

לי סיון תש"פ
22 יוני 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0134 תאריך: 16/06/2020 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 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/פיצול/אחוד/תוספת יח"ד	טוחר דן	מיכאל (נאמן) 14	2366-014	20-0711	1
4	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	גירף מסעדות בע"מ	אבן גבירול 49	0496-049	20-0746	2
6	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	אלגראב אשואג	פסטלוצי 2		20-0674	3
9	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סטל אחמד	רבנו ירוחם 3	3246-003	20-0666	4

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0711	תאריך הגשה	01/06/2020
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	פיצול/אחוד/תוספת יח"ד

כתובת	מיכאל (נאמן) 14	שכונה	גלילות
גוש/חלקה	44/6620	תיק בניין	2366-014
מס' תב"ע	תתל/ג71, ע1, ג1, 3700, 1700א3	שטח המגרש	16950

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	טוחנר דן	רחוב מיכאל (נאמן) 14, תל אביב - יפו 6958101
בעל זכות בנכס	טוחנר דן	רחוב מיכאל (נאמן) 14, תל אביב - יפו 6958101
עורך ראשי	גל יעקב	רחוב יוניצימן 2, תל אביב - יפו 69360
מתכנן שלד	ויץ דורון	רחוב תירוש 25, שוהם 6081670

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		סה"כ
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	516.91		104.11	0.02	
מתחת					
סה"כ	516.91		104.11	0.02	

מהות הבקשה: (עיריית צפתי)

מהות עבודות בניה
חלוקת דירה קיימת שאוחדה בעבר (ללא היתר) בקומה 4, ל-2 יח"ד נפרדות, בבניין מס' 14 ב"מגדלי נאמן", אחד מ-2 המגדלים בני 11 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת הכניסה ושתי קומות מרתף, המכילים 99 יח"ד. הבקשה כוללת, ביטול כניסה מגרעין הקומה ופתיחת 2 כניסות צדדיות במסדרון המבואה, שינויים פנימיים ב-2 הדירות החדשות. שינוי בחזית צפונית של דירה מס' 14, הרחבת וטרנינה יציאה למרפסת צפונית בדירה. לאחר פיצול, שטח דירה מס' 13: 123.6 מ"ר ושטח דירה מס' 14: 152 מ"ר.

מצב קיים:

על המגרש, 7 בניינים של מגדלי נאמן - מהם "שלב א" - 2 מגדלים בני 11 קומות מעל קומת הכניסה וקומת גג, ו-2 בניינים מדורגים בני 3 קומות מעל קומת הכניסה, סה"כ 99 יח"ד, הכל מעל 2 קומות מרתף. "שלב ב" 3 בניינים צמודים זה לזה (מס' 22, 24 ו-26) - 2 מגדלים בני 12 קומות מעל קומת הכניסה ובניין בן 3 קומות מעל קומת הכניסה, סה"כ 101 יח"ד הכל מעל מרתף משותף. בכל הפרויקט סה"כ 200 יח"ד לפי ההיתר הקיים, ובכל המרתפים סה"כ 475 מקומות חנייה.
--

ממצאי תיק בניין:

הערה: היתרי הבנייה למגדלי נאמן הוצאו בכתובת אחרת מהכתובת שבקשה זו הנדונה רשומה (רח' 2014, מס' 100 ורחוב נאמן מיכאל 18)

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
18-0675	חלוקת דירה דו-מפלסית קיימת בקומות 4-5 ל-2 יח"ד נפרדות (שאוחדו ללא היתר) ע"י הריסת מדרגות פנימיות ויציקת תקרה בין	2018	18-0813

	הקומות.		
	שינויים והגדלת שטח הבניינים שלב ב' (בניינים 22 ו-26) – ביטול 6 מקומות חנייה, הקטנת מס' מחסנים דירתיים, בבניין 26 : איחוד 2 דירות בקומה 10, איחוד 2 דירות דופלקס בקומות 12-13, בבניין 22 איחוד 2 דירות בקומה 9.	10/06/2009	05-0379
	שינויים בבניין מועדון ספורט (חלקה 43)	08/11/2004	24-0827
	שינויים בבניינים שלב ב' : סגירת שטח בין עמודים עבור בית כנסת, שינויים בחלוקת המחסנים דירתיים, שינויים בבניינים 22, 24, 26 הגבהת מתקנם טכניים על הגג, הקטנת שטח דירת שומר, הגדלת שטח גן ילדים הקיים בקומת הקרקע.	07/06/2004	04-0460
	הקמת מועדון ספורט עבור דיירי הפרויקט מגדלי נאמן, מועדון הספורט ממוקם בחלקה 43.	22/09/2003	23-0639
	שינויים בניינים שלב א' – שינויים בחזיתות, איחוד 2 דירות בקומה 4 ו-2 דירות בקומה 11 וע"י כך הקטנת מס' הדירות מ-99 ל-97 יח"ד.	02/06/2001	01-0920
	הקמת שלב ב'- 2 מגדלים בני 12 קומות מעל קומת כניסה ובניין בן 3 קומות מעל קומת כניסה, הכל מעל מרתף משותף עבור סה"כ 101 יח"ד.	18/09/2000	20-0914
	הקמת שלב א' – 2 מגדלים בני 11 קומות וקומת גג מעל קומת כניסה ו-2 בניינים בני 3 קומות מעל קומת כניסה הכל מעל 2 מרתפים, עבור סה"כ 99 יח"ד	30/04/1997	97-0345

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף המכיל 195 תתי חלקות. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים, בעלי הנכס בתת חלקה 13 המכילה 2 יח"ד שאוחדו ליח"ד אחת בקומה 4, לא קיים היתר לאיחוד הדירות אך הנכס רשום בטאבו כדירה אחת. נשלחו הודעות לכל בעלי הזכויות לפי תקנה 36 ונתלו מודעות על הבניינים במגרש ולא התקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

1. הדירות שבנדון בקומה 4 אוחדו ללא היתר, ולכן חלוקת הדירה (תת חלקה מס' 13) הקיימת אינה משנה את מספר יח"ד בבניין לפי ההיתר המקורי שניתן בשנת 2001, סה"כ 40 יח"ד ב-בבניין 14 (אגף 1). לאחר החלוקה, בבניין יהיו 41 יח"ד, כפי שאושרו בהיתר.
2. בתכנית הפיתוח לא מוצגים כל הבניינים הקיימים על המגרש וכן במפת המדידה, בנוסף יש לציין את מס' האגפים כפי שמצויינים בתרשים הבית המשותף.
3. בתכנית קומה 4, יש לציין את הדירות החדשות לאחר פיצול הדירה ומספרן באופן ברור על גבי מפרט הבקשה.
4. בשתי הדירות הנפרדות קיימים ממ"דים. (אין שינוי בממ"דים כלפי ההיתר המקורי).
5. החתכים המוצגים אינם רלוונטיים למבוקש, יש להציג חתך D-D העובר דרך דירות לאחר פיצול, לא ברור איפה עובר חתך B-B. חתך A-A אינו מדויק.

חו"ד מכון רישוי

עמי סיידוף 07/06/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי עמי סיידוף

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: פיצול דירה קיימת בשטח מעל 120 מ"ר ל 2 דירות בשטח מעל 120 מ"ר

חוות דעת:

בהתאם לברור עם עורך הבקשה עבור 2 יחידות בשטח מעל 120 מ"ר דרושים וקיימים 4 מקומות חניה לרכב פרטי

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה 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

שרון צ'רניאק 19/01/2020

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.

חו"ד מחלקת פיקוח:

דור טפר 16/02/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח.
השימוש קיים.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י עיריית צפתי)

לאשר את הבקשה לחלוקת דירה קיימת בקומה 4, (שאוחזו ללא היתר) ל-2 יח"ד נפרדות, שמספרן 13 ו-14, ע"י הריסת דלת קיימת וסגירת מבואת כניסה עם 2 דלתות לדירות חדשות, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצגת שטח כל דירה חדשה בנפרד בתכנית חישוב השטחים
2. הצגת התאמה בין תכניות לחתכים (חתך A-A)

הערות

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

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0134 מתאריך 16/06/2020

לאשר את הבקשה לחלוקת דירה קיימת בקומה 4, (שאוחזו ללא היתר) ל-2 יח"ד נפרדות, שמספרן 13 ו-14, ע"י הריסת דלת קיימת וסגירת מבואת כניסה עם 2 דלתות לדירות חדשות, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצגת שטח כל דירה חדשה בנפרד בתכנית חישוב השטחים
2. הצגת התאמה בין תכניות לחתכים (חתך A-A)

הערות

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

ממצאי בדיקה

המלצת הפיקוח
בתאריך 08.06.20
- צריך להוסיף את כל המנדף בצמוד לתחילת הצינור של הארובה

חוות דעת מהנדס העיר

בביקורנו במקום, ביקשנו מעורכת הבקשה להוסיף את כל המנדף בצמוד לתחילת הצינור של הארובה לאור ממצאי מחלקת הפיקוח לא לאשר את הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 1-20-0134 מתאריך 16/06/2020

בביקורנו במקום, ביקשנו מעורכת הבקשה להוסיף את כל המנדף בצמוד לתחילת הצינור של הארובה לאור ממצאי מחלקת הפיקוח לא לאשר את הבקשה.

* * * * *

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0674	תאריך הגשה	21/05/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	פסטלוצי 2 רחוב פסטלוצי 4	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	214/7024	תיק בניין	
מס' תב"ע	תעא/2570(1), 1, 9016, 3/05/24, 2691, 2570	שטח המגרש	5592

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אלגראב אשואג	רחוב שבטי ישראל 45, תל אביב - יפו 6809946
מבקש	אלגראב גיהאד	רחוב שבטי ישראל 45, תל אביב - יפו 6809946
מבקש	כבוב מוחמד	רחוב שבטי ישראל 41, תל אביב - יפו 6809934
בעל זכות בנכס	כבוב מוחמד	רחוב שבטי ישראל 41, תל אביב - יפו 6809934
עורך ראשי	סואלחי איאד	שדרות הבעש"ט 1, תל אביב - יפו 68045
מתכנן שלד	ואקד אחמד	רחוב נסאר ג'ורג' 2, תל אביב - יפו 68172

מהות הבקשה: (סרגיי חנוכיב)

מהות עבודות בניה
הרחבת 2 דירות צמודות זו לזו בקומת הקרקע ב-2 האגפים האמצעיים עם ממ"ד וחפירת מרתפים חלקיים מתחת להרחבות עם מדרגות מתוך הדירות. *לא מדובר בהרחבה ראשונה בבניין, אלא בעבר הורחבו 4 דירות בכניסות שונות בבניין.

מצב קיים:

בניין טורי בן 3 קומות עם 6 כניסות, עבור 36 יחידות דיור. חלק מהדירות בבניין הורחבו בפועל.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
5200597	1999	הרחבת 2 דירות בקומת הקרקע באגף המזרחי, כולל ממ"דים לפי טיפוס ו' בנספח הבינוי.
5220118	2001	הרחבת דירה בצמוד לאחת הדירות המורחבות בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי ובדומה למבוקש בבקשה הנדונה.
11-0703	2011	הרחבת 2 דירות בקומת הקרקע באגף המערבי, כולל חפירת מרתפים מוצמדים לדירות וממ"דים בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי ובדומה למבוקש בבקשה הנדונה.
12-0550	2012	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.

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 ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2570 אזור מגורים ה')

סטייה	מוצע	מותר	
-	סה"כ שטח הדירה בקומה כ-97.6 מ"ר ובמסגרת המותר.	השטח המירבי המותר לבניה יהיה מכפלת מספר יחידות הדיור ב-110 מ"ר.	שטח עיקרי
-	בתוך תחום ההרחבה ולפי טיפוס ו' בנספח הבינוי.	לפי תחום ההרחבה המסומן	קווי בניין

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

סטייה	מוצע	מותר	
-	1	2	קומות
-	חדר משחקים	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים	שימוש
-	מתחת להרחבה המוצעת בקומת הקרקע.	לפי קונטור הבניין	תכנית

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
לא הוצג פתרון אוורור לכל חלקי הדירה.	+	+ +	- גודל חדרים - רוחב מסדרון - אוורור

הערות לבקשה:

חלקי החצר לאורך הרחוב הוצמדו בפועל לדירות בקומת הקרקע וביניהן הדירות הנדונות ע"י הגדרות שנבנו ללא היתר כאשר גדרות הצמודות לדירות נדונות סומנו במפרט להריסה.

חו"ד מכון רישוי**עמי סייזוף 08/06/2020**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי עמי סייזוף

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

תקן חניה להרחבת דירות הקיימות הוא 0 ולכן אין צורך באישור תחנת תנועה בזמן ההיתר המלצה: פטור מהתחנה

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

יש לציין נושאים מרכזיים בחוות הדעת המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה 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 נוספות:

נכסים - מירי גלברט 23/03/2020

חלקה 214 בגוש 7024 בבעלות פרטית.

התקבל תצהיר מהנדס שלא מתוכננים עוגנים, במידה ושיטת הביסוס תשתנה יש לחזור ולקבל את אישור אגף הנכסים. לאור האמור לעיל אין מניעה לאשר את הבקשה.

הסדר קרקע - ליטל אגא'ני 09/02/2020

מאחר ומדובר על הרחבת 2 דירות בלבד, בעוד שהסדר הקרקע דורש את הסכמת כל הבעלים בחלקות 214-216, אני פוטר מהצורך בהסדר.

אין מניעה להוצאת היתר בניה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י סרגיי חנוכיב)

לאשר את הבקשה ל הרחבת 2 דירות צמודות זו לזו בקומת הקרקע ב-2 האגפים האמצעיים עם ממ"ד וחפירת מרתפים חלקיים מתחת להרחבות עם מדרגות מתוך הדירות.

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

תנאים למתן היתר

1. הגשת התחייבות לשיפוץ המבנה עם השלמת הרחבת האגף כולו.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הריסת הבנייה הבלתי חוקית הקיימת במגרש במידה ושייכת למבקש לפני הוצאת ההיתר ואישור מח' הפיקוח לכך.
3. אין להצמיד שטח החצר המשותפת לשטח הדירות.

ההחלטה : החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 0134-20-1 מתאריך 16/06/2020

לאשר את הבקשה ל הרחבת 2 דירות צמודות זו לזו בקומת הקרקע ב-2 האגפים האמצעיים עם ממ"ד וחפירת מרתפים חלקיים מתחת להרחבות עם מדרגות מתוך הדירות.

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

תנאים למתן היתר

1. הגשת התחייבות לשיפוץ המבנה עם השלמת הרחבת האגף כולו.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. הריסת הבנייה הבלתי חוקית הקיימת במגרש במידה ושייכת למבקש לפני הוצאת ההיתר ואישור מח' הפיקוח לכך.
3. אין להצמיד שטח החצר המשותפת לשטח הדירות.

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0666	תאריך הגשה	20/05/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	רבנו ירוחם 3	שכונה	מכללת יפו תל אביב ודקר
גוש/חלקה	1/7089	תיק בניין	3246-003
מס' תב"ע	2728, 9016	שטח המגרש	9891.48

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סטל אחמד	רחוב רבנו ירוחם 3, תל אביב - יפו 6818212
בעל זכות בנכס	סטל אחמד	רחוב רבנו ירוחם 3, תל אביב - יפו 6818212
עורך ראשי	סואלחי איאד	שדרות הבעש"ט 1, תל אביב - יפו 68045
מתכנן שלד	ואקד אחמד	רחוב נסאר ג'ורג' 2, תל אביב - יפו 68172

מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספת שטח בדירה הצפון-מזרחית בקומה הראשונה (מעל קומת עמודים) כולל תוספת ממ"ד.

מצב קיים:

על המגרש 8 בניינים קיימים בינם הבניין הנדון בן 4 קומות מעל קומת עמודים עבור 18 יחידות דיור, ללא הרחבות קודמות. בתיק הבניין לא נמצא היתר מקורי להקמת הבניין.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 192 תתי חלקות, והבקשה חתומה על-ידי הבעלים של תת החלקה הנדונה (19), לשאר בעלי הזכויות בנכס נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2728,1264 אזור מגורים ה')

מוצע	מותר	
110 מ"ר	110 מ"ר ליחידת דיור	שטח עיקרי
ממ"ד בשטח של כ-11.75 מ"ר אך חישוב השטחים נערך שלא כמקובל, ללא הצגת השטח היחסי של חדר המדרגות והמרפסת המוצעת.	25% מהשטח העיקרי = 27.5 מ"ר	שטחי שרות
המבנה הנדון (בי) הנמצא בתחום חלקה 1 ללא שינוי כלפי הצדדים והחזית לרחוב רבנו ירוחם. הבקשה הוגשה עם מפת מדידה שאינה מתייחסת למגרש כולו, ללא סימון גבולות המגרש כנדרש. בנוסף אין התייחסות לתכנית 1264 החלה על המגרש לרבות סימון תחום המותר לבניה עבור הנדון ושאר הבניינים הקיימים במגרש ולשטח פרטי פתוח (בסמוך לדירה הנדונה)	לדרכים ושצ"פ – 0 מ' לצדדים – 2.4 מ' לאחור – 4 מ'	קווי בניין
לא הוצג חישוב תכסית כולל למגרש, אך תוספת השטח היחסית במסגרת הזכויות היחסיות המותרות.	70% כולל כל השטחים המקורים.	תכסית

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
-------	----	----

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - אוורור
מוצעת גוזזטרה בשטח של כ-12 מ"ר בהתאם לתקנות.		+	מרפסת
לא הוצגו חישובים סטטיים נלווים להצהרת המהנדס, והבקשה כוללת תוספת שטח כלפי המצב הקיים אך הוגשה ללא התייחסות לחיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה לפי תקן ישראלי 413.	+		חיזוק וחישובים סטטיים

הערות לבקשה:

הבקשה להרחבה הינה הראשונה במגרש בשטח של כ-10 דונם הכולל 8 בניינים ו-192 יחידות דיור. אולם הבקשה הוגשה בניגוד להוראות תכנית 2728 לפיה על מנת לבחון את התאמת הבקשה והבנייה המוצעת לאופי המקום יש להציג מסמכים ושרטוטים המציגים את הסביבה הקרובה. מעבר לכך, במגרשים תפוסים ועם בניינים קיימים יש להציג בנוסף תכניות כל הקומות במבנים הקיימים וחלוקתם ליחידות דיור, תכניות להרחבת כל יחידות הדיור על המגרש ותכניות לשיפוץ המבנים כולם, כולל חצרותיו וגדרותיו. בבקשה הוגשה ללא התייחסות למפורט לעיל, ולא מאפשרת לבחון השתלבות הבנייה המוצעת עם הקיימת והעתידיה במגרש והשפעת התוספת המוצעת להרחבה העתידיה של שאר הדירות במגרש, פיתוח השטח והסדרי תנועה.

חו"ד מכון רישוי ע"י גלית בלס 24/05/2020

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

תוספת לפי תכנית הרחבה ליח"ד בקומה א' עורפית.
אין שינוי בחזית לרחוב, אין דרישות לתחנה.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י אולג כושצ'ר 27/01/2020

ביקרנו תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יהונתן הוכמן)

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח בדירה הצפון-מזרחית בקומה הראשונה (מעל קומת עמודים) כולל תוספת ממ"ד, שכן:

- נוגדת הוראות התכנית לעניין הצגת תכנית הרחבה לכל יחידות הדיור על המגרש ותכנית לשיפוץ המבנים כולם כולל חצרותיו וגדרותיו ולא ניתן לבחון את אופן השפעת הרחבה המוצעת לבנייה העתידיה במגרש כולו.
- הוגשה על בסיס מפת מדידה חלקית ללא סימון גבולות המגרש כולו, ללא הצגת וכל הבניינים הקיימים, המרחקים ביניהם, שפ"פ וכו' שלא מאפשר בחינה מרחבית של הבקשה.
- הוגשה בצורה שלא מאפשרת לבחון השתלבות הרחבה המוצעת עם הבניה הקיימת והעתידיה במגרש כולו והשפעת התוספת להרחבה העתידיה של שאר הדירות במגרש כולו, פיתוח השטח והסדרי תנועה.

ההחלטה : החלטה מספר 4
רשות רישוי מספר 1-20-0134 מתאריך 16/06/2020

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח בדירה הצפון-מזרחית בקומה הראשונה (מעל קומת עמודים) כולל תוספת ממ"ד, שכן:

- נוגדת הוראות התכנית לעניין הצגת תכנית הרחבה לכל יחידות הדיור על המגרש ותכנית לשיפוץ המבנים כולם כולל חצרותיו וגדרותיו ולא ניתן לבחון את אופן השפעת הרחבה המוצעת לבנייה העתידית במגרש כולו.
- הוגשה על בסיס מפת מדידה חלקית ללא סימון גבולות המגרש כולו, ללא הצגת וכל הבניינים הקיימים, המרחקים ביניהם, שפ"פ וכו' שלא מאפשר בחינה מרחבית של הבקשה.
- הוגשה בצורה שלא מאפשרת לבחון השתלבות הרחבה המוצעת עם הבניה הקיימת והעתידית במגרש כולו והשפעת התוספת להרחבה העתידית של שאר הדירות במגרש כולו, פיתוח השטח והסדרי תנועה.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.