

י"א טבת תשפ"ב  
15 דצמבר 2021

## פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0339 תאריך: 15/12/2021 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 צ'רניאק          |  |
|                | 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/החלפה או שינוי רכיבים בבניין | שטרן אברהם | שלומציון המלכה 20 | 0491-020       | 21-1496   | 1         |

## רשות רישוי

|           |             |             |                              |
|-----------|-------------|-------------|------------------------------|
| מספר בקשה | 21-1496     | תאריך הגשה  | 10/11/2021                   |
| מסלול     | מסלול מקוצר | מסלול מקוצר | החלפה או שינוי רכיבים בבניין |

|          |                   |           |                          |
|----------|-------------------|-----------|--------------------------|
| כתובת    | שלומציון המלכה 20 | שכונה     | הצפון החדש - החלק הצפוני |
| גוש/חלקה | 234/6212          | תיק בניין | 0491-020                 |
| מס' תב"ע | ע1, 3729א         | שטח המגרש |                          |

| בעל עניין     | שם           | כתובת   |
|---------------|--------------|---|
| מבקש          | שטרן אברהם   | רחוב שלומציון המלכה 20, תל אביב - יפו 6226718 |
| בעל זכות בנכס | שטרן אמירה   | רחוב שלומציון המלכה 20, תל אביב - יפו 6226718 |
| בעל זכות בנכס | שטרן אברהם   | רחוב שלומציון המלכה 20, תל אביב - יפו 6226718 |
| עורך ראשי     | יוסי בן שלוש | רחוב אלשיך 4, תל אביב - יפו 6330704           |
| מתכנן שלד     | שילר ערן     | רחוב רוזן פנחס 12, תל אביב - יפו 6951235      |

### מהות הבקשה: (שמואל זלצר)

| מהות עבודות בניה   |
|--|
| <p>שינויים בבניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, הכוללים: בקומת המרתף: ביטול מקלט משותף ע"י מילוי אדמה, שינוי בחלוקת שטחי המחסנים, בקומת הקרקע: הנמכת מפלס הדירה בקומת הקרקע, הריסת אדנית, הריסת גדר רשת בחזית העורפית והקמת גדר בנויה במקומה, הקמת גדר במרווח הצדדי לתיחום גינה המוצמדת לדירת הקרקע, הגבהת פתח אוורור מהמרתף מוגבה מהקרקע במרווח הצדדי, הקמת גמל מים פתוח במרווח הצדדי במקום פילר מערכות המבוקש להריסה. בקומת הגג: הגבהת פני הריצוף, הקמת פרגולה במרפסת הגג, הגבהת מעקה הגג. בגג העליון: הגבהת מפלס הגג העליון, הגבהת מעקה הגג, הגבהת פיר המדרגות. בקומות קרקע, 1, 2, 3, גג: שינויים בחזיתות של חדר המדרגות העורפי.</p> |

### מצב קיים:

|   |
|---|
| בניין מגורים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף. |
|---|

### ממצאי תיק בניין:

| מסמך | תיאור  | שנה        | היתרים רלוונטיים |
|------|--|------------|------------------|
|      | בנין מגורים בן 2 קומות מעל קומה א מפולשת לחניה וקומה תחתונה הכולל: מקלט ומחסנים במרתף, מחסנים וחניות בקומת הקרקע, דירה בקומה א', דופלקס בקומות ב' וגג. | 29.6.79    | 166              |
|      | הגדלת חדר יציאה לגג עד שטח של 23 מ"ר ומרפסת גג, שינויים בקומה ב', ביטול גג מעל מדרגות החיצוניות במרווח הצדדי.  | 9.10.81    | 2-157            |
|      | בנית מעלית חיצונית בחצר הפתוחה בצמוד לחדר המדרגות בגבול המגרש הצדדי מזרחי.   | 4.10.2006  | 06-0986          |
|      | תוספות בניה וחיזוק הבניין לפי תמ"א 38.   | 28/01/2020 | 19-1171          |

### בעלויות:

|  |
|--|
| הנכס רשום כבית משותף המכיל 2 תתי חלקות, כולן בבעלות פרטית ובעלי הזכויות בנכס חתומים על מפרט הבקשה. |
|--|

**התאמה לתב"ע (תכנית 3729א' אזור רובע 4 מחוץ לאזור ההכרזה)**

| מותר                                       | מוצע  | סטייה   |
|--|---|---|
| קומת הקרקע<br>גובה הקומה                   | מבוקשת הנמכת הרצפה בקומת הקרקע. סה"כ לאחר השינוי 3.05 מ' מפני הקומה לגובה פני הריצוף של הקומה מעל, <b>בהתאם למותר.</b>            | לא יעלה על 3.30 מ' מגובה קומה עד גובה פני הריצוף בקומה שמעליה.  |
| קומת הגג החלקית<br>פרגולה                  | פרגולה בגובה 3.0 מ' כולל גובה הקורה.<br><br>גובה מינימלי ללא שינוי מהמאושר בהיתר 19-1711.   | גובהה לא יעלה על 3.0 מ' כולל גובה הקורה ויצורף פירוט חומרי ופרטי המצללה.<br><br>גובה מעקה קומת הגג התחתון יהיה הגובה המינימלי הנדרש על פי התקנות. |
| מעקה הגג                                   | שינוי בחדר המדרגות. גובה הגג ללא שינוי מהמאושר בהיתר 19-1711.   | לא יעלה על 4.50 מ' מפני ריצוף קומת הגג התחתון. באזור פיר המדרגות והמעלית ניתן לאשר עד 5.0 מ'.   |
| גג עליון                                   | מבוקשים שינויים במיקום הפתחים בחזיתות פיר המדרגות בעורף הבניין, ללא שינוי באופי העיצובי המאושר בהיתר 19-1171. <b>בהתאם למותר.</b> | בהתאם למרקם הקיים הבנוי בסביבה.   |
| עיצוב ופיתוח חזית פיר המדרגות בעורף הבניין | יש לסמן "חללים משותפים" בהתאם להיתר 19-1171. <b>יידרש בתנאי טכני.</b>   | מחסנים דירתיים, מעברים משותפים, מקלט וחללים אטומים ללא שימוש.   |

**בנייה תת קרקעית, מרתפים (ע"פ תכנית ע1):**

| מותר        | מוצע  | סטייה  |
|-------------|---|--|
| קומות       | 1, ללא שינוי מהיתר.   | 2  |
| שימוש       | מחסנים דירתיים, מעברים משותפים, מקלט וחללים אטומים ללא שימוש. | חניה/ מחסנים דירתיים/ אחסנה מסחרית/ משרד לבעל מקצוע חפשי/ חדר משחקים |
| תכסית       | ללא שינוי מהיתר.  | לפי קונטור הבניין 80%  |
| גודל מחסנים | עד 12 מ"ר למחסן דירתי.  | עד 12 מ"ר למחסן דירתי.   |

**התאמה לתקנות ולהנחיות מרחביות:**

| הערות   | לא | כן |
|---|----|----|
| מבוקש ביטול נישת מערכות בגבול מגרש צדדי ובמקומה הקמת גמל מים בצמוד לגבול מגרש צדדי, בנסיגה המותרת מגבול מגרש הקדמי. |    | *  |
| מבוקשת החלפת גדר רשת בגדר בנויה במרווח האחורי.  |    | *  |

**בנייה במרווחים**  
גמל מים

**גדרות**

| הערות   | לא | כן |   |
|---|----|----|---|
| מבוקש להרוס אדנית קיימת בהיתר ולהחליפה בגדר בגובה 1.43 מ' במרווח הצדדי, לצורך תיחום גינה המוצמדת לדירת הקרקע בהיתר 19-1171. |    |    |   |
| מבוקש ביטול ומילוי באדמה של פתח יציאה ממקלט שהיה צמוד לקו חזית הבניין.  |    | *  | <b>חצרות אנגליות</b><br>פתח יציאה ממקלט |

**הערות נוספות:**

נערכו מספר שיחות עם משרד עורך הבקשה במהלך הבדיקה המרחבית, שבמהלכן הובהרו אלמנטים שלא היו ניתנים לאישור. הבקשה תוקנה וכל הליקויים המהותיים בה הוסרו על ידי עורך הבקשה.

**חו"ד מכון רישוי****אפרת גורן 14/11/2021**

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

**מרחבים מוגנים**

מבוקשת הריסת המקלט הקיים, בבניין קיים ממ"ד לכל דירה מבדיקתי הממ"דים נבנו במסגרת היתר 19-1171 וניתן אישור לטופס 4 לבנייתם בתחנת מרחבים מוגנים בתאריך 13.12.20.

לכן, ניתן לאשר את הריסת המקלט המשותף מאחר ולדירות נבנה פתרון מיגון. 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:****דוד יורדן 18/10/2021**

תוכנית אינה תואמת מצב בשטח.

במפלס קומת מרתף לא נהרס המקלט אשר מסומן להריסה.

מהלך מדרגות בין קומה שלישית לבין קומת הגג בנוי מחומר קל. יש לסמן מהלך מדרגות זה בצבע המתאים (ירוק). יש לסמן את מיקום המזגנים בקומת הגג כפי שהם ממוקמים בפועל.

**חו"ד נוספות:****מרחבים מוגנים-מכון רישוי - אפרת גורן 14/11/2021**

מבוקשת הריסת המקלט הקיים, בבניין קיים ממ"ד לכל דירה

מבדיקתי הממ"דים נבנו במסגרת היתר 19-1171 וניתן אישור לטופס 4 לבנייתם בתחנת מרחבים מוגנים בתאריך 13.12.20.

לכן, ניתן לאשר את הריסת המקלט המשותף מאחר ולדירות נבנה פתרון מיגון.

**חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י שמואל זלצר)**

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, הכוללים:

בקומת המרתף: שינוי בחלוקת שטחי המחסנים,

בקומת הקרקע: הנמכת מפלס הדירה בקומת הקרקע, החלפת גדר רשת בחזית העורפית בגדר בנויה במקומה, הריסת

אדנית ובמקומה הקמת גדר במרווח הצדדי לתיחום גינה המוצמדת לדירת הקרקע, הקמת גמל מים פתוח במרווח

הצדדי במקום פילר מערכות.

בקומת הגג: הגבהת פני הריצוף, הקמת פרגולה במרפסת הגג.

בקומות קרקע, 1, 2, 3, גג: שינויים בחזיתות של חדר המדרגות העורפי.

בתנאי התאמה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות, ההנחיות המרחביות וכן:

**תנאים בהיתר**

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

**הערות**

ההיתר הוא למאושר בנוסח ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת בבניין או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1  
רשות רישוי מספר 0339-21-1 מתאריך 15/12/2021

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין מגורים קיים בן 3 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת מרתף, הכוללים:  
בקומת המרתף: שינוי בחלוקת שטחי המחסנים,  
בקומת הקרקע: הנמכת מפלס הדירה בקומת הקרקע, החלפת גדר רשת בחזית העורפית בגדר בנויה במקומה, הריסת  
אדנית ובמקומה הקמת גדר במרווח הצדדי לתיחום גינה המוצמדת לדירת הקרקע, הקמת גמל מים פתוח במרווח  
הצדדי במקום פילר מערכות.  
בקומת הגג: הגבהת פני הריצוף, הקמת פרגולה במרפסת הגג.  
בקומות קרקע, 1, 2, 3, גג: שינויים בחזיתות של חדר המדרגות העורפי.

בתנאי התאמה לתקנות התכנון והבנייה, התכניות התקפות, ההנחיות המרחביות וכן:

#### תנאים בהיתר

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

#### הערות

ההיתר הוא למאושר בנוסח ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת בבניין או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה