

ח' חשון תשפ"ג
02 נובמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0344 תאריך: 31/10/2022 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/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	כבוב מוחמד	שם הגדולים 2	3202-002	22-1555	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1555	תאריך הגשה	14/09/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	שם הגדולים 2	שכונה	עגימי וגבעת עליה
גוש/חלקה	152/7044 , 145/7044 , 120/7044	תיק בניין	3202-002
מס' תב"ע	ע1, 2660	שטח המגרש	4514.3 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	כבוב מוחמד	מ.משחק שם הגדולים 2, תל אביב - יפו 6806545
בעל זכות בנכס	רשות הפיתוח	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
בעל זכות בנכס	עיריית תל אביב יפו	רחוב אבן גבירול 69, תל אביב - יפו 6416201
עורך ראשי	בן שוהם אדיר	רחוב דרך בן גוריון דוד 38, רמת גן 5257354
מתכנן שלד	ואקד אחמד	רחוב נסאר ג'ורג' 2, תל אביב - יפו 68172

מהות הבקשה: (אור זנד)

מהות עבודות בניה
שינויים בדירה העליונה בקומה הרביעית באגף האמצעי ותוספת בניה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירה עם מדרגות פנימיות ממנה, מרפסת גג סמוכה ופרגולה מעליה.

מצב קיים:

על חלקה תכנונית אחת מספר בניינים, בניין בן 4 קומות עם אגפים וסה"כ 32 יח"ד. * לא נמצא היתרי בניה רלוונטיים בתיק הבניין.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בקשה	בקשה דומה נדחתה ע"י הועדה בין השאר שכן כללה הגדלת תכנית ושטח הבנייה על הגג בניגוד להוראות התכנית והוגשה באי התאמה לתקנות ולמדיניות עיצוב יפו.	2021	21-0407

בעלויות:

הנכס בבעלות רשות הפיתוח ולבקשה צורפה תעודת היוון של מנהל מקרקעי ישראל על שם המבקש. נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתב"ע (תכנית 2660 אזור מגורים ה)

סטייה	מוצע	מותר	שטח עיקרי
-	99 מ"ר בשתי הקומות יחד.	110 מ"ר ליה"ד למגרש כפול מספר יחידות הדיור כמפורט בתשריט (59 יח"ד)	
-	ללא שינוי קונטור הבניין הקיים ובהמשך לו.	בתחום המותר לבנייה כמסומן בנספח הבינוי	קווי בניין

סטייה	מוצע	מותר	
-	גובה - כ-2.7 מ' + 1.3 מעקה הוצגה תכנית עתידית לבניה חלקית על הגג תוך סימון חלוקה עתידית לקומת הגג בהתאם לדירות מתחתיה. התכנית המוצעת מהחלק היחסי עומדת על 50% נסיגה - 3.2 מ' מחזית לרחוב.	הועדה רשאית להתיר בניה חלקית על הגג מעל גובה הבניין, במסגרת אחוזי הבנייה המותרים ובתנאים: גובה - 3 מ' + מעקה גג 1.3 מ' תכנית - 50% נסיגה - 2.5 מ' מחזית לרחוב	בניה על הגג

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא	
	+		- גודל חדרים - אוורור
	+		מצללה על הגג: - שטח המצללה - קווי בניין/נסיגות בגג
לא הוצגו חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד המציגים יכולתו של הבניין הקיים לנשיאת התוספת המוצעת.		-	חיזוק וחישובים סטטיים

הערות נוספות:

- בבחינת הבקשה המקורית (22-0979) נמצאו ליקויים שונים וניתן זמן לתיקון המפרט, אך הבקשה נסגרה אוטומטית על אי עמידה בזמנים ובמסגרת המשך טיפול בבקשה הנדונה טופלו בליקויים וחוו"ד מתייחסת למפרט המתוקן.
- לא ניתן פתרון מיגון בדירה כאשר הבניין קיים עם מקלט.

חוו"ד מחלקת פיקוח אולג כושצ'ר 25/01/2022:

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוו"ד נוספות:**נכסים - מירי גלברט 12/12/2021**

חלקת שומה 145 בגוש שומה 7044 הינה חלקת דרך, ללא רישום קודם לגבי חלקות דרכים קיים סכסוך בין מדינת ישראל לעת"א.
חלקת שומה 152 בגוש שומה 7044 בבעלות רשות הפיתוח מהווה חלקת הסדר בגוש 9003 חלקה 39.
חלקת שומה 120 בגוש שומה 7044 מהווה חלקות בהסדר 37,43,46 בשלמות וחלק מחלקה 63 בגוש הסדר 9003 כולן בבעלות רשות הפיתוח.
המקרקעין שבנדון מצויים בשלבי הסדר שטרם הסתיימו, רישום בעלויות במקרקעין יושלם עם הסדרת גוש השומה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אור זנד)

לאשר את הבקשה לשינויים בדירה העליונה בקומה הרביעית באגף האמצעי ותוספת בניה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירה עם מרפסת גג סמוכה ופרגולה מעליה.

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

תנאים למתן היתר

- אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
- דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
- עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה)
- אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
- הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
- תשלום אגרות והיטלים.
- הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. השתתפות בשיפוץ הבניין בהתאם להנחיות חברת שמ"מ.
3. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0344 מתאריך 31/10/2022

לאשר את הבקשה לשינויים בדירה העליונה בקומה הרביעית באגף האמצעי ותוספת בניה חלקית על הגג כמפלס העליון של הדירה עם מרפסת גג סמוכה ופרגולה מעליה.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
4. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
5. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
6. תשלום אגרות והיטלים.
7. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. השתתפות בשיפוץ הבניין בהתאם להנחיות חברת שמ"מ.
3. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה