

ה' אב תשע"ט
06 אוגוסט 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0196 תאריך: 15/07/2019 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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	החברה לחיזוק עזריה 5 תל אביב בע"מ	עזריה מן האדומים 5	0239-005	19-0715	1

רשות רישוי

12/06/2019	תאריך הגשה	19-0715	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות ושינויים	מסלול

הצפון הישן - החלק הצפוני	שכונה	עזריה מן האדומים 5	כתובת
0239-005	תיק בניין	136/6214	גוש/חלקה
420	שטח המגרש	תמ"א 3/38, א, 58, 3616א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102	החברה לחיזוק עזריה 5 תל אביב בע"מ	מבקש
רחוב אילנות 5, רמת השרון 4722507	מעונות ק ל ג ר בע"מ	בעל זכות בנכס
רחוב אחד העם 72, תל אביב - יפו 65205	פרייס מעוז	עורך ראשי
ת.ד. 3867, פתח תקווה	גוטמן יעקב מהנדסים בע"מ	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (חדאד הילה)

מהות עבודות בניה
<p>חיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט במרתף עבור 11 יח"ד, הכוללים:</p> <p>- בקומת המרתף: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית והוספת פיר מעלית.</p> <p>- בקומת הקרקע: שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות, הרחבת שטח דירות קיימות, מילוי קומת עמודים לצורך הגדלת לובי קיים, תוספת חדר עגלות, ממ"ד ל- 2 יחידות דיור עורפיות קיימות, הוספת יחידות דיור בחזית קדמית ללא ממ"ד הכוללת הצמדת חצר צדדית לדירה.</p> <p>- בקומות הטיפוסיות הקיימות (1-3): שינויים בחלוקת השטחים הפנימית ובחזיתות, תוספת שטחים לדירות קיימות, סגירת מרפסות בעורף ובחזית הבניין, תוספת ממ"דים ליחידות דיור עורפיות קיימות, תוספת מרפסות פתוחות וסגירת מרפסות קיימות בסגירה קלה בחזית ובעורף הבניין.</p> <p>- על הגג הקיים (קומה רביעית): הריסת בנייה קיימת והקמת קומה מלאה חדשה בהיקף קומה טיפוסית מורחבת המכילה: 3 יח"ד חדשות עם ממ"ד לדירות עורפיות ושיפור מיגון דירה קדמית, מרפסות מקורות סגורות ופתוחות מעל קונטור מרפסות בקומות שמתחת בחזית ובעורף הבניין.</p> <p>- קומת גג חלקית חדשה: 2 יח"ד חדשות עם ממ"ד לדירה עורפית ושיפור מיגון עבור דירה קדמית, מרפסות גג צמודות ופרגולות מעל מרפסות הגג בחזית ובעורף הבניין.</p> <p>- על הגג העליון: מערכות סולאריות בתחום גג משותף עם גישה באמצעות גרם המדרגות הכללי של הבניין.</p> <p>- בכל קומות הבניין: הרחבת שטח גרם המדרגות הכללי של הבניין ותוספת פיר מעלית פנימי הכולל תחנות עצירה בכל הקומות.</p> <p>- בחצר: שינויים בפיתוח שטח, ריצוף, גינון ונטיעות והקמת גדרות בגבולות המגרש וגדרות הפרדה פנימיות, נישות לפחי אשפה ומים בגבולות המגרש הצדדיים ונישה לבלוני גז בסמוך לחדר המדרגות בתחום חצר צדדית מזרחית.</p> <p style="text-align: right;">סה"כ יתקבל בניין בן 6 קומות וקומת גג חלקית מעל מרתף עבור 16 יח"ד.</p>

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף וחדר כביסה על הגג.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
637	28/09/1950	בניין בן 3 קומות מעל קומת עמודים ומקלט במרתף וחדר כביסה על הגג.

תביעות משפטיות	תאריך	סוג התביעה	סטטוס התביעה
42-9-2004-0115	18/05/2004	בניה אסורה/צו הפסקת עבודה אסורה (ללא היתר)	בוטלה- בוצעה עבודה
62-4-2014-0233	11/09/2016	שימוש אסור	נסגרה התביעה

בעלויות:

לפי רישום בנסח הטאבו הנכס רשום בבעלות של חברה פרטית בשם מעונות ק.ל.ג.ר בע"מ ובחכירה של 13 חוכרים. מפרט הבקשה חתום ע"י המבקש "החברה לחיזוק עזריה 5 תל אביב בע"מ ע"י נציגו וחותרמת החברה, וכן ע"י עו"ד אורטל זלוף שהינה מיופת כוחם של בעלי הזכויות בנכס בחברה מעונות ק.ל.ג.ר בע"מ (איין יפוי כוח מטעם החברה) ורוב החוכרים (פרט ל-4 חוכרים). **נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.**

התאמה לתב"ע (58, 3616א'- רחוב לא ראשי, אזור רובע 3 מחוץ לאזור ההכרזה)

- ההיתר המקורי משנת 1950.
- ניתן אישור עקרוני להגשת הבקשה הנדונה ע"י בוחן קונסטרוקציה במכון הרישוי.

מספר הקומות:	מותר	קיים + מוצע	סטייה
קווי בניין: קדמי לרחוב עזריה:	5 קומות + קומת גג חלקית	5 קומות + קומת גג חלקית	0.38 מ' חריגה כתוצאה מחיזוק הקירות הקיימים בהתאם למותר בהוראות תכנית 3616א'- ניתן לאשר.
צדדי מזרחי:	3.00 מ'	2.25 מ'	0.75 מ' חריגה כתוצאה מעיבוי יתר של קירות הקשחה מעבר למותר ותוספת שטחים מעבר לקו הבניין- לא ניתן לאשר. ר' הערה 1.
הבלטת מדרגות:	עד 2.00 מ' ובצמידות ליתר התוספת המובלטת.	בהתאם למותר בהוראות התכנית סעיף 4.1.3 ב.4. (13)	0.87 מ' חריגה כתוצאה מחיזוק הקירות הקיימים בהתאם למותר בהוראות תכנית 3616א'- ניתן לאשר.
צדדי מערבי:	3.00 מ'	2.13 מ'	0.87 מ' חריגה כתוצאה מחיזוק הקירות הקיימים בהתאם למותר בהוראות תכנית 3616א'- ניתן לאשר.
אחורי:	5.00 מ'	4.52 מ'	0.48 מ' חריגה כתוצאה מחיזוק הקירות הקיימים בהתאם למותר בהוראות תכנית 3616א'- ניתן לאשר.
קווי בניין לממ"דים: צדדי מערבי:	2.00 מ'	2.14 מ'	
אחורי:	3.00 מ'	3.00 מ'	
זכויות בנייה: בקומת הקרקע:	מילוי קומת הקרקע בתנאי שמירה על רצועה מפולשת ברוחב שלא יפחת מ- 3.00 מ' מקו חזית הבניין.	בהתאם למותר בהוראות התכנית.	
	תותר בנייה בתחום הרצועה המפולשת בשיעור שלא יעלה על 1/3 מאורך החזית	בהתאם למותר בהוראות התכנית.	

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
<p>מבוקשת תוספת שטחים מעבר לקווי הבניין המותרים שלא ניתן לאשר.</p> <p>קונטור הקומות החדשות מבוקש מעל מרפסות שנסגרו בסגירה קשיחה ושטחים שהוספו בקומות הקיימות בניגוד למותר- לא ניתן לאשר.</p>	<p>מבוקשת תוספת שטחים מעבר לקווי הבניין המותרים שלא ניתן לאשר.</p> <p>קונטור הקומות החדשות מבוקש מעל מרפסות עורפיות וצדדיות שנסגרו בסגירה קשיחה ומעבר למותר- לא ניתן לאשר.</p>	<p>הקדמית.</p> <p>עד 13 מ"ר ליח"ד (לא כולל ממ"ד)</p> <p>בקונטור הקומה המורחבת</p>	<p>בקומות הקיימות:</p> <p>בקומות התוספת:</p>
	<p>3 יחידות דיור בהתאם למותר</p> <p>2 יחידות דיור בהתאם למותר</p> <p>5 יחידות דיור</p>	<p>3 יחידות דיור (בהתאם לקומה טיפוסית שאושרה בהיתר)</p> <p>3 יחידות דיור</p> <p>חלוקת שטח קומת הגג ב- 70 מ"ר ($190/70=2.70$)</p> <p>6 יחידות דיור</p>	<p>מספר יחידות דיור:</p> <p>בקומת התוספת:</p> <p>בקומת הגג:</p> <p>סה"כ:</p>
<p>קומה רביעית: 0.12 מ'</p> <p>קומת הגג החלקית: 0.20 מ'</p>	<p>גובה קומה רביעית מבוקש: 3.32 מ'</p> <p>גובה קומת הגג החלקית המבוקש: 3.40 מ'</p>	<p>כגובה קומה טיפוסית ולא יעלה על 3.40 מ' (מאושר בהיתר 3.20 מ')</p>	<p>גובה קומה (בין רצפות):</p>
<p>לא ניתן פתרון עבור חדר אשפה וגז בתחום סגירת קומת העמודים. יח"ד קדמית חדשה מבוקשת אינה עומדת בגודל מינימלי הנדרש- לא ניתן לאשר. ר' הערה מס' 2</p>	<p>מילוי קומת עמודים ע"י הוספת יחידת דיור, הגדלת לובי הבניין, תוספת חדר עגלות. הבנייה המבוקשת בתחום הרצועה הינה בהתאם למותר.</p> <p>לא ניתן פתרון עבור חדר אשפה וגז בתחום סגירת הקומה. יח"ד קדמית חדשה מבוקשת אינה עומדת בגודל מינימלי הנדרש.</p>	<p>בתחום קומת עמודים מפולשת המיועדת לסגירה, יוקצו שטחים עבור מבואת כניסה, חדר אשפה וחדר גז למעט בשטח הרצועה המפולשת.</p>	<p>סגירת קומת עמודים (מפולשת ו/או חלקית):</p> <p>רצועה מפולשת:</p>
	<p>1.60 מ'</p> <p>1.60 מ'</p> <p>בהתאם למותר.</p> <p>מוצעת סגירת מרפסות בקומות הקיימות בהתאם למותר.</p> <p>מבוקשת תוספת מרפסות פתוחות בשילוב עם סגורות בקומות הקיימות בהתאם למותר.</p>	<p>עד 1.60 מ'</p> <p>עד 1.60 מ'</p> <p>עד 14 מ"ר ליח"ד ובלבד שסך שטח המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר לכל יח"ד בבניין (216 מ"').</p> <p>סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף.</p> <p>בבניינים בהם המרפסות בקומות הטיפוסיות סגורות, תותר הקמת מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זו וכן יותר</p>	<p>מרפסות:</p> <p>הבלטה:</p> <p>(חזית קדמית לרחוב עזריה)</p> <p>חזית אחורית:</p> <p>שטח:</p> <p>סגירת מרפסות:</p> <p>תוספת מרפסות:</p>

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
<p>בקומות החדשות מבוקשת תוספת מרפסות הסגורות בסגירה קשיחה כאשר לא נשמר עיצוב אחיד של המרפסות בחזית. בניגוד להוראות תכנית 3616א' - לא ניתן לאשר.</p>	<p>בקומות החדשות מבוקשות מרפסות פתוחות בקונטור המרפסות הפתוחות בקומות הקיימות ותוספת מרפסות הסגורות בסגירה קשיחה כאשר לא נשמר עיצוב אחיד של המרפסות בחזית. בניגוד להוראות תכנית 3616א'.</p>	<p>שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות באותה חזית בתנאי עיצוב אחיד של כל המרפסות.</p> <p>בקומות התוספת יותרו מרפסות פתוחות כדוגמת המרפסות בקומות הקיימות. בבניינים בהם המרפסות בקומות הקיימות סגורות, תותר הקמת מרפסות סגורות בתנאי עיצוב אחיד של המרפסות בחזית זו ובהתאם להנחיות מהנדס העיר.</p>	
<p>הבלטת מסתור הכביסה בחזיתות הצד נבנתה ע"ג מרפסות שנסגרו מעבר לקונטור המאושר בהיתר המקורי ומעבר לבליטה המאושרת מקו החיזוק ומקו הבניין - לא ניתן לאשר.</p>	<p>מוצע פתרון עבור מסתורי כביסה עבור כל יח"ד החדשות.</p> <p>הבלטת מסתור הכביסה בחזיתות הצד נבנתה ע"ג מרפסות שנסגרו מעבר לקונטור המאושר בהיתר המקורי ומעבר לבליטה המאושרת מקו החיזוק - לא ניתן לאשר.</p>	<p>כל יח"ד חדשה תחויב במסתור כביסה.</p> <p>בתוספת לבניין קיים, תותר הבלטת מסתורי כביסה ממישור החזית המתקבלת למעט חזית קדמית, בכפוף לפתרון אחיד ורציף לאורך כל הבניין.</p>	<p>מסתורי כביסה: בקומות התוספת ובקומות הקיימות כולל בקומת הקרקע:</p>
<p>מבוקשת בניה מעל מרפסות מקורות - בניגוד להוראות תכנית 3616א' לא ניתן לאשר.</p> <p>מבוקשת בניה מעל מרפסות מקורות - בניגוד להוראות תכנית 3616א' לא ניתן לאשר.</p>	<p>מבוקשת בניה מעל מרפסות מקורות - בניגוד להוראות תכנית 3616א' לא ניתן לאשר.</p> <p>לא מוצעת נסיגה</p>	<p>כל שטח הגג למעט הנסיגות הנדרשות לחזית הבניין.</p> <p>3.00 מ' (לא כולל מרפסות ובלטות).</p>	<p>בנייה על הגג: שטח:</p> <p>נסיגה לחזית:</p>
<p>0.50 מ' בניגוד להוראות תכנית 3616א' - לא ניתן לאשר.</p> <p>1.20 מ' כתוצאה מהקמת מרפסת גג מעל מרפסת גזוזטרה שלא ניתן לאשר.</p> <p>0.35 מ'</p>	<p>5.00 מ'</p> <p>4.57 מ' בהתאם למותר.</p> <p>בחזית הקדמית: 0.00 מ'</p> <p>בחזית האחורית: 1.32 מ'</p> <p>3.35 מ'</p>	<p>4.50 מ' ברוטו כולל מעקה הגג העליון.</p> <p>5.00 מ'</p> <p>לא יפחת מ 1.20 מ'.</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.</p>	<p>גובה בנייה ברוטו, כולל מתקנים טכניים:</p> <p><u>מצללות על הגג:</u> <u>נסיגות ממעקה הגג:</u></p> <p><u>גובה:</u></p>

בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1, 3616א'):

סטייה	קיים+מוצע	מותר	
	1 קומה עבור מקלט קיים ותוספת פיר מעלית.	2 קומות עליונות + 4 קומות תחתונות עבור שטחי שירות	קומות:

סטייה	קיים+מוצע	מותר	
		כלליים.	
	1.91 מ'	4.00 מ' נטו.	גובה קומה עליונה:
	לפי מדידה גרפית בהתאם למותר	80% משטח המגרש לפי הוראות תכנית ע'1. לפי תמ"א 34 ניתן לאשר עד 85% משטח המגרש = 357 מ"ר	תכנית

התאמות:

הערות	לא	כן	
מוצעים חדרי שירותים ללא פתרון אוורור כנדרש בתקנות התכנון והבניה.	+		אוורור:
מוצעת יח"ד בקומת הקרקע שלא אושרה במסגרת היתרים קודמים שאינה עומדת בגודל המינימלי לדירה לפי תקנות התכנון והבניה.	+		גודל יח"ד
לא צוינו כל החומרים המוצעים ע"ג החזיתות לצורך בדיקה והתאמה למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		חיפוי מעטפת הבניין:
מוצעים פתחים בחזית הקדמית לכיוון רחוב עזריה מן האדומים בשטח שאינו עולה על 3/4 משטח החזית בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות.		+	חלונות ופתחים בבניין מגורים:
מותר: 0.80 מ' רוחב/ 1.20 מ' אורך. מוצע: 1.20 מ' רוחב, 1.25 אורך. מותר: לכל הפחות 1.00 מ' מוצע: 0.90 מ'		+	התקנת מעלית בבניין מגורים קיים: מידות פנימיות של תא המעלית: רוחב פרוזדור:
בהתאם למותר.		+	עומק בתי הגידול:
מוצע ארון מונים ראשי ופילר חשמל בתחום הרצועה המפולשת וכן מוצעת נישא עבור מתקני מים ללא נסיגה הנדרשת בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות (מינימום 1.00 מ') מגבול המגרש הקדמי.	+		מתקני תשתיות ומסתורים:
מבוקש גובה גדר לרחוב העולה על 0.70 מ' המותרים (כתוצאה מהצבת פילר חשמל בניגוד למותר בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות). גובה גדר בין שכנים עולה על 1.50 מ' המותרים. -פריסת הגדרות מוצגת בצורה חסרה שכן לא ניתן לשייך את הפריסה לכיוונה בשושנת הרוחות.	+		גובה גדרות:
מוצעת מצללה מעל מרפסת גג קדמית ששטחה כ- 12.30 מ"ר בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה.		+	מצללה על הגג: שטח:
לא ניתן לבדיקה שכן לא הוצגו כל הפרטים הנחוצים בהתאם למותר בתקנות התכנון והבניה.	+		פרט וחומר:
בקומת הגג החלקית מבוקשת מרפסת גזוזטרה בהמשך למרפסת גג בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות שלא ניתן לאשר.	+		מרפסות:
לא הוצג פתרון עבור דודי אגירה לדירות הקיימות בקומת הקרקע בהתאם לתקנות התכנון והבניה.	+		דודי אגירה:
לא הוצג פתרון למיזוג אויר עבור הדירות הקיימות בקומת הקרקע.	+		מזגנים:
הוצגו מתקנים סולאריים על הגג העליון במספר העולה על מס' יחידות הדיור בבניין בהתאם למותר.		+	מתקנים סולאריים:
פיתוח המגרש בחזית הפונה לרחוב אינו תואם את הוראות המדיניות/הנחיות מרחביות שכן יש לתכנן כך ש 15% משטח המגרש יהיו פנויים עבור חלחול וגינון. שטחים אלה יהיו רציפים וימוקמו בחזית הפונה לרחוב. יש להציג סכמת חישוב. ממדידה גרפית עולה כי מוצעים כ- 6% שטחי חלחול בקדמת	+		מי נגר:

הערות	לא	כן	
המגרש.			
בהתאמה לקיים- לא מוצע שינוי.		+	מפלס הכניסה הקובעת:

הערות נוספות:

- 1.בקומות הקיימות בדירות הדרומיות מבוקשת תוספת שטחים מעבר לקווי הבניין המותרים שלא ניתן לאשר. מבדיקת תכניות שנמצאו בתיק הבניין והיתר המקורי עולה כי, בקומת הקרקע אושרו 2 יחידות דיור בלבד. במפרט הבקשה הוצגה יחידת הדיור בחזית הבניין כקיימת וללא פתרון מיגון כנדרש עבור יחידות דיור מוצעות. בנוסף, השטח המוצע עבור יחידת הדיור (כ- 13 מ"ר סה"כ) אינו עומד בתקנות התכנון והבניה ובהוראות תכנית 3616'א' המגדירות כי שטח דירה מינימלי בקומת הקרקע לא יפחת מ- 35 מ"ר (סעיף 4.1.3.ח'9)
- 3.לעורך הבקשה ניתנה האפשרות להמציא מסמכים המאשרים את יחידת דיור המוצגת בקומת הקרקע. הוצגו מסמכים המראים כי התבקש רישיון לסנדלריה, כשמסמך הנ"ל מצוין כי המקום נבנה ללא היתר.
- 4.עבור הדירות הדרום מזרחיות (הפונות לחזית הקדמית) מוצעת שילוב של מרפסות סגורות ופתוחות ובשטח העולה על 14 מ"ר ליחיד בניגוד להוראות תכנית 3616'א' שלא ניתן לאשר.
- 5.הודעה על נימוקי דחיית הבקשה נשלחה במייל אל עורך הבקשה.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 08/07/2019

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

תנועה וחניה

=====

דרישת התקן:

5 מקומות חניה לרכב פרטי,

5 מקומות חניה לאופניים

בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה.

מתוכנן:

0 מקומות חניה לרכב פרטי

5 מקומות חניה לאופניים בקומת קרקע בתוך קווי הבניין.

מתכנן תנועה.

חסרים:

5 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

1. פתרון המוצע לחנית אופניים עונה לדרישות- מאושר.

2. במגרש בנוי אין מקום לתכנן חניה לרכב פרטי, לכן פתרון יהיה חלופי- השתתפות בקרן חניה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 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, מס' 10 - מתחם אסותא, מס' 11 - דיזנגוף 221א', מס' 12 - פורום פאלס 2187ב' ועוד חניונים סביב האזור).

המלצה לסיכום: להעביר לוועדה לאישור.

כיבוי אש

=====

יש להציג נספח בטיחות אש אחרי ועדה. נספח הבטיחות ייבדק בתחנת כיבוי תל אביב.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

אצירת אשפה

=====

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה.

נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

איכות הסביבה

=====

התווספו תנאים לקבלת היתר בנושאים: זיהום קרקע.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

גנים ונוף

=====

כל העצים במגרש מיועדים לשימור.
עצים 1, 2, 3, 4 - במגרש ומיועדים לשימור.
יש לשנות את סימון הייעוד של עץ מספר 1 בתוכנית 100 ובטבלת העצים.
עצים 5-9 מחוץ למגרש ומיועדים לשימור.
ניתנו תנאים בהיתר למיגון עצים קיימים, לנטיעות ולפיצוי נופי.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתנאים.

מקלוט

=====

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

אדריכלות מכון הרישוי

=====

יש להפחית את כמות השערים.
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

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.
לפני מתן היתר יש לשוב ולקבל את אישורנו לבקרה הנדסית בשלב ב' (כתנאי למתן היתר).
המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים.

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://gism.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	קליסטמון הנצרים	7.0	39.0	4.0	כריתה	9,361
2	פיקוס השדרות	3.0	23.0	2.0	שימור	3,488
3	פיקוס השדרות	3.0	22.0	2.0	שימור	3,191
4	פיקוס השדרות	12.0	43.0	8.0	שימור	12,192
5	הדר לימונקווט	3.0	6.0	3.0	שימור	265
6	פלפלון דמוי אלה	7.0	14.0	5.0	שימור	960
7	הדר לימון	4.0	12.0	1.0	שימור	353
8	פיקוס בנגלי	11.0	19.0	9.0	שימור	3,083
9	תמר קנרי	9.0	49.0	5.0	שימור	
10	הדר לימון	5.0	12.0	3.0	שימור	353

חו"ד מחלקת פיקוח:

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדאד

- לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט במרתף שכן:
- מבוקשת יח"ד המוצגת כקיימת בקומת הקרקע שלא אושרה מתוקף היתר ושאינה עומדת בגודל המינימלי ליח"ד בהתאם לתקנות התכנון והבניה וללא פתרון מיגון.
 - מבוקשת בנייה המהווה חריגה מעבר לקווי הבניין כתוצאה מעיבוי יתר של קירות הקשחה מעבר למותר שלא ניתן לאשר.
 - בקומות החדשות מבוקשת תוספת מרפסות הסגורות בסגירה קשיחה כאשר לא נשמר עיצוב אחיד של המרפסות בחזית. בניגוד להוראות תכנית 3616 א' - לא ניתן לאשר.
 - קונטור הקומות החדשות מבוקש מעל מרפסות עורפיות וצדדיות שנסגרו בסגירה קשיחה ומעבר למותר מהוראות תכנית 3616 א'.
 - גובה הקומות המבוקש עולה על המותר ונוגד את הוראות תכנית 3616 א'.
 - גובה קומת הגג כולל המעקה עולה על 4.50 מ' המותרים בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
 - מבוקשת סגירת קומת העמודים ע"י תוספת יח"ד שאינה עומדת בגודל המינימלי בהתאם לתקנות התכנון והבניה וללא הצגת פתרון עבור חדר אשפה וגז בתחום הסגירה.
 - שטח המרפסות המבוקש (סגורות + פתוחות) עולה על 14 מ"ר המותרים לכל יח"ד.
 - מבוקשים מסתורי כביסה בחזיתות הצד ע"ג מרפסות שנסגרו מעבר לקונטור המאושר בהיתר המקורי ובבליטה העולה על המותר בתקנות התכנון והבניה שלא ניתן לאשר.
 - קונטור קומת הגג עולה על המותר מאחר ומבוקשת בניה מעל שטח מרפסות מקורות שנסגרו בסגירה קשיחה בניגוד למותר בהוראות תכנית 3616 א'.
 - נסיגת קומת הגג המוצעת אינה בהתאם למותר שכן מוצעת מעל קונטור מרפסות מקורות שנסגרו בסגירה קשיחה בקומה שמתחתיה.
 - מבוקשת מצללה ללא נסיגה ממעקה הגג ומעל מרפסת גזוזטרה שלא ניתן לאשר ובגובה העולה על 3.00 מ' המותרים.
 - מוצעים חדרי שירותים ללא הצגת פתרון אוורור בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
 - מוצע ארון מונים ופילר חשמל בתחום הרצועה המפולשת בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 - בנוסף מוצגת נישה למים בגבול המגרש הצדדי ללא נסיגה של לפחות 1.00 מ' בהתאם למותר במדיניות/הנחיות מרחביות.
 - מבוקש גובה גדר קדמי העולה על 0.70 מ' המותרים (כתוצאה מהצבת פילר החשמל), גובה הגדר הצדדית עולה על 1.50 מ' המותרים בניגוד למותר במדיניות/ הנחיות מרחביות.
 - בנוסף, פריסת הגדרות שהוצגה לוקה בחסר שכן לא ניתן לשייך בין הפריסות לכיוונים בשושנת הרוחות.
 - לא הוצג פתרון עבור דודי אגירה לדירות הקיימות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
 - לא הוצג פתרון למיזוג אויר עבור הדירות הקיימות בקומת הקרקע בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
 - פיתוח המגרש בחזית הפונה לרחוב אינו תואם את המדיניות/הנחיות מרחביות שכן לא הוצגו 15% עבור שטחי חלחול וגינון המינימליים. בנוסף לא הוצגה סכמת חישוב שטחי החלחול לצורך בדיקה והתאמה למדיניות/הנחיות מרחביות.
 - למפרט הבקשה לא צורף פרט מצללה לצורך בדיקה והתאמה לתקנות התכנון והבניה, ולא הוצגו חומרי הגמר לצורך בדיקה והתאמה למדיניות/הנחיות מרחביות.
 - בחזיתות הבניין מוצגים שטחים ככהים ללא ציון החומר המבוקש ולא ניתן לבדיקה בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 19-0196-1 מתאריך 15/07/2019

- לא לאשר את הבקשה לחיזוק מפני רעידות אדמה ותוספות בנייה בבניין קיים למגורים בן 3 קומות וחדר כביסה על הגג מעל קומת עמודים ומקלט במרתף שכן:
- מבוקשת יח"ד המוצגת כקיימת בקומת הקרקע שלא אושרה מתוקף היתר ושאינה עומדת בגודל המינימלי ליח"ד בהתאם לתקנות התכנון והבניה וללא פתרון מיגון.
 - מבוקשת בנייה המהווה חריגה מעבר לקווי הבניין כתוצאה מעיבוי יתר של קירות הקשחה מעבר למותר שלא ניתן לאשר.
 - בקומות החדשות מבוקשת תוספת מרפסות הסגורות בסגירה קשיחה כאשר לא נשמר עיצוב אחיד של המרפסות בחזית. בניגוד להוראות תכנית 3616 א' - לא ניתן לאשר.

4. קונטור הקומות החדשות מבוקש מעל מרפסות עורפיות וצדדיות שנסגרו בסגירה קשיחה ומעבר למותר מהוראות תכנית 3616 א'.
5. גובה הקומות המבוקש עולה על המותר ונוגד את הוראות תכנית 3616 א'.
6. גובה קומת הגג כולל המעקה עולה על 4.50 מ' המותרים בניגוד להוראות תכנית 3616 א'.
7. מבוקשת סגירת קומת העמודים ע"י תוספת יח"ד שאינה עומדת בגודל המינימלי בהתאם לתקנות התכנון והבניה וללא הצגת פתרון עבור חדר אשפה וגז בתחום הסגירה.
8. שטח המרפסות המבוקש (סגורות + פתוחות) עולה על 14 מ"ר המותרים לכל יח"ד.
9. מבוקשים מסתורי כביסה בחזיתות הצד ע"ג מרפסות שנסגרו מעבר לקונטור המאושר בהיתר המקורי ובבליטה העולה על המותר בתקנות התכנון והבניה שלא ניתן לאשר.
10. קונטור קומת הגג עולה על המותר מאחר ומבוקשת בניה מעל שטח מרפסות מקורות שנסגרו בסגירה קשיחה בניגוד למותר בהוראות תכנית 3616 א'.
11. נסיגת קומת הגג המוצעת אינה בהתאם למותר שכן מוצעת מעל קונטור מרפסות מקורות שנסגרו בסגירה קשיחה בקומה שמתחתיה.
12. מבוקשת מצללה ללא נסיגה ממעקה הגג ומעל מרפסת גזוזטרה שלא ניתן לאשר ובגובה העולה על 3.00 מ' המותרים.
13. מוצעים חדרי שירותים ללא הצגת פתרון אוורור בניגוד לתקנות התכנון והבניה.
14. מוצע ארון מונים ופילר חשמל בתחום הרצועה המפולשת בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות. בנוסף מוצגת נישה למים בגבול המגרש הצדדי ללא נסיגה של לפחות 1.00 מ' בהתאם למותר במדיניות/הנחיות מרחביות.
15. מבוקש גובה גדר קדמי העולה על 0.70 מ' המותרים (כתוצאה מהצבת פילר החשמל), גובה הגדר הצדדית עולה על 1.50 מ' המותרים בניגוד למותר במדיניות/ הנחיות מרחביות.
16. בנוסף, פריסת הגדרות שהוצגה לוקה בחסר שכן לא ניתן לשייך בין הפריסות לכיוונם בשושנת הרוחות. לא הוצג פתרון עבור דודי אגירה לדירות הקיימות בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
17. לא הוצג פתרון למיזוג אויר עבור הדירות הקיימות בקומת הקרקע בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
18. פיתוח המגרש בחזית הפונה לרחוב אינו תואם את המדיניות/הנחיות מרחביות שכן לא הוצגו 15% עבור שטחי חלחול וגינון המינימליים. בנוסף לא הוצגה סכמת חישוב שטחי החלחול לצורך בדיקה והתאמה למדיניות/הנחיות מרחביות.
19. למפרט הבקשה לא צורף פרט מצללה לצורך בדיקה והתאמה לתקנות התכנון והבניה, ולא הוצגו חומרי הגמר לצורך בדיקה והתאמה למדיניות/הנחיות מרחביות.
20. בחזיתות הבניין מוצגים שטחים ככהים ללא ציון החומר המבוקש ולא ניתן לבדיקה בהתאם למדיניות/הנחיות מרחביות.

ההחלטה התקבלה פה אחד.