון והבניה אזור מגורים 4 משנה)

סטייה	מוצע	מותר	
-	שטח המרפסות תואם את הנקבע בתקנות של כ- 12 מ"ר לדירה לרבות השטח שצורף למרפסות על ידי הריסת האדניות הקיימות.	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

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	מרפסת
הוצג פתרון אשפה הקיים מחוץ לגבולות המגרש והבקשה הומלצה ע"י מכון הרישוי ומחלקת התברואה.		+	פיתוח שטח / גדרות
לא הוצגו חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד.	+		חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. הבקשה הוגשה עם ליקויים גרפיים שונים, ניתן זמן לעורך הבקשה לערוך תיקונים אשר בוצעו והוגש מפרט מתוקן.
2. תחילה הבקשה הומלצה בחוות דעת שלילית ע"י מכון הרישוי בתחנת אצירת אשפה, אולם בהמשך התקבל אישורם לפתרון האשפה הקיים מחוץ לגבולות המגרש והבקשה הומלצה בחוות דעת חיובית.

חוו"ד מכון רישוי

שירלי בר 25/05/2021

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".

תנועה וחניה

=====

2 עמודים היורדים לקומת קרקע לא מהווים הפרעה לחניות מס' 26-29. המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

=====

מוצגים מכלים טמונים קיימים ברחוב מחוץ לשטח המגרש.
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

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

חוו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 11/09/2020

ביקרנו במקום, תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמן רבן)

לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות מקורות בתוך נישות עבור 24 יחידות דיור (מתוך 36 יחידות דיור קיימות) בבניין קיים בן 6 קומות, מעל קומת העמודים.

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.

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

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0119-21-1 מתאריך 30/05/2021

לאשר את הבקשה לתוספת מרפסות מקורות בתוך נישות עבור 24 יחידות דיור (מתוך 36 יחידות דיור קיימות) בבניין קיים בן 6 קומות, מעל קומת העמודים.

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.

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

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0450	תאריך הגשה	04/04/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	סלומון 20	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	22/6894	תיק בניין	0389-020
מס' תב"ע	ע1, אף, 9004, 44, 219	שטח המגרש	416

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קוריאט עמליה	רחוב יפה נוף 101, חיפה 3445405
מבקש	ברזילי זאב	רחוב הרצפלד 21, קרית אונו 5556021
מבקש	מיכלוביץ יוכבד פרידה	רחוב הרצפלד 21, קרית אונו 5556021
מבקש	מקוב רועי	רחוב אלוני ניסים 5, תל אביב - יפו 6291919
מבקש	פת דפנה	רחוב הבנים 13, רמת השרון 4721613
מבקש	מקוב דני	רחוב נוה צדק 5, תל אביב - יפו 6515424
בעל זכות בנכס	קוריאט עמליה	רחוב יפה נוף 101, חיפה 3445405
בעל זכות בנכס	ברזילי זאב	רחוב הרצפלד 21, קרית אונו 5556021
בעל זכות בנכס	מיכלוביץ יוכבד פרידה	רחוב הרצפלד 21, קרית אונו 5556021
בעל זכות בנכס	מקוב רועי	רחוב אלוני ניסים 5, תל אביב - יפו 6291919
בעל זכות בנכס	פת דפנה	רחוב הבנים 13, רמת השרון 4721613
בעל זכות בנכס	מקוב דני	רחוב נוה צדק 5, תל אביב - יפו 6515424
עורך ראשי	מאירי יואב	רחוב מטלון 76א, תל אביב - יפו 66857
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205

מהות הבקשה: (נעמה רבן)

מהות עבודות בניה
שינויים כלפי היתר מס' 19-0087 להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים בן 6 קומות וקומה חלקית על הגג מעל 4 קומות מרתפים ל-24 מקומות חניה ולמחסנים ועם מסחר בקומת הקרקע. סה"כ בבניין החדש 22 יח"ד, הכוללים:
1. שינויים בשלוש קומות המרתף התחתונות הכוללים המשך פיר מעלית לקומות אלו וביטול של 2 מקומות בכל קומה, סה"כ בבניין לאחר השינוי- 18 חניות במקום 24 חניות המאושרות בהיתר.
2. בכל קומות המרתף, שינוי מידות של המעלית החיצונית לירידת כלי הרכב למרתף לשם הרחבתה בחלקה הסמוך לממ"דים.

מצב קיים:

טרם החלו לבנות

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	בניין חדש מכוח תמ"א 38 בן 6 קומות וקומה חלקית על הגג מעל 3 קומות מרתפים המיועד למגורים וקומת הקרקע למסחר, קומות המרתף כוללות 24 מקומות חניה ומחסנים. סה"כ בבניין החדש 22 יח"ד	2019	19-0087

הנכס בבעלות פרטית של 6 בעלים פרטיים, והבקשה חתומה ע"י בעלי הנכס.

