

ד' תמוז תשפ"ב
03 יולי 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0196 תאריך: 30/06/2022 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	
	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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	זילברברג משה	פומרוק יוסף 9	0865-009	22-0690	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0690	תאריך הגשה	04/05/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	פומרוק יוסף 9 רחוב פומרוק יוסף 9א	שכונה	גני צהלה, רמות צהלה
גוש/חלקה	453/6624	תיק בניין	0865-009
מס' תב"ע	תמא/1, ג1, 1,3408, 2710, 1740, 1535	שטח המגרש	661

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נהוראי ענת	רחוב פומרוק יוסף 9, תל אביב - יפו 6935709
מבקש	זילברברג משה	רחוב פומרוק יוסף 9, תל אביב - יפו 6935709
בעל זכות בנכס	נהוראי ענת	רחוב פומרוק יוסף 9, תל אביב - יפו 6935709
בעל זכות בנכס	זילברברג משה	רחוב פומרוק יוסף 9, תל אביב - יפו 6935709
עורך ראשי	רדשקובסקי ארקדי	חורשה לובטקין 32, תל אביב - יפו 67290
מתכנן שלד	רדשקובסקי ארקדי	חורשה לובטקין 32, תל אביב - יפו 67290

מהות הבקשה: (אהוד עמרם)

מהות עבודות בניה
<p>מדובר בבניין קיים עם 2 אגפים זהים בקיר משותף בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים, עבור 4 יח"ד סה"כ, וכעת מבוקש:</p> <ul style="list-style-type: none"> הקמת 2 מעליות ל-2 האגפים בבניין, האחת במרווח הצדדי הצפוני והשנייה במרווח הצדדי הדרומי, עם תחנות עצירה בקומת הקרקע (קומת עמודים), קומה א', קומה ב' וקומת הגג. הקמת המעלית כוללת הריסה חלקית של קירות הבניין הגובלים בפיר המעלית. אישור בדיעבד להסדרת מחסן בקומת העמודים ללא תוספת שטח. הריסת מחסן הקיים ללא היתר הבנוי על חשבון 2 מקומות חנייה (לא מקורים) הקיימים בהיתר בשטח החצר במרווח האחורי. <p>יש לציין שבבניין ועל החצר קיימת בנייה ללא היתר נוספת אשר נדרשת להריסה ואשר לא סומנה להריסה.</p>

מצב קיים:

<p>על החלקה קיים בניין עם 2 אגפים זהים, בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 4 יח"ד סה"כ. הבניין פונה בחזית קדמית לרחוב פומרוק יוסף ובשאר החזיתות לבנייני מגורים קיימים.</p> <p>יש לציין שהגדר הקיימת בבניין לחזית קדמית פולשת לרחוב פומרוק יוסף. ראה התייחסות מחלקת נכסים להלן.</p>

ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
2-970019	1996	הגדלת חדר יציאה לגג והקמת פרגולה על הגג עבור יח"ד הדרומית בקומה ב' של הבניין.	
2-930176	1993	הריסת חדרי יציאה לגג ובנייתם מחדש, סגירת מרפסות בקומות א' ו-ב', שינויים בחזיתות ושינויים פנימיים. הסדרת 2 מ"ח לא מקורים נוספים במרווח אחורי וצדדי.	
408	1973	הוספת 2 יציאות לגג מתוך 2 הדירות העליונות, שינוי צורת חדרי היציאה לגג.	
51	1972	הקמת בניין חדש בן 2 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת, עבור 4 יח"ד סה"כ.	

בעלויות:

החלקה רשומה כבית משותף בת 4 תתי חלקות, והבקשה חתומה ע"י כל בעלי זכות בנכס. נעשה ידוע שכנים לפי תקנה 149, **ולא התקבלו התנגדויות.**

נכסים - ענת איבגי 13/03/2022
חלקה 453 בגוש 6624 בבעלות פרטית.

הוטען במגירה 2000 והועבר לאגף הנכסים כתב התחייבות לפיו למבקש לא תהיה התנגדות לפינוי כל החורג לחלקת הדרך כשהעירייה תדרוש זאת.

לאור האמור אין מניעה לאשר את הבקשה.

הקמת מעלית מכוח תכנית 2710

מיקום המעלית בבניין	מותר	מוצע	סטייה
הקמת מעלית לחזית צדדית או אחורית עד גבול מגרש (בבניה מעבר לקו בניין יש לעשות ידוע שכנים)	2 מעליות במרווחים הצדדיים (דרומי וצפוני), עבור כ"א מאגפי הבניין, בשטח כולל של כ- 3.36 מ"ר. נשלחו הודעות לחלקות הגובלות	- בקומת הגג מוצעים גגונים לקירוי הכניסה למעלית בשטח של 3.36 מ"ר שאינם נכללו בחישוב השטחים העיקריים.	
בבניין בן 3 קומות או יותר	בניין קיים בהיתר בן 2 קומות מעל קומת עמודים	מספר קומות נדרש	
לא עולה על גובה הבניין ולא יותר מ- 3.4 מ' מגובה הבניין אליו הוא מוצמד	גובה מעלית מוצעת נמוך בכ- 0.4 מ' (+11.74) מגובה בניין קיים (+12.14).	גובה מגדל המעלית	תחנות העצירה בקומת הגג מוצעת ללא חיבור מגדל המעלית לחדר היציאה הגג הקיים בניגוד למדיניות ואינה ניתנת לאישור. גישה לחדר יציאה לגג ממרפסת הגג שלא ניתן לאשר . גובה פיר המעלית המוצג בכלל בתוכניות הינו +11.94 ואינו תואם את המדידה הידנית של גובה הפיר (+11.74)
לפחות 2 תחנות עצירה (מלבד קומת הקרקע)	4 תחנות עצירה : קומת העמודים (קרקע) קומה א' קומה ב' קומת הגג	תחנות עצירה	
הקמת מעלית באופן שלא יפגע בפיתוח המגרש ו/או בזכויות החניה במגרש	מעלית מוצעת ללא שינוי בפיתוח השטח ואינה פוגעת במקומות החניה הקיימים בהיתר	פיתוח המגרש וזכויות החניה	

הערה: בקומת הגג מוצעים גגונים לקירוי הכניסה למעלית בשטח של 3.36 מ"ר שאינם נכללו בחישוב השטחים העיקריים.

התאמה לתקנות והנחיות מרחביות:

הערות

כן לא

הערות	לא	כן	
-מוצעת מעלית בחזית צדדית צפונית הבולטת כ-2.17 מ' מקו בניין של 4.42 מ', בהתאם לתקנות בניה במרווחים המתירות הקמת מעלית במרווח הצדדי בבניין קיים.		+	בנייה במרווחים/בליטות
-מוצעת מעלית בחזית צדדית דרומית הבולטת כ-2.34 מ' מקו בניין של 4.41 מ', בהתאם לתקנות בניה במרווחים המתירות הקמת מעלית במרווח הצדדי בבניין קיים.			
-מוצע גימור טיח וצבע כדוגמת הקיים.		+	התאמה לעיצוב ארכיטקטוני
-הבקשה חתומה ע"י מהנדס רשום.		+	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות: בקומת הגג של האגף הדרומי בבניין קיימות ללא היתר מצללה הפונה לחזית אחורית בשטח של כ-18.9 מ"ר, וקונסטרוקציה מחומר קל בגובה של כ-2.8 מ', המקיפה את קונטור האגף. הנ"ל בניגוד למותר לפי תכנית ג'1 ולא קיימת התייחסות לגביהן בתכנית הבקשה המוצעת. בנוסף לאמור לעיל, על המגרש במרווח הצדדי קיים מחסן נוסף ללא היתר, שאף לגביו חסרה התייחסות בתכנית המוצעת.

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 24/01/2022

תכנית (אחרי תיקון לפי דרישתנו) תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות מעליות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אהוד עמרם)

לא לאשר את הבקשה, שכן:

1. המעליות מוצעות עם תחנת עצירה על הגג, אך ללא חיבור של שטח מקורה בין מגדל המעלית המוצעת לבין חדר יציאה לגג הקיים, בניגוד למדיניות המתירה הקמת מעלית הכוללת תחנת עצירה בקומת הגג רק באם קיים או מוצע שטח מקורה המחובר בין מגדל המעלית לבין הבנייה הקיימת על הגג.
2. קיימת בבניין בניה ללא היתר, לרבות מצללה בוקמת הגג לחזית אחורית וקונסטרוקציה מחומר קל בהיקף קונטור האגף הדרומי והתכנית המוצעת אינה כוללת התייחסות להנ"ל.
3. קיימת בניה ללא היתר בשטח המגרש, והתכנית המוצעת אינה כוללת התייחסות להנ"ל.
4. תכנית כוללת תוספת שטח עיקרי ע"י הקמת 2 גגונים לקירוי הכניסה למעלית בקומת הגג, שלא נכללה בחישוב השטחים בבקשה.
5. גיליון הבקשה חסר תכנית העמדה הכוללת הצגת כל המוצע לבניה או להריסה כנדרש.
6. התכנית המוצעת חסרה הצגת גבולות המגרש בחזית הצפונית ובכלל החתכים, הצגת גרם המדרגות הקיים העולה מקומה ב' לחדר היציאה לגג, והצגת תא המעלית המוצעת.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0196-22-1 מתאריך 30/06/2022

לא לאשר את הבקשה, שכן:

7. המעליות מוצעות עם תחנת עצירה על הגג, אך ללא חיבור של שטח מקורה בין מגדל המעלית המוצעת לבין חדר יציאה לגג הקיים, בניגוד למדיניות המתירה הקמת מעלית הכוללת תחנת עצירה בקומת הגג רק באם קיים או מוצע שטח מקורה המחובר בין מגדל המעלית לבין הבנייה הקיימת על הגג.
8. קיימת בבניין בניה ללא היתר, לרבות מצללה בוקמת הגג לחזית אחורית וקונסטרוקציה מחומר קל בהיקף קונטור האגף הדרומי והתכנית המוצעת אינה כוללת התייחסות להנ"ל.
9. קיימת בניה ללא היתר בשטח המגרש, והתכנית המוצעת אינה כוללת התייחסות להנ"ל.
10. תכנית כוללת תוספת שטח עיקרי ע"י הקמת 2 גגונים לקירוי הכניסה למעלית בקומת הגג, שלא נכללה בחישוב השטחים בבקשה.
11. גיליון הבקשה חסר תכנית העמדה הכוללת הצגת כל המוצע לבניה או להריסה כנדרש.

עמ' 4

0865-009 22-0690 <ms_meyda>

12. התכנית המוצעת חסרה הצגת גבולות המגרש בחזית הצפונית ובכלל החתכים, הצגת גרם המדרגות הקיים העולה מקומה ב' לחדר היציאה לגג, והצגת תא המעלית המוצעת.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה