

ו' אייר תשפ"א
18 אפריל 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0081 תאריך: 14/04/2021 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	שינויים/שינוי ללא תוספת שטח/חזית	ב.עצמון עין חרוד 8 בע"מ	עין חרוד 8	0353-008	21-0115	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0115	תאריך הגשה	21/01/2021
מסלול	תוספות ושינויים	שינויים	שינוי ללא תוספת שטח/חזית

כתובת	עין חרוד 8	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	52/7092	תיק בניין	0353-008
מס' תב"ע	3616, 58, 9077 א	שטח המגרש	282 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	ב.עצמון עין חרוד 8 בע"מ	רחוב דגניה 15, ירושלים 9614308
בעל זכות בנכס	שמרלינג גדעון	רחוב עין חרוד 8, תל אביב - יפו 6433510
עורך ראשי	כהן מוטי	רחוב עמיאל 18, תל אביב - יפו 62263
מתכנן שלד	מייל שאול	רחוב סטרומה 5, פתח תקווה 4926305
מורשה חתימה מטעם המבקש	עצמון בועז	רחוב דגניה 15, ירושלים 9614308

מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים ותוספות כלפי היתר 19-0186 (שבתוקף עד לתאריך 29/04/2022) בבניין עם קיר משותף חלקי, הנמצא בשלבי בנייה הכוללים:</p> <p><u>בכל קומות הבניין</u></p> <p>- בחזית הקדמית הריסת מסתור מזגנים ומערכות שנבנה ללא היתר.</p> <p><u>בקומת הקרקע</u></p> <p>- הסדרת נישה קיימת לארון ריכוז מבנים באמצעות תוספת חלק בנוי בצמוד למרווח הצדדי צפוני.</p> <p>- הסדרת נישה קיימת לארון תקשורת באמצעות תוספת חלק בנוי בצמוד לחזית הדרומית.</p> <p><u>בקומת הגג החלקית</u></p> <p>- תוספת עמוד למצללה במרפסת הגג הקדמית.</p> <p>- בחלקו הקדמי של הבניין, הריסת רצפה וגג מבטון שנבנו ללא היתר.</p> <p>- שינוי בגרם מדרגות גישה לגג לאישור בדיעבד.</p>

מצב קיים:

<p>בניין מגורים ומשרד בקומת המרתף הבנוי במפלסים מופצלים ובקיר משותף חלקי עם הבניין בחלקה הגובלת מצפון בן 5 קומות וקומת גג חלקית. סה"כ משרד בקומת המרתף ו-11 יחידות דיור.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
רישיון לבניין בן 3 קומות, קומת עמודים, מקלט וחדר הסקה במרתף.	1962	398
רישיון להקמת משרד אדריכלים וח"ש בקומה תחתונה.	1964	1101
תוספות בנייה ושינויים בבניין מגורים קיים שחיזוקו נדרש מפני רעידות אדמה לפי תמ"א 38 הכוללים:	2015	15-0274
<p>- הרחבת הדירות באגף שלם.</p> <p>- תוספת קומה חמישית עבור 2 יח"ד בשטח קומה טיפוסית כולל מרפסת מקורה.</p> <p>- בניית ממ"דים במרווח האחורי עד קו בניין של 3 מ' והצדדי עד 2 מ'.</p>		

<p>שינויים ותוספות בבניין קיים עם קיר משותף חלקי, הכוללים : בכל קומות הבניין : - שינוי מיקום חלון בממ"ד מהחזית המזרחית לחזית הדרומית (פרט לקומת הגג). - הסדרת מסתור מזגנים ומערכות בחזית הצד הדרומית. בקומת המרתף : - שינויים במדרגות, שינויים במיקום דלתות למשרד ולמקלט. בקומת הקרקע : - הסדרת ארון תקשורת, ארון ריכוז מונים בתחום הרצועה המפולשת. בקומה ד' שאושרה בהיתר 15-0274 כקומה חדשה מכוח תמ"א 38 : - ביטול גרם מדרגות בכל אחת מהדירות המובילות לקומת הגג החלקית. - שינויים בחלוקה הפנימית. בקומת גג חלקית שאושרה בהיתר 15-0274 כקומה חדשה מכוח תמ"א 38 : - הגדלת שטח הקומה. - איחוד 2 חדרי יציאה לגג לדירה אחת במקומם עם ממ"ד ומרפסת במגרעת אחורית צדדית ומרפסת בחזית הקדמית, ובניית פרגולה מבטון על מרפסת הגג. על הגג : - הסדרת מערכות סולאריות. בחצר : - במרווח הקדמי ובתחום הרצועה המפולשת שינויים בפיתוח. - סה"כ קיימות ומוצעות 11 יח"ד בבניין ומשרד במפלס המרתף.</p>	2019	19-0186
---	------	---------

תיק טיפול : 62-3-2017-0158 סטטוס : בבית משפט לפתיחת תיק. הוצא צו הפסקת עבודה בגין אי התאמה בין בקשה להיתר לשינויים לבין המצב בשטח.	05/06/2017	תביעות משפטיות
---	------------	----------------

בעלויות :

הנכס רשום כבית משותף בעל 9 תת-חלקות, מפרט הבקשה חתום ע"י עו"ד אלי אתגר מיופה כוחם של כל הדיירים פרט לבעל זכות אחד. **נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.**

התאמה לתב"ע (תכנית 3616א אזור רובע 3 , רחוב לא ראשי, בתחום אזור הכרזה).

סטטיה	מוצע	מותר	
	3.00 מ'.	נסיגה ממעקה גג עליון- 1.20 מ'	מצללה
	3.00 מ'.	גובה מרצפת המרפסת- 3.00 מ'	
	בהתאם להנחיות.	יהיה בנוי בהמשך למישור החזית גובה המעקה הבנוי של מעקה הגג לא יפחת מ-0.90 מ'.	הנחיות עיצוביות באזור הכרזה מעקה הגג

התאמה לתקנות :

הערות	לא	כן	
הוצגו פרט מצללה בקנ"מ 1:25.		+	מצללה על הגג שטח, 50 מ"ר או 1/4 משטח מרפסת הגג, הגדול מבניהם.
שטח מרפסת הגג : 55 מ"ר. שטח המצללה 17 מ"ר.			

הערות נוספות :

1. בחזית הפונה לרחוב עין חרוד בוצעה בפועל השוואת מפלסים ללא היתר ובניגוד להוראות תוכנית 3616א, רובע 3. לאחר שהובהר לעורך הבקשה ומבקש הבקשה שבאזור הכרזה לא תותר השוואת גבהים בחזית הפונה לרחוב (בהתאם להוראות תכנית 3616א, רובע 3) – בקשה זו כוללת סימון להריסה של השוואת המפלסים למעט חלק של רצפת טרנספורמציה בעובי של 60 ס"מ שניתן לאשר על סמך חוות דעת קונסטרוקטור. נדרש להשלים כתנאי טכני.

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	איזדרכת מצויה	16.0	42.0	9.0	שימור	4,127
2	ברוש מצוי (גדם)	9.	22.0	0.	כריתה	

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמורו 24/12/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש בבניה: השלמת עבודת הריסה ובניה

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 08/09/2020

חלקה 52 בגוש 7092 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

קונסטרוקציה ותמ"א 38 - מכון רישוי - עמי סייזוף 04/12/2018

בקשה לשינויים/תוספת בניה עבור בנין שקיבל היתר מכח תמ"א 38 - בקרה הנדסית שלב ב'

הבקשה היא להיתר שינויים למבנה הנמצא בבניה אשר קיבל היתר מכח תמ"א (בקשה 14-2089) הבקשה המקורית עברה את תהליך הבקרה ההנדסית של שלב א' וב' כפי שנדרש בהוראות התמ"א וקיבלה את אישור היועץ החיצוני.

חוות דעת:

- בבחינת הבקשה הנ"ל עולה כי השינויים המבוקשים אינם כאלה הגורעים מן החישוב המקורי או מהבקשה לשינויים (בקשה 18-904)

- תוספת הבניה כוללת הריסת גרם מדרגות משני (חדר מדרגות ללא פיר קונסטרוקטיבי), הגבהת מפלס ריצפה 15.54 ל-16.45, ומתקן חניה בקרקע.

- הפתרון ההנדסי לרעידת האדמה של מהנדס השלד לא משתנה כמו גם האחריות שלו לגבי עמידות בתקן 413.
- האחריות לתכנון המפורט ולביצוע כנגזרת מהחשובים הסטטיים היא על המהנדס האחראי לתכנון השלד והמבקש בלבד

סיכום:

המלצת התחנה לתת היתר

גנים ונוף-מכון רישוי - רינת ברקוביץ' 28/11/2018

בבקשה זו אין נגיעה לעצים הקיימים, אין דרישות נוספות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' יניב מיליס)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר 19-0186 (שבתוקף עד לתאריך 29/04/2022) בניין מגורים ומשרד בקומת המרתף הבנוי במפלסים מפוצלים ובקיר משותף חלקי עם הבניין בחלקה הגובלת מצפון בן 5 קומות וקומת גג חלקית הכוללים:

בכל קומות הבניין

- בחזית הקדמית הריסת מסתור מזגנים ומערכות שנבנה ללא היתר.

בקומת הקרקע

- הסדרת נישת קיימת לארון ריכוז מבנים באמצעות תוספת חלק בנוי בצמוד למרווח הצדדי צפוני.

- הסדרת נישת קיימת לארון תקשורת באמצעות תוספת חלק בנוי בצמוד לחזית הדרומית.

בקומת הגג החלקית

- תוספת עמוד למצללה במרפסת הגג הקדמית.
- בחלקו הקדמי של הבניין, הריסת רצפה וגג מבטון שנבנו ללא היתר.
- שינוי בגרם מדרגות גישה לגג לאישור בדיעבד.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים לתעודת גמר

בחזית הקדמית ובקומת הגג החלקית – הריסת הבנייה ללא היתר ואישור מחלקת הפיקוח על הבנייה.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף היתר מספר 19-0186 .
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מספר 19-0186 לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0081-21-1 מתאריך 14/04/2021

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספות כלפי היתר 19-0186 (שבתוקף עד לתאריך 29/04/2022) בניין מגורים ומשרד בקומת המרתף הבנוי במפלסים מפוצלים ובקיר משותף חלקי עם הבניין בחלקה הגובלת מצפון בן 5 קומות וקומת גג חלקית הכוללים:

בכל קומות הבניין

- בחזית הקדמית הריסת מסתור מזגנים ומערכות שנבנה ללא היתר.

בקומת הקרקע

- הסדרת נישה קיימת לארון ריכוז מבנים באמצעות תוספת חלק בנוי בצמוד למרווח הצדדי צפוני.
- הסדרת נישה קיימת לארון תקשורת באמצעות תוספת חלק בנוי בצמוד לחזית הדרומית.

בקומת הגג החלקית

- תוספת עמוד למצללה במרפסת הגג הקדמית.
- בחלקו הקדמי של הבניין, הריסת רצפה וגג מבטון שנבנו ללא היתר.
- שינוי בגרם מדרגות גישה לגג לאישור בדיעבד.

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים לתעודת גמר

בחזית הקדמית ובקומת הגג החלקית – הריסת הבנייה ללא היתר ואישור מחלקת הפיקוח על הבנייה.

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש ואין בו הארכת תוקף היתר מספר 19-0186 .
2. ההיתר כפוף לכל התנאים המפורטים בהיתר מספר 19-0186 לרבות תוקפו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה