

ד' אב תשע"ט
 05 אוגוסט 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0223 תאריך: 01/08/2019 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	
ע"י הלל הלמן	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שפירא סער	מבצע קדש 63	0806-063	19-0771	1
4	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	יחזקאל קמרן	לוחמי גליפולי 56	0647-056	19-0381	2

רשות רישוי

24/06/2019	תאריך הגשה	19-0771	מספר בקשה
	שינוי ללא תוספת שטח/חזית	שינויים	מסלול
		תוספות ושינויים	

כתובת	מבצע קדש 63 רחוב קהילת ונציה 1א	שכונה	'נאות אפקה א
גוש/חלקה	327/6625	תיק בניין	0806-063
מס' תב"ע	ע1, 258	שטח המגרש	956

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שפירא סער	רחוב קהילת ונציה 1, תל אביב - יפו 6940001
בעל זכות בנכס	שפירא סער	רחוב קהילת ונציה 1, תל אביב - יפו 6940001
בעל זכות בנכס	שפירא שרית	רחוב קהילת ונציה 1, תל אביב - יפו 6940001
עורך ראשי	שביט פזית	רחוב ולנברג ראול 14א, תל אביב - יפו 69719
מתכנן שלד	יוסוביץ אבי	רחוב רפידיים 13, ראשון לציון 7568213

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
שינויים ביח"ד דרום-מזרחית (קוטג' מס' 3) בבניין קיים בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חלל הגג מעל מרתף, הכוללים: - חלוקת המרתף למספר חדרים (חדר משחקים, חדר כביסה, חדר כושר, חדר אחסון) והסדרת משרד למקצוע חופשי (עו"ד) בשטח של כ-9 מ"ר, - הוספה נוספת חיצונית למרתף מאחורי מוסך החנייה ובצמוד לקיר המשותף הדרומי ובניית מדרגות ירידה למרתף. הערה: לאור המלצה שלילית של מהנדסת הרישוי הוגשה תוכנית מתוקנת בתאריך 29/07/2019 הכוללת שינוי מיקום מדרגות לירידה למרתף וההתייחסות הינה לתוכנית זאת.

מצב קיים:

המגרש פינתי. לכיוון הדרומי פונה לרח' מבצע קדש ולכיוון המזרחי פונה לרח' קהילת ונציה. על המגרש בניין מגורים בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חלל הגג מעל מרתף, מכיל 4 יח"ד צמודות קרקע בקירות משותפים (4 קוטג'ים).

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	שינויים ותוספת בניה ביח"ד צפון - המזרחי (מס' 1)	06/10/2013	13-0966
	שינויים כלפי היתר מס' 07-0846 עבור 4 קוטג'ים צמודי קרקע בקירות משותפים.	04/05/2010	10-0252
	הקמת בניין מגורים בן 2 קומות עם גג רעפים וניצול חלל הגג מעל מרתף, ל-4 יח"ד צמודות קרקע ובקירות משותפים (4 קוטג'ים)	10/03/2008	07-0846

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף מכיל 4 תת חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקה 3 ונשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לשאר הבעלים ולא התקבלו התנגדויות.

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

קומות	מותר	מוצע	סטייה
1	1	1, קיים בהיתר	
שימוש	חניה/ מחסנים דירתיים/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	אחסנה, חדר כושר, חדר כביסה, חדר משחקים, משרד בעל מקצועה חופשי חדר המתנה, , 3 חדרי שירותים.	לפי ההיתר קיימים 2 חדרי שירותים. במרתף מוצע חדר שירותים נוסף מוצמד למשרד.
תכסית	לפי תכסית המותר בקומת הקרקע בתכ' הראשית 20% יחסית ליח"ד הנדונה מהווים 52.20 מ"ר	המרתף קיים לפי היתר בשטח של 132.83 מ"ר	
כניסה נפרדת	תותר כניסה נפרדת, חיצונית מהחצר, במרתפים בהם מוצעת משרד מקצועה חופשי	כניסה נפרדת במדרגות מאחורי המוסך ישירות לחדר המתנה למשרד עו"ד בהתאם למותר.	
חניה	דרישת התקן : 0.19 מקומות חניה לרכב פרטי	מתוכנן : 0 מקומות חניה - במגרש הבנוי לא ניתן להוסיף חניה	ראה חו"ד מכון רישוי

הערות נוספות:

המשרד מיועד לעו"ד ויהיה בשימוש בעל הנכס של היח"ד הנדונה. חלוקת המרתף ל-4 חדרים + משרד, והסדרת 3 חדרי שירותים, מהווה חשש להכנתו למגורים. הכניסה הנוספת למרתף הינה בגב מוסך החניה בצמוד לקיר משותף בהתאם להוראות ע/1.

חו"ד מכון רישוי ע"י עמי סיידוף 02/07/2019

תנועה וחניה

הבקשה כוללת : לתוספת כניסה נפרדת למשרד בשטח 11.5 מ"ר בתוך המרתף דרישת התקן : 0.19 מקומות חניה לרכב פרטי מתוכנן : 0 מקומות חניה - במגרש הבנוי לא ניתן להוסיף חניה המלצה : פתרון חלופי להסדר 0.19 מקומות חניה החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תקנות חניה היות והנכס מצוי באזור חניה אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים במרחק אווירי עד 350 מטר ממקום הבקשה להיתר (חניון כיתף)

כיבוי אש

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

אדריכלות מכון הרישוי

מומלץ לאשר את התכנון המוצע המלצה : להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אהרון מיכאלי 03/03/2019
תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה לשינויים במרתף ביח"ד דרום-מזרחית (קוטג' מס' 3) כולל הסדרת משרד למקצוע חופשי (משרד עו"ד) וכניסה נפרדת חיצונית לירידה למרתף מהחצר בלבד, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

הגשת 2 מפרטי הבקשה לצורך רישום תקנה 27.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- שימוש המרתף למגורים מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
- הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לגבי אי חלוקת יח"ד ליח"ד נוספת והצגת הנ"ל לפני סיום עבודות בניה.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0223 מתאריך 01/08/2019

לאשר את הבקשה לשינויים במרתף ביח"ד דרום-מזרחית (קוטג' מס' 3) כולל הסדרת משרד למקצוע חופשי (משרד עו"ד) וכניסה נפרדת חיצונית לירידה למרתף מהחצר בלבד, בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

הגשת 2 מפרטי הבקשה לצורך רישום תקנה 27.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- שימוש המרתף למגורים מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.
- הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לגבי אי חלוקת יח"ד ליח"ד נוספת והצגת הנ"ל לפני סיום עבודות בניה.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בנייה אחרת בבניין ו/או במגרש.

רשות רישוי

10/03/2019	תאריך הגשה	19-0381	מספר בקשה
	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	תוספות בניה	תוספות ושינויים
			מסלול

יד אליהו	שכונה	לוחמי גליפולי 56 ככר הגייסות 3	כתובת
0647-056	תיק בניין	965/6133	גוש/חלקה
1732	שטח המגרש	קיי, 9040, 367, 2691, 2323	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יחזקאל קמרן	רחוב לוחמי גליפולי 56, תל אביב - יפו 6706830
מבקש	מאירי שמאל	רחוב לוחמי גליפולי 56, תל אביב - יפו 6706830
בעל זכות בנכס	יחזקאל קמרן	רחוב לוחמי גליפולי 56, תל אביב - יפו 6706830
בעל זכות בנכס	מאירי שמאל	רחוב לוחמי גליפולי 56, תל אביב - יפו 6706830
עורך ראשי	זיבורסקי אלכס	רחוב שבתאי 17, תל אביב - יפו 6760435
מתכנן שלד	זיבורסקי אלכס	רחוב שבתאי 17, תל אביב - יפו 6760435

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	1.69	39.24		4.05	195.51	מעל
						מתחת
	1.69	39.24		4.05	195.51	סה"כ

מהות הבקשה: (מעניין חזן)

מהות עבודות בניה
<p>הרחבת 2 יחידות דיור קיימות בקומה השנייה ובקומה השלישית מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע (בנייה באגף שלם) בכניסה הראשונה בבניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות.</p> <p>הרחבת הדירות מוצעת לחזית הצפונית בשטח כולל של כ-28 מ"ר הכוללת ממ"ד ולחזית הדרומית בשטח של כ-21 מ"ר.</p> <p>שטח כל דירה לאחר ההרחבה הינו כ-116 מ"ר (כולל ממ"ד וחצי מחדר המדרגות הקיים).</p> <p>מוצעים שינויים בפתחים בחזיתות המבנה.</p>

מצב קיים:

<p>בניין מגורים טורי בן 3 קומות הכולל 18 יחידות דיור, 3 כניסות הדירות הנדונות פונות בחזית לרח' הגייסות ולשתי חזיתות צדדיות.</p>

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר מקורי	בניין מגורים בן 3 קומות המכיל: בקומות א'-ג' 6 דירות בנות 2.5 חדרים.	30/06/1949	113
	תוספת בניה-הרחבות דיור	01/12/1988	6/137

	תוספת בניה- הגדלת דירה בקומה א' ע"י תוספת חדר וממ"ד בחזית הצפונית.	19/09/1994	6-940275
	תוספות בניה- חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה העליונה בכניסה האמצעית בבניין טורי קיים בן 3 קומות.	24/02/2000	6-200816
	תוספות בניה- תוספת בניה לפי תכנית הרחבה בקומת הקרקע בכניסה הראשונה לכיוון מזרח (בקשה מס' 1383-15 ר')	17/05/2016	20160376

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בבעלות 18 תת-חלקות. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

(תכנית 3366, 2691 ו-2323 אזור מגורים 4' טיפוס ג' 2/67)

סטייה	מוצע	מותר	
	67 מ"ר + 37 מ"ר סה"כ 104 מ"ר	67 מ"ר + 38 מ"ר סה"כ 105 מ"ר	שטחים עיקריים
	12 מ"ר (כולל קירות)	9 מ"ר נטו + שטח קירות	שטחי שרות
			קווי בניין להרחבה לפי תכנית 2323
	2.65 מ' 4 מ' 8 מ'	8 מ' 4 מ' 6 מ'	לצד הצפוני רחבת הגייסות לרחוב המערכה
2.35 מ' חזית התוספת לכיוון צפון ההרחבה בהתאם להרחבות קיימות.	2.65 מ'	5 מ'	לפי 3366 הבנייה בחזית התוספת תהיה מרוחקת בכל נקודה שהיא לפחות 5 מ' מקו המגרש
	מוצעת בנייה ברצף	בנייה ברצף לפי תכנית 2691	הוראות בינוי/תכנית עיצוב

הערות נוספות:

הרחבת הדירה בצדדים הצפוני והדרומי, מבוקשת מעבר לקונטור הטיפוס אך במסגרת קווי ההרחבה המקסימליים לפי תשריט הבינוי 2323.
בצד הצפוני ההרחבה מוצעת באותו קו כמו אצל שכנים.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אוורור/מימדי חצר
		+	חיצונית
		+	מרפסת

חו"ד מכון רישוי**גלית בלס 12/03/2019**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי גלית בלס לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

כיבוי אש

על עורך הבקשה לפעול בהתאם להנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

איכות הסביבה

תוספת בניה לפי תכנית הרחבה בקומות א' ו-ב'
אין דרישות בתחנה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

גנים ונוף

תוספת בניה בקומות א' ו-ב'
אין נגיעה בקרקע - אין דרישות לתחנה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח :

אירינה קריימר 03/12/2019

טרם החלו בבניה

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י מעיין חזן)

הרחבת 2 יחידות דיור קיימות בקומה השנייה ובקומה השלישית מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע (בנייה באגף שלם) בכניסה הראשונה בבניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות.
הכל בתנאי התאמה להנחיות המרחביות/ מדיניות הועדה, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

1. הצגת תכנית עתידית להרחבת כל הדירות בבניין לפי היתר קודם מס' 16-0376.
2. מתן התחייבות לביצוע שיפוץ לפי הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה באישור חברת ש.מ.מ.
3. הצגת כל השינויים שנעשו בבניין וחדרי יציאה לגג כלפי ההיתרים הקודמים.

הערה

ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין או במגרש אשר לא כלולה בהיתר זה.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 01-19-0223 מתאריך 01/08/2019

הרחבת 2 יחידות דיור קיימות בקומה השנייה ובקומה השלישית מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע (בנייה באגף שלם) בכניסה הראשונה בבניין מגורים טורי קיים בן 3 קומות.
הכל בתנאי התאמה להנחיות המרחביות/ מדיניות הועדה, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

עמ' 7

0647-056 19-0381 <ms_meyda>

4. הצגת תכנית עתידית להרחבת כל הדירות בבניין לפי היתר קודם מס' 16-0376.
5. מתן התחייבות לביצוע שיפוץ לפי הנחיות מרחביות/מדיניות הועדה באישור חברת ש.מ.מ.
6. הצגת כל השינויים שנעשו בבניין וחדרי יציאה לגג כלפי ההיתרים הקודמים.

הערה

ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין או במגרש אשר לא כלולה בהיתר זה.