

כ"ז כסלו תשפ"ב
01 דצמבר 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0306 תאריך: 28/11/2021 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' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סופרמן רפאל	מבצע קדש 74	0806-074	21-1329	1
4	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	חברת נונונו לחמניות בע"מ	הרצל 16	0002-016	21-1361	2

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1329	תאריך הגשה	13/10/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	מבצע קדש 74 רחוב קהילת בודפסט 21	שכונה	הדר-יורס
גוש/חלקה	63/6636	תיק בניין	0806-074
מס' תב"ע	תמא/1, ג1, 91אר, 2243	שטח המגרש	817 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גור סופרמן הגר	ת.ד. 100, תל אביב - יפו 6100002
מבקש	סופרמן רפאל	ת.ד. 100, תל אביב - יפו 6100002
בעל זכות בנכס	גור סופרמן הגר	ת.ד. 100, תל אביב - יפו 6100002
בעל זכות בנכס	סופרמן רפאל	ת.ד. 100, תל אביב - יפו 6100002
עורך ראשי	פולק ערן	רחוב סקיבין 10, כפר סבא 44650
מתכנן שלד	פרלשטיין עודד	רחוב פלמ"ח 20, פרדס חנה-כרכור 3707286

מהות הבקשה: (אדר' גלי סריסקי)

מהות עבודות בניה
הגדלת חדר קיים על הגג ביח"ד (קוטג') קיצונית מזרחית ע"י תוספות בנייה מחומרים קלים בשטח כולל של 21.9 מ"ר מצפון ומדרום עם גגות שטוחים. בבניין קיים המורכב מ-4 קוטג'ים בני 2 קומות (כל 2 בקיר משותף) והמשך חדר המדרגות על הגג בשטח 8.62 מ"ר מעל קומת מרתף משותפת.

מצב קיים:

מדובר במגרש פינתי דו-מפלסי. בחזית הקדמית מזרחית פונה לרחוב קהילת בודפשט ובחזית הקדמית צפונית פונה לרחוב מבצע קדש. על המגרש 4 קוטג'ים (כל זוג בקיר משותף) בני שתי קומות והמשך חדרי המדרגות על הגג מעל קומת מרתף משותפת. בחזית המזרחית לרחוב קהילת בודפשט מוסך חניה מקורה עם 4 מ"ח (1 עבור כל יח"ד), גישה ממפלס המרתף (שהינו במפלס הרחוב).

ממצאי תיק בניין:

מסמך (מס' בקשה)	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	תוספת 2 מרפסות פתוחות ללא גג בקומה ב' לבניין בבנייה בן 2 קומות מעל קומה תחתונה.	1981	1-47
	סגירת מרפסות בקומות ושינויים בחדרי יציאה לגג ללא תוספת שטח.	1981	1-339
	הקמת בניין חדש למגורים - 4 קוטג'ים - בן 2 קומות מעל קומה תחתונה המכיל: <u>בקומה תחתונה</u> : מקלט ומדרגות פנימיות עבור כל קוטג', בחזית מוסך עם 4 מקומות חניה. <u>בקומות א', ב'</u> : 4 קוטג'ים בני 4 חדרים, חדרי שירות ומדרגות פנימיות. <u>על הגג</u> : 4 חדרי יציאה לגג עם מדרגות פנימיות ומרפסות גג. <u>בגבול המגרש</u> : גדר. * ההיתר המקורי של הבניין הנדון.	1980	1-128

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית משותפת והבקשה חתומה ע"י המבקשים וכל בעלי הנכס (100%).

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכוח ג'1

סטייה	מוצע	מותר	
	<p><u>שטח המשך חדר מדרגות קיים</u> <u>(לפי היתר מס' 1-339)</u> 8.62 מ"ר</p> <p><u>שטח כולל לתוספות מוצעות כעת</u> 21.9 מ"ר</p> <p><u>סה"כ שטח חדר על הגג</u> 38.85 מ"ר</p>	<p>40 מ"ר ברוטו או 65% משטח תכסית הגג (המהווים 41.8 מ"ר), לפי הקטן מביניהם (כולל חדר המדרגות הקיים וכולל קורות עליונות) במקרה הנדון ניתן 40 מ"ר</p>	<p>שטח/ תכסית</p>
	<p>חדר מדרגות קיים לפי היתר 2.20 מ' תוספות 2.58 מ' 3.90 מ'</p>	<p>לפי גובה קומה טיפוסית (2 קומות קיימות לפי היתר בגובה מקסימלי 2.58 מ') אך לא יעלה על 3 מ' 5 מ' כולל מתקנים על הגג</p>	<p>גובה ברוטו נטו</p>
	<p>2 מ' 2 מ' 1.2 מ' בחזית צדדית מערבית קירות משותפים</p>	<p>2 מ' לחזית קדמית צפונית 2 מ' לחזית קדמית מזרחית 1.2 מ' מחזית צדדית דרומית</p>	<p>נסיגות מקו חזית</p>
	<p>בהתאם בהתאם</p>	<p>התאמה לגגות קיימים בנייה בגג שטוח פתרון עיצוב עתידי ליתר חדרי היציאה לגג בבניין</p>	<p>בינוי</p>
	<p>התוספות לחדר היציאה אל הגג צמודות בקירות משותפים אל חדר המדרגות הקיים ומוצעות לכיוונים צפון ודרום.</p>	<p>חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים על גג הבניין ובצמוד לגרעיני הבניין</p>	<p>הצמדה</p>
	<p>מוצע פתח עליון בחדר המדרגות בהתאם</p>	<p>גישה לשטח הגג הטכני גובה המתקנים לא יעלה על גובה מעקה הגג</p>	<p>מערכות</p>
	<p>בהתאם</p>	<p>ניקוז הגגות למערכת תת"ק עירונית</p>	<p>ניקוז הגג</p>

הערות נוספות:

לאור המלצה שלילית, הוגשו מספר תכניות מתוקנות ע"י עורך הבקשה. ההתייחסות בדראפט ניתנה לגבי התכנית שהוגשה בתאריך 22/11/2021.

חוו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 31/10/2021

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.

מרחבים מוגנים

פיקוד העורף אישר פטור מחובת מיגון- מסמך חתום מיום 16/03/2021 מצורף למוצג 1652. 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:
אהרון מיכאלי 05/09/2021
תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות.

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

לאשר את הבקשה הגדלת חדר קיים על הגג ביח"ד (קוטג') קיצונית מזרחית.

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

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

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 0306-21-1 מתאריך 28/11/2021

לאשר את הבקשה הגדלת חדר קיים על הגג ביח"ד (קוטג') קיצונית מזרחית.

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

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

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1361	תאריך הגשה	18/10/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	הרצל 16	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	14/6923	תיק בניין	0002-016
מס' תב"ע	1200, 2650, 44	שטח המגרש	814 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	חברת נונונו לחמניות בע"מ	רחוב הרצל 16, תל אביב - יפו 6688402
בעל זכות בנכס	נכסי פנסק א.י בע"מ	רחוב לילינבלום 24, תל אביב - יפו 6513217
עורך ראשי	זיבורסקי אלכס	רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224
מתכנן שלד	זיבורסקי אלכס	רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224
מורשה חתימה מטעם המבקש	פט מריה	רחוב הרצל 16, תל אביב - יפו 6688402

מהות הבקשה: (אדר' בודק פרץ רוני)

מהות עבודות בניה
מבוקשת ארובה לסינון וטיהור האוויר למסעדה, בבניין לשימור אקלקטי בן 3 קומות וקומת קרקע. הארובה ממוקמת בצמוד לקיר הבניין בחזית צדדית צפונית.

מצב קיים:

בניין לשימור אקלקטי בן 3 קומות וקומת קרקע.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	רישיון לבניין קומה 3, אולם אחד, מטבח, מחסן	16/03/1927	122
	רישיון לסידור מעלית בביתו של פנסק צבי אריה	10/04/1927	158
	רישיון להתקין מקלט להגנה בפני רסיסי פצצות והדף האוויר בביתו ברחוב הרצל 16.	21/08/1941	980
	רישיון לשינויים פנימיים בבניין בן 3 קומות וקומה ד' חלקית. בקומות א' ב' ג' - שינוי מ-2 חדרי מדרגות ל-2 משרדים בכל קומה ובקומה ד' מחדר מדרגות למשרד.	19/12/1956	543
	רישיון להקמת קיוסק במעבר	18/06/1964	216
	הריסת ארובה במרווח הצפוני והקמת ארובה חדשה בחצר הפנימית עבור בית אוכל, בבניין לשימור (דופן מזרחית).	28/07/2014	14-0729
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 0207-2000-9-44 מספר תביעה: 1 הועבר לבית משפט	08/03/2001	תביעות משפטיות
	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 0269-2018-2-62 מספר תביעה: 2018-1334	15/08/2018	

עמ' 5
0002-016 21-1361 <ms_meyda>

	צו מעוכב עד להחלטה אחרת		
	צו הריסה מינהלי מספר תיק: 62-2-2018-0274 מספר תביעה: 2018-1343 ביצוע הצו אושר	16/08/2018	
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 62-2-2021-0222 מספר תביעה: 1 התקבל במח' הפלילית לאחר תיקון	07/06/2021	

בעלויות:

הנכס בבעלות חברה והבקשה חתומה ע"י נציג החברה.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	סעיף 4.03.11
הבקשה שהוגשה לא תואמת לקנה מידה המבוקש, ובבדיקתה (ע"פ הנתונים המופיעים בתכנית) הבניין כבר חורג בכ-1 מ' מקו הבניין המותר, לכן הארובה כפי שמבוקשת חורגת מהמותר ואינה תואמת לתקנות.	+		בליטות המותרות מבניין-ארובה, מערכת טיהור אוויר ומערכת מיזוג אוויר כתוספת לבניין קיים. אורך הבליטה מקו בניין צדי או אחורי – 0.6 מ'.
ע"פ החתך שהוגש, גובהה של הארובה הוא כ-3.85 מ' מפני הקרקע, ותואמת לתקנות.		+	גובה מינימלי ממדרכה או מפני הקרקע – 2.4 מ'.

הערות נוספות:

1. ניתנה לעורך הבקשה האפשרות לתקן את התכנית מספר פעמים.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אוסקר סילביו קריקון 01/10/2021

המבוקש בנוי במלואו.
קיים צו הריסה מנהלי מס' 2018-1334 מתאריך 08.08.2018.

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 19/01/2021

חלקה 14 בגוש 6923 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

מי אביבים - אחישלום מולאי 10/01/2021

סיכום בדיקה:

אין שינוי בחיבורים ובתשתיות
הבקשה הינה להוספת ארובה לעסק קיים

מבנים לשימור - מנור בר טוב 07/01/2021

מאושר.

אין התנגדות מח' שימור לתוספת הארובה.

אדר' מנור בר טוב

מפקחת מבנים לשימור.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' בודק פרץ רוני)

לא לאשר את הבקשה לארובה לסינון וטיהור האוויר למסעדה, בבניין לשימור אקלקטי בן 3 קומות וקומת קרקע, שכן הבקשה אינה עומדת בתקנות התכנון והבניה לעניין בליטות המותרות מבניין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-21-0306 מתאריך 28/11/2021

לא לאשר את הבקשה לארובה לסינון וטיהור האוויר למסעדה, בבניין לשימור אקלקטי בן 3 קומות וקומת קרקע, שכן הבקשה אינה עומדת בתקנות התכנון והבניה לעניין בליטות המותרות מבניין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה