

ו' תשרי תשפ"ב
 12 ספטמבר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0227 תאריך: 05/09/2021 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 מידע	שרון צירניאק	
	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/החלפת מכל גז נייח תת קרקעי	פגז בע"מ	ולנברג ראול 43	0803-043	21-1060	1
3	מסלול מקוצר/תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	שטאובר אפרים אברהם	עודד 10	1051-010	21-1093	2

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1060	תאריך הגשה	03/08/2021
מסלול	מסלול מקוצר	מסלול מקוצר	התקנת מכל גז ניח תת קרקעי

כתובת	ולנברג ראול 43	שכונה	נווה שרת
גוש/חלקה	117/6338 ,67/6338	תיק בניין	0803-043
מס' תב"ע	4439	שטח המגרש	982.26 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פזגז בע"מ	רחוב דרך המכבים 46, ראשון לציון 7535986
מורשה חתימה מטעם המבקש	נח אור	רחוב יוספטל גיורא 20, רמלה 7241201
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	נח אור	רחוב יוספטל גיורא 20, רמלה 7241201
מתכנן שלד	עמיר גלי	רחוב הפלמ"ח 77, באר שבע 8421240
עורך משני	הוכמן אלכס	רחוב דון יוסף הנשיא 5, הרצליה 4647503

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

מהות עבודות בניה
התקנת צובר גז, תת קרקעי, בתחום המגרש.

מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה חד קומתי, מרכז קאנטרי "נווה שרת" המשמש כאולם פעילות ספורט ומתחם בריכה מקורה. בתיק הבניין נמצא היתר להקמת המבנה משנת 1991, והיתרים נוספים שנמסרו בין השנים 2012-2019 לתוספות ושינויים.

בעלויות:

החלקה בבעלות מדינת ישראל, חלק מהחלקה בבעלות עיריית ת"א-יפו מתוקף הפקעה לפי סעיף 19. על גבי הבקשה חתום מר אלי לוי מנהל אגף נכסי עיריית תל-אביב יפו וע"י המבקשת חברת פז גז בע"מ וע"י מורשה החתימה.

נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' אל רשות מנהל מקרקעי ישראל ולא התקבלה התנגדות.

ממצאי בדיקה מרחבית:

עפ"י תיק המידע מס' 202002127, על המגרש חלות הוראות התכנית 4439 המייעדת את המגרש כשטח ציבורי פתוח. התקנת צובר הגז התת קרקעי מבוקשת בתחום השצ"פ. כמו כן, צובר הגז אינו נמצא כחלק מרשימת התכליות והשימושים הכלולים ביעוד קרקע זה כמפורט בתכנית 4439.

במסגרת המידע נמסרה חוות דעת צוות התכנון האסטרטגי (אזור צפון), מיקום צובר הגז אושר ותואם עם אדריכל העיר, ועל כן יאושר על אף שאינו מפורט בתכליות המותרות.

לבקשה צורפו אישורים מטעם נחל הירקון, רשות ניקוז ירקון, אישור נת"ע, ממשרד להגנת הסביבה (אישור ניתן מהממונה לחומרים מסוכנים מחוז ת"א מיום 21.2.2021).

במסגרת הבקשה לא הוצגו המסמכים הבאים: צילום רישיון מתכנן שלד בתוקף, וחתימתו על גבי מפרט הבקשה. כמו כן, מפרט הבקשה הוצג באופן לקוי, אשר אינו מאפשר את בדיקתו. חסר מיקום מדויק של המבוקש על גבי קובץ אוטוקד. כמו כן חסרים מידות ברורות של המתקן ומיקומו.

בתאריך 08.08.2021 הועברו דרישות אל עורכת הבקשה לצורך השלמת מסמכים.
יצוין, כי בתאריך 29.08.2021 הושלמו הדרישות וכן הוצג מינוי מתכנן שלד וחתימתו על גבי מפרט הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י ריהאם מסרי)

לאשר את הבקשה שכן, להתקנת צובר גז תת קרקעי במתחם מרכז הקאנטרי " נווה שרת" .

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-21-0227 מתאריך 05/09/2021

לאשר את הבקשה שכן, להתקנת צובר גז תת קרקעי במתחם מרכז הקאנטרי " נווה שרת" .

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1093	תאריך הגשה	09/08/2021
מסלול	מסלול מקוצר	מסלול מקוצר	תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים

כתובת	עודד 10	שכונה	רמת הטייסים
גוש/חלקה	11/6163	תיק בניין	1051-010
מס' תב"ע	קיי, ע1, 1א, 9040, 400, 367, 2691, 2327	שטח המגרש	9751 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	זוארץ צאלה	ת.ד. 9418, תל אביב - יפו 6109301
מבקש	כהן אשר	רחוב יד שלום 18, רמת גן 5235418
מבקש	שטאובר אפרים	ת.ד. 9418, תל אביב - יפו 6109301
בעל זכות בנכס	זוארץ צאלה	ת.ד. 9418, תל אביב - יפו 6109301
בעל זכות בנכס	כהן אשר	רחוב יד שלום 18, רמת גן 5235418
בעל זכות בנכס	שטאובר אפרים	ת.ד. 9418, תל אביב - יפו 6109301
עורך ראשי	זוארץ צאלה	ת.ד. 9418, תל אביב - יפו 6109301
מתכנן שלד	שילר ערן	רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

מהות עבודות בניה
שינויים בחלוקת השטחים בקומה א' עבור 2 הדירות העליונות, ניצול חלל גג רעפים בשטח של כ-122 מ"ר עבור שתיהן והסדרת מרפסת גג עבור כל אחת מהן בחזית הדרומית, חיבור בין שני המפלסים ע"י גרם מדרגות.

מצב קיים:

על המגרש קיימים 10 מבנים למגורים, המבנה נשוא הבקשה בן 2 קומות וגג רעפים, סה"כ 8 דירות בבניין.

ממצאי תיק בניין:

בתיק הבניין נמצאו היתרים עבור הבניין הנדון בין השנים 1980, 1987-1989, 1996 ו-2005 עבור תוספות ושינויים בבניין קיים בן 2 קומות וגג רעפים.
--

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, הבקשה חתומה ע"י המבקשים המהווים כבעלים של חלקות המשנה 45 + 46. מבדיקת נסח הטאבו עולה כי הגג הינו משותף, ולא מוצמד לדירת הבעלים. הוצגו 75% הסכמות, על גבי תוכנית הכוללת את הפתרון העיצובי העתידי. לשאר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 336 וגם נתלו הודעות בכניסה לשאר הבניינים הקיימים בתחום המגרש ולא התקבלו התנגדויות.

ניצול חלל גג רעפים לפי ג1:

סטייה	מוצע	מותר	רום הגג שטח לניצול
	7 מ' בשטח של כ-122 מ"ר	7 מ'	
	40%	40% - 50%	שיפוע הגג

	מוצע מקום לדוד ולשאר המתקנים הטכניים בתוך חלל גג הרעפים . הוצגה תכנית עיצוב גגות עתידית לשאר המבנים הצמודים	מיקום מתקנים טכניים ישולב בתוך חלל הגג המשופע. התאמה לגגות הקיימים	בינוי: מתקנים טכניים בינוי והתאמה
	שטח שתי מרפסות הגג אינו עולה על 40% מבוקש ניצול של 22% (שטחן המוצע הוא כ 48.43 מ"ר)	עפ"י סעיף 10.1.9 שטח מרפסת גג לא יעלה על 40% משטח הגג שטח מרפסת גג מותר 88 מ"ר (40% משטח הגג)	חיתוך מישור ממישורי הגג לטובת מרפסת גג בחזית האחורית

הערות נוספות:

על פי תיק המידע שנמסר מס' 202001690 המגרש הנדון כלול ביעוד מגורים 2 עם מבנים מטיפוס ב/68 עפ"י תכנית 2327. הגבהת גג הרעפים הקיים תואמת הוראות תכנית ג1, לפיה בחלל גג משופע תותר בניית עלית גג ששטחה יהיה בנוסף לשטחי הבנייה המותרים עפ"י התכניות החלות על הבניין, ובתנאי תכנית הגגות ג1 לניצול חלל גג רעפים.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 11/08/2021

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

מרחבים מוגנים

נטען אישור פיקוד העורף לפטור - לבניית חדר מחוץ.

גנים ונוף

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (בנושא כיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 24/12/2020

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ריהאם מסרי)

לאשר את הבקשה לשינויים בחלוקת השטחים בקומה העליונה, עבור 2 הדירות העליונות, ניצול חלל גג רעפים (בשטח של כ 122 מ"ר) עבור שתיהן והסדרת מרפסת גג עבור כל אחת מהן בחזית הדרומית, חיבור בין שני המפלסים ע"י גרם מדרגות,

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו לאשר כל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר

תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2
רשות רישוי מספר 0227-21-1 מתאריך 05/09/2021

לאשר את הבקשה לשינויים בחלוקת השטחים בקומה העליונה, עבור 2 הדירות העליונות, ניצול חלל גג רעפים (בשטח של כ 122 מ"ר) עבור שתיהן והסדרת מרפסת גג עבור כל אחת מהן בחזית הדרומית, חיבור בין שני המפלסים ע"י גרם מדרגות,

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו לאשר כל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

תנאים לתעודת גמר

תצהיר חתום על ידי עורך הבקשה בדבר עמידה בדרישות כיבוי אש

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה