

ז' תמוז תשע"ט
10 יולי 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0185 תאריך: 03/07/2019 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	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	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	קציר ערן	שער הגיא 4	0748-003	19-0673	1
4	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תיאס (ש.כ) נדל"ן בע"מ	פרץ י ל 5	0036-003	19-0714	2

רשות רישוי

02/06/2019	תאריך הגשה	19-0673	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע) הריסה	תוספות בניה תוספות בניה תוספות בניה	מסלול תוספות ושינויים תוספות ושינויים תוספות ושינויים

יד אליהו	שכונה	שער הגיא 4 רחוב הפורצים 3	כתובת
0748-003	תיק בניין	80/7097	גוש/חלקה
190	שטח המגרש	תמ"א 4/ב, 1, 1, 9040, 691, 3366, 2691, 2323	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	קציר ערן	רחוב הפורצים 3, תל אביב - יפו 6706927
בעל זכות בנכס	קציר ערן	רחוב הפורצים 3, תל אביב - יפו 6706927
עורך ראשי	נאמן דרור רפאל	רחוב הפלמ"ח 25, תל אביב - יפו 67226
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		סה"כ
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	%	
מעל	143.93	49.39	17.36	9.14	
מתחת					
סה"כ	143.93	49.39	17.36	9.14	

מהות הבקשה: (רוחן סרודי)

מהות עבודות בניה
שינויים בבניין מגורים קיים בן קומה 1 עבור יח"ד 1 הכוללים: הריסה חלקית של קומת הקרקע, תוספת קומה, תוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה ומרפסות גג. על הגג העליון מערכת סולרית.

מצב קיים:

בניין בן קומה אחת עם יח"ד אחת, בנוי בקירות משותפים עם בנינים סמוכים בצדדיים. לא נמצאו היתרים בתיק הבניין.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של המבקש.

התאמה לתב"ע (תכנית 2323, 3366 טיפוס 51 א)

מס' קומות	מותר	מוצע	סטייה
	2	2	
שטחים עיקריים 97 מ"ר ב-2 קומות 11.4 מ"ר תוספת מכח 3366	108.4 מ"ר	כ-105 מ"ר	

סטייה	מוצע	מותר	
	12 מ"ר 3.5 מ"ר	12 מ"ר 6 מ"ר	שטחי שרות ממ"ד מחסן
	11.5 מ' 14.5 מ' כ-6 מ' 0 מ'	5 מ' בקומת הקרקע 12 מ' בקומה שניה 5 מ' 0 מ'	קווי בניין קדמי לרחוב שמעון החכם קדמי לרחוב פילץ לצדדים
	1	1	מס' יחידות מותר
	2.6 מ'	2.6 מ'	גובה המחסן עם גג משופע

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	39 מ"ר	65% בבנייה בו זמנית (39 מ"ר)	שטח
	4.5 מ'	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	גובה
	2.35 מ'	2 מ' לחזית	נסיגות
	1.30 מ'	1.2 מ' לאחור	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	פיתוח שטח/גדרות
		+	מפלס כניסה קובעת

הערות נוספות:

הבקשה תואמת את המותר.

חו"ד מכון רישוי

גלית בלס 11/06/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

התווספו תנאים בהיתר לנושאים: זיהום קרקע
המלצה: להעביר לוועדה לאישור

גנים ונוף

הוזן נספח גנים ונוף ובו 3 עצים לשימור
עץ מס 1 (לימון) במרחק של כ-3 מ' מבניה חדשה.
עץ מס 3 במרחק 2 מ' ממסתור אשפה מקורה מתוכנן.
לא מתוכננת בניית גדרות צד וחזית חדשות.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים.
סבי"כ 900 מ"ר פנוי, עם 3 עצים לשימור אין צורך בנטיעות.

המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

לא יאושר שילוב מתקנים טכניים השייכים למבנה בחזית הפונה לרחוב. יש להציג פרישת גדר, גובה הגדר הגובלת עם
הרחוב יהיה עד 1.5 מ' ממפלס הרחוב.
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	פרי הדר	3.0	15.0	3.0	כריתה	

חו"ד מחלקת פיקוח :

לב פוטשניקוב 29/04/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י רונן סרודי)

לאשר את הבקשה לתוספת קומה וחדר יציאה לגג ושינויים בבניין קיים עבור יח"ד 1.
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0185 מתאריך 03/07/2019

לאשר את הבקשה לתוספת קומה וחדר יציאה לגג ושינויים בבניין קיים עבור יח"ד 1.
בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון ותנאים טכניים.

רשות רישוי

11/06/2019	תאריך הגשה	19-0714	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות ושינויים	מסלול

נוה שאנן	שכונה	פרץ י ל 5 רחוב פרץ י ל 3	כתובת
0036-003	תיק בניין	23/8941	גוש/חלקה
721	שטח המגרש	תמ"א 3/38, 1ע, 1ג, 44, 156	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב פן אלכסנדר 8, תל אביב - יפו 6964110	תיאס (ש.כ) נדל"ן בע"מ	מבקש
רחוב פן אלכסנדר 8, תל אביב - יפו 6964110	תיאס (ש.כ) נדל"ן בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב בית ירח 18, תל אביב - יפו 6772310	כהן אדם	עורך ראשי
רחוב הדר 2, הרצליה 4629025	כץ נחום	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (ערן אברמוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מספר 18-0705 משנת 2018 שניתן לחיזוק ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 בבניין קיים למשרדים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 4 קומות, מעל מרתף, תוספת שטח ו- 2.5 קומות מכוח תמ"א 38, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שינויים במקלט בקומת המרתף, - איחוד 2 יחידות מסחריות בקומת הקרקע והסדרת שירותים ב-3 יחידות מסחריות - הגדלת שטח הבנייה על הגג עד 65% משטח הגג בהתאם לתכנית ג1 לשם 2 יחידות דיור.

מצב קיים:

<p>בניין קיים בן 4 קומות למסחר, משרדים ומגורים ב-2 קומות עליונות (4 דירות בקומה) על פי היתר משנת 1963.</p> <ul style="list-style-type: none"> • על פי דו"ח מחלקת הפיקוח המבוקש בבנייה וטרם הסתיים חיזוק המבנה מכוח תמ"א 38.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
18-0705	<p>חיזוק ושינויים בבניין קיים למשרדים עם מסחר בקומת הקרקע, בן 4 קומות, מעל מרתף, תוספת שטח ו- 2.5 קומות מכוח תמ"א 38, הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> • שינויים בקומת המרתף והסדרת 23 מחסנים דירתיים וממ"ק. • שינויים בחלוקת השטחים בקומת הקרקע תוך סידור יחידות מסחריות בחזיתות לרחובות ודירה אחת בחלק העורפי של הקומה. • שינויים בחלוקת השטחים ב-3 קומות קיימות ותוספת שטח לשם שימוש חורג כלפי היתר משרדים למגורים עבור 13 יחידות עם ממ"קים לכל גובה הבניין. • תוספת 2 קומות חדשות ובניה חלקית על הגג, עם 11 יח"ד. <p>סה"כ בבניין- 24 יחידות דיור.</p> <p>פתרון למיגון ניתן באמצעות סידור ממ"קים בכל קומה (למעט קומת הקרקע עבורה ניתן פתרון במרתף).</p>	22/11/2018	היתר

בעלויות:

הנכס רשם כבית משותף עם 17 תתי חלקות בבעלות פרטיים. הבקשה מוגשת בשם חברת - תיאס (ש.כ.) נדל"ן בע"מ - הבעלים של 4 תתי חלקות, ולשאר הבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

בנייה על הגג: דירות גג מכוח ג1

סטייה	מוצע	מותר	שטח/ תכנית
-	65% משטח הגג, לעומת 50% בהיתר המקורי בהתאם לנקבע בתכנית ג1.	65% משטח הגג	
-	2.67 מטרים	עד 3 מ' וגובה המרבי (כולל כל המתקנים על הגג העליון) עד – 5 מטרים	גובה
-	וגובה מרבי כולל מתקנים על הגג – 4.44 מטרים		
-	3 מטרים מהחזית הקדמית	2 מטרים מהחזית	נסיגות
-	הוצגו מדרגות לגישה משותפת לגג העליון	גישה לשטח משותף	בינוי
-	2 דירות גג – כאשר כל דירה בשטח לפחות 80 מ"ר ברוטו.	דירות על הגג – לפחות 80 מ"ר ברוטו (פלדלת).	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אוורור
		+	מרפסת
		+	פיתוח שטח/גדרות

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 26/06/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה בובליל אדר' שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף לאחר ועדה המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

אדריכלות מכון הרישוי

התייחסות באדריכלות תינתן במחלקת הרישוי. המלצה: להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור: http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

חוות דעת מהנדס הוועדה: (ע"י אברמוביץ ערן)

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 18-0705 משנת 2018 שניתן לחיזוק ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 והגדלת שטח הבנייה על הגג עד 65% משטח הגג בהתאם לתכנית ג1.

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם.
3. הגשת מפרט לרישום שטחים משותפים מעודכן (תקנה 27).

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר בתנאים מילוי דרישות ההיתר המקורי ואינו מהווה הארכת תוקפו.

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 1-19-0185 מתאריך 03/07/2019

לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מספר 18-0705 משנת 2018 שניתן לחיזוק ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38 והגדלת שטח הבנייה על הגג עד 65% משטח הגג בהתאם לתכנית ג1.

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

תנאים להיתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון התכנית בהתאם.
3. הגשת מפרט לרישום שטחים משותפים מעודכן (תקנה 27).

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר בתנאים מילוי דרישות ההיתר המקורי ואינו מהווה הארכת תוקפו.