

ל' תשרי תשפ"ב
06 אוקטובר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0241 תאריך: 06/10/2021 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	קבוצת איתן-יזמות והשקעות בע"מ	עובדיה הנביא 9	0196-091	21-0971	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0971	תאריך הגשה	20/07/2021	
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תמ"א 38	

כתובת	עובדיה הנביא 9 רחוב סוקולוב 91	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני	
גוש/חלקה	45/6959	תיק בניין	0196-091	
מס' תב"ע	תמ"מ 2/5, תמ"א 3/38, 58, 3616, 2710	שטח המגרש	424	

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קבוצת איתן-יזמות והשקעות בע"מ	רחוב משכית 15, הרצליה 4673315
בעל זכות בנכס	פינת עובדיה 9 בתל אביב בע"מ	רחוב עובדיה הנביא 9, תל אביב - יפו 6259609
עורך ראשי	פלדמן נתן	רחוב המליץ 5, תל אביב - יפו 63295
מתכנן שלד	כץ נחום	רחוב הדר 2, הרצליה 4629025
מיופה כח מטעם המבקש	זהר דין	רחוב גלגל הפלדה 6, הרצליה 4672206

מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומרתף הבנוי במפלסים מפוצלים הכולל 11 יח"ד, הכוללים: -בקומת המרתף: קירות יורדים, תוספת חצר אנגלית. -בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית, הרחבת שטח יח"ד קיימות, סגירת מרפסות קיימות ע"י ויטרינה, סגירת קומת עמודים הכוללת הרחבת הלובי הקיים ותוספת חדר אשפה. -בקומות הטיפוסיות (3-1): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות, הרחבת יח"ד קיימות, תוספת מרפסות פתוחות ומקורות בחזיתות הקדמיות וסגירת מרפסות קיימות ע"י ויטרינה בכל החזיתות. -בקומה העליונה החדשה (קומה 4): הריסת בנייה קיימת והקמת קומה מלאה חדשה המכילה: 3 יח"ד חדשות עם חדר מחוץ לכל אחת, מרפסות פתוחות בחזיתות הקדמיות בקונטור המרפסות בקומות הקיימות ומרפסת סגורה ע"י ויטרינה בחזית הצד הצפונית. -בקומת הגג החלקית (קומה 5): 1 יח"ד חדשה עם חדר מחוץ ומרפסת גג הפונה לחזיתות הקדמיות ומקורה באמצעות פרגולה מבטון. -על הגג העליון: מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין. -בכל קומות הבניין: תוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות, חיזוקים ושינויים בחזיתות. -בחצר: שינויים בפיתוח שטח, נישא למים וגז בגבול מגרש צדדי צפוני ונישה לחשמל בגבול מגרש צדדי מערבי והקמת גדרות בגבולות המגרש ובתחומו. סה"כ לאחר התוספת יתקבל בניין מגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף, המכיל 15 יח"ד. (11 יח"ד קיימות + 4 יח"ד חדשות).

מצב קיים:

בניין פינתי בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומרתף הבנוי במפלסים מפוצלים הכולל 11 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
------------------	-----	-------

בניין בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג, מעל קומת עמודים ומרתף.	28/07/1953	392
שינויים בקומת העמודים.	04/11/1953	686

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס בבעלות חברת "פינת עובדיה 9 בתל אביב בע"מ" ובחכירה של 12 חוכרים. מפרט הבקשה חתום ע"י המבקשת חברת "קבוצת איתן יזמות והשקעות בע"מ" באמצעות מורשה חתימה מטעמה (ד"ר זהר) וחותמת החברה לפי פרוטוקול חתום, ע"י בעלת הזכות בנכס חב' "פינת עובדיה 9 בע"מ ע"י מיופה כוחה ד"ר מריון חפר בהתאם לפרוטוקול חתום ומיופה כוחם של כל החוכרים עו"ד שי מטרני. לא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכניות 58, 3616 א'- רחוב לא ראשי, רובע 3 מחוץ לתחום אזור ההכרזה).
ההיתר המקורי ניתן בשנת 1955.
ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר הקומות:	מותר	מוצע	סטייה
	תוספת קומה וקומת גג חלקית (סה"כ 5 קומות וקומת גג חלקית)	5 קומות + קומת גג חלקית.	
קווי בניין: קדמי לרחוב עובדיה הנביא:	4.00 מ'	2.90 מ'	0.10 מ' חריגה כתוצאה מהקשחת קירות קיימים- ניתן לאשר.
קדמי לרחוב סוקולוב:	4.00 מ'	3.72 מ'	0.28 מ' חריגה כתוצאה מהקשחת קירות קיימים- ניתן לאשר.
צדדי צפוני:	3.00 מ'	2.36 מ'	0.64 מ' חריגה כתוצאה מהקשחת קירות קיימים- ניתן לאשר.
צדדי מערבי:	3.00 מ'	2.52 מ'	0.48 מ' חריגה כתוצאה מהקשחת קירות קיימים- ניתן לאשר.
קו בניין למרחבים מוגנים: קו בניין צדדי צפוני:	2.00 מ'	2.38 מ' ובהמשך לקיר החיזוק.	
זכויות בנייה: בקומת הקרקע:	מילוי קומת העמודים בתנאי שמירה על רצועה מפולשת ברוחב של 3.00 מ'. בבניין פינתי יותר בינוי בתחום הרצועה באורך שלא יעלה על מחצית מאורך החזיתות הקדמיות ובלבד שהצועה המפולשת תכלול את פינת הבניין הפונה לקרן הרחובות (כ- 14 מ').	בהתאם למותר. מבוקשת סגירת קומת עמודים כאשר אורך הבינוי המוצע אינו עולה על מחצית מאורך החזיתות הקדמיות (כ- 12.65 מ' בשתי החזיתות) כאשר הרצועה המפולשת כוללת את קרן הרחובות, בהתאם למותר בהוראות תכנית 3616 א'.	

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם למדידה גרפית מבוקשת הרחבת יח"ד עד 25 מ"ר בקומת הקרקע כאשר מבוקש פטור ממיגון לאור מקלט הקיים במרתף. אציין כי לא הוצגה הרחבתן ביחס להיתרים קודמים כנדרש במפרט הבקשה ובחישוב השטחים	עד 25 מ"ר ליח"ד (כולל פתרון מיגון)	<u>בקומות הקיימות:</u>
	בהתאם למותר.	בקונטור הקומה המורחבת	<u>בקומת התוספת:</u>
	3 יחידות דיור 1 יחידת דיור 4 יח"ד בהתאם למותר.	תוספת 3 יחידות דיור (בהתאם לקומה טיפוסית שאושרה בהיתר) 2 יחידות דיור (חלוקת סך שטח הגג ב: 70: $139/70=1.98$) 5 יחידות דיור	<u>צפיפות, מספר יחידות דיור:</u> בקומה חדשה (קומה ג'): בקומת הגג החלקית: סה"כ:
	בהתאם למותר.	בינוי מלא או חלקי של קומת הקרקע ובלבד שתישמר בחזית הבניין הפונה לרחוב רצועה מפולשת שלא תפחת מ- 3.00 מ' מקו הבניין.	<u>רצועה מפולשת:</u>
לאור הבינוי הקיים בקומת הקרקע ניתן לאשר את מיקום פתרון הגז	מבוקש חדר אשפה בתחום הבינוי ונישה לגז בגבול מגרש צדדי צפוני.	בתחום קומת עמודים מפולשת המיועדת לסגירה יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדר גז, למעט בשטח הרצועה המפולשת. במרווח הקדמי.	<u>סגירת קומת העמודים:</u>
	מבואת כניסה, חדר מדרגות, פרירים טכניים, מחסן, חדר אשפה ויח"ד קיימות. בהתאם למותר.	מבואת כניסה, שטחים טכניים, חדר מדרגות, חדר אשפה, חדר גז, מגורים, שטחי רווחה לדיירי הבניין ומחסנים.	<u>שימושים בקומת הקרקע:</u>
בקומה 5 - 0.10 מ' לא ניתן לאשר.	מבוקש גובה: קומה 4 - 3.15 מ' גובה קומה 5 - 3.25 מ'	כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' (מאושר בהיתר 3.15 מ')	<u>גובה קומה (בין רצפות):</u>
	מבוקשת השוואת גבהים בקומת הגג החלקית בלבד לצורך יצירת דירה עם מפלס אחיד. השוואת המפלסים מופנית אל החזיתות הקדמיות, אך מאחר ומבוקשת בקומת הגג החלקית בלבד אינה פוגעת בעיצוב החזיתות הקיים של הבניין.	מחוץ לאזור ההכרזה תותר השוואת גבהים בין רצפות הבניין לצורך יצירת מפלס אחיד. ההגבהה בחזית הבניין תותנה בחו"ד מהנדס העיר ובכפוף להחלטת הועדה לעניין עיצוב החזית והתאמתה לקומות הקיימות.	<u>השוואת מפלסים:</u>
			<u>מרפסות בקומות</u>

סטייה	מוצע	מותר	
מבוקשת קורה המשכית למרפסות צפון מערבית בבליטה העולה על 1.60 מ' המותרים, בניגוד להוראות תכנית 3616א'.	1.80 מ'	עד 1.60 מ'	הקיימות: הבלטה: חזית קדמית לרחוב עובדיה הנביא :
	1.54 מ'	עד 1.60 מ'	חזית קדמית לרחוב סוקולוב :
	בדירות קדמיות לרחוב עובדיה הנביא מבוקשות מרפסות פתוחות וסגורות בשטח העולה על 14 מ"ר. מבדיקה גרפית מוצע שטח המרפסות הינו בהתאם למותר.	עד 14 מ"ר ליחיד ובלבד שסך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יחיד בבניין (180 מ"ר)	שטח:
	מבוקשת סגירת מרפסות קיימות בכל החזיתות ע"י ויטרינה	סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף.	סגירת מרפסות :
	מוצעות מרפסות פתוחות ומרפסות הסגורות בוויטרינה בהתאם למרפסות בקומות הקיימות.	יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בבניינים בהם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, תותר הקמת מרפסות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זו.	תוספת מרפסות (בקומות התוספת):
	בהתאם למותר.	תכסית הבנייה הכוללת על הגג (לא כולל מרפסות ובליטות) למעט הנסיגות הנדרשות לחזיתות הבניין.	בנייה על הגג: שטח :
	3.00 מ'	3.00 מ' (לא כולל מרפסות ובליטות).	נסיגה לחזית (סוקולוב) :
	2.07 מ'	1.20 מ' (לא כולל מרפסות ובליטות).	נסיגה לחזית (עובדיה הנביא) :
	4.5 מ'	4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון.	גובה בנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים :
	1.22 מ' (מהחזיתות הקדמיות)	לא יפחת מ 1.20 מ'.	מצללות על הגג: נסיגות ממעקה הגג:
	3.00 מ'	לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	גובה:
	בהתאם למותר. מבוקשים מסתורים בהבלטה של 0.60 מ' מקו החיזוק. יש להציג פתרון לתליית כביסה עבור יחיד הקיימות בק. הקרקע.	-כל יחיד חדשה תחויב במסתור כביסה. -בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת למעט חזית קדמית, בכפוף לפתרון אחיד ורציף לאורך	מסתורי כביסה: בקומות התוספת ובקומות הקיימות :

מותר	מוצע	סטייה
כל הבניין.		
מזגנים: ניתן להתקין במקומות הבאים: -בפיר ייעודי -במרפסת שאינן בחזית הקדמית מתחת לגובה המעקה. -על הגג העליון	הוצגו פתרונות בתחום מסתורים, בהתאם למותר.	

התאמות:

הערות	כן	לא
אווור מבוקשים חדרי שירותים ללא פתרון אוורור כנדרש בתקנות התכנון והבניה.		+
עיצוב החזית מבוקש חיפוי החזית בטיח לבן והדגשות עיצוביות ע"י לוחות HPL בגוון עץ.	+	+
התקנת מעלית בבניין קיים: מידות פנימיות של תא המעלית: רוחב פרוזדור:		+
מותר: 0.80 מ' רוחב, 1.20 מ' אורך. לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצג תא המעלית הפנימי. מותר: לכל הפחות, 1.00 מ'. מוצע: 0.98 מ'. *ניתן לאישור בתנאי אישור רשות הכבאות		+
מצללה על הגג - שטח המצללה	+	
- פרט וחומר:	+	
ניהול מי נגר: מבוקשים שטחי חלחול של כ- 17% בקדמת המגרש, בהתאם למותר	+	
דודי אגירה לא הוצג פתרון לדודי אגירה עבור דירה בקומת הגג החלקית.		+
מתקנים סולאריים מבוקשים 16 מתקנים סולאריים עבור 15 יח"ד בהתאם למותר.	+	
מסתורי כביסה: מבוקשים מסתורי כביסה שרוחבם עולה על 0.60 מ' מקו החיזוק בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.		+
גדרות גדר צפונית- הפרישה חתוכה ולא ניתנת לבחינה חזית מערבית- מבוקשת גדר בגובה העולה על 1.50 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות. בכל פרישות הגדות לא הוצגו מידות גובה וחומרי גמר. *לאור הצגת גבולות המגרש באופן שאינו תואם את המגרש תוכנו גדרות בתחום המגרש ולא בגבולותיו בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+	+
מתקני תשתיות ומסתורים מבוקשים מתקנים בגבולות המגרש הצדדיים ובמרחק של לפחות 1.00 מ' בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות.	+	
חצרות אנגליות מבוקשת חצר אנגלית בשטח של כ- 0.65 מ"ר.	+	
פיתוח שטח- המרווח הקדמי פיתוח שטח- שטחי חלחול מבוקשת רצועה גננית ברוחב הקטן מ- 2.00 מ' המינימליים הנדרשים במרווח לכיוון רחוב עובדיה הנביא. בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.		+

הערות	כן	לא
מבוקשים שטחי חלחול של כ- 27% משטח המגרש. בהתאם למותר.		
מבוקשות מדרגות המובילות אל הכניסה הראשית לבניין מכיוון רחוב סוקולוב. מוצעת גישה מונגשת אל מפלס הכניסה הקובעת ע"י רמפה בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות.	+	
ללא שינוי מהמצב הקיים המופיע במפת המדידה.	+	
מפלס הכניסה הקובעת		

הערות נוספות:

1. טרם הגשת הבקשה הוגשה בקשה דומה מס' 19-1106 אשר נדחתה ע"י רשות הרישוי בהחלטה מיום 30/10/2019. לאחר סגירתה, נערכו מספר רב של פגישות תיאום לבקשה החדשה. במסגרת הפגישות ניתנו הערות אשר לא תוקנו במסגרת הבקשה החדשה להיתר. בבקשה להיתר מוצגת הפקעה לרחוב סוקולוב ורחוב עובדיה הנשיא אשר אינה נדרשת ואף ניתנה התייחסות לכך במסגרת פגישות התיאום המוקדם.
2. אציין כי מאחר ותיק המידע ישן ניתנה הערה כי נדרשת הפקעה מרחוב עובדיה הנביא אך מאחר ומדובר בבקשה לתוספות בנייה ההפקעה הנ"ל אינה נדרשת.
3. למפרט הבקשה לא צורף תצהיר מהנדס שלד כי התכנון המוצע תואם את ת"י 413 לחיזוק מפני רעידות אדמה.
4. לא הוצג אישור מטעם רשות העתיקות עבור המבוקש כנדרש.
5. המגרש נמצא בתחום פשט ההצפה. לא הוצג כתב התחייבות לוועדה המחוזית והמקומית לאי תביעה בגין הצפות העוללות להיגרם כתוצאה ממיקומו של המגרש בתחום פשט ההצפה ונקיטה באמצעים הנדרשים למיגון הבניין בפני הצפות העוללות להיגרם כתוצאה ממיקומו, כנדרש לפי סעיף 6.5 ה' (2) בהוראות תוכנית 3729 א/3616 א'.
6. קיימת חו"ד שלילית מטעם מכון הרישוי בתחנות תיאום תכנון : אשפה ואדריכל מכון.
7. חישוב השטחים הוצג בצורה שגויה שכן לא הוצגו שטחים מבוקשים בקומת הקרקע, שטחי חדריים מחוזקים הוצגו כשטחי שירות כאשר בהתאם לחו"ד משפטית הנ"ל יחושב כשטח עיקרי והוצגו שטחי שירות על הגג העליון בניגוד למבוקש ובניגוד להוראות תוכנית 3616 א'.
8. מבוקשים שינויים בקומות הקיימות מההיתר המקורי אשר לא הוצגו במפרט הבקשה לרבות חצר אנגלית מבוקשת בקומת המרתף והרחבת דירה דרומית בקומת הקרקע.

חו"ד מכון רישוי**רינת ברקוביץ' 05/09/2021**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

תנועה וחניה

- הבקשה כוללת: תוספת 4 יחידות דיור (3 יח"ד בשטח עד 120 מ"ר ו- 1 יח"ד מעל 120 מ"ר) ל-11 יחידות הקיימות בבניין. דרישת התקן:
- 4.33 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לאופנועים
- 4 מקומות חניה לאופניים
- מתוכנן:
- 0 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לאופנועים ברצועת צד מערב - לא מאושר מבחינה אדריכלית.
- 4 מקומות חניה לאופניים בקומה מפולשת.
- חסר: 4.33 מקומות חניה לרכב פרטי.
- חוות דעת: במגרש הבנוי אין לתכנן חניה לרכב פרטי, לכן פתרון יהיה חלופי- השתתפות בקרן חניה. המלצתנו:
- להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 4.33 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן- השתתפות בקרן חניה מכוח תמ"א 38 מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מס' 4 אשר בו ובמרחק 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים: מס' 9 - מוסך דן(רח' ארלוזורוב 17), מס' 10 - מתחם אסותא(רח' ז'בוטינסקי 62), מס' 11 - בניין המשטרה(דיזנגוף 221 א') ועוד חניונים סביב האזור. המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

תיקונים נדרשים: יש לשנות את מיקום הדלת, להפחית פחים, להחליף צינורות הגנה בפח מרוג. נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת. המלצה: לדחות 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. כדי להקים את המבנה יש לבצע כריתה של עץ מס' 6 הצמוד לבניין הקיים ולשטח של בנייה. ערך הפיצוי הנופי עבור כלל עצים המיועדים לכריתה הוא 2064 ₪. יש לנטוע במגרש 3 עצים בגודל 10 לפחות (4"), בערך של לפחות 700 ₪ לעץ. יש לכלול בתכנית הראשית (מוצג 100) תכנון פרט גדר שאינו פוגע בשורשי העצים לשימור 4, 7, 2. המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

יש לשמור על רצועת גינון של 2 מ', יש להסדיר את מיקום פילר החשמל ולבטל שבילים ברצועת הגינון, יש לבטל חניית אופנוע מהרחוב, יש להוסיף פרט גדר ליד עצים קיימים לשימור. נכתבו הנחיות מפורטות בחוות הדעת. המלצה: לדחות את הבקשה

נגישות - טיפול בפטורים

הוגשה בקשה לפטור מנגישות. יש להגיש מסמכים אחרי ועדה. (לפרט נושאים מרכזיים בחוות הדעת) המלצה: לאשר את הבקשה / 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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לדחות את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	סיסם הודי	7.5	32.0	3.0	שימור	2,058
2	פלפלון דמוי האלה	6.0	15.0	3.0	שימור	509
3	פלפלון דמוי האלה	6.0	15.0	3.0	שימור	254
4	פלפלון דמוי אלה	6.0	12.0	4.0	שימור	326
5	סיסם הודי	7.5	40.0	4.0	שימור	3,215
6	פלפלון דמוי אלה	4.0	22.0	4.5	כריתה	2,064

חו"ד מחלקת פיקוח:

אהרון מיכאלי 01/06/2021

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

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 25/02/2021

חלקה 45 בגוש 6959 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומרתף הבנוי במפלסים מפוצלים הכולל 11 יח"ד, שכן:

1. קיימת חו"ד שלילית מטעם מכון הרישוי בתחנות תיאום תכנון אשפה ואדריכל מכון.
2. גובה קומת הגג החלקית עולה על גובה הקומה הטיפוסית הקיימת בהיתר (3.15 מ') בניגוד להוראות תוכנית 3616' א' סעיף 4.1.3 ב' (7).
3. מבוקשת קורה המשכית למרפסות צפון מערבית בבליטה העולה על 1.60 מ' מקו הבניין המותר בניגוד להוראות תוכנית 3616' א' סעיף 4.1.3 ט' (2) א'.
4. הוצגו חדרי שירותים ללא פתרון אוורור כנדרש, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
5. לא הוצג פתרון לדודי אגירה עבור הדירה בקומת הגג החלקית.
6. מבוקשים מסתורי כביסה שבליטתם מקו החיזוק עולה על 0.60 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות וכן על 0.75 מ' מקו הבניין בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
7. מבוקשת רצועה גנטית שרוחבה קטן מ- 2.00 מ' המינימליים הנדרשים בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
8. מבוקשת גדר מערבית בגובה העולה על 1.50 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
9. הבקשה כפי שנערכה לוקה בחסר באופן המקשה על בדיקתה, שכן:

- 9.1 קווי המגרש סומנו בצורה לא נכונה לאור סימון הפקעות שאינן נדרשות למרות שהנושא נדון במסגרת פגישות התיאום המוקדם.
- 9.2 מוצגת פרישת גדר צפונית באופן חלקי שאינה מאפשרת בדיקתה וכן לא הוצגו בפרישות הגדרות מידות גובה וחומרי גמר מבוקשים.
- 9.3 חישוב השטחים הוצג בצורה שגויה לאור הצגת שטחים מבוקשים כקיימים בקומת הקרקע וכן הצגת שטחי חדרי מחוזקים כשטח שירות.
- 9.4 לא הוצג תא המעלית הפנימית המבוקש לצורך בדיקה והתאמה לתקנות התכנון והבנייה כנדרש.

הערות: הבקשה עברה מס' רב של תיאומים וההערות שניתנו מס' פעמים לא תוקנו בבקשה החדשה להיתר. בנוסף, תיקון הבקשה לרבות התאמת חדר האשפה למותר ידרוש הקטנת שטחי התוספת לדירה הדרומית בקומת הקרקע. נשלחה הודעה מטעם מכון הרישוי לתיקון הבקשה והתאמתה למותר, אך תיקון זה לא התקבל מאת עורך הבקשה.

טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נשלחה אל עורך הבקשה במייל.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0241-21-1 מתאריך 06/10/2021

לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים, בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומרתף הבנוי במפלסים מפוצלים הכולל 11 יח"ד, שכן:

1. קיימת חו"ד שלילית מטעם מכון הרישוי בתחנות תיאום תכנון אשפה ואדריכל מכון.
2. גובה קומת הגג החלקית עולה על גובה הקומה הטיפוסית הקיימת בהיתר (3.15 מ') בניגוד להוראות תוכנית 3616' א' סעיף 4.1.3 ב' (7).
3. מבוקשת קורה המשכית למרפסות צפון מערבית בבליטה העולה על 1.60 מ' מקו הבניין המותר בניגוד להוראות תוכנית 3616' א' סעיף 4.1.3 ט' (2) א'.
4. הוצגו חדרי שירותים ללא פתרון אוורור כנדרש, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
5. לא הוצג פתרון לדודי אגירה עבור הדירה בקומת הגג החלקית.
6. מבוקשים מסתורי כביסה שבליטתם מקו החיזוק עולה על 0.60 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות וכן על 0.75 מ' מקו הבניין בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
7. מבוקשת רצועה גנטית שרוחבה קטן מ- 2.00 מ' המינימליים הנדרשים בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
8. מבוקשת גדר מערבית בגובה העולה על 1.50 מ' בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
9. הבקשה כפי שנערכה לוקה בחסר באופן המקשה על בדיקתה, שכן:

- 9.1 קווי המגרש סומנו בצורה לא נכונה לאור סימון הפקעות שאינן נדרשות למרות שהנושא נדון במסגרת פגישות התיאום המוקדם.
- 9.2 מוצגת פרישת גדר צפונית באופן חלקי שאינה מאפשרת בדיקתה וכן לא הוצגו בפרישות הגדרות מידות גובה וחומרי גמר מבוקשים.
- 9.3 חישוב השטחים הוצג בצורה שגויה לאור הצגת שטחים מבוקשים כקיימים בקומת הקרקע וכן הצגת שטחי חדרי מחוזקים כשטח שירות.
- 9.4 לא הוצג תא המעלית הפנימית המבוקש לצורך בדיקה והתאמה לתקנות התכנון והבנייה כנדרש.

עמ' 9

0196-091 21-0971 <ms_meyda>

הערות: הבקשה עברה מס' רב של תיאומים וההערות שניתנו מס' פעמים לא תוקנו בבקשה החדשה להיתר. בנוסף, תיקון הבקשה לרבות התאמת חדר האשפה למותר ידרוש הקטנת שטחי התוספת לדירה הדרומית בקומת הקרקע. נשלחה הודעה מטעם מכון הרישוי לתיקון הבקשה והתאמתה למותר, אך תיקון זה לא התקבל מאת עורך הבקשה.

טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נשלחה אל עורך הבקשה במייל.