

כ"ז כסלו תשפ"א
13 דצמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0358 תאריך: 09/12/2020 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	סגנית מנהלת אגף רו"פ ומנהלת מחלקת מידע	אינג' ריטה דלל	
	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/הריסה	גירון גיל	חיל המשמר 24	0947-024	20-1364	1
3	מסלול מקוצר/תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	שוורץ גל	בורלא יהודה 13	2116-011	20-1489	2

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1364	תאריך הגשה	14/10/2020
מסלול	תוספות ושינויים		הריסה

כתובת	חיל המשמר 24	שכונה	אפקה
גוש/חלקה	46/6628	תיק בניין	0947-024
מס' תב"ע	285, 413	שטח המגרש	522

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גרינמן גירון דבורה	רחוב חיל המשמר 24, תל אביב - יפו 4321444
מבקש	גירון גיל	רחוב חיל המשמר 27, תל אביב - יפו 4321444
בעל זכות בנכס	קק"ל	ת.ד. 7246, תל אביב - יפו 6701201
בעל זכות בנכס-חוכר	גרינמן גירון דבורה	רחוב חיל המשמר 24, תל אביב - יפו 4321444
בעל זכות בנכס-חוכר	גירון גיל	רחוב חיל המשמר 27, תל אביב - יפו 4321444
עורך ראשי	אוברזון דנה	רחוב אבן גבירול 14, הרצליה 4648217
מתכנן שלד	גירון גיל	רחוב חיל המשמר 27, תל אביב - יפו 4321444

מהות הבקשה: (דנה בן גל)

מהות עבודות בניה
הריסת הבניין הקיים על המגרש.

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין למגורים (קוטג') בן קומה אחת עבור יחידת דיור אחת, שנבנה לפי היתר מס' 571 משנת 1954.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
571	1954	הקמת בניין חדש בן קומה אחת עבור יח"ד אחת

בעלויות:

הנכס בבעלות קרן קיימת לישראל ובחכירה מהוונת של 2 חוכרים. הבקשה חתומה על ידי כל החוכרים בנכס. במסגרת טיפול בתיק מידע הועברה בקשה להתייחסות של רמ"י. בתאריך 21/04/2020 התקבלה תשובתה כי: " הטיפול בבקשה מחייב אימות נתונים ו/או הסדרת זכויות מול רמ"י, לרבות ביצוע תשלום כנדרש בהתאם לנהלי רמ"י". בשלב הגשת הבקשה לא הוצגה חתימת רשות מקרקעי ישראל על גבי מפרט הבקשה. לרשות מקרקעי ישראל נשלחה הודעה לפי תקנה 36ב, לא התקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

- בכתובת הנדונה נמסר תיק מידע מספר 202000950 להריסה והקמת מבנה חדש למגורים. במסגרת הבקשה הנוכחית מבוקשת הריסת הבניין הקיים בלבד. בבדיקה שנערכה במערכת רישוי בניה נמצא כי בתאריך 08/11/2020 נפתחה הגשה מקוונת מס' 19277 לבניה חדשה במגרש הנדון. בבירור מול עורכת הבקשה נמסר כי תהליך הטיפול בהגשה זו נמצא בשלבו ההתחלתיים.
- לאחר בירור שנערך מול עורכת הבקשה היא אישרה בכתב כי אין בבניין הנדון כל מרכיב, הבנוי מאסבסט (מס' פניה מקוונת 181312).

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י דנה בן גל)

לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים על המגרש בכפוף להצגת הסכמת רשות מקרקעי ישראל.

תנאים בהיתר

1. יש להרטיב את חלקי המבנה המיועדים להריסה לפני ובמהלך ההריסה על מנת למנוע מטרדי אבק לסביבה.
2. המשאיות תפננה את פסולת הבניין לאתר מוסדר ומאושר וקבלות על כמויות הפסולת שפונתה יומצאו למח' פיקוח על הבנייה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0358 מתאריך 09/12/2020

לאשר את הבקשה להריסת הבניין הקיים על המגרש בכפוף להצגת הסכמת רשות מקרקעי ישראל.

תנאים בהיתר

1. יש להרטיב את חלקי המבנה המיועדים להריסה לפני ובמהלך ההריסה על מנת למנוע מטרדי אבק לסביבה.
2. המשאיות תפננה את פסולת הבניין לאתר מוסדר ומאושר וקבלות על כמויות הפסולת שפונתה יומצאו למח' פיקוח על הבנייה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1489	תאריך הגשה	10/11/2020
מסלול	מסלול מקוצר	תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	

כתובת	בורלא יהודה 13	שכונה	תכנית ל'
גוש/חלקה	52/7222	תיק בניין	2116-011
מס' תב"ע	ג, 3141, 1895א, 1895, (1א)1895א	שטח המגרש	20872 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שוורץ גל	רחוב בורלא יהודה 13, תל אביב - יפו 6936413
בעל זכות בנכס	שוורץ שולמית	רחוב בורלא יהודה 13, תל אביב - יפו 6936413
בעל זכות בנכס	שוורץ גל	רחוב בורלא יהודה 13, תל אביב - יפו 6936413
עורך ראשי	צבי הראל	רחוב שלוש 8, תל אביב - יפו 65154
מתכנן שלד	נמירובסקי איליה	רחוב חודשי השנה 7, אשקלון 7872688

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

מהות עבודות בניה
שינויים בדירה העליונה (דירת הגג), בבניין מגורים, הנמצא בחלקו הצפון- מזרח, והקמת חדר יציאה לגג ופרגולה מחומר קל בצמוד לו, חיבור בין שני המפלסים ע"י גרם מדרגות פנימי.

מצב קיים:

על המגרש קיימים 3 בניינים, המורכבים מ - 2 אגפים צמודים כל אחד. הבניין הנדון בבקשה ממוקם בחלקו הצפון מערבי בן 8 קומות מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף, בקומת הגג: 2 דירות דופלקס ודירת גג, סה"כ 34 דירות בכל בניין. הבניין נשוא הבקשה נמצא בחלק הצפוני מערבי בכתובת בורלא יהודה 13.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1/12	1988	הקמת בניין חדש למגורים בן 2 אגפים, בכל אגף 8 קומות מלאות ו- 2 דירות דופלקס ודירת גג, מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף. סה"כ 70 דירות + יחידת שמור.
1/131	1990	שינויים פנימיים ובחזיתות ללא תוספת שטח, בקומת הגג תיחום קולטי שמש ע"י קיר בגובה 5.5 מטר בבניין בזמן הבנייה.

בעלויות:

הנכס הנדון בבקשה הנוכחית מהווה חלק מבית משותף בן 243 חלקות משנה. על גבי הבקשה חתומים המבקשים שהם בעלי חלקת המשנה 85 לה מוצמדת מרפסת גג (עפ"י תשריט הבית המשותף).

לשאר הזכאים נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ונתלתה הודעה בכניסת הבניין השני ולא התקבלו התנגדויות.

הערות נוספות:

1. המגרש הנדון כלול ביעוד אזור מגורים מיוחד א על פי תכנית 1895א.
2. עפ"י תכנית 3141 וע"פ המידע שנמסר בתיק המידע מס' 201801499, ניתן לבנות חדר יציאה לגג לכל הדירות צמודות הגג במפלסים השונים כולל דו-פלקסים. וכן נמסר במידע שתנאי להגשת בקשה אישור תכנית עיצוב לבניה על הגג במתכונת הקלה.

3. הדירה הנדונה בבקשה הנוכחית, הינה דירת גג - על פי ההיתר וכן בהתאם לתכנית עיצוב ארכיטקטוני (א1895). בהתאם להוראות תכנית 3141, החלה על המגרש ומהווה שינוי לתוכנית 1895 ותוכנית עיצוב ארכיטקטוני (א1895), ניתן לבנות עבור דירת הגג חדר יציאה לגג כקבוע בהוראות תכנית מתאר מקומית ג, למעט אלו הקבועות בסעיף 1(ב9), שנוגעות לאיסור בניית חדרי יציאה לגג מעל קומה חלקית ששטחה קטן יותר מ-90% מזה הקיים בקומה שמתחת).

4. על פי חוות דעתה של המשנה ליועמ"ש עו"ד הראלה אברהם אוזן מתאריך 15/07/2013, שהוצגה על ידי עורך הבקשה סעיף 7 לחוות דעת: "תכנית 3141 הסירה את מגבלת הבניה מעל קומה חלקית שקבעה תכנית ג'. מאחר ותכנית ג1 החליפה את תכנית ג, הרי שמגבלת הבניה מעל קומה חלקית שקובעת תכנית ג1, לא חלה בתחומי תכנית 3141. לאור האמור לעיל, ומשתכנת ג1 לא באה לפגוע בתכנית 3141, שקדמה לה, יש לאפשר הקמת חדר יציאה לגג בתחום תכנית 3141 לפי הוראות תכנית ג1, למעט מגבלת הבניה מעל קומה חלקית שקובעת תכנית זו".

5. אחד מהתנאים להוצאת היתר, הקבועים בהוראות תכנית 3141 (סעיף 5ד9), הינו: "אישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני לכל הבניין (עם הדגשת עיצוב הגג, כולל פתרון למתקנים הסולאריים) ע"י הועדה המקומית לאחר פרסום במתכונת הקלה. תכנית העיצוב המאושרת תהיה מסמך מחייב לגבי כל בקשה נוספת להיתר שתוגש באותו בנין לגבי חדרי יציאה לגג".

במסגרת בקשה מספר 05-463 לבניית חדר יציאה לגג מעל דירה ברחוב לוי אשכול 34, אחד הבניינים בתחום אותה תכנית אושרה תכנית עיצוב ארכיטקטוני שלא כללה את כל הבניינים שעל המגרש אלא התייחסה לבניו העתידי עבור הבניין נשוא ההיתר בלבד.

6. לא תוכננה, לא הוגשה, ולא אושרה תכנית עיצוב עבור כל הבניינים (6 בניינים) הכלולים בתכנית 3141 במתכונת של הקלה כפי שנדרש בתכנית.

7. במסגרת הבקשה הנדונה מבוקש חדר יציאה לגג בשטח של עד 40 מ"ר, עבור הדירה העליונה הצפונית, עם גרם מדרגות פנימי המחובר בין שני המפלסים. גובהו של חדר היציאה לגג, מוצע עד 2.60 מטר בהתאם למותר בהוראות התכנית. נסיגות: 2.36 מטר מהחזית הצפונית 1.70 מטר מהחזית הצדדית

במפלס הגג: קיימת גישה לגג המשותף ע"י כניסה נפרדת. בצמוד לחדר היציאה לגג מוצעת פרגולה מחומר קל בנסיגה של 4.60 מטר בשטח של כ- 15 מ"ר, המהווה פחות מ- 1/3 משטח הגג הפנוי בהתאם להוראות ג1.

מבדיקת שטח הקומה העליונה - קומה ט', נמצא כי שטחה הוא 832 מ"ר המהווה כ- 80% משטח הקומה שמתחתיה (קומה ח' ששטחה כ- 1040.05 מ"ר), בהתאם להוראות תכנית ג1, סעיף 9.1.1. כמו כן, במסגרת הבקשה הנדונה הוצגה תכנית בניו עתידית, בהתאם להוראות תכנית ג1 לכל הבניינים הקיימים על המגרש.

- צורף אישור פיקוד העורף לפטור מדרישת ממ"ד, על בסיס מקלט במרתף.

חו"ד מכון רישוי

שרה לסקה 18/11/2020

מקלוט

נטען אישור פיקוד העורף לפטור.

בדקתי וראיתי כי האישור תואם לתכנית ההגשה.

המלצה: לאשר את הבקשה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ריהאם מסרי ריהאם)

לא לאשר את הבקשה שכן, התכנית הוגשה בטרם הכנת ואישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני לכל הבניינים הקיימים בתחום התכנית, במתכונת הקלה, כנדרש בתכנית 3141, סעיף 9(5).

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 09/12/2020 1-20-0358 מתאריך

לא לאשר את הבקשה שכן, התכנית הוגשה בטרם הכנת ואישור תכנית עיצוב ארכיטקטוני לכל הבניינים הקיימים בתחום התכנית, במתכונת הקלה, כנדרש בתכנית 3141, סעיף 9(5).