

ה' חשוון תשפ"ב
11 אוקטובר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0247 תאריך: 10/10/2021 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	דוד המלך 2	0481-002	21-0993	1
4	בניה חדשה/מרתפים	מולטילנד בע"מ	נורדאו 38	0197-038	21-1160	2
8	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אתגר אופיר	הסיירים 3	1079-003	19-0543	3

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0993	תאריך הגשה	21/07/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	שדרות דוד המלך 2	שכונה	הצפון החדש-החלק הדרומי
גוש/חלקה	652/6111	תיק בניין	0481-002
מס' תב"ע	תתל/71ב, תמ"א/4ב/34, איי, 9077, 50, 4658, 200א,	שטח המגרש	1144 מ"ר
	1913		

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701
בעל זכות בנכס	בנק דיסקונט לישראל בע"מ	דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701
עורך ראשי	בן שוהם אדיר	רחוב דרך בן גוריון דוד 38, רמת גן 5257354
מתכנן שלד	רימון צדיק מהנדסים בע"מ	רחוב בצלאל 5, רמת גן 5252105
מיופה כח מטעם המבקש	קראוס משה עמי	דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701
מורשה חתימה מטעם המבקש	קראוס משה עמי	דרך בגין מנחם 52, תל אביב - יפו 6713701

מהות הבקשה: (אדר' רוני בודק פרץ)

מהות עבודות בניה
שינויים בחזיתות ובחלוקת שטחים באולם בנק דיסקונט בבניין מסחר ומשרדים בן 7 קומות מעל קומת מרתף: בקומת קרקע- שינוי מיקום שירותי נכים, עיבוי קירות בגבס עבור העברת מערכות חשמל ומים, סגירת חלון בגבס בחזית הדרומית, בניית מטבחון, בניית חדר מכשירים, בניית ארונות עבור מערכות ביטחון וכיבוי אש, בניית שני חדרי גריסה, בניית חדר סגן מנהל ליד המטבחון, בניית חדר תקשורת ליד גרם המדרגות. בקומה ראשונה- תכנון חדש לשירותים והוספת שירותי נכים וחדר לכלי ניקוי, הוספת רמפה, בניית חדר טכני, פיצול חדר חשמל לשני חדרים – חדר חשמל ותקשורת, וחדר מערכות מיזוג אוויר (פתיחת פתח בקיר עבור דלת כניסה לחדר). הוגש היתר בנפרד להעתקת המעלון- מס' בקשה ברישוי הזמין 17850.

מצב קיים:

אולם בנק דיסקונט בקומת קרקע וקומה א' בבניין מסחר ומשרדים בן 7 קומות מעל קומת מרתף. קומת הקרקע וקומה א' משמשות למסחר(בנק דיסקונט), קומה ב', ג', ד', ה', ו' משמשות למשרדים.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	רישיון לגגון מעל מרפסת קיימת בקומה ב' בבית קפה "רוול" בע"מ.	12.08.1965	400
	רישיון זמני – סגירת מרפסת בחזית הבית בקומה ב' לעונות החורף בלבד בבית קפה "רוול" בע"מ.	05.02.1967	908
	שינויים פנימיים בקומה לשם סידור בנק במקום בית קפה.	19.07.1974	235
	תוספת מעלון עבור הנגשה לנכים, הריסת גרם מדרגות ישן ובניית גרם מדרגות חדש, תוספת שירותי נכים בקומת הקרקע.	22.04.2018	18-0175

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 47 חלקות משנה. מפרט הבקשה חתום ע"י מיופה כח מטעם מבקש הבקשה הרשום כבעל זכויות של חלקות משנה מס' 4,6 ולכל בעלים שלא חתמו **נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.**

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	גודל תא שירותים ושירותי נכים

הערות נוספות:

במסגרת הבקשה הנוכחית, אין כל שינוי בקווי הבניין, במס' הקומות ובשטח.

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמורו 22/04/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי במלואו

חו"ד נוספות:

נכסים - ענת איבגי 31/12/2020

חלקה 652 בגוש 6111 בבעלות פרטית.

הוטמע אישור נת"ע מתאריך ה 21.12.20 לפיו אין התנגדות לאישור הבקשה.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

הסדר קרקע - מיכל תהן

מאחר ומדובר בשינויים פנימיים לאחר שיפוץ, אני פוטרת מהצורך בהסדר קרקע, מה גם שההפקעה אמורה להתבצע ע"י נת"ע. (ההפקעה הינה מכוח תת"ל 71ב)

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' רוני בודק פרץ)

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות אולם בנק דיסקונט, הממוקם בקומות קרקע וראשונה, בבניין מסחר ומשרדים בן 7 קומות מעל קומת מרתף.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-21-0247 מתאריך 10/10/2021

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים ובחזיתות אולם בנק דיסקונט, הממוקם בקומות קרקע וראשונה, בבניין מסחר ומשרדים בן 7 קומות מעל קומת מרתף.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 3

0481-002 21-0993 <ms_meyda>

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1160	תאריך הגשה	26/08/2021
מסלול	בניה חדשה	בניה חדשה	מרתפים

כתובת	שדרות נורדאו 38	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	3/6956	תיק בניין	0197-038
מס' תב"ע	תמא/1, תמ"א/38א, ע1, 58, 3616א, 286	שטח המגרש	333 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מולטילנד בע"מ	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	פאר שמואל צבי	שדרות נורדאו 38, תל אביב - יפו 6259706
בעל זכות בנכס	ברכה רחל	שדרות נורדאו 38, תל אביב - יפו 6259706
בעל זכות בנכס	ישראלי איתן	שדרות נורדאו 38, תל אביב - יפו 6259706
בעל זכות בנכס	פאר שושנה	שדרות נורדאו 38, תל אביב - יפו 6259706
בעל זכות בנכס	יעקבי עמיר	שדרות נורדאו 38, תל אביב - יפו 6259706
בעל זכות בנכס	ויבגניה דודינה	שדרות נורדאו 38, תל אביב - יפו 6259706
בעל זכות בנכס	נדזבצקי אבי	שדרות נורדאו 38, תל אביב - יפו 6259706
בעל זכות בנכס	מלין ג'ימס ניקולס	שדרות נורדאו 38, תל אביב - יפו 6259706
עורך ראשי	סמוק ניצה	רחוב שלמה המלך 49, תל אביב - יפו 6438608
מתכנן שלד	אכברט יובל	רחוב שאול המלך 5, הרצליה 4671205
מיופה כח מטעם המבקש	קטן משה	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102

מהות הבקשה: (אדר' רוני בודק פרץ)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 0151-19 מ- 6.5.19 הכוללים:</p> <p>בקומות המרתף: הגדלת עומק המרתף והוספת קומת מרתף 3-, הוספת 6 מחסנים במפלס 3.15-, הוספת שטח נלווה לדירה מס' 1 בגודל 40 מ"ר נטו (ע"פ מזידה גרפית) בקומת מרתף 1- במפלס 3.00-, ביטול מכפילי חניה והוספת מתקן חניה אוטומטי בקומת מרתף 3- בחלק הדרומי, ושינויים במפלסי קומות המרתף.</p> <p>בקומת הקרקע: פתיחת פתח בחזית המערבית מהמטבח לחצר בדירה מס' 1, שינוי מיקום חלון בחזית המערבית בחדר שינה בדירה מס' 2, שינויים במחיצות ובחלוקת השטחים הפנימיים.</p> <p>קומה א' ו-ג' – שינוי מיקום חלון ממ"ד חזית מערבית (דירה מס' 4 ו-8).</p> <p>קומה ב', ד', ה' – שינוי מיקום חלון ממ"ד חזית מערבית (דירה מס' 6, 10, 12), שינויים במחיצות ובחלוקת השטחים הפנימיים.</p> <p>קומת גג – שינוי מיקום חלון ופתיחת פתח בקיר לכיוון דרום בחדר רחצה, שינויים במחיצות ובחלוקת השטחים הפנימיים, ביטול מדרגות והוספת מעלון לדירת גג.</p>

מצב קיים:

<p>על המגרש נמצא בשלבי בנייה בניין מגורים חדש בקיר משותף עם הבניין הגובל לצד המזרחי (בכתובת נורדאו 40 שעבורו הוגשה בקשה במקביל להיתר שינויים מס' 0978-21), בן 6 קומות עם קומת גג חלקית, מעל 3 קומות מרתף משותפות, הבנוי בקיר משותף, מרתף משותף וגרעין חדר מדרגות משותף (חלקה מס' 4), סה"כ 13 יח"ד.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים	שנה	תיאור	מסמך
--------	-----	-------	------

			רלוונטיים
	הקמת בניין בן 3 קומות, קומת גג חלקית, מעל קומת מרתף חלקית.	13/03/1962	1325
	בניה חדשה-בנייה חדשה תמ"א 38 -הארכת תוקף החלטה	06/05/2019	18-0846
	שינויים-שינויים במהלך ביצוע (סמכות מהנדס העיר)	22/12/2019	19-1142

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו, הנכס בבעלות פרטית משותפת של 11 בעלים והבקשה חתומה ע"י מיופיי כוח של הבעלים הרשומים.

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

סטייה	מוצע	מותר
	<p><u>קומות מרתף משותפות לנורדאו 38 ו-40</u></p> <p>קומת מרתף 1- מכילה שטח נלווה בגודל 40 מ"ר נטו(ע"פ מדידה גרפית) לדירה מס' 1 בנורדאו 38, ו-6 מחסנים שלא עולים על 12 מ"ר נטו, הכל ע"פ הוראות התכנית.</p> <p>קומת מרתף 2- מכילה מתקן חניה חצי אוטומטי ושני מחסנים שלא עולים על 12 מ"ר נטו (ע"פ הוראות התכנית).</p> <p>קומת מרתף 3- מכילה מתקן חניה אוטומטי הכולל צלחת סיבוב לחניה ושני מחסנים שלא עולים על 12 מ"ר נטו (ע"פ הוראות התכנית).</p> <p>סה"כ מחסנים שנוספו : 10</p>	<p>סעיף 9.א' - 2 קומות מרתף + 4 קומות מרתף נוספות עבור שטחי שירות כלליים.</p> <p>סעיף 9.ו.2 - מחסנים דירתיים : מחסן דירתי יהיה בשטח מרבי של 12 מ"ר נטו, ובמספר שלא עולה על מס' יח"ד. שטחים נלווים למגורים (בניינים עם דירות צמודות קרקע) : ביחידות מגורים צמודות קרקע, רשאית הועדה להתיר חיבור והצמדה של חלקי המרתף העליון לדירות בקומת הקרקע שמעליו, ובלבד ששטח המרתף המוצמד לא יעלה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד.</p>

הערות נוספות:

1. במסגרת הבקשה הנוכחית, אין כל שינוי בקווי הבניין ובצפיפות יח"ד
2. יש שינוי בסידור החניה ויש שינוי במס' קומות המרתף שאושרו בהיתר הקודם
3. בקשה מס' 21-0978 בנורדאו 40, אושרה ביום 04.10.21.

חו"ד מכון רישוי

רן אבן שושן 30/08/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רן אבן-שושן

תנועה וחניה

הבקשה היא : שינויים להיתר למבנה החדש עם 12 יחידות דיור בשטח עד 120 ודירת גג בשטח מעל 120 מ"ר (בפרויקט מוצגת חצי מהדירה הזו).

דרישת התקן :

- 13 מקומות חניה לרכב פרטי
- 1 מקום חניה לרכב נכה
- 2 מקומות חניה לאופנועים
- 12 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

תכנון המוצא :

- 13 מקומות חניה לרכב פרטי מתוך 25 מקומות במרתף חניה המשותף עם מגרש הסמוך (גוש 6956, חלקה 4, נורדאו 38 ו - נורדאו 40)
- 1 מקום חניה לרכב נכה במרתף
- 2 מקומות חניה לאופנועים במרתף
- 12 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע ובמרתף
הוגש נספח תנועה, מתכנן משרד דגש

חוות דעת :

מתוכנן חניון ל - 25 מקומות חניה, מהם 14 מקומות ע"י מתקנים מכניים המשותף ל- 2 מגרשים (גוש 6956, חלקות 3, 4, נורדאו 38 ו - נורדאו 40). החניון מתוכנן לפי רמת שרות 2.

המלצה : לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה : לאשר את הבקשה

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

חו"ד מחלקת פיקוח :

ויקטוריה ולודרסקי 26/05/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בבניה : בונים שלד לקומת הגג.

חו"ד נוספות :

נכסים - מירי גלברט 30/05/2021

חלקה 3 בגוש 6956 בבעלות פרטית.
אין מניעה לאשר את הבקשה.

מי אביבים - אחישלום מולאי 23/05/2021

סיכום בדיקה :

מהות הבקשה הינה שינויים להיתר 19-0151.

אין שינוי בחיבורים הראשיים למגרש הראשי, כמו כן ישנה תוספת של כלים סניטריים במרתף

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י אדר' רוני בודק פרץ)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 19-0151 מ- 6.5.19 הכוללים :

בקומות המרתף : הגדלת עומק המרתף והוספת קומת מרתף 3- , הוספת 6 מחסנים במפלס 3.15- , הוספת שטח נלווה לדירה מס' 1 בגודל 40 מ"ר נטו (ע"פ מדידה גרפית) בקומת מרתף 1- במפלס 3.00- , ביטול מכפילי חניה והוספת מתקן חניה אוטומטי בקומת מרתף 3- בחלק הדרומי, ושינויים במפלסי קומות המרתף.
בקומת הקרקע : פתיחת פתח בחזית המערבית מהמטבח לחצר בדירה מס' 1, שינוי מיקום חלון בחזית המערבית בחדר שינה בדירה מס' 2, שינויים במחיצות ובחלוקת השטחים הפנימיים.
קומה א' ו-ג' – שינוי מיקום חלון ממ"ד חזית מערבית (דירה מס' 4 ו-8).
קומה ב', ד', ה' – שינוי מיקום חלון ממ"ד חזית מערבית (דירה מס' 6, 10, 12), שינויים במחיצות ובחלוקת השטחים הפנימיים.
קומת גג – שינוי מיקום חלון ופתיחת פתח בקיר לכיוון דרום בחדר רחצה, שינויים במחיצות ובחלוקת השטחים הפנימיים, ביטול מדרגות והוספת מעלון לדירת גג.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בהיתר שינויים הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 19-0151 מ- 6.5.19 הכוללים:
בקומות המרתף: הגדלת עומק המרתף והוספת קומת מרתף 3-, הוספת 6 מחסנים במפלס 3.15-, הוספת שטח נלווה לדירה מס' 1 בגודל 40 מ"ר נטו (ע"פ מדידה גרפית) בקומת מרתף 1- במפלס 3.00-, ביטול מכפילי חניה והוספת מתקן חניה אוטומטי בקומת מרתף 3- בחלק הדרומי, ושינויים במפלסי קומות המרתף.
בקומת הקרקע: פתיחת פתח בחזית המערבית מהמטבח לחצר בדירה מס' 1, שינוי מיקום חלון בחזית המערבית בחדר שינה בדירה מס' 2, שינויים במחיצות ובחלוקת השטחים הפנימיים.
קומה א' ו-ג' – שינוי מיקום חלון ממ"ד חזית מערבית (דירה מס' 4 ו-8).
קומה ב', ד', ה' – שינוי מיקום חלון ממ"ד חזית מערבית (דירה מס' 6, 10, 12), שינויים במחיצות ובחלוקת השטחים הפנימיים.
קומת גג – שינוי מיקום חלון ופתיחת פתח בקיר לכיוון דרום בחדר רחצה, שינויים במחיצות ובחלוקת השטחים הפנימיים, ביטול מדרגות והוספת מעלון לדירת גג.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בהיתר שינויים הארכת תוקף ההיתר המקורי.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי (דיון נוסף)

	30/04/2019	תאריך הגשה	19-0543	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות בניה	תוספות ושינויים	מסלול

כתובת	כיכר הסיירים 3	שכונה	יד אליהו
גוש/חלקה	765/6133	תיק בניין	1079-003
מס' תב"ע	תמ"מ 5, תמ"א 4/18, תמ"א 3/36, תמ"א 4/ב34, תמ"א 2/38, תמ"א 3/38, תמ"א 4/23, תמ"א 2/3, תמ"א 18, תמ"א 10ד/10, תמ"א 12/ד/10, קיי, צ, ע, ח, ג, ג, 9086, 9083, 9081, 9072, 9040, 9024, 9021, 9017, 9010, 9007, 9002, 9001, 880, 691, 4800, 4676, 4053, 3954, 367, 3366, 3194, 297, 2691, 2664, 2323, 1043, 1190	שטח המגרש	1396

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אתגר אופיר	רחוב חבקוק 2, רמת גן 5223302
מבקש	צבי קופליק	כיכר הסיירים 3, תל אביב - יפו 6722517
מבקש	שרם זיוה	כיכר הסיירים 3, תל אביב - יפו 6722517
מבקש	מאיר חן	כיכר הסיירים 3, תל אביב - יפו 6722517
בעל זכות בנכס	מאיר יצחק	כיכר הסיירים 3, תל אביב - יפו 6722517
בעל זכות בנכס	דנה אתגר	כיכר הסיירים 3, תל אביב - יפו 6722517
בעל זכות בנכס	צבי קופליק	כיכר הסיירים 3, תל אביב - יפו 6722517
בעל זכות בנכס	שרם זיוה	כיכר הסיירים 3, תל אביב - יפו 6722517
עורך ראשי	זיבגורסקי אלכס	רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224
מתכנן שלד	זיבגורסקי אלכס	רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224

מהות הבקשה: (מעניין חזן)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספות בנייה בבניין מגורים קיים בן 3 קומות וחדרי יציאה על הגג לדירות המבקשים בקומת הקרקע בקומה השנייה והשלישית, באגף המערבי, הכוללים:
- הרחבת 3 דירות קיימות באגף שלם לחזית הצדדית-צפונית ודירה נוספת באגף הסמוך בקיר משותף בשטח של כ-30 מ"ר כולל ממ"ד כל אחת.
- הקמת מרתף בקונטור ההרחבה עם מדרגות פנימיות וירידה נוספת מהחצר המשותפת, שינויים באינסטלציה ובחזיתות.
- תוספת פרגולה במרפסת הגג בצמוד לחדר יציאה קיים על הגג לחזית צדדית צפונית.

מצב קיים:

<p>החלקה נמצאת בין 2 רחובות. בחזית המזרחית פונה לרח' הסיירים ובחזית המערבית פונה לרח' משעול שירה. בניין טורי למגורים בן 3 קומות עם 2 כניסות המכיל 12 יח"ד. ההיתר לבניין הנדון הוצא בשנת 1954. בתיק הבניין נמצאו מספר היתרים להרחבת דירות אחרות בבניין.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הרחבת 2 דירות בקומות השנייה והשלישית ע"י תוספת חדר בחזית הדרומית באגף הקיצוני מערבי	10/04/1997	6-970293
	חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה העליונה הקיצונית מזרחית ומרפסת גג	2005	6-2500797
	שינויים פנימיים שיפור מיגון חדר בתוך דירה קיימת בקומה העליונה באגף האמצעי ובניית חדר יציאה לגג ופרגולה מעץ בצמוד לחדר	27/05/2009	09-0329
	שינויים פנימיים והרחבה דו צדדית של הדירה הקיימת בקומת הקרקע באגף האמצעי בכניסה המזרחית והקמת מרתף עם מדרגות פנימיות וירידה נוספת מהחצר המשותפת	02/05/2010	10-0177
	הגדלת חדר יציאה לגג והקמת פרגולה מעץ במרפסת המוצמדת אליו, בדירה העליונה באגף הקיצוני מערבי, בבניין טורי למגורים בן 3 קומות 2 כניסות ו- 12 יח"ד	27/05/2010	10-0306
	שינויים פנימיים והרחבה דו צדדית של הדירה הקיימת בקומת הקרקע והקמת מרתף מתחתיה עם מדרגות פנימיות באגף הקיצוני מזרחי בבניין טורי למגורים בן 3 קומות 2 כניסות ו- 12 יח"ד	10/11/2011	11-0889
	הרחבה של 3 דירות הקיימות באגף שלם בכניסה המערבית, באגף הקיצוני מערבי והגדלת חדר היציאה לגג עבור הדירה העליונה בבניין טורי קיים למגורים בן 3 קומות 2 כניסות ו- 12 יח"ד	03/06/2012	12-0413

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בבעלות 12 תת-חלקות.
נשלחו הודעות לפי תקנה ב"ב/36 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2323 טיפוס ג/64 ותכנית 3366)

סטייה	מוצע	מותר	
	100 מ"ר דירה קיימת בהיתר: 82 מ"ר תוספת: 18 מ"ר	100 מ"ר דירה קיימת: 64 מ"ר תוספת בניה: 36 מ"ר	שטחים עיקריים
	12 מ"ר	9 מ"ר + עובי קירות	שטח שרות
			קווי בניין
1.20 מ' מעבר לקו המקסימלי להרחבה	2.80 מ'	4 מ'	צדדי צפוני
	10 מ'	10 מ'	צדדי דרומי

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

סטייה	מוצע	מותר	
	1	2	קומות
	חדר משחקים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	בקונטור ההרחבה מעל	לפי קונטור הבניין	תכנית

התאמה לתקנות:

הערות לא כן

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אורור/מימדי חצר פנימית/חיצונית
		+	מצללה בחצר/על הגג:
		+	- שטח המצללה
		+	- קווי בניין/נסיגות בגג
		+	פיתוח שטח/גדרות

הערות נוספות:

מדובר בהרחבה של 3 דירות באגף שלם הקיצוני מערבי ועוד דירה בקומה השנייה באגף הקיצוני מזרחי הבנוי בקיר משותף בבניין הנידון.

ההרחבה המוצעת אינה תואמת את הבינוי העקרוני של טיפוס 64/ג בתב"ע 2323 וחורגת בכ- 1.20 מ' מעבר לקו המקסימלי להרחבה בחזית הצפונית.

על פי תכנית 3366 סעיף 1.1 . 10- "הועדה המקומית תהיה רשאית להתיר מיצוי זכויות בניה לבניינים הקיימים מחוץ ל"תחום המקסימלי להרחבה" המסומן בתשריט התכנית הראשיות בקו אדום, ללא תוספת שטחים עיקריים מעבר לשטחים המוגדרים ב" לוח הדירות להרחבה ומגרשיהן" שבהוראות התכנית הראשיות. כל זאת במידה והבניה המבוקשת עומדת בתנאי, שמרחק נקודה שהיא 10 מ' לפחות מה"תחום המקסימלי להרחבה" של הבניין במגרש הסמוך לחזית התוספת המסומן בתשריט התכנית הראשיות בקו אדום.

המבוקש בהתאם להוראות תב"ע 3366.

יצוין שההרחבה המבוקשת מוצעת בהתאם להרחבה שאושרה בדירה האמצעית בכניסה הסמוכה ובדירה הקיצונית מערבית הסמוכה גם כן.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 03/06/2019

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

בהתאם לתקן החדש אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידת דיור- מאושר פטור. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

הוצג פתרון אשפה של מסתור קיים מחוץ לגבול מגרש. יש להציג פתרון אשפה חדש בתוך המגרש המשרת את כל 6 יח"ד בבניין.

נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה המלצה: להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 05/01/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מעיין חזן)

עמ' 11

1079-003 19-0543 <ms_meyda>

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין מגורים קיים בן 3 קומות וחדרי יציאה על הגג הכוללים הרחבת 4 דירות קיימות באגף שלם לחזית הצדדית-צפונית, הקמת מרתף בקונטור ההרחבה עם מדרגות פנימיות וירידה נוספת מהחצר המשותפת, שינויים באינסטלציה ובחזיתות והוספת פרגולה במרפסת הגג בצמוד לחדר יציאה קיים על הגג לחזית צדדית צפונית.

הכל בתנאי התאמה להנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי וועדה

הצגת חזיתות עתידיות תוך שילוב המבוקש עם הבניה הקיימת והעתידית אצל השכנים

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות לביצוע שיפוץ האגף לאחר ביצוע ההרחבה

הערות

ההיתר הינו למבוקש בלבד ואינו מהווה כל אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבניין או במגרש

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 19-0284-1 מתאריך 07/10/2019

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בנייה בבניין מגורים קיים בן 3 קומות וחדרי יציאה על הגג הכוללים הרחבת 4 דירות קיימות באגף שלם לחזית הצדדית-צפונית, הקמת מרתף בקונטור ההרחבה עם מדרגות פנימיות וירידה נוספת מהחצר המשותפת, שינויים באינסטלציה ובחזיתות והוספת פרגולה במרפסת הגג בצמוד לחדר יציאה קיים על הגג לחזית צדדית צפונית.

הכל בתנאי התאמה להנחיות המרחביות/מדיניות הוועדה, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי וועדה

הצגת חזיתות עתידיות תוך שילוב המבוקש עם הבניה הקיימת והעתידית אצל השכנים

התחייבויות להוצאת היתר

מתן התחייבות לביצוע שיפוץ האגף לאחר ביצוע ההרחבה

הערות

ההיתר הינו למבוקש בלבד ואינו מהווה כל אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבניין או במגרש

מהות הדיון החוזר :

הבקשה מוחזרת לתיקון נוסח החלטת רשות הרישוי מיום 07.10.19 בנוגע למיקום הדירות המורחבות בלבד בבניין טורי בן 3 קומות.

נימוקי הדיון החוזר :

בתאריך 07.10.19 אישרה רשות הרישוי בקשה לשינוי, הרחבת 4 דירות, הוספת מרתף בדירת הקרקע וחדר יציאה לגג לדירה העליונה המורחבת בקומה השלישית.

לאחר בדיקה סופית תקינה הועבר ההיתר לחתימת יו"ר הוועדה להוצאת ההיתר. ההיתר הוחזר לתיקון מאחר והתברר שנוסח ההיתר בעניין מיקום הדירות המורחבות אינו תואם את נוסח החלטת רשות הרישוי בה נכתב הרחבת 4 דירות באגף שלם במקום - 3 דירות באגף שלם ודירה אחת בקומה השנייה באגף הסמוך בקיר משותף.

חוות דעת מהנדס הוועדה לדיון חוזר: (ע"י מעיין חזן)

עמ' 12
1079-003 19-0543 <ms_meyda>

בהמשך להחלטת רשות הרישוי מיום 07.10.19 לתקן מיקום הדירות המורחבות בלבד בנוסח ההחלטה: 3 דירות באגף שלם ודירה אחת בקומה השנייה באגף הסמוך בקיר משותף.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 3
רשות רישוי מספר 1-21-0247 מתאריך 10/10/2021

בהמשך להחלטת רשות הרישוי מיום 07.10.19 לתקן מיקום הדירות המורחבות בלבד בנוסח ההחלטה: 3 דירות באגף שלם ודירה אחת בקומה השנייה באגף הסמוך בקיר משותף.

תנאים אחרי וועדה
הצגת חזיתות עתידיות תוך שילוב המבוקש עם הבניה הקיימת והעתידית אצל השכנים

התחייבויות להוצאת היתר
מתן התחייבות לביצוע שיפוץ האגף לאחר ביצוע ההרחבה

הערות
ההיתר הינו למבוקש בלבד ואינו מהווה כל אישור לכל בניה אחרת שנעשתה בבניין או במגרש