

ט"ו אייר תשפ"א
27 אפריל 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0088 תאריך: 25/04/2021 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	אדר' 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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	גינצבורג נועם	אביגור 5	2223-005	21-0254	1
4	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	נוימן גבריאלה	יהואש 13	0315-013	21-0248	2

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0254	תאריך הגשה	17/02/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	אביגור 5 רחוב אביגור 7	שכונה	צוקי אביב
גוש/חלקה	23/6620	תיק בניין	2223-005
מס' תב"ע	ע1, ג1, 1700א2	שטח המגרש	3980

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לב תמר	רחוב אביגור 5, תל אביב - יפו 6937939
מבקש	זילברמן ורד	רחוב אביגור 5, תל אביב - יפו 6937939
מבקש	לב אילן	רחוב אביגור 5, תל אביב - יפו 6937939
מבקש	גינצבורג נועם	רחוב אביגור 7, תל אביב - יפו 6937941
מבקש	גינצבורג מרים	רחוב אביגור 7, תל אביב - יפו 6937941
מבקש	זילברמן פסח	רחוב אביגור 5, תל אביב - יפו 6937939
מבקש	גורן משה	רחוב אביגור 7, תל אביב - יפו 6937941
בעל זכות בנכס	לב תמר	רחוב אביגור 5, תל אביב - יפו 6937939
בעל זכות בנכס	זילברמן ורד	רחוב אביגור 5, תל אביב - יפו 6937939
בעל זכות בנכס	לב אילן	רחוב אביגור 5, תל אביב - יפו 6937939
בעל זכות בנכס	גינצבורג נועם	רחוב אביגור 7, תל אביב - יפו 6937941
בעל זכות בנכס	גינצבורג מרים	רחוב אביגור 7, תל אביב - יפו 6937941
בעל זכות בנכס	זילברמן פסח	רחוב אביגור 5, תל אביב - יפו 6937939
בעל זכות בנכס	גורן משה	רחוב אביגור 7, תל אביב - יפו 6937941
עורך ראשי	שרף מאיה	רחוב הפרדס 14, קרית אונו 5552572
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (עירית צפתי)

מהות עבודות בניה

הגדלת שטח מרפסות קיימות בחזית אחורית מערבית של הבניין לכיוון שביל מרוצף, ב-4 יח"ד קיימות בקומה 1, (דירות 1-4) בבניין בן 8 קומות וקומת גג חלקית, מעל קומת קרקע מפולשת וקומת מרתף, סה"כ 64 יחידות דיור בבניין. הגדלת המרפסות מוצעת ע"י פירוק אדניות ומעקה המרפסות ויציקת ריצפת בטון בהמשך למרפסות קיימות. הגדלת המרפסות המבוקשת עבור דירות 1-4 בקומה א' לחזית אחורית מערבית בשני האגפים, בשטח של 12.32 מ"ר כ"א ובהתאם לתקנות החוק.

מצב קיים:

על המגרש בנין מגורים קיים בעל 2 אגפים, הפונה אל רח' אביגור בחזיתו המזרחית, בעל 8 קומות עם חדרי יציאה אל הגג, מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף. הדירות הנדונות הינן בחזית אחורית מערבית של שני האגפים הפונה אל שביל מרוצף.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
10-1615	הריסת חדר יציאה אל הגג ובנייתו מחדש בצורה מורחבת, תוספת פרגולה עבור דירה צפון מערבית	10/07/2011	11-0453
05-0960	תוספת בניה והקמת פרגולה על מרפסת גג בדירת דופלקס באגף מערבי	27/07/2005	260051
96-2059	תוספת בניה-חניה מקורה	12/12/1996	1-980108

94-0363	סידור מחסנים בקומת המרתף	29/06/1994	7-950171
92-0646	תוספת בניה-תוספת קומות	16/04/1992	1-9208241
91-0294	שינוי מהלך מדרגות יציאה אל הגג	06/03/1991	1-910167
	סידור מחסנים דירתיים בקומת המרתף	25/04/1990	1-126
	הקמת בנין חדש, לפי היתר זה, חושבו המרפסות המקורות במניין השטחים המותרים והמרפסות הלא חופפות לא חושבו במניין השטחים.	29/05/1988	1-82

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 64 תת חלקות. המבקשים הינם בעלי הדירות בקומה הראשונה החתומים על מפרט הבקשה, נשלחו הודעות לשאר הבעלים בנכס ולא התקבלו התנגדויות. התקבלו חתימות מאת 46 מתוך 64 בעלי הדירות בבניין המהווים 71.8% מתוך בעלי הזכויות בנכס.
התקבלה חו"ד מחלקת נכסים ע"י מירי גלברט בתאריך: 22/10/2020
"חלקה 23 בגוש 6620 בבעלות פרטית.
אין מניעה לאשר את הבקשה".

התאמה לתב"ע 1700 א'2 אזור צוקי-אביב, צפון ולתקנות:

סטייה	מוצע	מותר	שטחים עיקריים
	9311.4 מ"ר אושר בהיתר כולל מרפסות מקורות בשטח של 338.66 מ"ר. שטח המרפסות הלא מקורות שאושר בהיתר הינו 373.52 מ"ר, כעת מבוקשות 4 מרפסות בקומה א' בשטח של 12.32 מ"ר כ"א מכח חוק המרפסות. שטח מרפסות מותר: $12 \times 64 = 768$ מ"ר סה"כ שטח מרפסות קיים + מוצע:	8640 מ"ר כולל מרפסות מקורות (183.28 מ"ר) בנוסף אושרו מרפסות לא מקורות בשטח של 322.44 מ"ר.	
	מרפסות מוצעות בתחום קווי הבניין ובהתאם למרפסות קיימות בקומות 4 ו-6, בקומה 2 מרפסות קיימות בנסיגה של 0.50 מ' כלפי בליטת המרפסות המוצעות בקומה א'.	5 מ' מחזית הבניין 6 מ' 5 מ' 5 מ'	קו בניין קדמי לרח' אביגור מס' 7 קו בניין אחורי קו בניין צדדי צפוני קו בניין צדדי דרומי
	מוצעת הגדלת שטח מרפסות קיימות כדוגמת מרפסות קיימות בבניין ובהתאם לקו המרפסות בקומות 3, 5, 7, לפי תכ' 1700 א' 2 לגבי מרפסות: "בחזיתות בהן יהיו מרפסות, יהיו מעקות אטומים ובתקרת המרפסות יותקנו אמצעים לבליעה אקוסטית (כגון - שימוש בלוחות הרקליט או שווה ערך)".	בהתאם למרפסות קיימות בבניינים על המגרש, ובהתאם לתכנית 1700 א'.	הוראות בינוי/תכנית עיצוב
	מוצעת הגדלת שטח מרפסות קיימות ב-4 דירות בקומה א', בהיתר המרפסות אושרו בשטח 1.66 מ"ר כ"א, שטח המרפסות לאחר ההרחבה 12.32 מ"ר עבור כל מרפסת.	14 מ"ר עבור דירה וסה"כ ממוצע של 12 מ"ר למרפסת	שטח מרפסות

הערות נוספות:

1. בהתאם להמלצת מהנדסת הרישוי, עורכת הבקשה הטעינה תכנית מתוקנת, וחו"ד ניתנה עבור תכנית זו.
2. סה"כ 4 יח"ד מבקשות תוספת שטח למרפסות קיימות שאושרו בשטח של 1.66 מ"ר כ"א.

3. שטח התוספת המבוקשת עבור 4 יח"ד = $4 \times 12.32 = 49.28$ מ"ר.

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 14/10/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. מרפסות טרם החלו לבנות.

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

לאשר את הבקשה להגדלת 4 מרפסות הקיימות בחזית האחורית מערבית בשני האגפים בקומה א', עבור 4 יח"ד בבניין בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מפולשת וקומת מרתף, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

הצגת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס עבור הגדלת מרפסות

תנאים בהיתר

1. המרפסות לא תיסגרנה בעתיד בצורה כל שהיא.
2. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבניה.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו אישור לכל בניה אחרת בבניין או על המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0088-21-1 מתאריך 25/04/2021

לאשר את הבקשה להגדלת 4 מרפסות הקיימות בחזית האחורית מערבית בשני האגפים בקומה א', עבור 4 יח"ד בבניין בן 8 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע מפולשת וקומת מרתף, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

הצגת חישובים סטטיים והצהרת מהנדס עבור הגדלת מרפסות

תנאים בהיתר

1. המרפסות לא תיסגרנה בעתיד בצורה כל שהיא.
2. ביצוע שיפוצים בהתאם להנחיות מהנדס העיר וסיומן עד גמר עבודות הבניה.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו אישור לכל בניה אחרת בבניין או על המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0248	תאריך הגשה	16/02/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	יהואש 13	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	146/6968	תיק בניין	0315-013
מס' תב"ע	א3616, 58, 9077	שטח המגרש	415

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נוימן גבריאלה	רחוב יהואש 13, תל אביב - יפו 6357513
בעל זכות בנכס	נוימן גבריאלה	רחוב יהואש 13, תל אביב - יפו 6357513
בעל זכות בנכס	פיילר בלדד	רחוב הירקון 81, תל אביב - יפו 6343238
עורך ראשי	שניר בועז	רחוב ניל"י 36, הרצליה 4670736
מתכנן שלד	שניר בוקי	רחוב ניל"י 36, הרצליה 4670736

מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
שינויים בבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומרתף וקומת גג חלקית המכיל 8 יח"ד, הכוללים: - בקומה 1: יצירת פתחים בקיר חיצוני עורפי והקמת ויטרינה הבולטת ממישור החזית והוספת קורות ומעקה דמה ללא מדרך מרפסת. - בקומה 2: הקמת מרפסת פתוחה ומקורה הצמודה ליח"ד עורפית ויצירת פתחים בחזית העורפית לגישה למרפסת. - בקומות 3: הקמת מרפסת פתוחה ומקורה ע"י גגון הצמודה ליח"ד עורפית ויצירת פתחים בחזית העורפית לגישה למרפסת. - בקומה 4: יצירת פתחים בקיר חיצוני עורפי ויטרינה הבולטת ממישור החזית.

מצב קיים:

בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומרתף וקומת גג חלקית המכיל 8 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
2/103	31/10/1983	בניין בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומרתף וקומת גג חלקית המכיל 8 יח"ד.

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף בן 8 תתי חלקות. מפרט הבקשה חתום ע"י המבקשת שהינה בעלת זכויות בתת חלקה מס' 4 בעלי הזכויות בתת חלקה מס' 6. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכניות 58, 3616 א'- רחוב לא ראשי, אזור רובע 3 בתחום אזור ההכרזה)

מותר	קיים + מוצע	סטייה
------	-------------	-------

סטייה	קיים + מוצע	מותר	
<p>0.25 מ' לאור הקמת מרפסות וקורות חדשות מעבר לקו הבניין המותר, בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.</p> <p>0.60 מ' חריגה לאור הקמת קורה ומעקה המדמה מרפסת המהווה בנייה מעבר לקו הבניין המותר. בניגוד לתכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.</p>	<p>2.75 מ'</p> <p>4.40 מ'</p>	<p>3.00 מ'</p> <p>5.00 מ'</p>	<p><u>קווי בניין:</u> <u>צדדי דרומי:</u></p> <p><u>אחורי:</u></p>
<p>מבוקשת מרפסת דמה ללא רצפה בקומות 1 ו-4 ומרפסות בקומות 2-3 בניגוד להוראות תכנית 3616 א'. לא ניתן לאשר.</p>	<p>0.50 מ'</p> <p>בהתאם למותר</p> <p>מבוקשת מרפסת דמה ללא רצפה בקומות 1 ו-4 ומרפסות בקומות 2-3</p>	<p>עד 1.60 מ' מקו הבניין</p> <p>שטחן הכולל של המרפסות הבולטות מקווי הבניין לא יעלה על 14 מ"ר ליחיד ובממוצע שאינו עולה על 12 מ"ר.</p> <p>המרפסות ייבנו בחפיפה אחת מעל השנייה</p>	<p><u>מרפסות:</u> <u>בקומות הקיימות:</u> <u>תוספת מרפסות בעורף הבניין:</u></p>

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
יש להתאים את עיצוב המרפסות של הבניין לסביבה האדריכלית ולבניינים הסמוכים. לא ניתן לאשר מרפסות רק בחלק מהקומות הקיימות כפי שמבוקש.	+		<u>מרפסות:</u>
מבוקשים פתחים הכוללים בליטות מהחזית בחלקם ללא אחידות עיצובית בין הקומות.	+		<u>פתחים:</u>
מבוקש כרכוב הבולט בכ- 2.20 מ' ממישור החזית בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.	+		<u>כרכוב:</u>

הערות נוספות:

- הבניין נבנה בהתאם להיתר 2/103 משנת 1983. בהתאם להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ד(3) לבניינים שהוצא היתר לבנייתם לאחר 1980, תותר תוספת מרפסות כמפורט בהוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ט', פרט לחזית הקדמית באיזור ההכרזה בה לא תורשה הוספת מרפסות.
- בהתאם להוראות תכנית 3616 א' סעיף 4.1.3 ב(1) כל תוספת בנייה מכוח תכנית זו מותנית בשיפוץ הבניין וחיזוקו מפני רעידות אדמה או לחלופין הצגת הוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן 413. למפרט הבקשה צורף תצהיר חתום מטעם מהנדס שלד בו נכתב כי התוספת הינה עצמאית מבחינה מבנית והיא עומדת בכל דרישות ת"י 413 אך לא ניתנה התייחסות לעמידות הבניין מפני רעידות אדמה בהתאם לתקן 413. הנ"ל הינו בניגוד לאחת ממטרות תכנית 3616 א'- חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה בהתאם לעקרונות תמ"א 38 על שינויה תוך התאמתם למרקם האורבני של רובע 3.
- טרם קליטת הבקשה לא נערכו פגישות תיאום מוקדם מול בוחן רישוי עבור הבקשה.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 12/04/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, מרחבים מוגנים וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

הועברה לעורך הבקשה רשימת תיקונים לפני ועדה. במידה ותיקונים אלו יושלמו עד למועד שנקבע תעודכן חוות דעת זו.

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:

http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטור זמורו 18/01/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 10/12/2020

חלקה 146 בגוש 6968 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

לא לאשר את הבקשה ל שינויים בבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומרתף וקומת גג חלקית המכיל 8 יח"ד, שכן:

1. לא הוצגה הוכחה כי הבניין הקיים עומד בתקן 413- עמידות הבניין מפני רעידות אדמה. הנ"ל בניגוד למטרות תוכנית 3616א' ובניגוד להוראותיה סעיף 4.1.3.ב'.
2. מבוקשת הקמת מרפסות וקורות חדשות מעבר לקו הבניין הצדדי דרומי בניגוד להוראות תוכנית 3616א' סעיף 4.1.3.ט'.
3. מבוקשת הקמת קורה ומעקה המדמה מרפסת מעבר לקו הבניין האחורי בניגוד להוראות תוכנית 3616א'.
4. מבוקשות מרפסות שאינן בחפיפה מלאה אחת מעל השניה בניגוד להוראות תוכנית 3616א' סעיף 4.1.3.ט' ובנוסף מבוקשות בחלק מן אגף המרפסות באופן שאינו תואם את הסביבה האדריכלית בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
5. מבוקשים פתחים הכוללים בליטות בחלקם באופן שאינו אחיד לכל אורך החזית בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
6. מבוקש כרכוב מעל מרפסת אחורית בקומה 3 בבליטה העולה על 0.40 מ' ממישור החזית בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נשלחה לעורך הבקשה במייל.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0088-21-1 מתאריך 25/04/2021

לא לאשר את הבקשה ל שינויים בבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת עמודים ומרתף וקומת גג חלקית המכיל 8 יח"ד, שכן:

1. לא הוצגה הוכחה כי הבניין הקיים עומד בתקן 413- עמידות הבניין מפני רעידות אדמה. הנ"ל בניגוד למטרות תוכנית 3616א' ובניגוד להוראותיה סעיף 4.1.3.ב'.
2. מבוקשת הקמת מרפסות וקורות חדשות מעבר לקו הבניין הצדדי דרומי בניגוד להוראות תוכנית 3616א' סעיף 4.1.3.ט'.
3. מבוקשת הקמת קורה ומעקה המדמה מרפסת מעבר לקו הבניין האחורי בניגוד להוראות תוכנית 3616א'.
4. מבוקשות מרפסות שאינן בחפיפה מלאה אחת מעל השניה בניגוד להוראות תוכנית 3616א' סעיף 4.1.3.ט' ובנוסף מבוקשות בחלק מן אגף המרפסות באופן שאינו תואם את הסביבה האדריכלית בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.

עמ' 7

0315-013 21-0248 <ms_meyda>

5. מבוקשים פתחים הכוללים בליטות בחלקם באופן שאינו אחיד לכל אורך החזית בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.
6. מבוקש כרכוב מעל מרפסת אחורית בקומה 3 בבליטה העולה על 0.40 מ' ממישור החזית בניגוד למדיניות/הנחיות מרחביות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס העיר נשלחה לעורך הבקשה במייל.