

כ"ד אלול תשפ"א
01 ספטמבר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0213 תאריך: 30/08/2021 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	
ע"י מ"מ, עו"ד אושרת שפי	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)	מנוח רמי	האלקושי 2	0339-002	21-0896	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0896	תאריך הגשה	06/07/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	האלקושי 2 רחוב יוסף אליהו 10	שכונה	הצפון הישן-החלק הדרומי
גוש/חלקה	122/7111	תיק בניין	0339-002
מס' תב"ע	תמ"א 3/38, 9077, 58, 3616 א	שטח המגרש	409

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	מנוח רמי	רחוב רבינא 1, תל אביב - יפו 6939517
מבקש	מנוח שרה	רחוב רבינא 1, תל אביב - יפו 6939517
בעל זכות בנכס	מנוח רמי	רחוב רבינא 1, תל אביב - יפו 6939517
בעל זכות בנכס	מנוח שרה	רחוב רבינא 1, תל אביב - יפו 6939517
עורך ראשי	אינגבר אייל	רחוב השקד 10, גבעת שמואל 5405200
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
שינויים בחלוקת השטחים הפנימית של דירה מזרחית בקומה העליונה (קומה ג'), סגירת מרפסת דרומית ע"י ויטרינה, הריסת בנייה קיימת על הגג והוספת חדר יציאה הכולל חדר משופר מיגון, עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי המחבר בין מפלסי הדירה ומרפסת גג צמודה בחזית הבניין לרחוב האלקושי המקורה ע"י פרגולה מעץ.

מצב קיים:

בניין פינתי בן 3 קומות וחדר יציאה לגג, מעל קומת עמודים המכיל 8 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	תאריך	תיאור
9	27/04/1947	הקמת בניין בן 3 קומות מעל קומת קרקע חלקית המכיל: בקומת הקרקע: 2 יחידת דיור ובקומות א'-ג': 2 יח"ד בכל קומה, סה"כ 8 יח"ד.
4-970195	18/05/1998	שינויים פנימיים בדירה מזרחית קיימת בקומה עליונה הכוללת הוספת חדר מוגן ובניית חדר יציאה לגג המוצמד לדירה עם גישה באמצעות מדרגות עלייה פנימיות. (מתמונת GIS ומפרט הבקשה נראה כי ההיתר לא מומש)
3-200509	31/05/200	שינוי בפיתוח שטח וסידור 4 מקומות חניה בתחום במגרש.
3-250259	10/04/2005	שינויים פנימיים בדירה מערבית בקומה עליונה והקמת חדר יציאה לגג המוצמד לדירה עם גישה באמצעות מדרגות עלייה פנימיות.

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף בן 8 תתי חלקות. מפרט הבקשה חתום ע"י המבקשים שהינם בעלי זכויות בתת חלקה מס' 7 הכוללת הצמדה על הגג בשטח של כ- 84.87 מ"ר. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

בנייה על הגג: התאמה לתכנית 3616א', אזור רובע 3 בתחום אזור ההכרזה.

מותר	מוצע	סטייה
------	------	-------

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>בחזית הדרומית מבוקשת סגירת מרפסת גוזזטרה בוויטרינה בהתאם למותר. במפרט הבקשה מוצגת חזית דרומית עתידית המציגה סגירה עתידית מחייבת של המרפסות באופן אחיד לכל אורך החזית.</p> <p>מבוקשת סגירת מרפסת קדמית שקועה למחצה בקו מישור החזית, בהתאם להוראות תכנית 3616 א' והנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה.</p>	<p>סגירה אחידה וקלה לאורך האגף או לחלופין, פתיחת כל המרפסות באגף. סגירת מרפסות בחזית שאינה פונה לרחוב, אף אם לא תבוצע בעת ובעונה אחת תכלול תכנית מחייבת לסגירת כל המרפסות בחזית הבניין ובהתאם לסעיפים 4-1 בסעיף 4.1.3' בהוראות תכנית 3616 א'.</p> <p>סגירת מרפסת שקועה למחצה תעשה בקו מישור החזית.</p>	<p><u>סגירת מרפסות</u> בחזית הדרומית לרחוב יוסף אליהו:</p> <p>בחזית הצפונית לרחוב האלקושי:</p>
	<p>מבוקש חדר יציאה לגג בשטח של כ- 39.62 מ"ר</p> <p>חישוב התכסית שהוצג אינו כולל בנייה עתידית. עם זאת, ממדידה גרפית הכוללת בניה עתידית של חדרי היציאה לגג- בהתאם למותר.</p>	<p>השטח המרבי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר</p> <p>תכסית הבנייה המרבית הכוללת על הגג לא תעלה על 65% משטח הגג או הקומה הטיפוסית (הקטן מביניהם) *לרבות בנייה עתידית.</p>	<p><u>שטח חדר היציאה</u> <u>לגג ותכסית הבנייה</u> <u>על הגג:</u></p>
	<p>בהתאם למותר.</p> <p>מבוקש גובה חודר יציאה לגג 2.50 מ' נטו בהתאם לגובה חדר היציאה הקיים של השכן.</p> <p>3.70 מ'</p> <p>מבוקש טיח בהתאם לקיים.</p>	<p>תכנית 3616 א' סעיף 4.1.4 ח' (2): "במידה וקיימת בנייה על הגג או חדרי יציאה לגג מכח תכניות קודמות, תידרש התאמה עיצובית של הבנייה לבנייה הקיימת כולל התאמת גבהים, חומרי גמר, הכל בכפוף להוראות תכנית זו".</p> <p>2.50 מ' בהתאם להיתר 3-250259.</p> <p>3.70 מ'</p> <p>בהתאם להיתר 3-250259 טיח</p>	<p><u>גובה הבנייה:</u></p> <p><u>חדר יציאה לגג:</u></p> <p><u>מעקה הגג:</u></p> <p><u>חומרי הגמר:</u></p>
	<p>3.50 מ'</p>	<p>3.00 מ' מקו חזית קדמית לכיוון רחוב האלקושי</p>	<p><u>נסיגות ממעקה הגג:</u></p>
	<p>בהתאם למותר.</p>	<p>שטח הקומה העליונה עליה ייבנו חדרי יציאה לגג הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובלטות.</p>	<p><u>הוראות בינוי:</u> בנייה מעל קומה עליונה</p>

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם למותר.	חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים על הגג.	הוראות עיצוב:
	3.00 מ'	עד 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות	מצללה על הגג גובה:
	1.20 מ'	1.20 מ'	נסיגות ממעקה הגג:

התאמות:

הערות	לא	כן	
		+	אורור:
		+	מצללה על הגג: שטח:
מצללה מעץ בגוון לבן.		+	גוון וחומרים
לא הוצגו המערכות המבוקשות על הגג. הנ"ל אינו מאפשר בחינה ובדיקה לעניין גובה מעקה הגג.	+		מערכות על הגג:
מבוקש דוד אגירה על הגג. יש להחזיר למצב הקיים (על הגג העליון) - יירשם כתנאי טכני.	+		דודי אגירה:

הערות נוספות:

- הבקשה כוללת הוספת חדר יציאה לגג כאשר על גג הבניין קיים חדר יציאה של השכן בהתאם להיתר 3-250259 משנת 2005. בהתאם להוראות תכנית 3616א' סעיף 4.1.4א' ניתן להוסיף חדרי יציאה לגג במקרה של חדרי יציאה קיימים מתוקף תכניות ג' או 1680.
- טרם הגשת בקשה זו, הוגשה בקשה דומה אשר נסגרה לבקשת עורך הבקשה ביום 02/05/2021 לאחר שנשלחה אליו טיוטת חו"ד מהנדס העיר במייל.
- לאחר סגירתה, התקיימה פגישת תיאום, בה הוסברו כל הליקויים שהיו קיימים בבקשה הקודמת מס' 21-0302. למפרט הבקשה צורף תצהיר חתום מטעם מהנדס השלד המצהיר כי התוספת המבוקשת אינה עצמאית, המבנה והתוספות שאינן עצמאיות יעמדו בעומסים ובהגבלת התזוזות בהתאם לת"י 413 וכן שכל אלמנטי החיזוק הנדרשים מוצגים בתכנית הראשית.
- בהתאם לסיכום מול מהנדס העיר והיועמ"ש, הוחלט כי במקרים בהם קיימות מרפסות שנסגרו מכח נוהג נפעיל שיקול דעת ונדרוש סגירה של כל המרפסות בחזית לרחוב, בעת ובעונה אחת, במקרים הבאים: היקף הבנייה המבוקש בהיתר הינו קומה ומעלה, מבוקשת תוספת יח"ד ומעלה או שהמבקש הינו הבעלים של למעלה מ- 50% מהבניין. בבקשה להיתר, מבוקשת סגירת המרפסת הקדמית בקומה העליונה בקו מישור החזית, בהתאם להנחיות עיצוב מבנים באזור ההכרזה ובהתאם לתנאים שהוצבו בסיכום הנ"ל.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 01/08/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נלקין מרינה

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

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 וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדד)

לאשר את הבקשה לשינויים בחלוקת השטחים הפנימית של דירה מזרחית בקומה העליונה (קומה ג'), הריסת בנייה קיימת על הגג והוספת חדר יציאה הכולל חדר משופר מיגון, עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי המחבר בין מפלסי הדירה ומרפסת גג צמודה בחזית הבניין לרחוב האלקושי המקורה ע"י פרגולה מעץ.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור סופי של פיקוד העורף ומכון הרישוי לפתרון המקלוט המוצע.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: הדירה בקומה העליונה, על כל מפלסיה, מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור סופי של פיקוד העורף ומכון הרישוי לפתרון המקלוט המוצע.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: הדירה בקומה העליונה, על כל מפלסיה, מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0213-21-1 מתאריך 30/08/2021

לאשר את הבקשה לשינויים בחלוקת השטחים הפנימית של דירה מזרחית בקומה העליונה (קומה ג'), הריסת בנייה קיימת על הגג והוספת חדר יציאה הכולל חדר משופר מיגון, עם גישה באמצעות גרם מדרגות פנימי המחבר בין מפלסי הדירה ומרפסת גג צמודה בחזית הבניין לרחוב האלקושי המקורה ע"י פרגולה מעץ.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. הצגת אישור סופי של פיקוד העורף ומכון הרישוי לפתרון המקלוט המוצע.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
הדירה בקומה העליונה, על כל מפלסיה, מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבנייה

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה