

ט"ז סיון תשפ"א
27 מאי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0087 תאריך: 20/04/2021 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	מסלול מקוצר/תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	דקל לונדון דניאלה אלכסנדרה	המעפילים 24	0537-024	21-0364	1

רשות רישוי

08/03/2021	תאריך הגשה	21-0364	מספר בקשה
תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים הקמת מחסן	מסלול מקוצר		מסלול

יד אליהו	שכונה	שדרות המעפילים 24 רחוב ווג'ווד 3	כתובת
0537-024	תיק בניין	232/7068 ,25/6978	גוש/חלקה
271 מ"ר	שטח המגרש	ג1, 3366	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
שדרות המעפילים 24, תל אביב - יפו 6761810	דקל משה חיים	מבקש
שדרות המעפילים 24, תל אביב - יפו 6761810	דקל לונדון דניאלה אלכסנדרה	מבקש
שדרות המעפילים 24, תל אביב - יפו 6761810	דקל משה חיים	בעל זכות בנכס
שדרות המעפילים 24, תל אביב - יפו 6761810	דקל לונדון דניאלה אלכסנדרה	בעל זכות בנכס
רחוב ויזל 11, תל אביב - יפו 6424113	בוים אריאל	עורך ראשי
רחוב הזיתים 33, גבעת שמואל 5401136	רפאלי צבי	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (דנה בן גל)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספות בבניין שיכונים פרטי קיים, הממוקם בין 2 רחובות, הכוללים: - הקמת מחסן במרווח הקדמי (הצפוני) של המגרש; - שינויים בתחום קומת הקרקע של יחידת דיור קיימת (קוטג'); - הקמת חדר יציאה לגג מעל יחידת דיור זו עם מדרגות עליה פנימיות ומצללה בצמוד אליו.

מצב קיים:

על המגרש, שממוקם בין שני רחובות - רח' מילר כהן אניטה- מצפון ורח' מיכאלי יצחק ד"ר - מדרום ומורכב משתי חלקות נפרדות (גוש 7068 חלקה 232 וגוש- 6978 חלקה 25) קיים בניין למגורים - קוטג', בן קומה אחת מעל קומת מרתף, עבור יחיד אחת, שנבנה לפי היתר מס' 07-0109 משנת 2007. הבניין מהווה חלק מבניין טורי, הבנוי ברצף- בקירות משותפים עם הבניינים השכנים ממזרח וממערב.
--

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
הריסת הבניין הקיים והקמת בניין חדש למגורים בן קומה אחת מעל קומת מרתף עבור יחיד אחת	2007	07-0109

בעלויות:

הנכס הינו בבעלות פרטית של המבקשים, שחתמו על מפרט הבקשה.

התאמה לתב"ע 3366

שטח המחסן	מותר	מוצע	סטייה
	6 מ"ר	6 מ"ר	

מותר	מוצע	סטייה
גובה במטרים (ברוטו)	2.60 מ'	0.04 מ' – ראה הערה 1א'
בינוי	+	
	+	
	+	
שימושים	מבנה עזר/מחסן	מחסן

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג לפי ג1

מותר	מוצע	סטייה
שטח	40 מ"ר	39.45 מ"ר
תכסית	עד 65% משטח הגג (71.05 מ"ר)	36.09% (39.45 מ"ר)
גובה פנימי	3 מ'	2.50 מ'
סה"כ (כולל המתקנים הטכניים)	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	4.05 מ'
נסיגות	2 מ' 2 מ' 0 מ' 0 מ'	2.23 מ' 2.03 מ' 0 מ' 1.38 מ'
מצללה	עד 1/3 משטח הגג הפנוי 1.20 מ' 50% כיסוי קל	30.32% 1.0 מ' 37.5% קל
בינוי	גישה לגג העליון התאמה לגגות הקיימים	ראה הערה 1ג' אין גישה לגג עליון תואם גגות קיימים

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים	+	
מהלך מדרגות	+	

הערות נוספות:

- בבדיקת הבקשה נמצאו אי התאמות הבאות:
 - גובה המחסן המוצע (ברוטו) הינו 2.64 מ' לעומת 2.60 מ' המותרים (עבור גג משופע) לפי הוראות תכנית 3366 (סעיף 10.3ב(2));
 - המצללה, המוצעת לבניה בצמוד לחדר יציאה לגג, מבוקשת עם נסיגה קטנה מהמותר (1 מ' לעומת 1.20 מ')- בניגוד למותר על פי הוראות תכנית ג1 – סעיף 15.4;
 - לא הוצג פתרון גישה לגג העליון – בניגוד להוראות תכנית ג1 – סעיף 14.3.13.

בתאריך 08/04/2021 התקבלה מעורך הבקשה תכנית מתוקנת במסגרתה תוקנו הליקויים המוזכרים מעלה והבניה הותאמה למותר על פי התכניות התקפות.

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 15/10/2020

התוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חו"ד נוספות:

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - נדב בר 22/03/2021

נטען אישור פיקוד העורף לפטור.

בדקתי וראיתי כי האישור תואם לתכנית ההגשה.

המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף-מכון רישוי - נדב בר 22/02/2021

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם וייעודם מוצג בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי, חלקם נטועים במגרשים השכנים וחלקם בקרבת גבול המגרש.

כל העצים מיועדים לשימור, לא נדרש ביצוע נטיעות במגרש כמו כן לא נדרש פיצוי נופי.

המלצה: מאושר לעבור לבדיקה מרחבית.

הסדר קרקע - ליטל אגאג'ני 01/09/2020

מאחר ומדובר רק על תוספת חדר יציאה על הגג והסדר הקרקע הנדרש הוא העברה מגוש לגוש אני פוטר מהצורך בהסדר.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י דנה בן גל)

לאשר את הבקשה להקמת מחסן במרווח הקדמי (הצפוני) של המגרש, שינויים בתחום קומת הקרקע של יחידת דיור קיימת (קוטג') והקמת חדר יציאה לגג מעל יח"ד זו עם מדרגות עליה פנימיות ומצללה בצמוד אליו.

בכפוף לכל דין, ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור כיבוי אש.
2. הצגת חשבון יציבות.
3. עמידת הבקשה בדרישות תכן הבניה.
4. תשלום כל החיובים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים.
בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. הריסת כל הבניה ללא היתר בתחומי המגרש
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור: <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין שאינה כלולה בהיתר זה.

טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

לאשר את הבקשה להקמת מחסן במרווח הקדמי (הצפוני) של המגרש, שינויים בתחום קומת הקרקע של יחידת דיור קיימת (קוטג') והקמת חדר יציאה לגג מעל יח"ד זו עם מדרגות עליה פנימיות ומצללה בצמוד אליו.

בכפוף לכל דין, ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצגת אישור כיבוי אש.
2. הצגת חשבון יציבות.
3. עמידת הבקשה בדרישות תכן הבניה.
4. תשלום כל החיובים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות, בהתאם להנחיות האגרונום המלווה המומחה בתחום טיפול בעצים. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

תנאים להתחלת עבודות

1. הריסת כל הבניה ללא היתר בתחומי המגרש
2. הגשת "הצהרת אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים". את ההצהרה יש להוריד באתר העירוני בקישור : <http://www.tel-aviv.gov.il/Trees>

תנאים לתעודת גמר

אגרונום/מומחה בתחום טיפול בעצים לנושא שימור עצים ו/או נושא העתקת עצים יגיש אישור לכך שעבודות שימור העצים ו/או העתקת העצים הושלמו ואין פגיעה בעצים בעקבות העבודות

הערה

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבניה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין שאינה כלולה בהיתר זה.

טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה