

ט' חשוון תשפ"ג
03 נובמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0349 תאריך: 02/11/2022 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)	שוטלנד נטלי	סוקולוב 99	0196-099	22-1281	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1281	תאריך הגשה	04/08/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	סוקולוב 99	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	116/6959	תיק בניין	0196-099
מס' תב"ע	191, 58, 3616 א	שטח המגרש	751 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שוטלנד נטלי	רחוב סוקולוב 99, תל אביב - יפו 6228456
בעל זכות בנכס	שוטלנד נטלי	רחוב סוקולוב 99, תל אביב - יפו 6228456
עורך ראשי	גליא יריב-נתן	רחוב הברזל 11ב, תל אביב - יפו 6971017
מתכנן שלד	פינטו יצחק	רחוב צה"ל 29, אשקלון 7859310

מהות הבקשה: (אדר' יניב מיליס)

מהות עבודות בניה
בקומה ה' (קומה עליונה), בדירה הצפון מזרחית: הרחבת חדר יציאה לגג הקיים בהיתר המחובר במדרגות פנימיות לדירה, מרפסת גזוזטרה בהמשך למרפסת גג, שינוי מעקה מבנוי לברזל והוספת פרגולה מעל מרפסת הגג הקדמית.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 5 קומות ו- 2 חדרי יציאה לגג.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
3	1970	לבניין בן 5 קומות ו- 2 חדרי יציאה לגג מעל מקלט במרתף.
996	1979	הגדלת חדר יציאה לגג.

בעלויות:

לפי רישום בנסח טאבו הנכס רשום כבית משותף המכיל 17 תת חלקות. מפרט הבקשה חתום ע"י המבקשת, בעלת הזכות בנכס (תת חלקה 15). נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתכנית 3616א'- רובע 3, תקנות התכנון והבניה והנחיות מרחביות- רחוב לא ראשי ולא מסחרי, בתחום אזור ההכרזה.

מותר	מוצע	סטייה
40 מ"ר לחדר יציאה ותכסית כוללת שלא תעלה על 65% משטח הגג, לפי הקטן מבניהם. לפי מדידה גרפית שטח הגג כ- 349 מ"ר	בהתאם למדידה גרפית התכסית על הגג לרבות בנייה עתידית אינה עולה על 65% מקונטור הגג. לפי מוצג חישוב השטחים מבוקש חדר יציאה לגג בשטח 41.42 מ"ר.	1.42 מ"ר. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.

סטייה	מוצע	מותר	
	בהתאם להוראות התכנית.	65% משטח הגג מהווה כ- 227מ"ר (כולל חדר מדרגות ובניה קיימת על הגג, חדרי יציאה לגג קיימים + בנייה עתידית). בניית חדרי יציאה לגג יותר מעל קומה עליונה ששטחה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובליטות.	
0.55 מ'. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	3.35 מ'. הוצג כקיים ולא כמבוקש.	נדרשת התאמה לגובה חדר יציאה לגג קיים בהיתר 2.80 מ' מרצפה עד תקרה.	גובה
	3.04 מ'.	3.00 מ' מקו החזית הקדמית.	נסיגות
לא הוצגה גישה לשטחים המשותפים. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	לא הוצגה הגישה לשטחים המשותפים.	הבטחת גישה לשטחים המשותפים ודרכם לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין.	שטחים משותפים
אי התאמה עיצובית לבניה הקיימת. בניגוד להוראות התכנית. לא ניתן לאשר.	בהתאם להוראות התכנית. לא הוצגה התייחסות. בנוסף, מבוקשת הגבהת מעקה גג נקודתית מברזל. לא הוצגה פריסה סכמתית.	חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים בגג. תידרש התאמה עיצובית לבנייה הקיימת. בקשה לבנייה של חלק מחדרי היציאה לגג תכלול פריסה סכמתית של יתר חדרי היציאה לגג- תכנית בינוי ועיצוב עתידי לכל הגג.	הוראות עיצוב
	<u>מבדיקה גרפית:</u> כ- 1.90 ממעקה הגג הקדמי. לפי מדידה גרפית כ- 2.92 מ'.	1.20 מ' מחזית קדמית ואחורית 3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.	מצללה על הגג נסיגה ממעקה הגג גובה
	סגירת המרפסות קיימת בצורה זהה בכל קומות הבניין.	תותר סגירת מרפסות בזוכית בלבד ובתנאי עיצוב אחיד. אם לא תבוצע סגירה בעת ובעונה אחת בכל קומות הבניין הבקשה תכלול תכנית עתידית מחייבת לסגירת כל המרפסות בחזית הבניין.	סגירת מרפסות בקומות הטיפוסיות

התאמה למדיניות/ הנחיות מרחביות:

הערות	לא	כן	
מבוקשת מרפסת גג בהמשך למרפסת גזוטרסה.	+		לא תאושר הבלטת מרפסת גג בהמשך למרפסת גזוטרסה
לא צוין.	+		חומרי גמר

הערות	לא	כן	
הוצג פרט מצללה בקני"מ 1:50 – תכנית + חתך, לרבות ציון החומר (ברזל ועץ) והמרווחים כנדרש בתקנות התכנון והבנייה.		+	פרט מצללה

הערות נוספות:

1. בקומה ה' (קומה עליונה), בתכנית ובחתך ב-ב מוצגת בניה קשיחה כקיימת מעבר לקונטור הקומה הקיימת, מעבר לקו הבניין הצדדי צפוני, בניגוד למאושר בהיתר ולהוראות התכנית. לא ניתן לאשר.
2. הוגש תשריט בית משותף המציג שהשטח המבוקש להרחבה מוצמד לבעלת תת חלקה 15, מבקשת הבקשה.
3. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה מהסיבות הבאות:
 - א. הקומות בהן מבוקשים השינויים מוצגות באופן חלקי ולא סומנו כל השינויים המבוקשים ביחס למאושר בהיתר.
 - ב. בחתך ב-ב סומן כמבוקש פתח אוורור מקלט קיים.
 - ג. הוגשו 2 מפות מדידה עם קו בניין אחורי שונה.
 - ד. לא צוין חץ צפון על גבי התכניות.
 - ה. קיים חוסר התאמה בין הכותרות בתכניות למוצג בחתכים.

חו"ד מכון רישוי

סטפני וויגינטון 16/05/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון

תנועה וחניה

תקן חניה להרחבת דירה קיימת הוא 0 ולכן אין צורך באישור תחנת תנועה בזמן ההיתר.
המלצה: לאשר את הבקשה

אצירת אשפה

אין צפי לגידול נפחי אשפה בשל שינוי זה - מאושר פטור.
המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.
המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

מאושר מבחינת נושאים אדריכליים הנבדקים ע"י מכון הרישוי, שאר הנושאים יבדקו ע"י מהנדס הרישוי.
המלצה: לאשר את הבקשה

קונסטרוקציה

נבחנה עמידה בדרישות להגשת בקשה לפי תמ"א 38 ונמצא שניתן להגיש את הבקשה לדיון בוועדה במסלול תמ"א 38.
המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולוזרסקי 28/06/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס (בניה קיימת בקומת הגג וסומנה בתכנית בצבע צהוב), טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' יניב מיליס)

לא לאשר את הבקשה להגדלת חדר יציאה לגג המחובר לדירה (צפון מזרחית) בקומה ה' העליונה, בבניין מגורים בן 5 קומות ו- 2 חדרי יציאה לגג מהסיבות הבאות:

1. בקומה ה' (קומה עליונה), בתכנית ובחתיך ב-ב מוצגת בניה קשיחה כקיימת מעבר לקונטור הקומה הקיימת, מעבר לקו הבניין הצדדי צפוני, בניגוד למאוסר בהיתר ובניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
2. מבוקש להגדיל את חדר היציאה לגג בשטח העולה על 40 מ"ר בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
3. מבוקשת מרפסת גזוזטרה בהמשך למרפסת גג בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3 ובניגוד להנחיות המרחביות.
4. גובה חדר היציאה לגג עולה על גובה הבניה שאושרה על הגג בהיתר בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
5. לא הוצגה התאמה עיצובית לבנייה הקיימת, מבוקשת הגבהה נקודתית של מעקה הגג והחלפתו לברזל בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
6. לא הוצגה הגישה אל השטחים המשותפים בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
7. לא הוצגה פריסה סכמתית של יתר חדרי היציאה לגג- תכנית בינוי ועיצוב עתידי לכל הגג בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
8. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה מהסיבות הבאות:
 - א. הקומות בהן מבוקשים השינויים מוצגות באופן חלקי ולא סומנו כל השינויים המבוקשים ביחס למאוסר בהיתר.
 - ב. בחתיך ב-ב בקומת הקרקע סומן כמבוקש פתח אוורור מקלט קיים.
 - ג. הוגשו 2 מפות מדידה עם קו בניין אחורי שונה.
 - ד. לא צוין חץ צפון על גבי התכניות.
 - ה. קיים חוסר התאמה בין הכותרות בתכניות למוצג בחתכים.
 - ו. לא צוינו חומרי הגמר על החזיתות ובהתאמה למצב הקיים.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0349-22-1 מתאריך 02/11/2022

- לא לאשר את הבקשה להגדלת חדר יציאה לגג המחובר לדירה (צפון מזרחית) בקומה ה' העליונה, בבניין מגורים בן 5 קומות ו- 2 חדרי יציאה לגג מהסיבות הבאות :
1. בקומה ה' (קומה עליונה), בתכנית ובחתיך ב-ב מוצגת בניה קשיחה כקיימת מעבר לקונטור הקומה הקיימת, מעבר לקו הבניין הצדדי צפוני, בניגוד למאוסר בהיתר ובניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 2. מבוקש להגדיל את חדר היציאה לגג בשטח העולה על 40 מ"ר בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 3. מבוקשת מרפסת גזוזטרה בהמשך למרפסת גג בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3 ובניגוד להנחיות המרחביות.
 4. גובה חדר היציאה לגג עולה על גובה הבניה שאושרה על הגג בהיתר בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 5. לא הוצגה התאמה עיצובית לבנייה הקיימת, מבוקשת הגבהה נקודתית של מעקה הגג והחלפתו לברזל בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 6. לא הוצגה הגישה אל השטחים המשותפים בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 7. לא הוצגה פריסה סכמתית של יתר חדרי היציאה לגג- תכנית בינוי ועיצוב עתידי לכל הגג בניגוד להוראות תכנית 3616א, רובע 3.
 8. הבקשה כפי שהוגשה מקשה על בדיקתה מהסיבות הבאות:
 - א. הקומות בהן מבוקשים השינויים מוצגות באופן חלקי ולא סומנו כל השינויים המבוקשים ביחס למאוסר בהיתר.
 - ב. בחתיך ב-ב בקומת הקרקע סומן כמבוקש פתח אוורור מקלט קיים.
 - ג. הוגשו 2 מפות מדידה עם קו בניין אחורי שונה.
 - ד. לא צוין חץ צפון על גבי התכניות.
 - ה. קיים חוסר התאמה בין הכותרות בתכניות למוצג בחתכים.
 - ו. לא צוינו חומרי הגמר על החזיתות ובהתאמה למצב הקיים.