

כ"ו סיון תשפ"א
06 יוני 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0132 תאריך: 03/06/2021 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)	דנטס פדידה דנה	קהילת סופיה 1	0812-001	21-0629	1
6	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אורדן הנדסה ובניין בע"מ	הרב קוק 26	0113-026	21-0660	2

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0629	תאריך הגשה	04/05/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	קהילת סופיה 1 רחוב זרובבל יעקב 6	שכונה	תל ברוך
גוש/חלקה	130/6627	תיק בניין	0812-001
מס' תב"ע	ע1, ג1, א686, 3450, 2710, 256, 2550, א1837	שטח המגרש	473 מ"ר מתוך 946 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פדידה עופר	רחוב קהילת סופיה 1, תל אביב - יפו 6901801
מבקש	דנטס פדידה דנה	רחוב קהילת סופיה 1, תל אביב - יפו 6901801
בעל זכות בנכס	פדידה עופר	רחוב קהילת סופיה 1, תל אביב - יפו 6901801
בעל זכות בנכס	דנטס פדידה דנה	רחוב קהילת סופיה 1, תל אביב - יפו 6901801
עורך ראשי	זאורוב אברהם	רחוב השלום 1, אזור 5801620
מתכנן שלד	זאורוב אברהם	רחוב השלום 1, אזור 5801620

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספת בנייה בבניין מגורים קיים בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף), במחצית המערבית של החלקה, כמפרט:</p> <p>- הקמת מעלית פנימיים עם תחנת עצירה בכל הקומות הבניין כולל קומת הגג. המעלית מוצעת בתוך פטיו פנימי שאושר כלא מקורה בכל גובה הבניין ממפלס המרתף.</p> <p>בקומת מרתף: שינויים פנימיים, ביטול ממ"ד והפיכתו למחסן;</p> <p>- בקומת הקרקע: הפיכת אחד מהחדרים הקיימים לחדר מחוזה (לפי מפרט הבקשה מסומן ממ"ד);</p> <p>- בקומה א': תוספת בנייה בשטח 12.64 ע"י יציקת ריצפת בטון בחלק מחלל העובר, שאושר בין קומת הקרקע וקומה א';</p> <p>- בקומת הגג: תוספת בנייה בכ-8 מ"ר ע"י קירוי פטיו קיים (בחלק מפטיו הנ"ל מוצעת מעלית פנימית עם תחנת עצירה במפלס קומת הגג).</p>

מצב קיים:

<p>מדובר במגרש פינתי הפונה לצד המערבי לרח' יעקב זרובבל, לצד הדרומי לרח' קהילת סופיה ולצד הצפוני לשצ"פ. על המגרש קיימת יח"ד המערבית בלבד בת 2 קומות עם חדר יציאה לגג מעל מרתף, ולפי צילומים המצורפים לבקשה ניתן לראות שיח"ד המזרחית נהרסה ולא נבנתה מחדש.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
20-1214	<p>שינויים ותוספת בניה בבניין מגורים בן 2 קומות וחדר יציאה לגג מעל מרתף עבור יח"ד אחת (קוטג' בקיר משותף) הבנוי בחלק המערבי של החלקה עם בריכת שחיה במרווח אחורי (יח"ד הנדונה), השינויים כוללים:</p> <p>- הקמת מעלית פנימית בתוך פטיו קיים עם עצירה בכל הקומות למעט חדרים על הגג.</p> <p>- הקמת ממ"ד בקומת הקרקע על חשבון חלק מחדר משפחה וניוד שטחי הממ"ד עבור תוספת בניה של כ-15 מ"ר לטובת הקמת ריצפה בתוך חלל עובר שאושר בהיתר בין קומת הקרקע לקומה א'.</p>	2020	

	<p>הבקשה לא הומלצה לאישור ע"י מהנדס הרישוי, כמפורט: "לא לאשר את הבקשה לתוספת שטח בקומה א' ע"י סגירת חלל עובר בין הקומות, שכן: 1. שטח תוספת הבניה חורג מהמותר ומהווה סטייה ניכרת. 2. לא ניתן לאשר ריצפה מעל חלל מעלית, הנ"ל מהווה תוספת שטח מעבר למותר ומהווה סטייה ניכרת. 3. לא ניתן להציג את תנוחות הקומות במפרט הבקשה כ'לא כלולות בבקשה'." לאור המלצה שלילית של מהנדסת הרישוי עורך הבקשה סגר את הבקשה.</p>		
14-1772	הקמת בריכת שחיה וחדר מכונות תת קרקעי בחצר עורפית של יח"ד (קוטג') בן 2 קומות עם חדר יציאה לגג. יח"ד הנדונה.	16/05/2015	15-0313
11-1138	הריסת 2 קוטגיים בני 2 קומות הקיימים בשטח המגרש והקמת בנין חדש למגורים במחצית המערבית בלבד של המגרש, עם קיר אטום לכיוון מזרח, קוטג' בן 2 קומות וחדר יציאה לגג, מעל מרתף, עבור יח"ד אחת. יח"ד הנדונה.	10/05/2012	12-0333
	צו הפסקת עבודה שיפוטי בסטייה מהיתר מספר תיק: 61-3-2012-0384 מספר תביעה: 1 הכנת הודעה לתביעה	08/11/2012	תביעות משפטיות
	צו הפסקת עבודה שיפוטי בסטייה מהיתר מספר תיק: 61-3-2012-0384 מספר תביעה: 2 יצא צו	11/02/2013	
	עבודה אסורה (בסטייה מהיתר) מספר תיק: 61-3-2016-0262 מספר תביעה: 1 נסגרה התביעה	28/06/2016	

בעלויות:

הנכס בבעלות רמ"י וחכירות פרטיות (2 חוכרים) הבקשה חתומה ע"י המבקשים רשומים כחוכרים של 1/2 שטח המגרש. נשלחו הודעות לרמ"י ולחוכרים אחרים לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 256 - הפקדה ב-13/3/1952, 686א' - הופקדה ב-15/3/1973, אזור תל ברוך)

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים ממחצית שטח המגרש (473 מ"ר מתוך 946 מ"ר)
27.70 מ"ר מעבר למותר מהווים 5.85% הנ"ל אושר במסגרת ההיתר המקורי משנת 2012.	קיים לפי היתר: ק.ק: 115.20 מ"ר (24.3%) ק.א: 101.70 מ"ר (21.5%) סה"כ: 216.90 מ"ר המהווים 45.8% מוצע הפיכת אחד מהחדרים הקיימים לחדר מחוזק ותוספת בניה של 12.64 מ"ר בקומה א' על חשבון של החדר המחוזק. שטח קומת קרקע: 115.20 מ"ר שטח קומה א': 114.34 מ"ר	ק.קרקע: 20% = 94.60 מ"ר ק.א: 20% = 94.60 מ"ר סה"כ 40% = 189.20 מ"ר	
2.7% (12.77 מ"ר) מעבר למותר למעבר להקלה כמותית שאושרה בהיתר	סה"כ 299.54 מ"ר (48.7%)		

מותר	מוצע	סטייה
		המקורי ומהווה סטייה ניכרת.
9 מ"ר + עובי קירות	לפי היתר הממ"ד קיים בקומת המרתף בשטח 16.56 מ"ר . כעת מוצעת בניית חדר מחוזק בשטח 12.64 מ"ר בקומת הקרקע.	חדר מחוזק אינו שטח שירות ושטחו יש לכלול בחישוב השטחים העיקרים.
התבי"ע לא קבע שטח שירות נוסף פרט לממ"ד.		
קווי בניין קדמי לרחוב קהילת סופיה	6 מ'	6 מ'
קדמי לרח' זרובבל	6 מ'	6 מ'
צדדי צפוני	4 מ'	4 מ'
צדדי מזרחי	קיר משותף	קיר משותף
מס' יחידות מותר	2 במגרש	קיימת יח"ד אחת – הנדונה במחצית המערבית
מס' קומות	2	2
התאמה לנספח תנועה/חניה	2 מקומות חניה	קיים לפי היתר מוסך ל- 2 מקומות חניה במרווח הקדמי לרח' קהילת סופיה

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג ג1

מותר	מוצע	סטייה
שטח/ תכנית	לפי היתר משנת 2012 אושר חדר היציאה לגג בשטח של 40 מ"ר . כעת מוצעת הקמת מעלית עם תחנת עצירה במפלס קומת הגג וקירוי הפטיו, דבר המגדיל שטח חדר היציאה לגג ל- 47.50 מ"ר	7.50 מ"ר מעבר למותר שמהווה סטייה ניכרת.
גובה	בגובה קומה טיפוסית ולא יותר מ-3.0 מ' 5 מ' כולל מתקנים	קיים לפי היתר : 2.80 מ' 3.80 מ'
נסיגות	2 מ' לחזית 1.20 מ' לצד	קיים לפי היתר : 4.40 מ' בחזית לרח' קהילת סופיה, 1.10 מ' לרח' זרובבל, 2.80 מ' לצד הצפוני

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

מותר	מוצע	סטייה
קומות	1	קיים לפי היתר :

מותר	מוצע	סטייה
	קומה 1	
שימוש	חדר משחקים, חדר כושר, חדר כביסה, מחסן וחדר שירותים.	
תכסית	קיים לפי היתר : 119.91 מ"ר + ממ"ד בשטח של 16.56 מ"ר סה"כ 136.47 מ"ר. כעת מוצעת ביטול הממ"ד ושימוש בשטח שלו למחסן.	שטח ממ"ד 16.56 מ"ר אושר בהיתר . 41.87 מ"ר מעבר לתכסית המותרת של 20% .

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
בנייה במרווחים/בליטות	+	ללא שינוי כלפי היתר
מצללה בחצר: - שטח המצללה	+	ללא שינוי כלפי היתר
פיתוח שטח/גדרות	+	ללא שינוי כלפי ההיתר
בריכות שחיה	+	ללא שינוי כלפי ההיתר
מפלס כניסה קובעת	+	ללא שינוי כלפי ההיתר.

הערות נוספות:

לפי תב"ע 15 סעיף 99':
בבתים צמודי קרקע : היתר בניה ע"פ תכנית זו, יינתן למרתפים בשטח תכסית קומת הקרקע כפי שנקבע בהוראות תכנית הראשית. היתר למרתפים בשטח גדול יותר יינתן לאחר שהשתכנעה הוועדה המקומית כי הדבר דרוש לתפקוד הבית וזאת מכח תכנית זו ולא בדרך של הקלה".
יש לציין שניתן להגדיל תכסית המרתף בתוספת שטח ממ"ד בדרך של הקלה.
המרתף נבנה בשטח של 119.91 מ"ר (25.2%) (לא כולל ממ"ד) המהווים 5.2% מעבר ל- 20% המותרים. הגדלת שטח המרתף מעבר למותר בתוספת שטח הממ"ד לא אושרה כהקלה במסגרת ההיתר.
אין שום הצדקה תכנונית לבטל ממ"ד שאושר בקומת מרתף ולבנות חדר מחוזק בקומת הקרקע, מטרת הבקשה הינה לתוספת בניה בקומה א' כדי לסגור שטח חלל עובר.
הפיכת אחד החדרים הקיימים בקומת הקרקע לחדר מחוזק לא מאפשר שחרור שטחים עיקריים. חדר המחוזק יש לחשב כשטח עיקרי.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 30/05/2021

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

גנים ונוף

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

מרחבים מוגנים

לממ"ד המוצע בקומת הקרקע לא מתוכננים קירות יורדים בקומת המרתף ולכן לא מדובר בממ"ד אלא בחדר מחוזק. אין הצדקה לאשר חדר מחוזק עבור קוטג' ויש לתכנן ממ"ד תקני.
המלצה: לדחות את הבקשה

סיכום מכון הרישוי
המלצה: לדחות 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:
אהרון מיכאלי 01/04/2021
תוכנית תואמת את המצב המבוקש טרם בנוי.

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

- לא לאשר את הבקשה שכן:
- שטח המרתף לאחר ביטול הממ"ד הינו ב- 16.56 מ"ר מעבר לשטח המאושר בהיתר משנת 2012, בניגוד להוראות תב"ע 1;
 - בנית חדר מחוזק בקומת הקרקע לא מהווה שטח שירות ולא אושר ע"י מכון הרישוי;
 - תוספת הבניה בקומה א' הינה מעבר לשטחים המותרים (כולל הקלה כמותית שאושרה בעת הוצאת ההיתר המקורי) ב- 12.77 מ"ר שהינם 2.7% ומהווה סטייה ניכרת.
 - שטח חדר יציאה לגג לאחר הוספת המעלית וקירווי הפטיו הינו 47.46 מ"ר לעומת 40 מ"ר המותרים ומהווה סטייה ניכרת.
 - לא הוצג חתך דרך חלל העובר בכל גובה הבניין (פטיו) ולא הוצג במפרט הקירווי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0132-21-1 מתאריך 03/06/2021

- לא לאשר את הבקשה שכן:
- שטח המרתף לאחר ביטול הממ"ד הינו ב- 16.56 מ"ר מעבר לשטח המאושר בהיתר משנת 2012, בניגוד להוראות תב"ע 1;
 - בנית חדר מחוזק בקומת הקרקע לא מהווה שטח שירות ולא אושר ע"י מכון הרישוי;
 - תוספת הבניה בקומה א' הינה מעבר לשטחים המותרים (כולל הקלה כמותית שאושרה בעת הוצאת ההיתר המקורי) ב- 12.77 מ"ר שהינם 2.7% ומהווה סטייה ניכרת.
 - שטח חדר יציאה לגג לאחר הוספת המעלית וקירווי הפטיו הינו 47.46 מ"ר לעומת 40 מ"ר המותרים ומהווה סטייה ניכרת.
 - לא הוצג חתך דרך חלל העובר בכל גובה הבניין (פטיו) ולא הוצג במפרט הקירווי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0660	תאריך הגשה	09/05/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	הרב קוק 26	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	15/6916	תיק בניין	0113-026
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, ע"מ, 44, 2510	שטח המגרש	310

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אורדן הנדסה ובניין בע"מ	רחוב הירקון 218, תל אביב - יפו 6340515
בעל זכות בנכס	יעקבי יפה	רחוב זאבי רחבעם 38, חולון 5822313
בעל זכות בנכס	תם שושנה	כיכר הגייסות 6, תל אביב - יפו 6706439
עורך ראשי	רובין אלישע	ת.ד. 58195, תל אביב - יפו 6158101
מתכנן שלד	ציזלינג דוד	רחוב המנוף 6, רחובות 7638606
מיופה כח מטעם המבקש	אורדן פנחס	רחוב פישמן מימון 5, תל אביב - יפו 6423605

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'ו/ז'קין)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 17-0395, עבור בניין הנמצא בשלבי בנייה מתקדמים (השלמות לעבודות השלד ועבודות גמר), הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - בכל קומות המרתף: ביטול הגישה למרתפים באמצעות פיר המעלית ושינוי גרם המדרגות הקיים המוביל לקומות הקיימות. - בקומת המרתף התחתונה: הקטנת שטח הקומה ומס' החניית בהתאם לנדרש בתקן (סה"כ 8 מקומות חניה). - בקומת המרתף העליונה: הקטנת שטחי החניה, הגדלת השטח הנלווה ליחידת הדיור בדרומית שבקומת הקרקע ושינוי קונטור החצרות האנגליות הקיימות. - בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, הגדלת שטח יח"ד הדרומית שבקומת הקרקע ושינוי העמודים שברצועה המפולשת. - בכל הקומות הטיפוסיות א'-ד': שינויים קונסטרוקטיביים לרבות תוספת 2 עמודים בפניות החזית המערבית של הבניין. - בקומות א'-ב': שינויים בחלוקת השטחים הפנימית הכוללת הרחבת יח"ד הקיימות ע"י הקטנת השטחים המשותפים. - בקומת הגג החלקית: שינויים בחזיתות, הגבהת גובה הקומה והוספת פרגולות מעץ או ברזל מעל מרפסות גג קדמית ועורפית. - בפיתוח השטח: הזזת מיקום מעלית הרכב והצמדתה לגבול מגרש צדדי מערבי, ביטול המתקנים בגבול המגרש הצדדי מערבי, הקמת מתקנים למים וגז בגבול מגרש צדדי מזרחי, שינויים בגדר הקדמית ושינוי מיקום מדרגות הירידה למרתף. <p>סה"כ יתקבל בניין בן 5 קומות וקומת גג חלקית עבור 7 יח"ד מעל 2 קומות מרתף.</p>

מצב קיים:

מבדיקת מחלקת הפיקוח ב-12.2020, המבוקש בבניה: השלמת עבודות שלד ועבודות גמר.

ממצאי תיק בניין:

מסמכים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך
215	17/02/1933	היתר לבניין בן קומה אחת למגורים עבור יחידת דיור אחת.	היתר

היתר	הריסת בניין קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת מכוח תכנית מ' – הבנייה לא בוצעה בפועל.	27/08/2009	09-1091
היתר	הריסת הקיים במגרש והקמת בניין חדש בן 5 קומות עם קומת גג חלקית מעל קומת מרתף עבור 7 יחידות דיור.	04/09/2017	17-0395
בקשה שנדחתה	בקשה דומה במהותה (שכללה גם הזזת חדר מכונות ומחסן בצמוד לשטח הנלווה לדירה) לבקשה הנדונה שנדחתה ברשות רישוי מסיבות הבאות: <ul style="list-style-type: none"> - שטח במרתף המוצמד לדירה עולה על שטח הדירה בקומת הקרקע ונוגד את הוראות תכנית ע1. - כוללת ביטול נישת חיבור מים ללא כל אישור ו/או התייחסות של מי אביבים. - נוגדת הנחיות מרחביות לעניין: הצגת בתי גידול והקמת מתקני תשתיות. - מהווה הקטנת שטח החלחול ל-14% בניגוד לנקבע בהוראות התכנית תמ"א 34. * יצוין כי לא היה ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה ולעורך הבקשה פעמיים ניתנה אפשרות לתיקון (כולל פירוט הליקויים), עם זאת חלק מהליקויים לא תוקנו כנדרש והבקשה נדחתה.	20/06/2020	20-0226
בקשה שנדחתה	בקשה דומה במהותה לבקשה הנדונה שנדחתה ברשות רישוי מסיבות הבאות: <ul style="list-style-type: none"> - שטח במרתף המוצמד לדירה עולה על שטח הדירה בקומת הקרקע ונוגד את הוראות תכנית ע1. - כוללת ביטול נישת חיבור מים ללא כל אישור ו/או התייחסות של מי אביבים. - נוגדת הנחיות מרחביות לעניין: הצגת בתי גידול והקמת מתקני תשתיות, גדר המוצעת לרחוב. - לא נותנת פתרון למערכת סולרית ומערכת מיזוג אוויר עבור כל הדירות המוצעת בבניין, כפי שאושרו בהיתר המקורי. - כוללת אי התאמה בין חלקי המפרט לרבות סימון כל השינויים המבוקשים כלפי ההיתר וסימונם בכל חלקי מפרט הבקשה. 	07/09/2020	20-0981
בקשה שלא הומלצה ונסגרה לפי בקשת עורך	בקשה דומה במהותה לבקשה הנדונה שהומלצה שלילית (ונסגרה לפי בקשת עורך) מסיבות הבאות: <ul style="list-style-type: none"> - כוללת שינויים במרתפים וביטול בתי הגידול שאושרו במסגר ההיתר המקורי בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות. - גובה קומת הגג החלקית העולה על גובה 3.3 מ' בין הרצפות ועל גובה הכולל של 4.5 מ' בניגוד לתנאים המגבילים. - גובה המצללה העולה על 3.00 מ' בניגוד לתנאים המגבילים. - מבוקשים שינויים בחומרי הגמר על גבי החזיתות בניגוד להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה ברובעים 5-6. - מבוקש חלל טכני על הגג בגובה הנמוך מהגובה המינימלי הנדרש בניגוד לתקנות התכנון והבניה. - מבוקשת הקמת מקלחון בגבול מגרש עורפי היוצרת גדר גובה מ 1.50 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות. - מבוקשת הוספת גדר חדשה בצמוד למדרגות הירידה למרתף בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות ובניגוד להיתר המקורי. - מבוקשת הגבהת גדר בתחום המגרש בגובה העולה על 1.50 מ' (מוצגת כקיימת בגובה 1.85 מ') בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות ובניגוד להיתר המקורי. - מבוקשת הגבהת כל המפלסי הקומות וכתוצאה מכך הגבהת הבניין בניגוד להיתר המקורי (הני"ל מוצג כקיים ובאופן שאינו אחיד לתנחות הקומות, החתכים והחזיתות). - הבקשה כפי שהוגשה לוקה בחסר ומקשה על בדיקתה שכן: קיים חוסר התאמה בין המפלסים המוצגים בתנחות הקומות לבין המפלסים בחתכים ובחזיתות לרבות שינויים במפלסי המרתפים המוצגים בצורה לא נכונה. 	18/12/2020	20-1395

	<p>קיים חוסר התאמה בין המאושר בהיתר האחרון לבין המוצג כקיים בבקשה. בנייה קיימת שהוקדמה בשונה מההיתר ובניגוד להוראות החלות במגרש אינה מוצגת להריסה. לא הוצגו חומרי ופרטי המצללה לצורך בדיקה והתאמה למדיניות/הנחיות מרחביות. מבוקשת הקטנת מספר מעבי המזגנים ביחס למספר הדירות בניגוד לאישור שהועלה למערכת הרישוי. לא הוצגו מקומות החניה במפרט הבקשה (ומבוקשים שינויים במרתפי החנייה).</p>		
--	---	--	--

בעלויות:

בהתאם לרישום בנכס הטאבו, הנכס בבעלותם של 2 בעלי זכויות. מפרט הבקשה חתום ע"י החברה המבקשת "אורדן הנדסה ובניו בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (פנחס אורדן) וחותרמת החברה. כמו כן הבקשה חתומה ע"י בעלי הזכות בנכס (אחת מהן ע"י אופוטרופוס של בעלת הזכות).

התאמה לתב"ע (תכנית מ', 44,2510, תמ"א 38) ותנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77-78. רובע 5 אזור ההכרזה.

סטייה	מוצע	מותר	
	גובה הקומה לרבות המעקה הבנוי בגג העליון לא עולה על 4.5 מ'.	3.3 מ' 4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון.	גובה קומה על הגג

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

סטייה	מוצע	מותר	
	אין שינוי במספר קומות – קומת מרתף אחת עם מתקן חנייה ב-2 מפלסים בחלקו הקדמי של המגרש ושטח נלווה לדירה בקומת הקרקע בחלקו העורפי של המגרש.	2 קומות	קומות
	חדר משפחה, חדר עבודה, ממ"ד, חדר אמבטיה.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים צמוד לדירת הקרקע וכדומה	שימוש
	בהתאם להוראות התכנית	שטח נלווה בקומת המרתף לא יעלה על שטח הדירה בקומת הקרקע אליה הוא מוצמד.	שטח נלווה
	בהתאם למדידה גרפית מבוקשת תכסית מרתף בשטח של כ- 267 מ"ר	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי הוראות תכנית 3616 א' ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 263.50 מ"ר	תכסית:

התאמות:

הערות	לא	כן	
		*	<u>אורור:</u>
		*	<u>חיפוי מעטפת הבניין:</u>
מבוקשת העתקת נישת המים וגז אל גבול מגרש צדדי מזרחי ובמרחק של 1.10 מ' מגבול המגרש הקדמי, בהתאם למותר.		*	<u>מתקני תשתיות ומסתורים:</u>
מוצעת גדר קדמית בגובה 0.70 מ' בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות.		*	<u>גובה גדרות:</u>
לא צוינו חומרי המצללה בפרט המוצג. יידרש כתנאי טכני.	*		<u>מצללה על הגג:</u> <u>פרט וחומר:</u>

הערות	לא	כן	
בחדר המדרגות של קומה העליונה תוכננה הנמכת תקרה לצורך בניית נישה לדודי מים. בהתאם למסומן במנח הקומה העליונה ובחתיך מקומי שהוצג, ניתן לראות כי נשאר גובה מספק לעליה במדרגות וניתן לאשר את המבוקש.		*	דודי אגירה:
הוצג פתרון ל- 7 מנועים על הגג העליון בהתאם לנדרש.		*	מזגנים:
מבוקשת הקטנת מספר המתקנים הסולאריים על הגג למספר הקטן ממספר יחידות הדיוור בבניין (5 מתקנים לעומת 7 יח"ד). הוצג אישור מטעם יועץ אינסטלציה לפתרון המוצע.		*	מתקנים סולאריים:
- לא הוצג סימון מפורט עבור העצים החדשים שאושרו בהיתר המקורי מלבד 3 עצים שסומנו. יידרש כתנאי טכני. - מיקום חדש של מתקני תשתיות מוצע בצמוד לגבול המגרש הצדדי המזרחי. נשמרה נסיגה של 1.0 מ' מהגדר הקדמית בהתאם לנקבע בהנחיות המרחביות.	*	*	פיתוח שטח
		*	אשפה
בהתאם למאושר בהיתר האחרון 17-0395		*	מפלס הכניסה הקובעת:

הערות נוספות:

1. הבקשה כוללת הגדלת הדירה בקומת הקרקע (ע"י הקטנת לובי הבניין) והגדלת שטח הנלווה לדירה (במרתף). בקומת המרתף מבוקשים שינויים הכוללים: הרחבת שטח הנלווה לדירה וחלוקתו מחדש, שניתן לאשר.
2. מוצע שינוי בקומת המרתף באזור החניה, ולא מוספרו מקומות החניה, אך ניתן לראות כי מספר מקומות החנייה עדיין תואם את המאושר בהיתר המקורי.
3. הבקשה כוללת הגדלת שטח של מספר דירות בקומות הטיפוסיות ע"י הקטנת לובי קומתי. מחישוב שנעשה, הנ"ל עדיין תואם את השטחים המותרים לבנייה.

