

כ"ח תשרי תשפ"ב
04 אוקטובר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0237 תאריך: 03/10/2021 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

דורון ספיר, עו"ד	מ"מ ראש העירייה ויו"ר ועדת המשנה לתכנון ובניה	ע"י מ"מ, עו"ד ליאור שפירא
עו"ד הראלה אברהם-אוזן	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	
אדרי' מאיר אלואיל	מנהל מחלקת רישוי בניה	מ"מ מהנדס העיר
עו"ד פרדי בן צור	מזכיר ועדת בניין עיר	
עו"ד שרון אלזסר	מרכזת הועדה	
רחלי קריספל	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	

מס' החלטה	מספר בקשה	מספר תיק בניין	כתובת הנכס	שם המבקש	מהות הבקשה	מס' דף
1	21-1008		הסבוראים 25	שקואי ליבר נאווה	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	1

רשות רישוי

	25/07/2021	תאריך הגשה	21-1008	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות בניה	תוספות ושינויים	מסלול

נוה אביבים וסביבתה	שכונה	הסבוראים 25 רחוב יהודה הנשיא 27	כתובת
2076-0270	תיק בניין	655/6630	גוש/חלקה
1609 מ"ר	שטח המגרש	1138א'	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הדני חוה	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
מבקש	בק אביגיל	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
מבקש	שקואי ליבר נאוה	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	זלצר אהרון	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	סטלמך יובל	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	זילברמן אריאל	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	נחשוני אריאלה	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	ליעוז רוה מאיה	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	זלצר גיטל	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	סבטייה סובר	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	גריי כהן מרים יהודית	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	אחימאיר אסתי אירינה	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	דגן ניתאי	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	ויניצקי יוסף	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	לבנון וויניצקי שולמית	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	כהנוביץ שירלי	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	אלוני דגן גליה	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	פלר רון אברהם	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	הורנשטיין איתן	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	קירשנבאום איתי	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	וסרמן קנוף יפעת	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	הניג בנימין	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	הורנשטיין נעמי	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	ירושלמי ענת	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	נחשוני מורן מרדכי	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	נחשוני שני	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	כהן יצחק תום	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	הדני חוה	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	זיידל יונה	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	גנאור אליהו	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	הניג שרה רחל	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	זאגא יוסף	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	בק עופר יצחק	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	בק אביגיל	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	באר דינה	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	סטלמך טליה	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	קיפרלמן אילן חיים	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	שקואי ליבר נאוה	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	זיידל ליליאנה	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	זאגא חנה	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	אחימאיר אבישי חיים	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	קירשנבאום דראל ענבל	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
בעל זכות בנכס	סבטייה סימה	רחוב יהודה הנשיא 27, תל אביב - יפו 6920607
עורך ראשי	טרקטנברג ויקטוריה	משמר דוד
מתכנן שלד	נמירובסקי איליה	רחוב חודשי השנה 7, אשקלון 7872688

מהות הבקשה : (אדר' גלי סרייסקי)

מהות עבודות בניה
הגדלת מרפסות קיימות ב-24 יח"ד (אחת מהן ללא גישה וללא ריצוף) בקומות 6-1, בבניין קיים בן 6 קומות טיפוסיות, קומה 7 עבור דירת גג ובנייה על הגג מעל קומת עמודים ומעל קומת מרתף המשותפת לשני בניינים (יהודה הנשיא 27 ו-29), סה"כ בבניין 25 יח"ד. דירה מס' 6 בקומה 2 ודירה מס' 25 (בקומה 7 וגג) לא משתתפות בבקשה. במרפסות הקיימות בקומה 7 מוצעת תוספת מעקה מזכוכית בלבד. הגדלת המרפסות מוצעת ע"י הריסת מעקות בנויים קיימים, השלמת קורות ומעקות מזכוכית בהיקף רחב יותר ויציקת רצפה מחומרים קלים בהמשך למרפסות "קופצות" קיימות. כל המרפסות מוצעות בחזית הקדמית מזרחית לכיוון רחוב יהודה הנשיא ובחזית המערבית לכיוון מגרש ריק בייעוד שב"צ. הגדלת שטח המרפסות מבוקשת כהשלמה ל-12 מ"ר עבור כל יח"ד לפי תקנות חישובי שטחים.

מצב קיים:

על המגרש, בניין בן 6 קומות טיפוסיות, קומת דירת גג 7 ובנייה על הגג, מעל קומת עמודים מפולשת ומעל מרתף חנייה משותף לשני בניינים (יהודה הנשיא 27 ו-29).

ממצאי תיק בניין:

מסמך (מס' בקשה)	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	שינויים בזמן הבנייה, הכוללים: <u>בכל הקומות</u> : שינויים בגרעין המדרגות בכל הקומות, <u>בקומה 7</u> : איחוד שתי דירות הגג לדירה אחת, שינויים פנימיים. <u>על הגג</u> : שינוי בחדר המכונות, מדרגות גישה מיח"ד בקומה 7 לגג. לאחר השינויים הבניין מכיל 25 יח"ד.	1989	1-41
	בניין חדש למגורים בן 6 קומות מעל קומה מפולשת ומעל מרתף ושתי דירות גג. הבניין מכיל סה"כ 26 יח"ד. <u>בקומת המרתף</u> : מקומות חניה ל-31 מכוניות, מחסנים לדיירי הבניין בלבד, גרעין מדרגות. <u>בקומת קרקע מפולשת</u> : מקלט, חדר עגלות, תא גנרטור, חדר אשפה, גרעין מדרגות, רמפת ירידה לחניה. בקומות טיפוסיות 1-6: 2 דירות בנות 4 חדרים ו-2 דירות בנות 5 חדרים בכל קומה. בקומה 7: 2 דירות פנטהאוז. <u>על הגג</u> : המשך גרעין חדר מדרגות ומיכל מים.	1987	1-176

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף הכולל 25 תתי חלקות עבור 25 דירות. על הבקשה חתומים המבקשים שהינם 23 מבעלי הזכות בנכס ובבעלותם 23 יח"ד בבניין. לבעלי דירות מס' 6 ו-25 (דירת פנטהאוז בקומה 7 וגג) נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתכנית 1138א' (הופקדה בתאריך 18/03/1979) | נווה אביבים, אזור מגורים א2 - משנה 5

מותר	אושר בהיתר מס' 1-41	מוצע	סטיה
שטחים עיקריים לפי תכנית 1138א' 400 מ"ר לכל קומה x 6 קומות = 2400 מ"ר	494.56 מ"ר לכל קומה x 6 קומות = 2967.36 מ"ר מתוכם 5.7 מ"ר לכל יח"ד עבור מרפסות מקורות סה"כ שטח עיקרי עבור מרפסות מקורות	לא מבוקשים שטחים עיקריים נוספים	

		בקומות 1-6 (למעט דירה מס' 6 שלא מבקשת כעת) 5.7 מ"ר X 23 יח"ד = 131.1 מ"ר		
	מבוקשת תוספת של שטחי גזוזטראות, השלמה ל-12 מ"ר עבור כל יח"ד בקומות 1-6 (למעט דירה מס' 6), כלומר: <u>ליח"ד בחזית המזרחית</u> (7.91 מ"ר X 11 יח"ד = 87.01 מ"ר) + <u>ליח"ד בחזית המערבית</u> (7.49 מ"ר X 12 יח"ד = 89.88 מ"ר) = סה"כ שטח גזוזטראות מבוקש בקומות 1-6 (למעט בדירה מס' 6) = 176.89 מ"ר (נותר שטח עתידי שלא מבוקש כעת עבור דירה 6 בסך 7.91 מ"ר לפי השלמה לטיפול מרפסת של דירה מזרחית)	אושר בהיתר מס' 1-41: <u>ליח"ד בחזית המזרחית</u> (4.09 מ"ר X 11 יח"ד = 44.99 מ"ר) + <u>ליח"ד בחזית המערבית</u> (4.51 מ"ר X 12 יח"ד = 54.12 מ"ר) = סה"כ שטח גזוזטראות קיים בהיתר בקומות 1-6 (למעט בדירה מס' 6) = 99.11 מ"ר (נותרו למימוש 176.89 מ"ר עבור 23 יח"ד המבקשות כעת)	עד 14 מ"ר ליח"ד אך לא יעלה על 12 מ"ר בממוצע עבור כל יח"ד בבניין 23 יח"ד קיימות בקומות 1-6 (דירה מס' 6 לא מבקשת כעת) 12 X מ"ר = 276 מ"ר	שטח גזוזטראות לפי תקנות חישובי שטחים
	<u>עבור 23 יח"ד</u> + 99.11 מ"ר + 176.89 מ"ר = 276 מ"ר 276/23 יח"ד מבוקשות = 12 מ"ר שטח מרפסת כולל לכל יח"ד.			סה"כ שטח מרפסות לאחר הגדלתן

התאמה לתקנות ולהנחיות המרחביות:

הערות	לא	כן	
ללא שינוי ובתחום קווי הבניין המותרים		+	קווי בניין
מסתורים קיימים בחזיתות הצדדיות		+	מסתורים
לא הוצג פתרון ניקוז לתוספת הרצפה (מרפסת ללא שימוש) בקומה 6 בדירה שלא מבקשת (הנ"ל ניתן כתנאי טכני). יש לנקז את הגזוזטראות באמצעות מערכת משולבת ונסתרת אשר תוצג בנספח הסניטרי.	+		ניקוז המרפסות
מעקה בנוי והשלמת זכוכית. לא מצוין חומר הגמר (הנ"ל ניתן כתנאי טכני).	+		חומרי גמר

הערות נוספות:

1. מאחר שכל הגזוזטראות מבוקשת השלמה ל-12 מ"ר בלבד מתוקף תקנות חישובי שטחים, בהכרח ניתן לומר כי קיימת היתכנות להשלמה זהה במרפסות שאינן מבוקשות כעת, שכן זכויות הבעלים לא נפגעות (הממוצע יהיה נמוך מ-12 מ"ר בכל מקרה).

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 25/08/2021

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

גנים ונוף

בקשה להרחבת מרפסות קיימות.
קיימים עצים במגרש, כולם מבוקשים לשימור. יש לשמר אותם כתנאי בהיתר.
לא נדרשת נטיעה נוספת.

המלצה : לאשר את הבקשה

מרחבים מוגנים

קיים מקלט במרתף.
נטען אישור פיקוד העורף לפטור.
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).

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	דקל	3.5	20.0	1.0	שימור	300
2	דקל	9.0	10.0	3.0	שימור	350
8	דקל	6.0	30.0	3.0	שימור	600

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

לאשר את הבקשה להגדלת מרפסות קיימות ב-24 יח"ד (אחת מהן ללא גישה וללא ריצוף) בקומות 6-1, בבניין קיים בן 6 קומות טיפוסיות, קומה 7 עבור דירת גג ובנייה על הגג מעל קומת עמודים ומעל קומת מרתף המשותפת לשני בניינים (יהודה הנשיא 27 ו-29), סה"כ בבניין 25 יח"ד. במרפסות הקיימות בקומה 7 תוספת מעקה מזכוכית בלבד.

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

תנאים בהיתר

1. ביצוע שיפוצים לפי הנחיות שמ"מ ובהתאם לדרישות לפי תיק המידע עד לגמר עבודות הבניה בבניין כולו.

הערות

1. ההיתר הנו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת שנעשתה ללא היתר בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0237-21-1 מתאריך 03/10/2021

לאשר את הבקשה להגדלת מרפסות קיימות ב-24 יח"ד (אחת מהן ללא גישה וללא ריצוף) בקומות 6-1, בבניין קיים בן 6 קומות טיפוסיות, קומה 7 עבור דירת גג ובנייה על הגג מעל קומת עמודים ומעל קומת מרתף המשותפת לשני בניינים (יהודה הנשיא 27 ו-29), סה"כ בבניין 25 יח"ד. במרפסות הקיימות בקומה 7 תוספת מעקה מזכוכית בלבד.

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

תנאים בהיתר

עמ' 6

21-1008 <ms_meyda>

ביצוע שיפוצים לפי הנחיות שמ"מ ובהתאם לדרישות לפי תיק המידע עד לגמר עבודות הבניה בבניין כולו.

הערות

ההיתר הנו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואין בו בכדי לאשר כל בניה אחרת שנעשתה ללא היתר בבניין ו/או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה