

לי סיון תש"פ
 22 יוני 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0137 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	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	אורדן הנדסה ובניין בע"מ	הרב קוק 26	0113-026	20-0226	1

רשות רישוי

10/02/2020	תאריך הגשה	20-0226	מספר בקשה
	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	תוספות בניה	תוספות ושינויים

כתובת	הרב קוק 26	שכונה	כרם התימנים
גוש/חלקה	15/6916	תיק בניין	0113-026
מס' תב"ע	תמ"א 34ב/4, ע1, מ, 44, 2510	שטח המגרש	310

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אורדן הנדסה ובניין בע"מ	רחוב הירקון 218, תל אביב - יפו 6340515
בעל זכות בנכס	יעקבי יפה	רחוב זאבי רחבעם 38, חולון 5822313
בעל זכות בנכס	תם שושנה	כיכר הגייסות 6, תל אביב - יפו 6706439
עורך ראשי	רובין אלישע	ת.ד. 58195, תל אביב - יפו 6158101
מתכנן שלד	ציזלינג דוד	רחוב המנוף 6, רחובות 7638606
מיופה כח מטעם המבקש	אורדן פנחס	רחוב פישמן מימון 5, תל אביב - יפו 6423605

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'ו/קיין)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים כלפי היתר מס' 17-0395 כמפורט:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הקטנת מפלס תחתון של קומת מרתף ללא שינוי במספר מקומות חנייה. - במפלס העליון של קומת מרתף - הקטנת אזור חניה (ללא שינוי במספר מקומות חנייה), שינויים בחלוקה הפנימית וסידור גישה לשטח הנלווה לדירה ישירות מתוך המעלית. הגדלת שטח נלווה לדירת הקרקע, הגדלה ושינוי קונטור חצר אנגלית קיימת והגדלת חצר אנגלית נוספת מקורה חלקית עבור השטחים נלווים הצמודים לדירת קרקע. - שינוי מיקום וגודל עמודים ברצועה המפולשת, הגדלת שטח הדירה בקומת הקרקע ע"י שינויים בחלוקת השטח בקומה. - הגדלת שטח דירות בקומות א' ו-ב' ע"י הקטנת לובי קומתי, שינויים קונסטרוקטיביים לרבות תוספת 2 עמודים בפינות העורפיות של הבניין. - קומת הגג החלקית: שינויים בפתחים והקמת פרגולות מעץ בצמוד לדירה. - שינוי בפיתוח השטח לרבות שינוי בגדר הקדמית, שינויים במיקום מתקני תשתיות (מד מים ראשי ובלוני גז), שינוי מיקום מדרגות ירידה למרתף. - שינויים במפלסים: בקומת המרתף הנמכת מפלס בשטח הנלווה לדירה, שינוי מפלס בדירה בקומת הקרקע והגבהת הקומה עליונה בכ- 0.4 מ' וכתוצאה מכך הגבהת כל הבניין.

מצב קיים:

מבדיקת מחלקת הפיקוח ב- 11.2019, המבוקש בבניה: מבצעים עבודות שלד עבור תקרה בקומת ג'.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	היתר לבניין בן קומה אחת למגורים עבור יחידת דיור אחת.	17/02/1933	215
היתר	הריסת בניין קיים בן קומה אחת והקמת בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת מכוח תכנית מ' – הבנייה לא בוצעה בפועל.	27/08/2009	09-1091
היתר	הריסת הקיים במגרש והקמת בניין חדש בן 5 קומות עם קומת גג	04/09/2017	17-0395

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית של 2 בעלים והבקשה חתומה ע"י בעלי הנכס הרשום.

התאמה לתב"ע (תכנית מ', 44,2510, תמ"א 38) ותנאים המגבילים שפורסמו לפי סעיפים 77-78. רובע 5 אזור ההכרזה.

סטייה	מוצע	מותר	
	קומת קרקע – 3.30 מ' קומת גג חלקית – 3.30 מ'	3.3 מ'	גובה קומה

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

סטייה	מוצע	מותר	
	אין שינוי במספר קומות – קומת מרתף אחת עם מתקן חנייה ב-2 מפלסים בחלקו הקדמי של המגרש ושטח נלווה לדירה בקומת הקרקע בחלקו העורפי של המגרש.	2 קומות	קומות
	חדר משפחה, חדר עבודה, ממ"ד, חדר אמבטיה.	חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים צמוד לדירת הקרקע וכדומה	שימוש
נוגד את הוראות התכנית ע1 (ראה הערה מס' 3). לא ניתן לאשר.	שטח הנלווה לדירה בקומת הקרקע עולה על שטח הדירה אליה הוא מוצמד בניגוד להוראות התכנית (ראה הערה מס' 3)	שטח נלווה בקומת המרתף לא יעלה על שטח הדירה בקומת הקרקע אליה הוא מוצמד.	שטח נלווה
	ראה הערה מס' 3.	שטח מחסנים דירתיים לא יעלה על 12 מ"ר לדירה.	מחסנים
כתוצאה מהגדלת שטח המרתף, צומצם שטח החלחול ל-14% בניגוד לנקבע הוראות התכנית.	מבדיקה גרפית עולה כי תכנית מרתף משאירה כ- 42.5 מ"ר לשטח חלחול מי נגר, המהווים כ- 14%.	85% משטח המגרש, המאפשרים 15% חלחול מי נגר עילי.	תכנית לפי תמ"א 34

התאמות:

הערות	לא	כן	
		*	מסתורי כביסה
		*	דודי אגירה
		*	- גודל חדרים
		*	- פרוחב מסדרון
		*	- אורור
ראה הערה מס' 4		*	חצר אנגלית
ראה הערה מס' 3	*		מחסן
גובה הפרגולה עולה על 3.0 מ' ונוגד הנחיות עיצוב באזור ההכרזה.	*	*	מצללה על הגג: - שטח המצללה - נסיגות בגג - גובה
		*	מרפסת

הערות	לא	כן	
1. סה"כ סומנו 9 עצים חדשים (בהתאם למספר העצים שאושרו בהיתר המקורי). 2. מיקום חדש של מתקני תשתיות מוצע בצמוד לגבול המגרש הצדדי המזרחי ובצמוד לגדר הקדמית. לא נשמרה נסיגה של 1.0 מ' מהגדר הקדמית בניגוד לנקבע בהנחיות המרחביות- ראה הערה מס' 5.	*	*	פיתוח שטח
לא הוצגה פריסת גדר קדמית.	*		גדרות
		*	בריכות שחיה
		*	מפלס כניסה קובעת
מאחר וקיימים שינויים קונסטרוקטיביים נדרש להציג תצהיר מהנדס השלד וחישובים הנלווים אליו.		*	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

1. הבקשה כוללת הגדלת מספר דירות בקומות הטיפוסיות ע"י הקטנת לובי קומתי. מחישוב שנעשה, הנ"ל עדיין תואם את השטחים המותרים לבנייה.
2. בבקשה כפי שהגשה מפלס הרצפה סומן -0.33- כפי שאושר בהיתר המקורי. עם זאת לאור שינויי בכל המפלסים בבניין נוצר מצב שגובה הדירה בקומת הקרקע עולה בכ- 0.35 מ' מעבר למותר בהתאם לפרסומים לפי סעיפים 77-78. על כך נמסר לעורך הבקשה וניתן זמן לתיקון. במפרט המתוקן מפלס ריצפה בדירה הנ"ל סומן בגובה של 0.5 מ' מפני הבטון לצורך מעבר צנרת.
3. בקומת המרתף מבוקשים שינויים הכוללים: פתיחת כניסה לשטח הנלווה לדירה מתוך המעלית, הרחבת שטח הנלווה לדירה וחלוקתו מחדש עבור חדר עבודה, חדר משפחה וחדר רחצה. כמו כן מבוקשת הקמת מחסן בצמוד לשטח הנלווה לדירה והחצר האנגלית. בהמשך למחסן מוצע מיקום חדש של חדר מכונות עבור בריכת שחייה וגישה אליו באמצעות סולם בשטח המוצמד לדירה במפלס הקרקע. הכניסה למחסן סומנה דרך חצר אנגלית המוצמד לשטח הנלווה לדירה. למעשה מדובר בחללים המוצמדים לדירה בקומת הקרקע בלבד (עם בריכת שחייה פרטית) ומהווים הגדלת שטח הנלווה לדירה, כך שעולה על שטח הדירה בקומת הקרקע בכ- 20 מ"ר ונוגד הוראות תכנית ע1.
4. מבוקשת הגדלת חצרות אנגליות הצמודות לשטח הנלווה לדירה. החצר בצד המערבי מוצעת מקורה חלקית ע"י בריכת שחייה בקומת הקרקע. שטח החצר המוצעת בצד המזרחי כ- 10 מ"ר ותואם את הנקבע בהנחיות המרחביות.
5. בהיתר המקורי בחלק צפון-מזרחי של המגרש סומנה נישת חיבור מים בעומק 1.0 מ' ובהתאם לכך תוכננה הנמכת תקרת קומת המרתף על מנת לאפשר את החיבור מים הנ"ל. בבקשה הנדונה בוטלה הנמכת תקרת המרתף והנ"ל גורם לביטול נישת חיבור מים ללא כל הצדקה לכך. שינוי הנ"ל סומן כ"קיים" בחתכים וחזית והבקשה הוגשה ללא כל אישור או התייחסות של מי אביבים לביטול נישת חיבור הנ"ל (שבמנח הקומות עדיין מסומנת כקיימת). כמו כן בבקשה הנדונה מוצע שינוי מיקום מד מים ראשי ונישה לבלוני גז בצמוד לגדר המזרחית בקדמת המגרש ללא שמירת נסיגה של 1.0 מ' מרחוב בניגוד לנקבע בהנחיות המרחביות.
6. אציין כי לא היה ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה ולעורך הבקשה פעמיים ניתנה אפשרות לתיקון (כולל פירוט הליקויים), עם זאת חלק מהליקויים לא תוקנו כנדרש ולפי כך לא ניתן לאשר את הבקשה.

חוו"ד מכון רישוי נדב פרסקו 13/05/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב פרסקו

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

תנועה וחניה

השינויים המבוקשים במרתף לעומת היתר מס' 17-0395 אינם משנים את מספר מקומות החניה כפי שאושרו בהיתר הבניה המקורי (8 מקומות חניה).
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

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

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

חו"ד מחלקת פיקוח: אוסקר סילביו קריקון 11/06/2019
תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: מבצעים עבודות שלד עבור תקרה בקומת ג'

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצ'וזה'קין)

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-0395 כפי שהוגש, שכן:

- שטח במרתף המוצמד לדירה עולה על שטח הדירה בקומת הקרקע ונוגד את הוראות תכנית ע1.
- כוללת ביטול נישת חיבור מים ללא כל אישור ו/או התייחסות של מי אביבים.
- נוגדת הנחיות מרחביות לעניין: הצגת בתי גידול והקמת מתקני תשתיות.
- מהווה הקטנת שטח החלחול ל-14% בניגוד לנקבע בהוראות התכנית תמ"א 34.

* אציין כי לא היה ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה ולעורך הבקשה פעמיים ניתנה אפשרות לתיקון (כולל פירוט הליקויים), עם זאת חלק מהליקויים לא תוקנו כנדרש.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה: החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 1-20-0137 מתאריך 16/06/2020

לא לאשר את הבקשה לשינויים כלפי היתר מס' 17-0395 כפי שהוגש, שכן:

- שטח במרתף המוצמד לדירה עולה על שטח הדירה בקומת הקרקע ונוגד את הוראות תכנית ע1.
- כוללת ביטול נישת חיבור מים ללא כל אישור ו/או התייחסות של מי אביבים.
- נוגדת הנחיות מרחביות לעניין: הצגת בתי גידול והקמת מתקני תשתיות.
- מהווה הקטנת שטח החלחול ל-14% בניגוד לנקבע בהוראות התכנית תמ"א 34.

* אציין כי לא היה ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה ולעורך הבקשה פעמיים ניתנה אפשרות לתיקון (כולל פירוט הליקויים), עם זאת חלק מהליקויים לא תוקנו כנדרש.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.