חוו"ד מחלקת פיקוח: ויקטור זמורו 21/01/2021

המבוקש בבניה: השלמת עבודות שלד ועבודות גמר

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצ'ו'ז'קין)

- לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-0395, עבור בניין הנמצא בשלבי בנייה מתקדמים (השלמות לעבודות השלד ועבודות גמר), הכוללים:
- בכל קומות המרתף: ביטול הגישה למרתפים באמצעות פיר המעלית ושינוי גרם המדרגות הקיים המוביל לקומות הקיימות.
 - בקומת המרתף התחתונה: הקטנת שטח הקומה ומס' החניות בהתאם לנדרש בתקן (סה"כ 8 מקומות חניה).
 - בקומת המרתף העליונה: הקטנת שטחי החניה, הגדלת השטח הנלווה ליחידת הדיוור בדומית שבקומת הקרקע ושינוי קונטור החצרות האנגליות הקיימות.
 - בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, הגדלת שטח יח"ד הדרומית שבקומת הקרקע ושינוי העמודים שברצועה המפולשת.
 - בכל הקומות הטיפוסיות א'-ד': שינויים קונסטרוקטיביים לרבות תוספת 2 עמודים בפינות החזית המערבית של הבניין.
 - בקומות א'-ב': שינויים בחלוקת השטחים הפנימית הכוללת הרחבת יח"ד הקיימות ע"י הקטנת השטחים המשותפים.
 - בקומת הגג החלקית: שינויים בחזיתות, הגבהת גובה הקומה והוספת פרגולות מעץ או ברזל מעל מרפסות גג קדמית ועורפית.
 - בפיתוח השטח: הזזת מיקום מעלית הרכב והצמדתה לגבול מגרש צדדי מערבי, ביטול המתקנים בגבול המגרש הצדדי מערבי, הקמת מתקנים למים וגז בגבול מגרש צדדי מזרחי, שינויים בגדר הקדמית ושינוי מיקום מדרגות הירידה למרתף.

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

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין (כתוצאה מהשינויים המבוקשים).

ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0132-21-1 מתאריך 03/06/2021

- לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 0395-17, עבור בניין הנמצא בשלבי בנייה מתקדמים (השלמות לעבודות השלד ועבודות גמר), הכוללים:
- בכל קומות המרתף: ביטול הגישה למרתפים באמצעות פיר המעלית ושינוי גרם המדרגות הקיים המוביל לקומות הקיימות.
 - בקומת המרתף התחתונה: הקטנת שטח הקומה ומס' החניות בהתאם לנדרש בתקן (סה"כ 8 מקומות חניה).
 - בקומת המרתף העליונה: הקטנת שטחי החניה, הגדלת השטח הנלווה ליחידת הדיור בדרומית שבקומת הקרקע ושינוי קונטור החצרות האנגליות הקיימות.
 - בקומת הקרקע: שינויים בחזיתות ובחלוקת השטחים הפנימית, הגדלת שטח יח"ד הדרומית שבקומת הקרקע ושינוי העמודים שברצועה המפולשת.
 - בכל הקומות הטיפוסיות א'-ד': שינויים קונסטרוקטיביים לרבות תוספת 2 עמודים בפינות החזית המערבית של הבניין.
 - בקומות א'-ב': שינויים בחלוקת השטחים הפנימית הכוללת הרחבת יח"ד הקיימות ע"י הקטנת השטחים המשותפים.
 - בקומת הגג החלקית: שינויים בחזיתות, הגבהת גובה הקומה והוספת פרגולות מעץ או ברזל מעל מרפסות גג קדמית ועורפית.
 - בפיתוח השטח: הזזת מיקום מעלית הרכב והצמדתה לגבול מגרש צדדי מערבי, ביטול המתקנים בגבול המגרש הצדדי מערבי, הקמת מתקנים למים וגז בגבול מגרש צדדי מזרחי, שינויים בגדר הקדמית ושינוי מיקום מדרגות הירידה למרתף.

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

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין (כתוצאה מהשינויים המבוקשים).
 - ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 - ג. הדירה/ות בקומת הקרקע ו/או בקומה עליונה כל אחת על כל מפלסיהן יהוו יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף ההיתר המקורי.
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.