

ל' שבט תשפ"ב
 01 פברואר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0030 תאריך: 01/02/2022 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 תכנית הרחבה | כחיל סעיד | פסטלוצי 12 | 3736-010 | 21-1637 | 1 |
| 4 | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה | מטר מטר | הגיחון 5 | 3493-020 | 21-1703 | 2 |
| 5 | תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) | אור שלום תומר | הקשת 43 | 3595-043 | 21-1756 | 3 |

רשות רישוי

| | | | |
|-----------|-----------------|-------------|----------------------------|
| מספר בקשה | 21-1637 | תאריך הגשה | 06/12/2021 |
| מסלול | תוספות ושינויים | תוספות בניה | תוספת בניה לפי תכנית הרחבה |

| | | | |
|----------|--|-----------|---------------------|
| כתובת | פסטלוצי 12 רחוב פסטלוצי 10 | שכונה | צהלון ושיכוני חסכון |
| גוש/חלקה | 214/7024 | תיק בניין | 3736-010 |
| מס' תב"ע | תעא/2570(1), תמא/1, ע1, ג, 9016, 3/05/24, 2691, 2570 | שטח המגרש | 5592.39 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---------------|-------------|---|
| מבקש | כחיל סעיד | רחוב שבטי ישראל 41, תל אביב - יפו 6809934 |
| בעל זכות בנכס | כחיל גייהאן | רחוב שבטי ישראל 41, תל אביב - יפו 6809934 |
| בעל זכות בנכס | כחיל סעיד | רחוב שבטי ישראל 41, תל אביב - יפו 6809934 |
| עורך ראשי | סחליה ז'אק | רחוב אבן סינא 72, תל אביב - יפו 68177 |
| מתכנן שלד | אזרוב גריק | רחוב ביאליק 49, רמת גן 5246116 |

מהות הבקשה: (אלון בלום)

| |
|--|
| מהות עבודות בניה |
| שינויים והרחבת הדירה הפנימית באגף האמצעי (הכולל ממ"ד), מעל הדירה בקומת הקרקע שהוצגה במפרט כנמצאת בשלבי בנייה (מתוקף היתר). |

מצב קיים:

| |
|--|
| בניין טורי בן 3 קומות עבור 36 יחידות ב-6 כניסות, כל כניסה עם מספר נפרד (מ-2 עד 12 זוגי) חלק מהדירות בבניין הורחבו בפועל. |
|--|

ממצאי תיק בניין:

| מסמך | תיאור | שנה | היתרים רלוונטיים |
|------|---|------|------------------|
| ? | הרחבת 2 דירות בקומת הקרקע באגף המזרחי, כולל ממ"דים לפי טיפוס ו' בנספח הבינוי. | 1999 | 5200597 |
| ? | הרחבת דירה בצמוד לאחת הדירות המורחבות בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי ובדומה למבוקש בבקשה הנדונה. | 2001 | 5220118 |
| ? | הרחבת 2 דירות בקומת הקרקע באגף המערבי, כולל חפירת מרתפים מוצמדים לדירות וממ"דים בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי ובדומה למבוקש בבקשה הנדונה. | 2011 | 11-0703 |
| ? | הרחבת 3 דירות באגף האמצעי כולל תוספת ממ"ד, חפירת מרתף עבור הדירה בקומת הקרקע, והוספת חדר יציאה לגג עבור הדירה בקומה העליונה, אך היתר שלא מומש וההרחבות לא נבנו בפועל. | 2012 | 12-0550 |
| היתר | הרחבת 2 דירות הצמודות זו לזו בקומת הקרקע ב-2 האגפים האמצעיים עם ממ"ד וחפירת מרתפים חלקיים מתחת להרחבות עם מדרגות מתוך הדירות. הדירה המזרחית מתוך 2 הדירות בהיתר זה, הינה מתחת לדירה בבקשה הנדונה והרחבתה אושרה במסגרת בקשה מס' 200674 | 2021 | 21-0118 |

בעלויות:

| |
|---|
| הבניין רשום כבית משותף עם 36 תתי חלקות, מתוכן 27 בבעלות פרטית ו-9 בבעלות רשות הפיתוח. |
|---|

הבקשה חתומה ע"י המבקשים ולשאר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2570 אזור צהלון ושיכוני חיסכון - אזור מגורים ה', טיפוס מבנה ג')

| מותר | מוצע | סטייה |
|--|---|---|
| שטח עיקרי ואופן הבינוי השטח המרבי המותר לבניה יהיה מכפלת מספר יחידות הדיר ב-110 מ"ר. | הרחבה מתוכננת בבליטה מקונטור דירה מורחבת מתחתיה בקומת הקרקע לכיוון חדר המדרגות המשותף וגורמת לאטימת חלון ללא מתן פתרון חלופי עבורו. כמו כן הנ"ל סותר סימון הרחבה העתידית כפי שמופיע בהיתר שניתן עבור הרחבת דירת השכן. כמו כן הדירה מוצעת עם ממ"ד שלא בהמשך לקונטור המאושר בדירת השכן. | בניה ללא רצף לכיוון חדר המדרגות המשותף שלא בהמשך לקונטור דירת השכן מתחתיה (בתהליך בניה) בניגוד להוראות התכנית וגורמת לאטימת חלון בחדר המדרגות המשותף ללא פתרון חלופי עבורו. כמו כן הבקשה סותרת את תכנית להרחבה העתידית שניתנה במסגרת ההיתר של השכן ולא ניתן פתרון חלופי להרחבה העתידית של שאר הדירות בדומה למבוקש. הקיר של ההרחבה נמצא בתחום הרחבה העתידית של הדירה הסמוכה. |
| קווי בניין לפי תחום ההרחבה המסומן | מבדיקה גרפית עולה כי ההרחבה תואמת את התחום המותר שאינו סומן במפרט כמקובל. | נערכה ללא סימון תחום המותר להרחבה כמקובל. |

התאמה לתקנות:

| הערות | לא | כן | |
|---|----|----|---|
| | | | בניה במרווחים/בליטות |
| נוגדת את הנקבע בתקנות לעניין גודל חלקי הדירה : מוצג חדר גודל קטן מהנקבע בתקנות. | + | + | - גודל חדרים - רוחב מסדרון - רוחב חדר מדרגות - אורור |
| קיים תצהיר ללא חישובים סטטיים הנדרש להשלים. | | + | חיזוק וחישובים סטטיים |

חו"ד מחלקת פיקוח:

רומן זייץ 08/12/2021

תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה : \ בונים שלד משני צדדים \

חו"ד נוספות:

נכסים - ענת איבגי 15/08/2021

חלקה 214 בגוש 7024 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

מי אביבים - אחישלום מולאי 02/08/2021

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.

הסדר קרקע - מיכל תהן 01/08/2021

מאחר ומדובר על הרחבת דירה אחת בלבד מתוך מס' רב של בעלים, פוטרת מהצורך בהסדר קרקע.

אין מניעה להוצאת היתר בניה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלון בלום)

לא לאשר את הבקשה להרחבת דירה פנימית בקומה השנייה, שכן:

- כוללת בניה ללא רצף לכיוון חדר המדרגות המשותף בבליטה מקונטור דירת השכן (בתהליך בניה מתוקף היתר) בניגוד להוראות התכנית וגורמת לאטימת חלון בחדר המדרגות המשותף ללא פתרון חלופי עבורו.

- הוגשה לא בהתאם לתכנית להרחבה העתידיה שניתנה במסגרת היתר להרחבת זירת השכן ללא מתן פתרון חלופי להרחבה העתידיה של שאר הדירות בבניין בדומה למבוקש. הנ"ל לא מאפשר בחינת מרחבית של אופן השתלבות ההרחבה המוצעת עם הקיימות והעתידיות בבניין.
 - נערכה ללא סימון התחום המותר להרחבה כמקובל, בחלקה פולשת לתחום הרחבה העתידיה של הדירה הסמוכה ללא התייחסות לכך ונוגדת את הנקבע בתקנות לעניין גודל חלקי הדירה.
- הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-22-0030 מתאריך 01/02/2022

- לא לאשר את הבקשה להרחבת זירה פנימית בקומה השנייה, שכן:
- כוללת בניה ללא רצף לכיוון חדר המדרגות המשותף בבליטה מקונטור זירת השכן (בתהליך בניה מתוקף היתר) בניגוד להוראות התכנית וגורמת לאטימת חלון בחדר המדרגות המשותף ללא פתרון חלופי עבורו.
 - הוגשה לא בהתאם לתכנית להרחבה העתידיה שניתנה במסגרת היתר להרחבת זירת השכן ללא מתן פתרון חלופי להרחבה העתידיה של שאר הדירות בבניין בדומה למבוקש. הנ"ל לא מאפשר בחינת מרחבית של אופן השתלבות ההרחבה המוצעת עם הקיימות והעתידיות בבניין.
 - נערכה ללא סימון התחום המותר להרחבה כמקובל, בחלקה פולשת לתחום הרחבה העתידיה של הדירה הסמוכה ללא התייחסות לכך ונוגדת את הנקבע בתקנות לעניין גודל חלקי הדירה.
- הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

| | | | |
|-----------|-----------------|-------------|----------------------------|
| מספר בקשה | 21-1703 | תאריך הגשה | 19/12/2021 |
| מסלול | תוספות ושינויים | תוספות בניה | תוספת בניה לפי תכנית הרחבה |

| | | | |
|----------|--|-----------|------------------------|
| כתובת | הגיחון 5 | שכונה | מכללת יפו תל אביב ודקר |
| גוש/חלקה | 81/7074 | תיק בניין | 3493-020 |
| מס' תב"ע | ע1, ג1, 9080, 727, 720, 3/05/7, 2691, 2673 | שטח המגרש | 1651 |

מהות הבקשה: (אלון בלוס)

| |
|--|
| מהות עבודות בניה |
| שינויים והרחבת הדירה הקיצונית בקומה השנייה באגף הדרומי כולל ממ"ד מעל המשך קירותיו ומערכת העמודים סביב קומת הקרקע מסחרית. |

מצב קיים:

| |
|---|
| בניין בן 4 קומות עם מקלט משותף במפלס קומת הקרקע מסחרית, המורכב מ-4 אגפים, בכל אגף -גרם מדרגות משותף ו-2 דירות בכל קומה, סה"כ 24 יח"ד. |
|---|

ממצאי תיק בניין:

| מסמך | תיאור | שנה | היתרים רלוונטיים |
|------|---|------------|------------------|
| היתר | היתר מקורי להקמת הבניין הנדון, בן 4 קומות עם מקלט ו-4 חנויות בקומת הקרקע ומגורים ב-3 קומות מעליה, סה"כ 24 יח"ד. | 19.04.1966 | 9 |

בעלויות:

| |
|---|
| הנכס רשום כבית משותף עם 31 תתי חלקות, וביניהן - 17 בבעלות המנהל וחברת חלמיש ו-14 בבעלות פרטית. הבקשה חתומה ע"י המבקש שהוא בעל הדירה הנדונה. |
|---|

התאמה לתב"ע (תכנית 2673 אזור הרחבות דקר)

| סטייה | מוצע | מותר | שטח עיקרי |
|---|---|---|------------|
| | בהתאם למותר. | 119 מ"ר כולל ממ"ד | |
| לא ניתן פתרון חלופי לפיתוח שטח המגרש כולל גישה לשטחי מסחר ושטחים משותפים בקומת הקרקע. | הרחבה במסגרת המותר בתחום קווי ההרחבה המאושרים בתכנית. אם זאת, הרחבה המוצעת מעל העמודים בתחום המעברים המשותפים בקומת הקרקע, גורמת לחסימת מעברים חופשיים. לא ניתן פתרון חלופי לפיתוח שטח המגרש כולל גישה לשטחי מסחר ושטחים משותפים בקומת הקרקע. | כמפורט בתשריט לפי תבע 2673 קדמי לרחוב הגיחון - 3.45 - 5.10 מ' צדדי דרומי - 3 מ' אחורי - 0 מ' | קווי בניין |

התאמה לתקנות:

| | | | |
|-------|----|----|-----------------------|
| הערות | לא | כן | |
| | | | בנייה במרווחים/בליטות |

| הערות | לא | כן | |
|-------------------------------------|----|----|---|
| | | | - גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - אוורור |
| | | + | מרפסת |
| לא מוצגת תכנית פיתוח שטח כנדרש. | + | | פיתוח שטח /גדרות |
| קיים תצהיר ללא הצגת חישובים סטטיים. | + | | חיזוק וחישובים סטטיים |

הערות נוספות:

- לפי מדיניות הועדה, הנכס נמצא בתחום לפינוי בינוי לטובת בניה חדשה בגובה של 8 קומות והוחלט ע"י הועדה לפרסום מגבלות לפי 77-78 ולפי נוסח פרסום שהוחלט: "לא תותר הוצאת היתרי בניה מכוח התכנית המאושרת ומכוח תמ"א 38 לפרק זמן של 3 שנים לפי סעיף 78". הנושא נבחן מול צוות התכנון ולפי חו"ד אדרי יותם בן יעקב מתאריך 23.01.2022. ההחלטה היא גורפת ולא מאשרת הרחבות.
- הבקשה הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית: ללא התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות, ללא תכנית גגות ותכנית פיתוח שטח כנדרש, ללא התייחסות לגדרות, שבילים, ריצוף וסימון מרחקים ומפלסים כמקובל.
- הבקשה כוללת סידור 3 עמודים אשר מצויים בתוך תחום ההרחבה העתידית של דירת השכן בחזית הקדמית ללא הצגת הסכמתו לכך. פוזיטיבית. כמו כן, צורת סידור העמודים כפי שהיא מוצגת בפרט לחזית רחוב הגיחון הינה בגדר תכנון שאינו מיטבי.
- הבקשה מציגה תכנית הרחבות באופן שאינו מציג ניצול זכויות מיטבי ככל הניתן לבעלי הנכס הנוספים במבנה המשותף.

חו"ד מחלקת פיקוח:

רומן זייץ 24/08/2021

ביקרנו תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 17/08/2021

חלקה 81 בגוש 7074 בבעלות רשות הפיתוח.

המבקש סימן את הגדר המפרידה לשצ"פ.

תנאי לתעודת גמר:

אישור אגף הנכסים שהגדר אכן נבנתה בין המגרש הפרטי לשצ"פ.

לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

מי אביבים - אחישלום מולאי 13/07/2021

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.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלון בלוס)

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה בקומה הראשונה מעל מסחר באגף הדרומי הקיצוני (כולל ממ"ד), שכן:

- מדובר בהרחבה ראשונה בבניין שלפי מדיניות הועדה נמצא בתחום לפינוי בינוי לטובת בניה חדשה בגובה של 8 קומות והוחלט ע"י הועדה לפרסום מגבלות לפי 77-78 שמהותם (לפי נוסח הפרסום) לא לאפשר הוצאת היתרי בניה מכוח התכנית המאושרת ומכוח תמ"א 38 לפרק זמן של 3 שנים לפי סעיף 78.
- הרחבה המוצעת מעל העמודים בתחום המעברים המשותפים בקומת הקרקע, גורמת לחסימת מעברים חופשיים ולא ניתן פתרון חלופי לפיתוח שטח המגרש כולל גישה לשטחי מסחר ושטחים משותפים בקומת הקרקע.
- הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית: ללא התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות, ללא תכנית גגות ותכנית פיתוח שטח כנדרש, ללא התייחסות לגדרות, שבילים, ריצוף וסימון מרחקים ומפלסים כמקובל.

4. התכנון אינו מיטבי לכיוון חזית לרחוב, כולל בניה בתחום הרחבה העתידי של דירת השכן ולא מאפשר מימוש מלאו הזכויות ככל הניתן לבעלי הנכס הנוספים בבניין המשותף.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0030-22-1 מתאריך 01/02/2022

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה בקומה הראשונה מעל מסחר באגף הדרומי הקיצוני (כולל ממ"ד), שכן:

5. מדובר בהרחבה ראשונה בבניין שלפי מדיניות הועדה נמצא בתחום לפינוי בינוי לטובת בניה חדשה בגובה של 8 קומות והוחלט ע"י הוועדה לפרסום מגבלות לפי 77-78 שמהותם (לפי נוסח הפרסום) לא לאפשר הוצאת היתרי בניה מכוח התכנית המאושרת ומכוח תמ"א 38 לפרק זמן של 3 שנים לפי סעיף 78.
6. הרחבה המוצעת מעל העמודים בתחום המעברים המשותפים בקומת הקרקע, גורמת לחסימת מעברים חופשיים ולא ניתן פתרון חלופי לפיתוח שטח המגרש כולל גישה לשטחי מסחר ושטחים משותפים בקומת הקרקע.
7. הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית: ללא התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות, ללא תכנית גגות ותכנית פיתוח שטח כנדרש, ללא התייחסות לגדרות, שבילים, ריצוף וסימון מרחקים ומפלסים כמקובל.
8. התכנון אינו מיטבי לכיוון חזית לרחוב, כולל בניה בתחום הרחבה העתידי של דירת השכן ולא מאפשר מימוש מלאו הזכויות ככל הניתן לבעלי הנכס הנוספים בבניין המשותף.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה.

רשות רישוי

| | | | |
|-----------|-----------------|-------------|-------------------------------|
| מספר בקשה | 21-1756 | תאריך הגשה | 27/12/2021 |
| מסלול | תוספות ושינויים | תוספות בניה | תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) |

| | | | |
|----------|---|-----------|-----------|
| כתובת | הקשת 43 רחוב הקרן 2 | שכונה | קרית שלום |
| גוש/חלקה | 98/7065 | תיק בניין | 3595-043 |
| מס' תב"ע | תמא/1, ע1, ל, ג1, 874, 503, 3578, 312, 2691, 2230 | שטח המגרש | 535 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---------------|-----------------|---------------------------------------|
| מבקש | אור שלום תומר | רחוב הקשת 43, תל אביב - יפו 6676144 |
| בעל זכות בנכס | אור שלום תומר | רחוב הקשת 43, תל אביב - יפו 6676144 |
| עורך ראשי | רדשקובסקי ארקדי | חורשה לובטקין 32, תל אביב - יפו 67290 |
| מתכנן שלד | רדשקובסקי ארקדי | חורשה לובטקין 32, תל אביב - יפו 67290 |

מהות הבקשה: (אלון בלום)

| |
|--|
| מהות עבודות בניה |
| שינויים והרחבת הדירה הצפונית בקומה השנייה (כולל שיפור מיגון) מעל העמודים בעורף הדירה ומרפסת גג בחזית לרחוב עם פרגולה עץ מעליה. |

מצב קיים:

| |
|---|
| מבנה בן 2 קומות בעבור 4 יחידות דיור, על מגרש פינתי. |
|---|

ממצאי תיק בניין:

| מסמך | תיאור | שנה | היתרים רלוונטיים |
|---------|---|------------|------------------|
| 6-169 | הרחבת הדירה הצפונית בקומת הקרקע לחזית רחוב הקשת בלבד. | 12/02/1980 | היתר |
| 09-0029 | שינויים והרחבת הדירה הצפונית בקומה השנייה (הדירה הנדונה בבקשה) והוספת מרפסת וחדר שיפור מיגון. | 11/02/2009 | היתר |

בעלויות:

| |
|---|
| הנכס רשום כבית משותף 3 דירות בחכירה ודירה נוספת בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י כל בעלי הדירות. |
|---|

התאמה לתב"ע (תכנית 2230 אזור קריית שלום)

| סטייה | מוצע | מותר | שטח ואופן בינוי. |
|-------|---|---|------------------|
| - | במסגרת המותר * שטח של שיפור מיגון חושב כשטח שירות בניגוד למקובל, אולם חישובו כשטח העיקרי לא תגרום להגדלת השטחים מעבר למותרים. | 133 מ"ר (במסגרת 25% משטח המגרש כולל החלק היחסי של חדר המדרגות + ממ"ד מכוח התקנות. | |
| - | * ההרחבה בעורף הדירה מוצעת ללא אלא מעל העמודים והבקשה חתומה ע"י כל בעלי הדירות בהתאם לנקבע בתכנית 2691. | | |

| סטייה | מוצע | מותר | |
|--|--|-----------------------|------------|
| סידור מרפסת גג לרחוב הקשת עם פרגולה מעליה בחריגה מחוץ לקו הבניין הקדמי בגדר סטייה ניכרת. | 1.75 מ' (בדיקה גראפית) לרבות מרפסת גג שנוצרה מעל הרחבה של דירה השכן מתחתיה, אך בתיק הבניין לא נמצא כל היתר כדין להרחבתה בחריגה כאמור. אציין כי דירת השכן הורחבה בשילוב עם סככה עד גבול המגרש הקדמי בגדר סטייה ניכרת. | לרחוב הקשת - 2.5 מ' | קווי בניין |
| הרחבה לא רציפה בחזית לרחוב הקרן מעל העמודים בניגוד להוראות עקרונית הבינוי. | במסגרת המותר, אך מעל העמודים לכיוון חזית לרחוב ללא בניה רציפה. במסגרת המותר. | לרחוב הקרן - 2.5 מ' | |
| | | לצדדי מזרחי - 4.55 מ' | |

התאמה לתקנות:

| הערות | לא | כן | |
|---|----|----|--|
| | | | בנייה במרווחים/בליטות |
| בעקבות שינויים והרחבת הדירה המוצעת, השירותים והמטבח אינם מאווררים כנדרש לפי התקנות. | + | + | - גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - אוורור |
| | | + | מצללה בחצר/על הגג: - שטח המצללה - קווי בניין/נסיגות בגג |
| גודלה של המרפסת בהתאם לתקנות אך היא מעבר לגבולות תחום הבנייה המותר. | + | | מרפסת גג. |
| קיים תצהיר ונדרש לצרף חישוביים סטטיים. | | + | חיזוק וחישובים סטטיים |

הערות נוספות:

- קיים חוסר קורלציה בית תנוחות החתך, תכנית וחזית המקשה על בחינת הבקשה ואי-בהירות בהבנתה לצורך בדיקה מרחבית כנדרש.
- הבקשה איננה כוללת הצגת הרחבות עתידיות של ככל הדירות בנכס בניגוד להוראות התכנית.
- הבקשה נדחתה במכון הרישוי בתחנת אשפה.
- הוגשה ללא הצגת תכנית פיתוח השטח כולל סימון שביעילים משותפים לגישה לבניין.

חו"ד מכון רישוי

רן אבן שושן 13/01/2022

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

אצירת אשפה

לא הוצג פתרון אשפה בתחום המגרש המלצה: לדחות את הבקשה

גנים ונוף

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

אדריכלות מכון הרישוי

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).

חו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 10/10/2021

ביקרנו במקום, תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 06/10/2021

חלקה 98 בגוש 7065 בבעלות קק"ל.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

מי אביבים - אחישלום מולאי 19/09/2021

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.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלון בלום)

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הצפונית בקומה השנייה, שכן:

1. כוללת בנייה בחריגה מקו הבניין הקדמי כלפי חזית לרחוב הקשת בגדר סטייה ניכרת.
2. כוללת הרחבה לא רציפה כלפי החזית לרחוב הקרן, אלא מעל עמודים בניגוד לעקרונות התוכנית ובינוי באזור והוגשה ללא התייחסות לכך.
3. הוגשה ללא סימון הרחבה העתידית של שאר הדירות בבניין בניגוד להוראות התוכנית.
4. הוגשה לא התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות כנדרש לבחינה מרחבית, ללא פתרון תכנוני ראוי לאורור לחדר השירותים והמטבח.
5. הוגשה ללא תוכנית פיתוח השטח וסימון שבילים מרוצפים לגישה לבניין כפי שנקבע בתקנות התוכנית.
6. סורבה על ידי מכון הרישוי בתחנת אשפה.

הערה: ממצאי הבדיקה נשלחו לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-22-0030 מתאריך 01/02/2022

לא לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה הצפונית בקומה השנייה, שכן:

7. כוללת בנייה בחריגה מקו הבניין הקדמי כלפי חזית לרחוב הקשת בגדר סטייה ניכרת.
8. כוללת הרחבה לא רציפה כלפי החזית לרחוב הקרן, אלא מעל עמודים בניגוד לעקרונות התוכנית ובינוי באזור והוגשה ללא התייחסות לכך.
9. הוגשה ללא סימון הרחבה העתידית של שאר הדירות בבניין בניגוד להוראות התוכנית.
10. הוגשה לא התאמה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות כנדרש לבחינה מרחבית, ללא פתרון תכנוני ראוי לאורור לחדר השירותים והמטבח.
11. הוגשה ללא תוכנית פיתוח השטח וסימון שבילים מרוצפים לגישה לבניין כפי שנקבע בתקנות התוכנית.
12. סורבה על ידי מכון הרישוי בתחנת אשפה.

הערה: ממצאי הבדיקה נשלחו לעורך הבקשה.