התאמה לתב"ע 44 ותמ"א 38 :

1. ההיתר המקורי לבניין הוצא במסגרת השטחים המותרים עפ"י התכנית החלה על המקום בתוספת זכויות מכוח תמריצי תמ"א 38. בבקשה הנוכחית מבוקשים שינויים בחלוקה הפנימית בקומות המרתף (2-) - (4-) המבנה בלבד ולפיכך אין מדובר בתוספת שטחים רק בתוספת המשך פיר המעלית לקומות המרתף הנ"ל ושינויים במקומות החניה.
2. התאמה לתכנית ע: 1:
במסגרת ההיתר המקורי לבניין, במרתף התחתון אושר מתקן תלת מפלסי עבור 24 מקומות חניה עם פלטה מסתובבת. הבקשה כוללת שינויים במרתף התחתון במפלסים (2-), (3-) ו-(4-) הכוללים המשך פיר המעלית מקומת הקרקע לקומות המרתף וביטול של 2 מקומות חניה בכל קומה, סה"כ לאחר השינוי מבוקשות 18 חניות במקום 24 חניות המאושרות בהיתר.
בנוסף, מבוקשת הריסה של חלק מקיר הממ"ד הסמוך להמשך פיר המעלית המוצע, ללא שינויים בתכנית המרתף.

הערות נוספות:

1. תחילה הבקשה סורבה במכון הרישוי ולאחר שניתן זמן לעורך הבקשה לתיקונים, הוגש מפרט מתוקן שהומלץ לאישור ע"י תחנת תנועה וחניה במכון הרישוי.
2. לא הוגש תצהיר מהנדס שלד וחישובים סטטיים הנלווים אליו.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 09/05/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה ותכנית אדריכלית שנטענו ב - 6.5.21
הבקשה כוללת: שינויים להיתר, כולל שינוי בהסדר חניה בבניין עם 22 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר ומסחר בשטח 116 מ"ר

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה דרישת התקן:

24.32 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקומות חניה לרכב נכים

3 מקומות חניה לאופנועים

23 מקומות חניה לאופניים

מתוכנן:

16 מקומות חניה במרתפי חניה, כאשר כניסה/יציאה מהמרתף ע"י מעלית רכב

1 מקום חניה לנכה

3 מקומות חניה לאופנועים במרתף

23 מקומות חניה לאופניים במרתף

הוגש נספח תנועה, מתכנן ללציוק הנדסה

חסר

8 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת

גודל המגרש, קו בניין 0 מצד אחד לא מאפשרים הסדר כל המקומות החניה הדרושים

המלצה:

1. לאשר הסדר חניה

2. להעביר לוועדה לאשר פתרון חלופי להסדר 8.32 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 15 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים (לדוגמה חניון ברחוב הגר"א)
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה). יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור : <https://www5.tel-aviv.gov.il/RishuyBniyaToshav/LicensingRequestPages/LicensingRequestLogin.aspx>

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 03/11/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

1. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 19-0087 להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים בן 6 קומות וקומה חלקית על הגג מעל 3 קומות מרתפים ל-24 מקומות חניה ולמחסנים ועם מסחר בקומת הקרקע. סה"כ בבניין החדש 22 יח"ד, הכוללים:
שינויים בקומות המרתף 2, -3, -4 הכוללים המשך פיר המעלית וביטול 2 מקומות חנייה בכל אחת מקומות אלו, סה"כ 18 חניות במקום 24 חניות המאושרות בהיתר ובנוסף, שינוי מידות של המעלית החיצונית לירידת כלי הרכב למרתף לשם הרחבתה בחלקה הסמוך לממ"דים.
2. בהסתמך על חוות דעת מכון הרישוי, לאשר פתרון חלופי עבור 8 מקומות החניה החסרים למילוי דרישות התקן, ע"י השתתפות בקרן החנייה.

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

תנאים למתן היתר

הגשת תצהיר מהנדס שלד וחישובים סטטיים הנלווים אליו למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.

תנאים בהיתר

ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0119-01-21 מתאריך 30/05/2021

3. לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 19-0087 להריסת בניין קיים והקמת בניין חדש מכוח תמ"א 38 למגורים בן 6 קומות וקומה חלקית על הגג מעל 3 קומות מרתפים ל-24 מקומות חניה ולמחסנים ועם מסחר בקומת הקרקע. סה"כ בבניין החדש 22 יח"ד, הכוללים:
שינויים בקומות המרתף 2, -3, -4 הכוללים המשך פיר המעלית וביטול 2 מקומות חנייה בכל אחת מקומות אלו, סה"כ 18 חניות במקום 24 חניות המאושרות בהיתר ובנוסף, שינוי מידות של המעלית החיצונית לירידת כלי הרכב למרתף לשם הרחבתה בחלקה הסמוך לממ"דים.
4. בהסתמך על חוות דעת מכון הרישוי, לאשר פתרון חלופי עבור 8 מקומות החניה החסרים למילוי דרישות התקן, ע"י השתתפות בקרן החנייה.

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

תנאים למתן היתר

הגשת תצהיר מהנדס שלד וחישובים סטטיים הנלווים אליו למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.

תנאים בהיתר

ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.

עמ' 8
0389-020 21-0450 <ms_meyda>

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה