

י' שבט תשפ"ב
 12 ינואר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0355 תאריך: 29/12/2021 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 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)	אליסון רות	שטריקר 68	0491-034	21-1459	1

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1459	תאריך הגשה	04/11/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	שטריקר 68 רחוב שלומציון המלכה 34	שכונה	הצפון החדש - החלק הצפוני
גוש/חלקה	279/6212	תיק בניין	0491-034
מס' תב"ע	תמ"א 3/38, ע1, 3729א, 197, 117	שטח המגרש	286

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	אליסון רות	רחוב שטריקר 68, תל אביב - יפו 6200327
בעל זכות בנכס	אליסון רות	רחוב שטריקר 68, תל אביב - יפו 6200327
עורך ראשי	רדשקובסקי ארקדי	חורשה לובטקין 32, תל אביב - יפו 67290
מתכנן שלד	רדשקובסקי ארקדי	חורשה לובטקין 32, תל אביב - יפו 67290

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
<p>1. אישור בדיעבד לסגירת כל המרפסות בבניין בבנייה קשיחה.</p> <p>2. הריסת חדר יציאה לגג בבנייה ללא היתר ובניית חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר עם כניסה במדרגות פרטיות לזירה בקומה 2 הקמת פרגולה מלוחות עץ בצמוד לחדר היציאה לגג.</p>

מצב קיים:

בניין בן 2 קומות מעל מקלט בקומת העמודים וחדר יציאה לגג. עבור 2 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
69	1966	בניין בן 3 קומות כולל קומת עמודים עם חנייה ל-2 מכוניות מעל מקלט בקומת המרתף עבור 2 יח"ד הבנוי בקיר משותף עם הבניין הגובל מדרום עם חדר מדרגות וחדר כביסה על הגג.
259	1966	העברת המקלט לקומת הקרקע ותוספת ח. הסקה וחדר אשפה.
1/79	1988	תוספת מחסן בקומת הקרקע.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 4 חלקות משנה בבעלות פרטית יחידה. הבקשה חתומה ע"י מבקשת הבקשה שהינה בעלת חלקות המשנה כולן. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לבעלים בחלקה הגובלת בקיר משותף ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתוכנית 3729א', רובע 4 רחוב שאינו ראשי ואינו באזור ההכרזה.

- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-23/12/21:

מותר	מוצע	סטייה
'3729א'		
מספר קומות:	תוספת קומה וקומת גג חלקית. סה"כ 4 קומות (כולל קומת	ניתן לאשר ראה הערה מס' 4
	40 מ"ר על הגג.	

סטייה	מוצע	מותר	
		עמודים)+קומת גג חלקית.	
מאחר והמרפסות המבוקשות לסגירה קשיחה הינם בתחום קווי הבניין אין מניעה לאשר הבנייה. בנוגע למרפסת הפינתית מחוץ לקוי הבניין הנ"ל נסגרה בסגירה קלה בין עמודים בבנייה קשיחה הקיימים בהיתר הבניין המקורי, ניתן לאשר.	מבוקש אישור בדיעבד לסגירת המרפסות בתחום קווי הבניין בבנייה קשיחה והמרפסת מחוץ לקוי הבניין בסגירה קלה.	- חוות דעת מהנדס העיר לאי פגיעה בערכיו האדריכליים של הבניין. - בחזית הקדמית הפונה לרחוב תותר סגירת מרפסות בזכוכית בלבד. - הבקשה להיתר בנייה תכלול תכנית מחייבת לסגירת כל המרפסות בחזית הבניין.	סגירת מרפסות
			<u>בניית חדר יציאה לגג:</u>
		40 מ"ר או 65% משטח הגג, לפי הקטן מבניהם.	<u>שטח/ תכסית:</u> <u>(בניה בשלבים)</u>
		גובה חדר כגובה קומה טיפוסית בבניין (3.00) ולא יעלה על 3.00 מ'	<u>גובה:</u>
		4.50 מ' גובה מרבי כולל מעקה גג עליון ו- 5.00 מ' כולל מתקנים טכניים ומעלית על הגג העליון (בבנייה עם גג שטוח)	
		במגרש פינתי: 3.00 מ' בחזית קדמית 2.00 מ' בחזית קדמית נוספת 0.00 מ' לצדדים	<u>נסיגות מקו החזית:</u>
	3.70 מ' בחזית לרח' שטריקר 2.00 מ' בחזית לרח' שלומציון המלכה. 3.57 מ' לצד מזרח 0.00 מ' לצד דרום בקיר משותף.		
ניתן לאשר. ראה הערה מס' 4.	מבוקש חדר יציאה אחד לדירה אחת בקומה העליונה עם גישה במדרגות פרטיות לדירה בקומה 2.	יותר חדר יציאה לגג אחד לכל אח מהדירות בקומה העליונה אשר הגישה אליו תהיה מתוך הדירה אליה הוא צמוד.	<u>גישה:</u>

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>בהתאם לתקנות חוק התכנון והבנייה.</p> <p>בצמוד לחדר היציאה לגג.</p> <p>1.20 ממעקות הגג הקדמיים לרחוב שטריקר ולרחוב שלומציון המלכה.</p> <p>2.65 מ'</p> <p>בהתאם להוראות.</p> <p>מבוקשת מצללה מלוחות עץ.</p> <p>בהתאם להנחיות מרחביות/מדיניות הוועדה.</p>	<p>בהתאם לתקנות התכנון והבניה - 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, הכל לפי הגדול יותר</p> <p>בצמוד לדירת הגג/ חדר היציאה לגג</p> <p>1.20 מ' ממעקה קדמי או אחורי</p> <p>לא יעלה על 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות</p> <p>לא תותר בניית קירות לפרגולה</p> <p>לפי הנחיות מרחביות יותרו מצללות מבטון/ מתכת/ עץ</p> <p>בהתאם להנחיות המרחביות- המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה.</p>	<p><u>מצללות על הגג:</u></p> <p><u>שטח:</u></p> <p><u>מיקום:</u></p> <p><u>נסיגות ממעקה הגג:</u></p> <p><u>גובה:</u></p> <p><u>בינוי:</u></p> <p><u>חומרי גמר:</u></p> <p><u>מרווחי קורות המצללה:</u></p>
	<p>בהתאם להוראות.</p> <p>שטח הגג כולו הינו בבעלות פרטת של מבקשת הבקשה לה הבעלות על כל שטחי הבניין.</p> <p>שטח הגג כולו הינו בבעלות פרטת של מבקשת הבקשה לה הבעלות על כל שטחי הבניין.</p> <p>מוצעת גישה משותפת דרך סולם המוצב בשטחים המשותפים.</p>	<p>נסיגה של לפחות 1.20 מ' ממעקה הגג החיצוני הקרוב ביותר.</p> <p>הבטחת גישה לשטחים המשותפים ודרכם לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין. חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים בגג.</p> <p>בקשה לבנייה של חלק מחדרי היציאה לגג תכלול פריסה סכמתית של יתר חדרי היציאה לגג- תכנית בינוי ועיצוב עתידי לכל הגג</p> <p>תנאי להיתר לבניה על הגג יהיה הבטחת גישה דרך השטחים המשותפים לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין המוצבים על הגג התחתון /או הגג העליון.</p>	<p><u>מבנים ומתקנים טכניים על הגג:</u></p> <p><u>נסיגות:</u></p> <p><u>בינוי- שטחים משותפים: הוראות עיצוב:</u></p> <p><u>גישה</u></p>

סטייה	מוצע	מותר	תוספות בנייה
	מבוקשת הריסת בנייה קיימת על הגג ללא היתר ובניית חדר יציאה לגג ומצללה - צורפה חו"ד קונסטרוקטור בדבר יציבות המבנה בפני רעידות אדמה ללא צורך בחיזוק נוסף.	כל תוספת בנייה מכוח תוכנית 3729 א' מונית בחיזוק הבניין וחיזוקו בפני רעידות אדמה בהתאם לתקן 413 – עמידות מבנים ברעידות אדמה או בהוכחת עמידות הבניין בהתאם לתקן.	

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 15/12/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר לאחר השלמת תיקונים בהמשך לחוות הדעת שנתנה ע"י נדב פרסקו:

תנועה וחניה

=====

הבקשה כוללת: הרחבת דירת גג

דרישת התקן: 0 מקומות חניה לרכב פרטי

חוות דעת:

בתכנית קומת קרקע מסומנים 2 מקומות חניה.

בבדיקה שנערכה במסמכים בתיק הבניין נמצא כי בהיתרים הקודמים אושרו 2 מקומות חניה בתוך המגרש והחניה

קיימת בשטח כפי שמסומן

בתכנית, כולל אבן עליה לרכב וסימון איסור חניה במדרכה בכניסה לחניה. עקב כך, אין התנגדות לחניות המסומנות.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

גנים ונוף

=====

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

מרחבים מוגנים

=====

בקשה לתוספות בנייה על הגג, קיים מקלט בקומת הקרקע.

נטען אישור פיקוד העורף במסלול של פטור.

בדקתי וראיתי כי האישור תואם לתכנית ההגשה.

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 14/12/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (טרם נהרס מבנה קל הקיים במפלס הגג וקיר נוסף שמיועד להריסה), טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. אישור בדיעבד לסגירת כל המרפסות בבניין בבנייה קשיחה.

2. אישור הריסת חדר יציאה לגג בבנייה ללא היתר ובניית חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר עם כניסה במדרגות פרטיות לדירה בקומה 2 הקמת פרגולה מלוחות עץ בצמוד לחדר היציאה לגג.

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

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. אישור סיום שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ ברישיון שיפוץ מס' 4657 מתאריך 16.08.2020

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-21-0355 מתאריך 29/12/2021

1. אישור בדיעבד לסגירת כל המרפסות בבניין בבנייה קשיחה.
2. אישור הריסת חדר יציאה לגג בבנייה ללא היתר ובניית חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר עם כניסה במדרגות פרטיות לדירה בקומה 2 הקמת פרגולה מלוחות עץ בצמוד לחדר היציאה לגג.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. הדירה בקומה עליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול
2. אישור סיום שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ ברישיון שיפוץ מס' 4657 מתאריך 16.08.2020

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה