

כ"ה אב תשפ"ב
22 אוגוסט 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0274 תאריך: 17/08/2022 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 מידע	שרון צירניאק	
	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/תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	כהן צבר סיגלית	קורקידי 16	3709-017	22-1132	1

רשות רישוי

14/07/2022	תאריך הגשה	22-1132	מספר בקשה
תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	מסלול מקוצר	מסלול מקוצר	מסלול

נוה עופר	שכונה	קורקידי 16 רחוב גרוסמן מאיר 19	כתובת
3709-017	תיק בניין	68/6993	גוש/חלקה
	שטח המגרש	ע1, ג1, 432, 720, 3/05/9, 2603, א, 2603, 4815/תא	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	כהן צבר סיגלית	רחוב האלון 66, הר אדר 9083600
בעל זכות בנכס	אדרי אשר	ת.ד. 8, תל אביב - יפו
עורך ראשי	ביטון מור	רחוב אלחריזי 12, ראשון לציון 7577012
מתכנן שלד	ביטון מור	רחוב אלחריזי 12, ראשון לציון 7577012

מהות הבקשה: (פרץ שני)

מהות עבודות בניה
תוספת בנייה של חדר יציאה על הגג למבנה מגורים

מצב קיים:

על החלקה קיים בניין אחד למגורים עם שלושה אגפים, בני 4 קומות ו 8 דירות בכל אגף, סה"כ 24 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
478	1971	נמצא היתר בנייה עבור חניות, המעיד על קיומו של המבנה.

בעלויות:

הנכס בבעלות פרטית והבקשה חתומה ע"י בעל הנכס הרשום

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכוח ג1

שטח	מותר	מוצע	סטייה
40 מ"ר	36.90 מ"ר		
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון	39.7 מ'	
גובה החדר	כגובה קומה טיפוסית 2.50 מ' ולא יותר מ-3.0 מ'	2.60 מ'	10 ס"מ חריגה מגובה קומה טיפוסית.
נסיגות	2 מ' לחזית	2 מ'	
	1.2 מ' לצד/אחור	1.2 מ' לצד ולאחורי	
בינוי	גישה לשטח משותף	הוצגה גישה	בחריגה מהנחיות מרחביות, ראה הערה 7.

הערות נוספות:

1. "בישיבתה מספר 0012-22ב' מיום 06/04/2022 (החלטה מספר 5) דנה ועדת משנה לתכנון ובנייה בתכנית והחליטה:
 - א. לפרסם הודעה על הכנת תכנית לפי סעיף 77 – התנאים לפי סעיף 78 לחוק:
 1. לא יוצא היתר בנייה (כולל היתר בנייה מכוח תמ"א 38 ו/או שימוש חורג בתחום החלקות הנ"ל, אשר לדעת הוועדה המקומית עלול לפגוע במגמות תכנון העתידי למתחם המבוסס על עקרונות התכנון של המדיניות להתחדשות שכונת נווה עופר תא/5000.
 2. לא תחול הגבלה על בקשה להרחבה על פי תכניות הרחבה מאושרות, אך לא תאושרנה הקלות. הרחבות שההיתר עבורן יוצא לאחר פרסום הודעה זו לא יילקחו החשבון "מצב הנכנס" לעת הכנת תכנית מפורטת אין מניעה לאפשר שיפוץ ללא תוספת שטחים."
2. התקבלה חו"ד מחלקת התכנון (הופק בתאריך 27/02/2022) אשר שולבה בתיק המידע כלהלן:

"יש לציין כי למגרש הנדון מקודמת תכנית 4815/תא... תוספת הבניה המבוקשת תפגע בהיתכנות קידום ומימוש התכנית 4815/תא. בנוסף, יקודם 77-78 לתכנית במסגרתם יוגבלו היתרי בניה. לפיכך, הצוות אינו ממליץ על הבקשה לתוספת בניה על הגג."
3. תנאים מקדימים כנ"ל לפי סעיפים 77-78 לחוק פורסמו בילקוט מספר 10704 מיום 02/08/22 ובשלושה עיתונים (דה מארקר, ישראל היום ומקומון ת"א) בימים 04-05/08/2022. בתוך תקופת הבדיקה המרחבית של בקשה זו.
4. ליקויים טכניים:
 - א. כל החלונות, הדלתות והפתחים בחדר יציאה לגג שורטטו להריסה, במקום בנייה חדשה.
 - ב. אין סנכרון והתאמה בין תנוחות התכניות, החתכים והחזיתות. כל תנוחה מציגה מצב מוצע אחר, ואין התאמה להיתר המקורי של המבנה, לרבות הסולם ופתח יציאה לגג, ריצוף גג עליון, מתקנים טכניים על הגג.
 - ג. הוצג סימון פתח ברצפה ומדרגות לולייניות, מתקרת קומה ג' (במקרקעין שאינו שייך למבקש) ועד לקומת חדר יציאה לגג.
5. לא הוצגה גישה ישירה ובטוחה למערכות ולמתקנים המוצבים על הגג, ותנאים בטיחותיים לתחזוקתם, הוצג סולם בגובה 6 מטרים מחלל המדרגות המשותף ועד לגג עליון, בניגוד להנחיות מרחביות (פרק תכנון ועיצוב הבניין) ולהוראות תכנית ג1.
6. מוקמו דודי אגירה של המערכת הסולרית על גג תוספת הבנייה, בניגוד להנחיות המרחביות (פרק תכנון ועיצוב הבניין).

חו"ד מחלקת פיקוח:

אולג כושצ'ר 04/06/2022

ביקרנו במקום תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חו"ד נוספות:

מרחבים מוגנים- מכון רישוי - גלית בלס 17/07/2022

אישור פקע"ר לפטור ממיגון על בסיס מקלט קיים מיום 30.1.22 הוטען במגירה 1652

חות דעת מהנדס הועדה: (ע"י פרץ שני)

- לא לאשר את הבקשה לתוספת בנייה על הגג, שכן:
1. בהתאם לפרסום והגבלות לפי סעיפים 77-78 - לא יוצא היתר בניה אשר לדעת הוועדה המקומית פוגע במגמת התכנון העתידי, שכן הבקשה בכתובת שבנדון פוגעת בהיתכנות להתחדשות עירונית.
 2. תוכנן גובה קומת חדר על הגג מעל לגובה הקומה הטיפוסית – בניגוד להוראות תכנית ג'1.
 3. מוקמו דודי אגירה של המערכת הסולרית על גג תוספת הבנייה - בניגוד להנחיות המרחביות (פרק עיצוב ותכנון הבניין).
 4. לא הוצגה גישה בטוחה ונוחה למערכות ולמתקנים המוצבים על הגג – בניגוד להנחיות המרחביות (פרק עיצוב ותכנון הבניין).

5. מפרט הבקשה מכיל ליקויים טכניים רבים המפורטים בהערות הנוספות (בשל לוחות זמנים לא ניתן היה לאפשר תיקונים אלו במסגרת הבדיקה המרחבית).

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0274 מתאריך 17/08/2022

לא לאשר את הבקשה לתוספת בנייה על הגג, שכן:

6. בהתאם לפרסום והגבלות לפי סעיפים 77-78 - לא יוצא היתר בניה אשר לדעת הועדה המקומית פוגע במגמת התכנון העתידית, שכן הבקשה בכתובת שבנדון פוגעת בהיתכנות להתחדשות עירונית.
7. תוכנון גובה קומת חדר על הגג מעל לגובה הקומה הטיפוסית – בניגוד להוראות תכנית ג'1.
8. מוקמו דודי אגירה של המערכת הסולרית על גג תוספת הבנייה - בניגוד להנחיות המרחביות (פרק עיצוב ותכנון הבניין).
9. לא הוצגה גישה בטוחה ונוחה למערכות ולמתקנים המוצבים על הגג – בניגוד להנחיות המרחביות (פרק עיצוב ותכנון הבניין).
10. מפרט הבקשה מכיל ליקויים טכניים רבים המפורטים בהערות הנוספות (בשל לוחות זמנים לא ניתן היה לאפשר תיקונים אלו במסגרת הבדיקה המרחבית).