

ט"ו תמוז תשע"א
17 יולי 2011

פרוטוקול

רשות רישוי - התנגדות

ישיבה: 6-11-0002 תאריך: 13/04/2011 שעה: 12:30
באולם ישיבות ועדת המשנה לתכנון ולבניה במינהל ההנדסה. בשד' בן גוריון 68 תל-אביב - יפו, קומה ג חדר 302

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדריכל חזי ברקוביץ
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד שרי אורן
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום
	מרכז הועדה	אייל אסיג

מס' דף	מחוז הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספת בניה/הרחבת דיור	צונץ 4	3709-028	10-1653	1
3	בניה חדשה/בניין לא גבוה	עולי ציון 18	3005-018	10-0728	2

פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות צונץ 4 גרוסמן מאיר 30

גוש : 6992 חלקה : 34	בקשה מספר : 10-1653
שכונה : תל-כביר(נוה עופר)	תאריך בקשה : 25/10/2010
סיווג : תוספת בניה/הרחבות דיון	תיק בניין : 3709-028
שטח : 1007 מ"ר	בקשת מידע : 200903018
	תא' מסירת מידע : 07/01/2010

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

תוספת בניה בקומה : גג, לאחור
שינויים פנימיים הכוללים : מדרגות בדירה לצורך יציאה לגג
בניה על הגג
המקום משמש כיום למגורים בהיתר

ח"ד מהנדס העיר (ע"י טורנסקי מרינה)

לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות. אם רשות הרישוי תדחה את ההתנגדויות, -
לאשר את הבקשה בתנאי מילוי דרישות מהנדס העיר, קובץ הנחיות ובתנאים הבאים :

תנאים להיתר

1. הצגת הסכמת 75% מבעלי הנכס הרשומים.
2. הכללת שטח יחסי של חדר המדרגות המשותף בחישוב שטחי הדירה.
3. הכללת היטל המדרגות הפנימיות בחישוב שטח חדר היציאה לגג. התאמת השטח ל-40 מ"ר המותרים ותיקון המפרט בהתאם.
4. התאמת גודל פתח עליה לגג למינימלי הדרוש (1מ' X 0.8 מ').
5. הצגת פתרון גישה משותפת למערכת סולרית על הגג העליון.
6. הצגת תרשים הסביבה ותרשים המגרש.
7. התאמה בין תנוחות הקומות, החתכים והחזיתות.
8. הצגת מידות פתח עליה לגג בהתאם לגודל המינימלי הדרוש.
9. התאמה ומילוי הוראות תקן ישראלי 413, הגשת תצהיר מהנדס השלד כי המבנה על תוספת הבניה והשינויים המבוקשים בו יעמוד בפני רעידות אדמה לפי התקן הישראלי המתאים והגשת חישובים התומכים בהצהרה.
10. עמידה בתנאי תקנות התכנון והבניה (הסדרת מקומות חניה) באמצעות תשלום לקרן חניה.
11. הצגת פתרון לאוורור כל חדרי שרות בהתאם לנקבע בתקנות התכנון והבניה.
12. הצגת התחייבות לרישום חדר היציאה לגג כחלק בלתי נפרד מהדירה שאליה יצורף (כפי שנקבע בתכנית ג1).

הערות

ההיתר אינו מקנה כל אישור לבניה קיימת ללא היתר והוא מתייחס אך ורק לבניית חדר יציאה לגג ופרגולת עץ בצמוד לו.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0002-11-6 מתאריך 13/04/2011

לקבל את ההתנגדות ולא לאשר את הבקשה, שכן מדובר בגג משותף ולא התקבלו הסכמות לפחות של 75% מבעלי הדירות.
נטען כי אם הבקשה תאושר יימנע מהדיירים לחזק את הבניין ע"פ תמ"א 38 כפי שכבר התקשרו עם הקבלן.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה

10-1653 עמ' 2

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *

**פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות
עולי ציון 18 יהודה מרגוזה 7**

גוש: 7081 חלקה: 1	בקשה מספר: 10-0728
שכונה: מ.יפו-מע.לשד.י-ם	תאריך בקשה: 05/05/2010
סיווג: בניה חדשה/בניין לא גבוה	תיק בניין: 3005-018
שטח: 686 מ"ר	בקשת מידע: 201000844
	תא' מסירת מידע: 22/04/2010

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
הקמת מבנה חדש הכולל: 4 קומות מגורים, ובהן 19 יח"ד
על הגג: חדרי יציאה, קולטי שמש, חדר מדרגות כללי

חו"ד מהנדס העיר (ע"י רינת אברבנד)

1. לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
2. לא לאשר את ההקלה שפורסמה להצמדת חדר על הגג למעקה שאינה רלוונטית מאחר ולפי תקנות התב"ע, הועדה המקומית רשאית להתיר בניית חדרים על הגג בקו בנין זהה לקומה שמתחת לחדר בתנאים מפורטים בסעיף 6ב' בתקנות התכנית וזאת ללא הקלה.
3. אם רשות הרישוי תדחה את ההתנגדות, לאשר את הבקשה בתנאי התאמה לקובץ ההנחיות ומילוי דרישות מהנדס העיר ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. תיקון חישוב השטחים לענין הכללת כל השטחים המקורים בחישוב השטחים בהתאם לנקבע בתקנות החוק ובמסגרת המותר ותיקון המפרט בהתאם.
2. התאמת חדרים על הגג לנקבע בהוראות התכנית (סעיף 6 ב').
3. התאמה בין המידות שהוצגו בסכמה לחישוב השטחים למידות שהוצגו בתנחות הקומות;
4. הנמכת גובה הבניין לגובה המותר במדידת הגובה כפי שנקבע בתקנות התב"ע עד תחתית הגג ותיקון המפרט בהתאם. הצגת גובה הבנין בחתכים באופן מדוייק בהתאם לגובה המותר.
5. הוכחת בחישוב שלפחות 30% משטח הבנוי בקומת הקרקע ישמש כשרותים נלווים למגורים בהתאם לנקבע בתקנות התב"ע.
6. הצגת יעוד כל השטחים בקומת הקרקע.
7. הצגת כל המידות והמפלסים הנדרשים לבדיקת המפרט לרבות מידות מדוייקות של אורך ורוחב המגרש;
8. התאמה בין תנחות הקומות, החתכים והחזיתות.
9. השלמת דרישות צוות יפו ואישורם הסופי.
10. הגשת מפרט נוסף עם הדגשה בצבע של השטחים המשותפים כרכוש משותף לדיירי כל הבניין וכפוף להגשת התחייבות מתאימה לכך ורשום לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין והצגת הנ"ל לפני חיבור החשמל.
11. מתן פתרון לאורור כל חדרי שרות ומטבחים בבניין כפי שנקבע בתקנות התכנון והבניה;
12. תיקון והשלמת המפרט לעניין הצגת כל השינויים בבניין המקורי;
13. הצגת טבלת מאזן חניה בהתאם לתקנות התכנון והבניה וקובץ הנחיות;
14. מתן פתרון לעמידה בתקן החניה הנדרש באמצעות בדיקת חלופה להסדרת מ"ח בתחום המגרש במידת האפשר או תשלום לקרן חניה;
15. הצגת אישר אגף הנכסים לעניין הבלטת המרפסות מעבר לגבול המגרש הקדמי או ביטולן.
16. הצגת גובה הגדרות בגבולות המגרש והתאמתו לנקבע בתקנות התכנון והבניה וסימון קו קרקע הטבעי מ-2 צדדים;
17. סימון סוג גגות בבנינים מיועדים להריסה. הריסת גגות אסבסט (אם ישנם) על פי הנקבע בתקנות התכנון והבניה, סימונם בצבע תום ואישור הרשות לאיכות הסביבה לפירוק האסבסט.
18. הריסת כל הבניה החורגת לתחום הדרך לפני הוצאת היתר בכפוף לאישור מח' פיקוח לכך.
19. הצגת אישר אגף הנכסים לעניין הבלטת המרפסות מעבר לגבול המגרש הקדמי או ביטולן;
20. הצגת כל הפתחים קיימים בבניינים הסמוכים.
21. צביעת המפרט בצורה מקובלת לעניין הצגת הבניה הקיימת והמוצעת.

10-0728 עמ' 4

22. מתן התחייבות לשיפוץ המבנה עד גמר עבודות הבניה, על חשבון בעל ההיתר להנחת דעת מהנדס העיר, לפי מפרט שיימסר למבקש.

23. מתן פתרון לחיזוק הבנין לפי תקן ישראלי 413.

תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין והצגת הנ"ל לפני חיבור חשמל;
2. מתן ערבות בנקאית אוטונומית ע"י בעלי ההיתר להבטחת קיום תנאי ההיתר בגובה של פי 10 משעור האגרות לפי תקנה 19 וזאת ע"פ תקנות התכנון והבניה שנכנסו לתוקף בתאריך 13.9.02;
3. בעל ההיתר אחראי לכך שהמעלית המותקנת תעמוד בכל התקנים וההוראות הרלוונטיות התקפות לגבי מעלית.
4. ההיתר לא מקנה כל אישור לבניין קיים ומתייחס לתוספת המבוקשת בלבד.
5. שיפוץ המבנה להנחת דעת מהנדס העיר לפי הנחיות לשיפוץ של חב' ש.מ.מ.
6. פירוק יציעים בתחום השטח המסחרי כתנאי למתן תעודת גמר.

ההחלטה (דיון נוסף): החלטה מספר 2

רשות רישוי - התנגדות מספר 6-11-0002 מתאריך 13/04/2011

חוי"ד מהנדס העיר לדיון חוזר (ע"י אברבוך רינת):

לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות על מנת לאפשר למתנגד זכות טעון בנושא הריסת חלק מהבניה השייכת לעסק שבבעלותו.

ההחלטה התקבלה פה אחד.

* * * * *