

כ"א כסלו תשפ"א
07 דצמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0351 תאריך: 02/12/2020 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)	סויסה דניאל	אשכול לוי 108	2106-108	20-1478	1

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1478	תאריך הגשה	09/11/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	אשכול לוי 108	שכונה	נופי ים
גוש/חלקה	752/6630	תיק בניין	2106-108
מס' תב"ע	תעא/3א1116(3), ע1, ג1, א1116, 3א1116	שטח המגרש	2177

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סויסה דניאל	רחוב אשכול לוי 108, תל אביב - יפו 6936186
בעל זכות בנכס	סויסה דניאל	רחוב אשכול לוי 108, תל אביב - יפו 6936186
עורך ראשי	אייכבאום יעקב	רחוב בן גוריון 22, הרצליה
מתכנן שלד	אייכבאום צבי	רחוב בני בנימין 27, הרצליה 4636265
מיופה כח מטעם המבקש	טבציניק יגיל	רחוב כנרת 5, בני ברק 5126237

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

מהות עבודות בניה
הגדלת שטח מרפסות קיימות ומקורות ב-29 יח"ד בבניין, בקומות 9-1 בבניין מגורים בן 10 קומות (קומות 9 ו-10 עבור דירות דופלקס), מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, עבור 34 יח"ד. המרפסות מוצעות בחזית קדמית מערבית הפונה לרחוב לוי אשכול ובחזית אחורית מזרחית. שטח המרפסות לאחר הגדלת המרפסות עד 12 יח"ד כ"א, בין קורות היקפיות עם אדניות בהתאם לאדניות קיימות.

מצב קיים:

על מגרש קיים בניין מגורים בן 10 קומות מעל קומת מרתף וקומת עמודים מפולשת, 34 יח"ד (4 דירות בכל קומה, בקומה 9 ו-10: 4 דירות דופלקס) על הגג מאגר מים ומערכות סולריות.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
92-1535	בנין מגורים חדש הכולל 34 יח"ד, בן 10 קומות מעל קומת קרקע מפולשת ומרתף.	15/04/1993	1-930264
91-1345	עבודות עפר להכנת השטח לצרכי עבודה ותשתית	24/11/1991	1-910223

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, על הבקשה חתום מיופה כוח הבעלים ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתקנות ולתכנית העיצוב 3א1116:

בנייה במרווחים	מותר	מוצע	סטייה
קווי בניין קדמי לרחוב אשכול לוי אחורי	4 מ' / 28 מ'	4 מ' / 28 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	בנייה במרווחים
	3.70 מ' ללא שינוי כלפי ההיתר 4.20 מ' ללא שינוי כלפי ההיתר	כמסומן בתשריט ולא פחות מ-4 מ'	צדדי צפוני צדדי דרומי
	0.40 מ' / 0.20 מ' מרפסות בחזית קדמית וחזית אחורית אושרו בהיתר בחריגה של כ-0.40 מ' מקו הבנין (כולל אדניות) ללא שינוי כלפי ההיתר הקיים.	עד 1.20 ללא הקלה 2 מ' או 40% לפי הקטן בניהם במסגרת הקלה	קווי הבניין למרפסות: -בחזית קדמית מערבית: - חזית אחורית מזרחית:
	בקומה 1 מבקשים הגדלת 2 מרפסות עבור דירה 1 ו-2, לאחר שינויים מדובר בשטח של 12 מ"ר כ"א. בקומות 1-9 מבוקשת הגדלת שטח עבור מרפסות קיימות, לאחר שינויים שטח המרפסות כ- 12 מ"ר כ"א, למעט 5 דירות (11, 20, 26, 31, 32) שלא ביקשו הרחבת מרפסות קיימות.	34 יח"ד 12X מ"ר ממוצע =408 מ"ר 12 מ"ר 29X יח"ד= 348 מ"ר סה"כ	שטח המותר למרפסות
	בהתאם למרפסות קיימות ותכנית העיצוב.	פרטי גמר, גוון וחיפוי ע"פ תכנית העיצוב	עיצוב הבנין

הערות נוספות:

1. בהמשך למרפסות מבוקשות אדניות בהתאם למרפסות קיימות, כיום המדיניות היא לא לאשר אדניות במרפסות, אך במקרה הנדון, כדי ליצור חזית אחידה בהתאם לקיים, ניתן לאשר זאת.
2. עבור 5 דירות (11, 20, 26, 31, 32) בקומות 1, 2, 3, 4, 6, 7, 9 כעת לא התבקשה תוספת שטח למרפסות.

הקלות מבוקשות:

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

תאריך הודעה אחרונה: 24/08/2020 ולא התקבלו התנגדויות

חו"ד מכון רישוי:

שרון צ'רניאק 23/03/2020

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:

אהרון מיכאלי 03/09/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

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

לאשר את הבקשה להגדלת שטח מרפסות פתוחות ומקורות הקיימות ב-29 יח"ד, בחזית קדמית לרח' אשכול לוי ובחזית אחורית, בהמשך למרפסות קיימות ע"י יציאת ריצפת פלדה בתוך קורות היקפיות קיימות, בבניין בן 10 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, עבור 34 יח"ד (5 דירות לא ביקשו הרחבת מרפסות), בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. הגשת התחייבות לביצוע שיפוצים ע"פ הנחיות מה"ע וחברת שמ"מ בזמן ביצוע עבודות הבניה
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או מגרש.
3. כל המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1
רשות רישוי מספר 0351-20-1 מתאריך 02/12/2020

לאשר את הבקשה להגדלת שטח מרפסות פתוחות ומקורות הקיימות ב-29 יח"ד, בחזית קדמית לרח' אשכול לוי ובחזית אחורית, בהמשך למרפסות קיימות ע"י יציאת ריצפת פלדה בתוך קורות היקפיות קיימות, בבניין בן 10 קומות מעל קומת עמודים מפולשת ומרתף, עבור 34 יח"ד (5 דירות לא ביקשו הרחבת מרפסות), בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. הגשת התחייבות לביצוע שיפוצים ע"פ הנחיות מה"ע וחברת שמ"מ בזמן ביצוע עבודות הבניה
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או מגרש.
3. כל המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה