

ט' שבט תשפ"ב
11 ינואר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0002 תאריך: 05/01/2022 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	
ע"י מ"מ, עו"ד אושרת שפי	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 לפי תכנית הרחבה	יגודיב רפאל	בורמה 3	3603-001	21-1555	1
5	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	עמידר - החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ	האתרוג 23	3181-001	21-1525	2

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1555	תאריך הגשה	21/11/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	בורמה 3 רחוב הדגל 1	שכונה	קרית שלום
גוש/חלקה	142/7065	תיק בניין	3603-001
מס' תב"ע	תמא/1, ג1, 874, 503, 3578, 2691, 2230	שטח המגרש	574

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	יגודיב רפאל	רחוב בורמה 3, תל אביב - יפו 6676318
בעל זכות בנכס	יגודיב רפאל	רחוב בורמה 3, תל אביב - יפו 6676318
עורך ראשי	מידד אמנון	רחוב צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439
מתכנן שלד	מידד אמנון	רחוב צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439

מהות הבקשה: (אלון בלום)

מהות עבודות בניה
הריסת הדירה המערבית בקומה השנייה ובנייתה מחדש בצורה מורחבת (כולל ממ"ד בהמשך לקיים בדירת השכן מתחתיה) והקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיים מהדירה ופרגולה מעל מרפסת הגג הסמוכה לו.

מצב קיים:

בניין בן 2 קומות סה"כ 4 יח"ד, על מגרש פינתי.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הרחבת הדירה בקומת הקרקע באגף הנדון הכולל מחסן בנפרד ובפינת המגרש.	17.12.1978	743
היתר	הרחבת הדירה בקומה השנייה באגף הסמוך.	29.09.1987	3-120
היתר	הרחבות והשינויים בשתי הדירות באגף הסמוך כולל ממ"ד בכל דירה וחדר יציאה לגג המוצמד לדירה תחתיה.	17.12.2007	07-0898
היתר	הרחבת הדירה בקומת הקרקע כולל ממ"ד באגף הנדון.	18.12.2007	07-0779

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף והוצגו חתימות של כל בעלי הנכס. כמו כן כל הדירות בבניין (למעט הנדונה) הורחבו בצורה דומה (כולל בניית חדר יציאה לגג בדירת השכן) ובעלי הדירות נחשבים כמסכמים לצורך הבניה הנדונה.

התאמה לתב"ע (תכנית 2230 אזור קריית שלום)

שטח ואופן הבינוי	מותר	מוצע	סטייה
143 מ"ר (במסגרת 25% משטח המגרש כולל החלק היחסי בחדר המדרגות)	בהתאם למותר. אופן הבינוי בהתאם לטיפוס בתכנית והבקשה הנדונה הינה ההרחבה האחרונה מכלל הדירות בבניין.	-	-

עמ' 2
3603-001 21-1555 <ms_meyda>

סטייה	מוצע	מותר	
		+ ממ"ד מכוח התקנות.	
-	מ' 2.50 מ' 2.50 מ' 5.40	לרחוב בורמה 2.50 מ' לרחוב הדגל 2.50 מ' לצד 4.55 מ'	קווי בניין

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
-	בהתאם למותר.	40 מ"ר או 65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1	שטח/תכנית
-	4 מ'	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	גובה
-	לרחוב בורמה - 2 מ' לרחוב הדגל - 2.95 מ' לצד - 7 מ'	2 מ' לחזית הרחוב 1.2 מ' לצד	נסיגות
-	מוצגת גישה לשטח המשותף.	גישה לשטח משותף	בינוי

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
			בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון - רוחב חדר מדרגות - אוורור
		+	מצללה בחצר/על הגג: - שטח המצללה - קווי בניין/נסיגות בגג
קיים תצהיר מהנדס אך לא הוצגו חישוביים סטטיים.		+	חיזוק וחישובים סטטיים

חו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 10/10/2021

בקרונו במקום, תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חו"ד נוספות:

נכסים - מירי גלברט 04/10/2021

חלקה 142 בגוש 7065 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

מי אביבים - אחישלום מולאי 29/09/2021

סיכום בדיקה:

מהות הבקשה הינה תוספת בניה לדירה בקומה השניה. אין שינוי בחיבורים הקיים למגרש, כמו כן ישנם תוספות של כלים סנטריים

גנים ונוף-מכון רישוי - מרינה נלקין 31/08/2021
הבקשה לתוספת בניה בקומה ב' לא נוגעת לעצים הקיימים במגרש- מאושר פטור.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלון בלום)

לאשר את הבקשה להריסת הדירה המערבית בקומה השנייה והקמתה מחדש בצורה מורחבת (כולל ממ"ד), הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיים מהדירה ופרגולה מעל מרפסת הגג הסמוכה לו,

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

תנאים למתן היתר

1. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. השתתפות בשיפוץ הבניין עם השלמת ההרחבות באגף כולו להנחת דעת חברת שמ"מ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי. (יש להמתין לקבלת חוות דעת)

תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. שיפוץ הבניין להנחת דעת חברת שמ"מ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0002 מתאריך 05/01/2022

לאשר את הבקשה להריסת הדירה המערבית בקומה השנייה והקמתה מחדש בצורה מורחבת (כולל ממ"ד), הקמת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיים מהדירה ופרגולה מעל מרפסת הגג הסמוכה לו,

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

תנאים למתן היתר

1. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
2. מילוי דרישות מכון הרישוי.

עמ' 4
3603-001 21-1555 <ms_meyda>

תנאים בהיתר

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. השתתפות בשיפוץ הבניין עם השלמת ההרחבות באגף כולו להנחת דעת חברת שמ"מ.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-1525	תאריך הגשה	15/11/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	האתרוג 23	שכונה	עגימי וגבעת עליה
גוש/חלקה	22/9002	תיק בניין	3181-001
מס' תב"ע	2660, 9016	שטח המגרש	799

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	דלק זכי	רחוב האתרוג 23, תל אביב - יפו 6806227
מבקש	עמידר החדשה- החברה הלאומית לשיכון בישראל בע"מ	רחוב הרוקמים 26, חולון 5885849
בעל זכות בנכס	דלק זכי	רחוב האתרוג 23, תל אביב - יפו 6806227
עורך ראשי	אינגבר אייל	רחוב השקד 10, גבעת שמואל 5405200
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (יהונתן הוכמן)

מהות עבודות בניה
שינויים ותוספת שטח (כולל ממ"ד) לדירה הקיצונית בקומת הקרקע כלפי החזית לרחוב ועד גבול המגרש הקדמי בבניין קיים למגורים בן 4 קומות, עבור סה"כ 7 יחידות דיור.

מצב קיים:

בניין קיים למגורים עם 3 קומות מלאות מעל קומה חלקית המוצגת כ-'קומת קרקע תחתונה' בקונטור האגף המזרחי. לא נמצאו היתרים לבניין למעט היתר למיקום אנטנות על הגג משנת 2002.
--

בעלויות:

הנכס בבעלות רשות הפיתוח, והבקשה חתומה על-ידי חברת עמידר עם ציון לא למתן היתר, בנוסף הוגש מפרט חתום על-ידי בעלי הזכות בנכס. תנאי להיתר יהיה חתימת הבעלים על המפרט הסופי.

התאמה לתב"ע (תכנית 2660 אזור מגורים ג')

סטייה	מוצע	מותר	
-	כ-876 מ"ר. הוגש מפרט חתום על-ידי הבעלים ובעלי הזכויות בנכס. כ-140 מ"ר (ממדידה גראפית, חישוב השטחים הוגש ללא הכללת כל השטחים המקורים. הדירה מוצעת עם תוספת שטח עד גבול המגרש מעבר לדופן הבניה בשאר הקומות, אולם הבקשה הוגשה ללא הצגת התכנון העתידי עבור שאר הדירות למימוש מלוא הזכויות כפי שנקבע במדיניות עיצוב יפו להוכחת השתלבות הבניה המוצעת עם העתידית בנכס. ניתן זמן לעורך הבקשה להשלמת המפרט בהתאם.	כ-999 מ"ר = 125% משטח המגרש כ-250 מ"ר = 25% מהשטח העיקרי + הפרשי ממ"ד מכוח התקנות.	שטח עיקרי שטחי שרות
	בתחום המותר לבניה. 0.0 מ' לרחוב האתרוג, מוצע המשך קיר בחזית לרחוב ללא פתחים.	כמסומן בתשריט כתחום מותר לבניה: לרחוב האתרוג – 0.0 מ' לצדדים – 3.0 מ' לאחור – 4.0 מ' למעט בפינה	קווי בניין

סטייה	מוצע	מותר	
		הצפון-מזרחית.	
-	כ-41% (ממדידה גראפית, חישוב התכסית שהוצג אינו תקין)	70% משטח המגרש.	תכסית
-	ללא שינוי במספר יחידות הדיור הקיים. הבקשה עבור דירה אחת בלבד, מספר 2 בתשריט הבית של חברת עמידר כפי שהוגש.	סה"כ 10 יחידות דיור 9.9 = המנה המתקבלת מחלוקת השטח העיקרי המותר ב-100.	צפיפות

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
הוצג פתרון לאוורור חדר פנימי על-ידי מערכת תריסים וונטה אל אוויר צח.		+	- גודל חדרים - אוורור
לא הוצג פיתוח שטח בחצר המוצמדת למבקש לרבות הצגת פתרון חלחול. לא הוצגה תכנית פיתוח שטח למגרש כמקובל, ניתן זמן לעורך הבקשה והיא תוקנה לנושא זה.		+	פיתוח שטח וגדרות

הערות נוספות:

- עבור הדירה הנדונה הוגשה הבקשה הקודמת 21-0281 אשר נדחתה בוועדה בין היתר מהסיבות הבאות:
 - הוגשה ללא הוכחה כי הזכויות הנותרות ניתנות למימוש בהתאם למדיניות עיצוב יפו כך שלא ניתן לבחון מרחבית את התוספת המבוקשת והתאמת למצב העתידי לאחר השלמת האגף.
 - כוללת הצמדת החצר לדירה בניגוד למדיניות הוועדה לגבי סידור גדרות בתחום המגש סביב הדירה וקיום חצר פרטית בחזית לרחוב. הבקשה הוגשה ללא תוכנית לפיתוח שטח המגרש כמקובל.
 - הוגשה ללא הצגת פתרון אוורור לכל החדרים, וללא הצגת פתרון לשטחי חלחול במגרש.

2. בבקשה זו המפרט שהוגש תוקן להערות הנ"ל.

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 28/11/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה
המלצה: לאשר את הבקשה

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 (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 11/08/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יהונתן הוכמן)

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח בדירה המערבית בקומת הקרקע של בניין קיים למגורים עם שני אגפים,

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

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.

2. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מתכנן שלד בגין עמידת המבוקש לתקן ישראלי 413 ומסוגלותו לשאת

בעומסים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי פיצול יחידות הדיור לדירות נוספות, פיצול יחידות הדיור יחשב הפרה של היתר זה.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הצגת התחייבות המבקש לשיפוץ הבניין עם השלמת האגף כולו.
2. הצגת התחייבות להפקדת פוליסה צד ג' לכיסוי נזק אם ייגרם לבניין הקיים בזמן ביצוע עבודות הבניה והחזרת המצב לקדמותו.

הערות

ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ומתייחס לתוכן ההיתר בלבד.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0002-22-1 מתאריך 05/01/2022

לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת שטח בדירה המערבית בקומת הקרקע של בניין קיים למגורים עם שני אגפים,

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

תנאים למתן היתר

1. מילוי דרישות מכון הרישוי.
2. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מתכנן שלד בגין עמידת המבוקש לתקן ישראלי 413 ומסוגלותו לשאת בעומסים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי פיצול יחידות הדיור לדירות נוספות, פיצול יחידות הדיור יחשב הפרה של היתר זה.

התחייבויות להוצאת היתר

1. הצגת התחייבות המבקש לשיפוץ הבניין עם השלמת האגף כולו.
2. הצגת התחייבות להפקדת פוליסה צד ג' לכיסוי נזק אם ייגרם לבניין הקיים בזמן ביצוע עבודות הבניה והחזרת המצב לקדמותו.

הערות

ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ומתייחס לתוכן ההיתר בלבד.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה