

ג' תשרי תשפ"א
 21 ספטמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0272 תאריך: 17/09/2020 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 פרדי בן צור | |
| | 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 או קומות (לא בק"ק) | נטל כהונטל מיכל | אחד העם 105 | 0011-105 | 20-1102 | 1 |
| 5 | תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38 | מרחבים בסומקן בע"מ | מחרוזת 51 | 3770-051 | 18-0240 | 2 |

רשות רישוי

| | | | |
|-----------|-----------------|-------------|-------------------------------|
| מספר בקשה | 20-1102 | תאריך הגשה | 09/08/2020 |
| מסלול | תוספות ושינויים | תוספות בניה | תוספת בניה או קומות (לא בק"ק) |

| | | | |
|----------|------------------------|-----------|------------|
| כתובת | אחד העם 105 | שכונה | לב תל-אביב |
| גוש/חלקה | 168/6904 | תיק בניין | 0011-105 |
| מס' תב"ע | 2331, 2720, 9009, 9087 | שטח המגרש | 438 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---------------|--------------|---|
| מבקש | נטל כהן מיכל | רחוב אחד העם 105, תל אביב - יפו 6425310 |
| בעל זכות בנכס | נטל כהן מיכל | רחוב אחד העם 105, תל אביב - יפו 6425310 |
| עורך ראשי | שלסקי מאיר | רחוב חורגין 6, רמת גן 52356 |
| מתכנן שלד | שפירא דני | רחוב השיטה 27, חולון 5835928 |

מהות הבקשה: (אדר' שמעון ברנשטיין)

| מהות עבודות בניה |
|---|
| שינויים ותוספות בדיעבד בדירה קיימת בקומה החמישית, בבניין מגורים קיים בן 5 קומות הכוללים: - הגדלת שטח דירת הגג לפי קונטור הקומות שמתחת. - הוספת מרפסת אחורית באותו הקונטור של המרפסות שמתחת. - הגבהת מעקה גג הקומה לגובה תקני של 1.10 מ'. |

מצב קיים:

| |
|--|
| בניין בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף גלויה. |
|--|

ממצאי תיק בניין:

| מסמך | תיאור | שנה | היתרים רלוונטיים |
|------|------------------------------------|------------|------------------|
| היתר | בניין בן 3 קומות | 05/06/1934 | 1084 |
| | תוספת קומת מרתף וחדר כביסה על הגג. | 28/10/1935 | 1024 |
| | הרחבת הבנייה בקומת הגג. | 28/02/1949 | 365 |
| | הוספת מעלית | 06/03/1980 | 3-57 |

בעלויות:

| |
|--|
| הנכס רשום כבית משותף בן 8 תתי חלקות משנה, מפרט הבקשה חתום ע"י המבקש שהוא בעל הדירה המבוקשת להרחבה. נשלחו הודעות ליתר בעלי הזכות בנכס ולא התקבלו התנגדויות. |
|--|

התאמה לתב"ע (תכנית 2331 ו-2720 אזור לב העיר- מגורים מיוחד, בהתאמה למגבלות תכנוניות לרובעים 5 ו-6 באזור ההכרזה ותנאים מגבילים לפי סעיף 77 ו-78).

| מספר קומות | מותר | מוצע | סטייה |
|------------|---------|---------|-------|
| מספר קומות | 5 קומות | 5 קומות | |
| קווי בניין | | | |

| סטייה | מוצע | מותר | |
|---|---|--|-------------------------------|
| | 3.92 מ' - בנוי בהיתר. | 4.00 מ' | קדמי לרחוב אחד העם |
| | 2.08 מ' - בנוי בהיתר. | 3.00 מ' | צדדי צפוני |
| | 1.88 מ' - בנוי בהיתר. | 3.00 מ' | צדדי דרומי |
| | 6.17 מ'. | 5.00 מ' | אחורי |
| | 155 מ"ר כולל ממ"ד. קומת הגג שעלייה מבוקשת הבנייה צמודה למבוקשים. | <u>לפי תכנית 2331:</u> בתחום קווי הבניין המותרים = 178 מ"ר + ממ"ד. | זכויות בנייה |
| | מתוכננת מרפסת אחורית בקונטור המרפסות שבקומות שמתחת. | בקומות התוספת – בהתאם לקונטור המרפסות הקיים | מרפסות |
| נוגד הנחיות עיצוב לבניינים בלב העיר. | מתוכננים פתחים בקומת התוספת אשר שונים בגודלם ובמקצבם ביחס לחלונות בקומות הקיימות. | הפתחים בחזיתות ההמשכיות של תוספות הבניה ישתלבו במערך הארכיטקטוני של החזית הקיימת. | הנחיות עיצוב פתחים |
| נוגד הנחיות עיצוב לבניינים בלב העיר. | לא הוצגו הגמרים המבוקשים | תוספות הבנייה ייעשו בגמר המקורי של הבניין. | גמר חזיתות |

התאמה לתקנות:

| הערות | לא | כן | |
|---|----|----|-----------------------|
| מתוכננים חדרים ברוחב של פחות מ 2.60 מ' - נוגד תקנות התכנון והבנייה. | + | | גודל חדרים |
| לא קיימת גישה לקומת הגג שכן בעלי הדירה בקומה העליונה התקינו דלת הקוטעת את רצף המדרגות המשותפות וסיפחו אותם לשטחם. | + | | גישה לקומת הגג |
| לא הוצג נספח לתצהיר מתכנן השלד לכך שהבניין לא נדרש לחיזוק מפני רעידות אדמה. | + | | חיזוק הבניין |

הערות נוספות:

- מבדיקת הפיקוח הובהר שהבקשה היא לעבודות שנעשו בדיעבד, חוץ מתוספת המרפסת האחורית.
- הבקשה ערוכה בצורה לא נהירה, לא ברור כיצד נכנסים לדירה בקומה החמישית המבוקשת מהמדרגות המשותפים לבניין, משיחה שנערכה עם עורך הבקשה הובהר שהבעלים של הנכס סגרו דלת במדרגות הבניין והיא דלת הכניסה הראשית לדירה.
- מתמונות הפיקוח נראה שקיימת ארובה בדירה המבוקשת בחזית הקדמית וסולם עלייה לקומת הגג מבדיקת היתרי הבנייה לא נמצא כל היתר רלוונטי לאישור הארובה ולא ברור אם קיימת חוות דעת של איכות הסביבה לכך, כמו כן בהיתר המבוקש היא מסומנת כקיימת.

חו"ד מכון רישוי

נדב פרסקו 16/08/2020

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".

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

לא הוצג פתרון אשפה קיים או מתוכנן.
יש להציג פתרון אשפה המתאים לכל המבנה לאחר ועדה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

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

חו"ד מחלקת פיקוח:

דוד נימני 03/03/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בנוי חלקית:
מרפסת המסומנת בתכנית "גג פתוח" הנראית גם בחתך ב-ב טרם בנויה, כל השאר כבר בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' שמעון ברנשטיין)

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בדיעבד בדירה קיימת בקומה החמישית בבניין מגורים בן 5 קומות שכן:

- א. התכנית הוגשה בצורה המקשה על בדיקתה
- ב. הרחבת הקומה העליונה נעשתה ללא התייחסות עיצובית כדוגמת הקומות הקיימות - דבר הנוגד הנחיות העיצוב לבניינים בלב העיר.
- ג. קיימת ארובה וסולם עלייה לגג העליון בחזית הבניין הקדמית ומבלי שנמצא לכך היתר והנושא נבחן ע"י איכות הסביבה והאם בניית הארובה מאושרת בחזית הקדמית ובהתאמה לאזור ההכרזה.
- ד. לא הוצג נספח לתצהיר מתכנן השלד לכך שהבניין לא נדרש לחיזוק מפני רעידות אדמה.
- ה. אין התייחסות לחומרי הגמר - דבר הנוגד הנחיות עיצוב לבניינים בלב העיר.
- ו. לא מסומן בצורה ברורה כיצד מגיעים לדירה בקומה העליונה.
- ז. לא ניתן להגיע לגג העליון דרך גרם המדרגות הראשי שכן הוקמה דלת.
- ח. גודל ורוחב החדרים אינו עומד בתקנות התכנון והבנייה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 17/09/2020 מתאריך 1-20-0272

לא לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות בדיעבד בדירה קיימת בקומה החמישית בבניין מגורים בן 5 קומות שכן:
ט. התכנית הוגשה בצורה המקשה על בדיקתה

- י. הרחבת הקומה העליונה נעשתה ללא התייחסות עיצובית כדוגמת הקומות הקיימות- דבר הנוגד הנחיות העיצוב לבניינים בלב העיר.
- יא. קיימת ארובה וסולם עלייה לגג העליון בחזית הבניין הקדמית ומבלי שנמצא לכך היתר והנושא נבחן ע"י איכות הסביבה והאם בניית הארובה מאושרת בחזית הקדמית ובהתאמה לאזור ההכרזה.
- יב. לא הוצג נספח לתצהיר מתכנן השלד לכך שהבניין לא נדרש לחיזוק מפני רעידות אדמה.
- יג. אין התייחסות לחומרי הגמר- דבר הנוגד הנחיות עיצוב לבניינים בלב העיר.
- יד. לא מסומן בצורה ברורה כיצד מגיעים לדירה בקומה העליונה.
- טו. לא ניתן להגיע לגג העליון דרך גרם המדרגות הראשי שכן הוקמה דלת.
- טז. גודל ורוחב החדרים אינו עומד בתקנות התכנון והבנייה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי (דיון נוסף)

| | | | |
|-----------|-----------------|-------------|------------------------|
| מספר בקשה | 18-0240 | תאריך הגשה | 11/02/2018 |
| מסלול | תוספות ושינויים | תוספות בניה | תוספת בניה לפי תמ"א 38 |

| | | | |
|----------|-----------|-----------|----------------------|
| כתובת | מחרוזת 51 | שכונה | (יפו ד' (גבעת התמרים |
| גוש/חלקה | 178/6997 | תיק בניין | 3770-051 |
| מס' תב"ע | | שטח המגרש | 655 |

| בעל עניין | שם | כתובת |
|---------------|--------------------|---------------------------------------|
| מבקש | מרחבים בסומקן בע"מ | רחוב היצירה 29, רמת גן 5252171 |
| בעל זכות בנכס | קריספין יהודית | רחוב מחרוזת 51, תל אביב - יפו 6807643 |
| בעל זכות בנכס | אלנתוב מרגריטה | רחוב מחרוזת 51, תל אביב - יפו 6807643 |
| עורך ראשי | גניני אליהו | ת.ד. 1012, רמת גן 5210001 |
| מתכנן שלד | גניני אליהו | ת.ד. 1012, רמת גן 5210001 |
| נציג המבקש | אביחצירא שלומי | רחוב תוף 10, הוד השרון 4533106 |

| פירוט שטחים | | | | | | תיאור |
|---------------|-------|--------------------------------------|------------|--------|-------------|-------|
| סך שטחי שירות | | סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים | | | | |
| מותר (מ"ר) | % | מבוקש (מ"ר) | מותר (מ"ר) | % | מבוקש (מ"ר) | |
| | 88.72 | 685.01 | | 140.67 | 1817.24 | מעל |
| | 2.81 | 18.39 | | | | מתחת |
| | 91.53 | 703.40 | | 140.67 | 1817.24 | סה"כ |

מהות הבקשה: (ערן אברמוביץ)

| מהות עבודות בניה |
|---|
| <p>חיזוק בניין קיים למגורים, בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם 16 יחידות דיור ותוספת בנייה מכוח תמ"א 38, הכוללת:</p> <ul style="list-style-type: none"> - שינויים והשלמת הבנייה בקומת העמודים המפולשת לשם תוספת 3 דירות חדשות וחדר לאשפה וחדר לעגלות. - הרחבת הדירות בקומות הקיימות כולל בניית מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) ומרפסות מקורות. שינויים בחדר המדרגות ותוספת מעלית פנימית לכל גובה הבניין. - תוספת 2 קומות חדשות עם 4 יחידות דיור בכל קומה ובנייה חלקית על הגג עם 2 יחידות דיור. <p>סך הכול תוספת 13 יחידות דיור חדשות לבניין, ולאחר התוספת הבניין מוצע עם 29 יחידות דיור.</p> |

מצב קיים:

| |
|--|
| מבנה מגורים בן קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם מקלט עבור 16 יחידות דיור. |
|--|

ממצאי תיק בניין:

| מסמך | תיאור | שנה | היתרים רלוונטיים |
|------|--|------|------------------|
| | הקמת בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עם מקלט עבור סך הכול 16 יחידות דיור (עבור משרד השיכון). | 1967 | היתר |

*לא נמצא עתק של היתר חתום. הבניין בקנטור הנוכחי סומן בתכנית
ההרחבות 2395 שקיבלה תוקף ב-14.6.1989

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 16 תתי חלקות והבקשה חתומה על ידי 13 בעלי זכות בנכס וליתר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2395 טיפוס ג, תמ"א 38 אזור יפו ד')

| מותר | מוצע | סטייה |
|-----------------------|---|--|
| שטחים: לפי תמ"א 38 | הרחבת דירות קיימות בכ-7.5 מ"ר ותוספת ממ"ד לכל דירה + סגירת קומת עמודים מפולשת בקונטור הקומה המורחבת + תוספת 2 קומות חדשות בקונטור הקומות המורחבות (מורחבות). | - |
| תחום מותר לבניה: | ברוחב כ-3.20 מ' מדופן הבנייה הקיימת לכיוון הרחוב בחריגה של כ-0.2 מ' עבור סידור ממ"ד. ברוחב כ-3.20 מ' בחריגה של כ-0.2 מ' עבור סידור ממ"ד. עיבוי קירות קיימים ע"י קירות נוספים ב-0.2 מ' מעבר לקונטור הקיים בהתאם לנקבע בתמ"א. | החריגה מתחום המותר להרחבה לרבות הבלטת ממ"דים פורסמה ותואמת את הנקבע במדיניות הוועדה שלפיה: "לא תותר חריגה בקו בניין קדמי אלא לצורך אלמנטי חיזוק בלבד." |
| תוספת קומות | 2 קומות + קומה חלקית בתכסית כ-66% משטח הגג | כ-1% מעבר למותר. התאמת הבנייה למותר לא יצריך שינוי מהותי בתכנון. |
| צפיפות | 13 יחידות דיור חדשות מתוקף תמ"א 38 וביניהן: 3 יח"ד ע"י מילוי קומת עמודים 8 יח"ד ב-2 קומות נוספות 2 יח"ד בבנייה חלקית על הגג | - |
| בנייה על הגג: | כ-65% | - |
| נסיגות | 9 מטרים לרחוב מחרוזת | - |
| מרפסת | מרפסת מעבר לקונטור הגג | הבלטת מרפסת מעבר לקונטור הגג בניגוד להנחיות המרחביות. |
| פרגולה | כ-6 מטרים מהחזית | - |
| גובה | 5 מטרים | - |
| | | עד 5 מ' מפני הגג |

התאמה לתקנות:

| הערות | לא | כן | |
|---|----|----|------------------------------|
| | | + | בנייה במרווחים/בליטות |
| | | + | - גודל חדרים |
| | | + | - רוחב מסדרון/פודסט |
| | | + | - רוחב חדר מדרגות |
| | | + | - אזור |
| | | + | מצללה בחצר/על הגג: |
| | | + | - שטח המצללה |
| | | + | - נסיגות בגג |
| | | + | מרפסת |
| | | + | פיתוח שטח |
| ב-30/11/2017 התקבל אישור תחנת קונסטרוקציה לפיה "אנו ממליצים לאשר פתיחת בקשה לחיזוק ותוספת בניה מתוקף תמ"א 38, בכל הנוגע לדרישות הבקרה הקונסטרוקטיבית שדורשת תמ"א 38." | | + | חיזוק וחישובים סטטיים |

התאמה להנחיות מרחביות – חיזוק מבנה:

| הערות | לא | כן | |
|-------|----|----|--|
| | | + | עיצוב המעטפת: |
| | | + | - הקליפה צמודה למישור החזית. |
| | | + | - עובי הקליפה לא יעלה על 30 ס"מ ממישור החזית. |
| | | + | - גוזזטרות ומרפסות החורגות ממישור החזית לא יעובו. |
| | | + | - אין חיזוק באמצעות אלמנטים בולטים ממישור הקליפה כגון עמודים או קירות הקשחה חלקיים. |
| | | + | בבניינים קיימים עם רצועת עמודים מפולשת: |
| | | + | - נשמר רצועת עמודים ואזור מפולש ברוחב שלא יפחת מ' 3 מ' מקו מישור חזית הבניין. |
| | | + | חלונות ופתחים: |
| | | + | - השינוי בפתחים בבניין קיים הותאם לקנה המידה ולפרטי בנייה אופייניים לאזור. |
| | | + | גדרות: |
| | | + | - בבנייני מגורים משותפים לא יעלה גובה גדר הגובלת ברחוב על מטר אחד ממפלס הרחוב, וגובה הגדר בין מגרשים שכנים יהיה עד 1.5 מטרים |
| | | | פיתוח השטח מרווח קדמי: |
| | | | - השטח הכלול בתחום מרווח |

| הערות | לא | כן | |
|---|----|----|--|
| | | + | המגרש הקדמי יהיה שטוח והמשך רציף של מפלס הרחוב עם שיפועים המתחייבים לניקוז מי גשם. |
| | | + | - רוחב הרצועה יהיה מחצית ממרווח המגרש הקדמי, ולא פחות מ-2 מטרים |
| | | | דרכי גישה: |
| | | | - אין כניסה נוספת למגרש דרך שטח ציבורי פתוח (שצ"פ) או שביל ציבורי. |
| הוצגה חיבור למגרש משטח ציבורי פתוח (שצ"פ) סמוך. | + | | |

הערות נוספות:

הבקשה שהוגשה כללה בין היתר בנייה בקומת הקרקע בחריגה מקונטור הקומה המורחבת, ללא שמירה על רצועה מפולשת של 3 מ' בכיוון החזית לרחוב בניגוד לנקבע בהנחיות המרחביות, בנייה על הגג בהיקף של כ-78% ובגובה מעבר ל-5 מ' המותרים ללא הצדקה תכנונית וללא שמירת הנסיגות ממעקה הגג, עיבוי בניין של מעבר ל-0.3 מ', ללא הצגת כל השינויים כלפי המצב הקיים וכדומה.

ממצאי הבדיקה נמסרו לעורך הבקשה וניתן זמן לתיקון התכנית וחוות הדעת מתייחסת לתכנית המתוקנת.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. הגבהת בניה על הגג לגובה של 2.6 מ' במקום 2.2 מ' המותר.
2. הגדלת תכסית הבניה במגרש ל-56% במקום 19.5% המותרים על פי תכנית 596
3. הוספת 2.5 קומות נוספות מעל 5 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 7.5 (כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולשת בחלקה)
4. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי/אחורי/קדמי* ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 4 מ' המותר מרחק מציר דרך פרברית מהירה.
5. סגירת קומת עמודים.

התייחסות לנוסח הפרסום:

הקלות מספר 1, 2 אינם רלוונטיים לבקשה הנדונה.

תאריך הודעה אחרונה: 14/03/2018 ולא התקבלו התנגדויות.

חו"ד מכון רישוי ע"י עמי סיידוף 25/03/2018

תנועה

הבקשה כוללת: תוספת 13 יחידות דיור בשטח עד 120 מ"ר. דרישת התקן:

- 13 מקומות חניה לרכב פרטי
 - 1 מקום חניה לרכב נכים
 - 3 מקומות חניה לאופנועים
 - 13 מקומות חניה לאופניים
- בהתאם לחישוב שטחים ושימושים המפורטים בטבלת מאזן חניה בנספח תנועה. מתוכנן:
- 0 מקומות חניה לרכב פרטי
 - 0 מקום חניה לרכב נכים
 - 3 מקומות חניה לאופנועים
 - 13 מקומות חניה לאופניים

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

6. הגבהת בניה על הגג לגובה של 2.6 מ' במקום 2.2 מ' המותר.

7. הגדלת תכסית הבניה במגרש ל%56 במקום %19.5 המותרים על פי תכנית 596
8. הוספת 2.5 קומות נוספות מעל 5 הקומות המותרות. סך כל מספר הקומות המבוקש 7.5 (כולל קומת קרקע/קומת עמודים מפולשת בחלקה)
9. הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צדדי/אחורי/קדמי* ובנייתו במרחק של 2 מ' במקום 4 מ'
10. סגירת קומת עמודים.

התייחסות לנוסח הפרסום:

הקלות מספר 1, 2 אינם רלוונטיים לבקשה הנדונה.

תאריך הודעה אחרונה: 14/03/2018 ולא התקבלו התנגדויות.

חסרים:

13 מקומות חניה לרכב פרטי

1 מקום חניה לרכב נכים

חוות דעת

במגרש הבנוי אין אפשרות לתכנן מקומות חניה הדרושים, לכן המלצתנו:

1. להעביר לוועדה לאישור פתרון חלופי להסדר 13 מקומות חניה לרכב פרטי החסרים למילוי דרישת התקן - השתתפות בקרן חניה מכוח תכנית חי מכיוון שהנכס מצוי באזור חניה מסי 18 אשר בו וברצועה ברוחב 500 מטר סביבו מתוכננים חניונים ציבוריים.
2. להעביר לוועדה לאישור בכפוף להגשת אישור נציב לפטור מנגישות בנוגע למקום החניה לנכים.

כיבוי אש

דרישה להציג נספח אחרי ועדה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: חדר אשפה עם עגלות

תיקונים נדרשים: על החדר לכלול ספרינקלר, מתג תאורה חיצוני, אוורור מתאים, ברז שטיפה וניקוז, רוחב פתח נטו של 160 ס"מ לפחות

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

גנים ונוף

לא מבוקש בניית מרתפים, מבוקשת בניית גדר בצד צפון, אין עצים במיקום זה. העצים הקרובים ביותר מרוחקים מעל 5 מטר מהמגרש.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות

יש לציין נושאים מרכזיים בחוות הדעת

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

נגישות - טיפול בפטורים

נדרש להציג פרישת גדר קדמית בקנ"מ 100:1

המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

קונסטרוקציה

הוגשו המסמכים הנדרשים לביצוע בקרה הנדסית, נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי לתמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י רומן זייץ 18/02/2018
ביקרנו לתקן בקשה תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

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

1. לאשר את הבקשה לחיזוק בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עבור 16 יחידות דיור וניצול זכויות מכוח תמ"א 38, בהתאם לפרסומים ל:
 - השלמת הבנייה בקומת העמודים המפולשת לשם תוספת 3 דירות חדשות.
 - תוספת שטח, מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) ומרפסת לכל דירה קיימת עד 25 מ"ר ומעלית פנימית בתוך חדר המדרגות.
 - חריגה בקווי בניין לממ"דים של עד 0.2 מ' לצורך תכנון אופטימאלי.
 - עיבוי קירות לצורך חיזוקן.
 - תוספת 2 קומות נוספות עם 4 יחידות דיור חדשות בכל אחת.
 - הוספת בניה חלקית על הגג עם 2 יחידות דיור חדשות עם מרפסת גג בכל אחת.
2. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 13 מקומות חנייה לרכב פרטי החסרים לפי התקן בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

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

תנאים אחרי ועדה

1. הצגת פרטי פרגולה בקני"מ 20:1 הממחיש התאמה לתקנות התכנון והבניה כך שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו, וציון חומרי הבניה המוצעים לבנייתה.
2. תיקון מפרט הבקשה בהתאם להערות של בוחן הרישוי שעל גבי המפרט שנבדק.
3. סידור הבניה לכיוון החזית בצורה אחידה באופן מותאם בין הקומות הטיפוסיות והחדשות בתיאום עם בוחן הרישוי.
4. התאמת הבנייה על הגג לנקבע בהוראות תכנית ג1 לרבות בנייה בשטח של 65% משטח הגג.
5. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון המפרט בהתאם.
6. הגשת תכנית נוספת שבה השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תירשם על כך הערה לפי תקנה 27.
7. התאמה מלאה בין תנחות הקומות, חתכים וחזיתות. הצגת כל המידות המפלסים הנדרשים לבדיקת המפרט.
8. מתן פתרון לאוורור לכל החדרים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
9. הסדרת גדר בגובה תיקני בגבולות המגרש לרבות עם השטח הציבורי הפתוח (שצ"פ) בתיאום עם בוחן הרישוי.
10. הצגת תשתיות מים, ביוב וחשמל והוכחה לאי פגיעה בהם או למתן פתרון חלופי להסדרתם.
11. הסדרת מטבחים תקינים בדירות הקיימות.
12. ביטול מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה.

תנאים בהיתר

ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וחברת ש.מ.מ וסיומן עד גמר עבודות הבניה.

חוות הדעת נמסר לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 21

ועדת משנה לתכנון ובניה מספר 0001-19-2 מתאריך 16/01/2019

1. לאשר את הבקשה לחיזוק בניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים מפולשת עבור 16 יחידות דיור וניצול זכויות מכוח תמ"א 38, בהתאם לפרסומים ל:
 - השלמת הבנייה בקומת העמודים המפולשת לשם תוספת 3 דירות חדשות.
 - תוספת שטח, מרחב מוגן דירתי (ממ"ד) ומרפסת לכל דירה קיימת עד 25 מ"ר ומעלית פנימית בתוך חדר המדרגות.
 - חריגה בקווי בניין לממ"דים של עד 0.2 מ' לצורך תכנון אופטימאלי.
 - עיבוי קירות לצורך חיזוקן.
 - תוספת 2 קומות נוספות עם 4 יחידות דיור חדשות בכל אחת.
 - הוספת בניה חלקית על הגג עם 2 יחידות דיור חדשות עם מרפסת גג בכל אחת.
2. לאשר השתתפות בקרן חנייה עבור 13 מקומות חנייה לרכב פרטי החסרים לפי התקן בהתאם להמלצת תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.

עמ' 11

3770-051 18-0240 <ms_meyda>

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

תנאים אחרי ועדה

1. הצגת פרטי פרגולה בקני"מ 20:1 הממחיש התאמה לתקנות התכנון והבניה כך שהמרווחים בין החלקים האטומים של משטח ההצללה מחולקים באופן שווה ומהווים 40% לפחות ממנו, וציון חומרי הבניה המוצעים לבנייתה.
2. תיקון מפרט הבקשה בהתאם להערות של בוחן הרישוי שעל גבי המפרט שנבדק.
3. סידור הבניה לכיוון החזית בצורה אחידה באופן מותאם בין הקומות הטיפוסיות והחדשות בתיאום עם בוחן הרישוי.
4. התאמת הבנייה על הגג לנקבע בהוראות תכנית ג1 לרבות בנייה בשטח של 65% משטח הגג.
5. מילוי דרישות מכון הרישוי ועדכון המפרט בהתאם.
6. הגשת תכנית נוספת שבה השטחים המשותפים ייצבעו בצבע רקע שונה לצורך רישום תקנה 27 לתקנות המקרקעין, וכן תירשם על כך הערה לפי תקנה 27.
7. התאמה מלאה בין תנוחות הקומות, חתכים וחזיתות. הצגת כל המידות המפלסים הנדרשים לבדיקת המפרט.
8. מתן פתרון לאוורור לכל החדרים בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
9. הסדרת גדר בגובה תיקני בגבולות המגרש לרבות עם השטח הציבורי הפתוח (שצ"פ) בתיאום עם בוחן הרישוי.
10. הצגת תשתיות מים, ביוב וחשמל והוכחה לאי פגיעה בהם או למתן פתרון חלופי להסדרתם.
11. הסדרת מטבחים תקינים בדירות הקיימות.
12. ביטול מרפסת גג מעבר לקונטור הקומה.

תנאים בהיתר

ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וחברת ש.מ.מ וסיומן עד גמר עבודות הבניה.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

נימוקי הדיון הנוסף:

הבקשה מוחזרת לדיון נוסף לשינוי שם עורך הבקשה לאחר החלטת הוועדה.
התקבלה בקשה מטעם המבקש לשינוי שם עורך הבקשה מ- אליהו גניני ת.ז 004525119 ל- מוטי כהן ת.ז 055260103.
לבקשה צורפו כל המסמכים הנדרשים לשינוי זה.

הנ"ל כפוף למילוי דרישות החלטת הוועדה מתאריך 16/01/2019.

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

לאשר שינוי שם עורך הבקשה בשלב לאחר החלטת הוועדה מ- אליהו גניני ת.ז 004525119 ל- מוטי כהן ת.ז 055260103.

הנ"ל כפוף למילוי דרישות החלטת הוועדה מתאריך 16/01/2019

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 17/09/2020 1-20-0272

לאשר שינוי שם עורך הבקשה בשלב לאחר החלטת הוועדה מ- אליהו גניני ת.ז 004525119 ל- מוטי כהן ת.ז 055260103.

הנ"ל כפוף למילוי דרישות החלטת הוועדה מתאריך 16/01/2019