

כ' אב תשפ"א
29 יולי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0178 תאריך: 28/07/2021 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	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	אהרון יהונתן	עיר שמש 25	0978-025	21-0913	1
5	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		נאמן יובל פרופסור 13	2106-049		2

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0913	תאריך הגשה	11/07/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	עיר שמש 25	שכונה	גני צהלה, רמות צהלה
גוש/חלקה	116/6615	תיק בניין	0978-025
מס' תב"ע	ג'1	שטח המגרש	813 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אהרון יהונתן	רחוב הסייפן 1, עין ורד 4069600
בעל זכות בנכס	דוד עופרה	רחוב עיר שמש 25, תל אביב - יפו 6908624
בעל זכות בנכס	כהן אור מעין	רחוב עיר שמש 25, תל אביב - יפו 6908624
בעל זכות בנכס	לוי אביעד	רחוב עיר שמש 25, תל אביב - יפו 6908624
בעל זכות בנכס	כהן אור משה	רחוב עיר שמש 25, תל אביב - יפו 6908624
בעל זכות בנכס	לוי בטאן אושרת	רחוב עיר שמש 25, תל אביב - יפו 6908624
בעל זכות בנכס	לוי הרצל	רחוב עיר שמש 25, תל אביב - יפו 6908624
בעל זכות בנכס	רוגון נכסים (1991) בע"מ	רחוב עיר שמש 25, תל אביב - יפו 6908624
עורך ראשי	קורן מור	רחוב מרגנית 4, תל אביב - יפו 6993031
מתכנן שלד	נבון זאב	רחוב מור 8, מבשרת ציון 9077916

מהות הבקשה: (אדר' גלי סרייסקי)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים בדירה קיימת מס' 7 (הדופלקס המזרחי בקומה א' + קומת הגג), הכוללים:</p> <ol style="list-style-type: none"> הקמת גרם מדרגות חיצוניות מחומר קל עבור הסדרת גישה פרטית ממרפסת הגג הקדמית-צפונית של דירה מס' 7 מקומת הגג אל הגג העליון. הריסה חלקית של מעקה הגג העליון. הפיכת החלק המזרחי של הגג העליון שאושר כמשותף לשטח פרטי עבור דירה מס' 7 והסדרת ריצופו בדק עץ. הקמת מעקה הפרדה מחומר קל בגג העליון בין השטח המוצמד לדירה לשטח המערכות. בנוסף, הבקשה כוללת (למרות שלא סומנו ע"ג מפרט הבקשה): סגירת 2 פתחי סקיילייט בגג העליון. שינוי מיקום המערכות על הגג העליון.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית מעל 2 קומות מרתף, עבור 8 יח"ד. גג עליון משותף עבור מערכות.

ממצאי תיק בניין:

מסמך (מס' בקשה)	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
2021-0594	שינויים בדירה מס' 8; הקמת מצללה מחומר קל על גבי מרפסת בקומה א' (מעל קומת הקרקע).	2021	21-0594
2019-0374	שינויים להיתר מס' 13-0856 (שתוקפו הוארך במסגרת היתרים מס' 16-0559 ו-19-0122), הכוללים: - העמקת המרתף המיועד למתקן חניה תת קרקעי עד למפלס (-18.50); - חלוקתו ל-5 מפלסים על ידי תקרות יצוקות מבטון;	2019	19-0700

	- תוספת מהלך מדרגות ; - ביטול מאגר מים תת קרקעי.		
2019-0057	הארכת תוקף היתר מס' 13-0856 לשנה נוספת ואחרונה מתאריך 14/8/2018 עד 14/8/2019	2019	19-0122
2016-0749	הארכת תוקף היתר מס' 13-0856 לשנתיים נוספות מ-14/8/2016 עד 14/8/2018	2016	16-0559
2013-0833 2011-1403	ההיתר המקורי של הבניין , שניתן עבור : 1. העתקת עץ אחד הקיים בשטח המגרש. 2. בניין חדש למגורים בן 2 קומות וקומת גג חלקית לפי ג'1 מעל 2 קומות מרתף, עבור 8 יח"ד.	2013	13-0856

	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 0392-2020-61-2 מספר תביעה: 2020-1834 ביצוע הצו אושר	07/12/2020	תביעות משפטיות
	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 0133-2021-61-2 מספר תביעה: 2021-1311 סיום טיפול צו מנהלי	21/04/2021	

בעלויות:

הנכס הינו בבעלות פרטית משותפת של 7 בעלים, המבקש רשום בנסח הטאבו בהערת אזהרה לפי סעיף 126 על הבעלות של דירה מס' 7. הבקשה חתומה ע"י המבקש וע"י כל בעלי הנכס ולא התקבלו התנגדויות.

בנייה על הגג: חדרי יציאה לגג בשלבים מכוח ג'1

סטייה	מוצע	מותר	תכנית
כ-1.4%, המהווים כ-6 מ"ר. הנ"ל מהווה סטייה ניכרת ולא ניתן להמליץ. לא הוצגה סכמת תכנית הבניה על הגג ע"י עורך הבקשה	כעת מבוקשים שטחי תכנית נוספים עבור היטל המדרגות החיצוניות בסך כ-6 מ"ר לפי מדידה גרפית שה"כ מבוקשים שטחי תכנית בשיעור כ-66.4% משטח קומה א' (המהווים כ-298 מ"ר)	לפי ההיתר המקורי של הבניין, מס' 13-0856 אושרו 2 חדרי יציאה לגג עבור 2 דירות הדופלקס והמשך כגרעין חדר המדרגות בבנייה בו זמנית עד 65% משטח הקומה העליונה (המהווים כ-292 מ"ר, שטח קומה א' כ-449 מ"ר)	כל שטחי התכנית עבור ג'1 נוצלו במלואם ואושרו במסגרת ההיתר המקורי מס' 13-0856
	מעקה המדרגות המוצעות ומעקה ההפרדה בין הגג המוצמד לגג המשותף מוצעים עד לגובה מעקה הגג העליון	לא תותר כל בניה על קומת גג חלקית, למעט מתקנים טכניים	בנייה על קומת גג חלקית
	מבוקשים שינויים במיקום המערכות בשטח הגג העליון המשותף כלפי ההיתר המקורי, הנ"ל לא סומן כמבוקש במפרט הבקשה. מעבי המיזוג מוצעים בנסיגה עד 1.10 מ' ממעקה הגג הדרומי	ציון מיקום המערכות הסולריות במסגרת הגג המשותף נסיגה של 1.20 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר	מסתור מערכות ומתקנים
הנ"ל בניגוד לתכנית ג'1 ולא ניתן להמליץ.	מדרגות חיצוניות ממרפסת הגג הלא מקורה בקומת הגג	מהדירה או מחדר היציאה שמתחתיו (לפי חו"ד היועמ"ש לעניין שימוש בגג העליון מיום 11/3/2012)	מיקום מדרגות הגישה לגג העליון

התאמה לתקנות ולהנחיות המרחביות:

הערות	לא	כן	
כל הנ"ל לא צוינו על גבי מפרט הבקשה, כך שלא ניתן לבחון התאמה.	+		רוחב פודסטים, רוחב מדרגות, גובה מעקים/ מאחז יד, מפלסים
לא צוינו חומרי הגמר של המדרגות המוצעות וגוונם, כך שלא ניתן לבחון התאמה.	+		עיצוב המעטפת
המדרגות מוצעות בתוך מרפסת הגג בחזית הקדמית לכיוון רחוב עיר שמש ולא ניתן להמליץ.	+		

הערות נוספות:

1. כל השינויים כלפי ההיתר המקורי בקומת הגג העליון לא סומנו כמבוקשים ולא נצבעו על פי המבוקש.
2. לא הוצג חתך המציג את השינויים והתוספות המבוקשים.
3. אין התאמה בין גובה המעקה המוצג בהדמיות לזה המוצג במפרט הבקשה.

חוו"ד מכון רישוי

אלנה, צריך חוו"ד מכון פה?

חוו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 23/05/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' גלי סרייסקי)

לא לאשר את הבקשה שכן:

1. הבנייה המבוקשת חורגת מעבר לשטח התכסית המותר עבור קומת הגג לפי תכנית ג'1 ומהווה סטייה ניכרת.
2. מיקום מדרגות הגישה לגג העליון מוצע בניגוד למותר לפי תכנית ג'1.
3. שינוי מיקום המערכות על הגג העליון המשותף מוצע בניגוד להוראות תכנית ג'1 לעניין נסיגות המערכות מקו מישור החזית.
4. חסרים מפלסים ומידות רלוונטיים, כך שלא ניתן לבחון התאמה לתקנות ולתקנים.
5. לא צוינו חומרי הגמר של המדרגות המוצעות וגוון, כך שלא ניתן לבחון התאמה להנחיות המרחביות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' סרייסקי גלי)

לא לאשר את הבקשה שכן:

6. הבנייה המבוקשת חורגת מעבר לשטח התכסית המותר עבור קומת הגג לפי תכנית ג'1 ומהווה סטייה ניכרת.
7. מיקום מדרגות הגישה לגג העליון מוצע בניגוד למותר לפי תכנית ג'1.
8. שינוי מיקום המערכות על הגג העליון המשותף מוצע בניגוד להוראות תכנית ג'1 לעניין נסיגות המערכות מקו מישור החזית.
9. חסרים מפלסים ומידות רלוונטיים, כך שלא ניתן לבחון התאמה לתקנות ולתקנים.
10. לא צוינו חומרי הגמר של המדרגות המוצעות וגוון, כך שלא ניתן לבחון התאמה להנחיות המרחביות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0178-01-21 מתאריך 28/07/2021

לא לאשר את הבקשה שכן:

11. הבניה המבוקשת חורגת מעבר לשטח התכסית המותר עבור קומת הגג לפי תכנית ג'1 ומהווה סטייה ניכרת.
12. מיקום מדרגות הגישה לגג העליון מוצע בניגוד למותר לפי תכנית ג'1.
13. שינוי מיקום המערכות על הגג העליון המשותף מוצע בניגוד להוראות תכנית ג'1 לעניין נסיגות המערכות מקו מישור החזית.
14. חסרים מפלסים ומידות רלוונטיים, כך שלא ניתן לבחון התאמה לתקנות ולתקנים.
15. לא צוינו חומרי הגמר של המדרגות המוצעות וגוון, כך שלא ניתן לבחון התאמה להנחיות המרחביות.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב -2011

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
50 / 6885		3226 מ"ר	רחוב נאמן יובל פרופסור מס' 13, 15, רחוב לוי אשכול מס' 49

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אדר' ויקטוריה וולודרסקי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 05.07.2021 החתום ע"י אינג' אלכס אולמן להיתרי בניה מס' 13-0127 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 20.03.2013 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה	
הגדלת דירה ע"ח צירוף שטח חלל סגור 7.1 מ"ר	5	
הגדלת דירה ע"ח צירוף שטח חלל סגור 7.1 מ"ר בניית מחסן בשטח 6.3 מ"ר מעל הצמדה "כב"	8	
בניית מחסן בשטח 5.0 מ"ר מעל הצמדה "כה"	9	
הגדלת דירה ע"ח צירוף שטח חלל סגור 3.1 מ"ר	11	
הגדלת דירה ע"ח צירוף שטח חלל סגור 3.0 מ"ר	14	
קירוי וסגירת מרפסת בשטח 13.7 מ"ר בניית סככה (קירוי מרפסת) בשטח 57.5 מ"ר הגדלת דירה ע"ח צירוף שטח לובי קומתי 2.8 מ"ר	20	
סימון משטח N כמקום חניה	21	
הגדלת שטח דירה 1.4 מ"ר	29	
הגדלת דירה ע"ח צירוף שטח חלל סגור 3.8 מ"ר	30	
קירוי וסגירת מרפסת בשטח 3.8 מ"ר הגדלת דירה ע"ח צירוף שטח לובי קומתי 7.0 מ"ר	39	

החלטת רשות רישוי מספר 0178-21-1 מתאריך 28/07/2021

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 05.07.2021 החתום ע"י אינג' אלכס אולמן להיתרי בניה מס' 13-0127 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 20.03.2013 ואחרים, כמפורט להלן:

פרוט אי ההתאמות	חלקת משנה	
הגדלת דירה ע"ח צירוף שטח חלל סגור 7.1 מ"ר	5	
הגדלת דירה ע"ח צירוף שטח חלל סגור 7.1 מ"ר בניית מחסן בשטח 6.3 מ"ר מעל הצמדה "כב"	8	
בניית מחסן בשטח 5.0 מ"ר מעל הצמדה "כה"	9	
הגדלת דירה ע"ח צירוף שטח חלל סגור 3.1 מ"ר	11	
הגדלת דירה ע"ח צירוף שטח חלל סגור 3.0 מ"ר	14	
קירוי וסגירת מרפסת בשטח 13.7 מ"ר בניית סככה (קירוי מרפסת) בשטח 57.5 מ"ר הגדלת דירה ע"ח צירוף שטח לובי קומתי 2.8 מ"ר	20	
סימון משטח N כמקום חניה	21	
הגדלת שטח דירה 1.4 מ"ר	29	
הגדלת דירה ע"ח צירוף שטח חלל סגור 3.8 מ"ר	30	
קירוי וסגירת מרפסת בשטח 3.8 מ"ר הגדלת דירה ע"ח צירוף שטח לובי קומתי 7.0 מ"ר	39	