

כ"ה אדר ב תשפ"ב
28 מרץ 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0091 תאריך: 23/03/2022 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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אדרעי אורן	תחכמוני 8	0144-008	22-0343	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0343	תאריך הגשה	28/02/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	תחכמוני 8	שכונה	נוה צדק
גוש/חלקה	32/6922	תיק בניין	0144-008
מס' תב"ע	תמא/1, ע1, 2277	שטח המגרש	278

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אדרעי אורן	רחוב תחכמוני 7, תל אביב - יפו 6515115
בעל זכות בנכס	אדרעי מרינה	רחוב נחמני 9, תל אביב - יפו 6579415
בעל זכות בנכס	אדרעי אורן	רחוב תחכמוני 7, תל אביב - יפו 6515115
עורך ראשי	גרש צבי	רחוב הרב קוק 1, רמת השרון 4728301
מתכנן שלד	שניר בוקי	רחוב ניל"י 36, הרצליה 4670736

מהות הבקשה:

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 16-0176 ללא תוספת בשטחים, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הקטנת מס' יח"ד מ-4 ל-2 דירות ע"י ביטול 2 דירות בקומה השנייה וסידור 2 דירות: דירה אחת בקומת הקרקע עם מדרגות פנימיות המובילות לחדרים מוצמדים במרתף. ודירה השנייה בשני מפלסים (דירת דופלקס) עם מדרגות פנימיות המובילות לחדרים בקומה השנייה ולעלית הגג. - שינויים בקונטור חדר המדרגות עם פיר מעלית ובמקלט משותף במרתף העליון. - בעלית הגג: ביטול חלקות הגג וסידור עלית הגג עבור יח"ד אחת (עבור דירת דופלקס) - בקומת המרתף העליונה: שינויים פנימיים, הקטנת שטח חדר משחקים לילדים המוצמד לדירה אחת בקומת הקרקע ללא שינוי בתכנית הקומה. שינויים בקונטור ושטח המקלט. - בקומת המרתף התחתונה: הקטנת מס' מקומות חניה מ-5 ל-3, תוספת 2 מחסנים דירתיים וחדר טכני שינוי תצורת גרעין המדרגות ומעלית.

מצב קיים:

בניין בבנייה לפי היתר 16-0176

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	חידוש היתר מס' 16-0176 שניתן ב 25/05/2016 לשלוש שנים נוספות מ- 25/05/2019 עד 25/05/2022	2017	19-0583
	הארכת תוקף היתר מס' 16-0176 בשנתיים נוספות מיום 25.05.2017 עד 25.05.2019.	2019	17-0583
	שינויים ותוספת בניה עבור 4 יח"ד, הכוללים: - הוספת מרתף תחתון עבור חניה עם 5 מקומות, מעלית רכב וגרעין המדרגות והמעלית. - שינויים פנימיים במרתף העליון – גרעין המדרגות והמעלית, מרחב מוגן (מקלט), מעלית רכב, ושטחים צמודים לדירות הקרקע מחוברים אליהן באמצעות מדרגות פנימיות, עבור חדר משחקים ושירותים. - בקומת הקרקע הריסת חלק מהבניה וסידור 2 יח"ד בנות 2 חדרים, שירותים ומדרגות ירידה למרתף בכל אחת, גרעין המדרגות והמעלית, מעלית רכב. בתחום המגרש חצרות צמודות לדירות ונישה לאשפה, גז ופילר.	23.06.2016	16-0176

	<ul style="list-style-type: none"> - הוספת קומה שניה ועלית גג חדשות : - בקומה שניה גרעין המדרגות והמעלית עם פיר גישה לגג עליון, יח"ד בת 2 חדרים, חדרי שירות ומרפסת גג, ויח"ד שניה בת 2 חדרים בקומה זו עם מדרגות פנימיות לעלית הגג. - בעלית הגג מעלית ופיר הגישה לגג עליון, החלק העליון של הדירה עם 2 חדרים, חדרי שירות ומרפסת גג. - גג רעפים עם מערכת סולרית. פתרון החניה עבור 5 המקומות הדרושים ניתן במרתף התחתון. 		
	בתיק הבניין לא נמצא היתר לבניין, אולם ע"פ תכנית חיבור לביוב משנת 1938, ותכנית לתוספת קומה שניה (לא הוצא היתר) משנת 1952, קומת הקרקע היא כמו היום עם שינויים ותוספות קטנות.	1952	

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י מיופה כוח הבעלים הרשומים

התאמה לתב"ע (תכנית 2277 אזור מגורים ב')

סטייה	מוצע	מותר	
	71% קיים	80%	תכנית קרקע
	2	4	מס' יחידות מותר
	2 + עלית גג	2 + עלית גג	מס' קומות
	בנוי	בנוי	הוראות בניין/ עיצוב - מעקה מרפסת גג
	+11.49	+11.49	מפלס הכניסה הקובעת

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע / 1):

סטייה	מוצע	מותר	
	2	2	קומות
	מרתף תחתון – חניה, מחסנים דירתיים וחדרים טכניים מרתף עליון – ממ"ק, שטחים נלווים לדירות הקרקע עבור חדר משחקים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
	קונטור קומת הקרקע	גבול התכנית	תכנית

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 14/03/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'
עדכון בתחנת תנועה וחניה

תנועה וחניה

חוות דעת לנספח תנועה ותכנית אדריכלית מ - 15.2.22
הבקשה היא : שינויים להיתר מסי 16-0176.
לאחר השינויים מתכננים מבנה החדש עם 2 יחידות דיור בשטח מעל 120 מ"ר .
דרישת התקן : 3 מקומות חניה לרכב פרטי
מתוכנן : 3 מקומות חניה לרכב פרטי , כאשר כניסה/יציאה כלי רכב מהחניה מתוכננת ע"י מעלית רכב המלצה : להעביר לוועדה לאישור

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות : מסתור אשפה
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 תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:**אוסקר סילביו קריקון 24/11/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: שטח מגודר. קיים אתר בנייה. בוצעו הריסות של מבנים ישנים.

חו"ד נוספות:**נכסים - מירי גלברט 12/12/2021**

חלקה 32 בגוש 6922 בבעלות פרטית.

המבקש סימן בצהוב את כל החורג לחלקה 49 בגוש 6922 ביעוד_דרך. תנאי לתעודת גמר:

הריסה בפועל של כל החורג לחלקה 49 בגוש 6922 ביעוד_דרך. לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה להיתר בלבד.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

1. לאשר את הבקשה לשינויים בבניין מגורים בן 2 קומות ועלית גג, כלפי היתר מס' 16-0176.
2. לאשר הקטנת מס' יח"ד מ-4 ל-2 ללא תוספת שטח והקטנת מספר מקומות חניה מ-5 ל-3 מקומות חניה תקניים. תוספת 2 מחסנים וחדר טכני שינוי תצורת גרעין המדרגות ומעלית.

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

תנאים בהיתר

ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים בהיתר

1. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0091 מתאריך 23/03/2022

3. לאשר את הבקשה לשינויים בבניין מגורים בן 2 קומות ועלית גג, כלפי היתר מס' 16-0176.
4. לאשר הקטנת מס' יח"ד מ-4 ל-2 ללא תוספת שטח והקטנת מספר מקומות חניה מ-5 ל-3 מקומות חניה תקניים. תוספת 2 מחסנים וחדר טכני שינוי תצורת גרעין המדרגות ומעלית.

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

עמ' 4

0144-008 22-0343 <ms_meyda>

תנאים בהיתר

ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר הקודם לרבות תוקפו.

תנאים לתעודת גמר

1. אישור מכון הרישוי לפתרון המיגון

2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה