

כ"ו כסלו תשפ"ג
20 דצמבר 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0415 תאריך: 18/12/2022 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)	נטלר יפעת	יהושע בן נון 83	0190-083	22-1610	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1610	תאריך הגשה	28/09/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	יהושע בן נון 83 רחוב יהושע בן נון 81	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	144/6958	תיק בניין	0190-083
מס' תב"ע	תמ"א/1, 58, 1644, 159	שטח המגרש	757

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נטלר יפעת	רחוב יהושע בן נון 81, תל אביב - יפו 6249713
בעל זכות בנכס	נטלר יפעת	רחוב יהושע בן נון 81, תל אביב - יפו 6249713
עורך ראשי	נאמן אסף	רחוב צייטלין 17, תל אביב - יפו 6495507
מתכנן שלד	שפירא דניאל	רחוב התומר 5, חולון 5835224

מהות הבקשה: (אדר' הלל רבין תמרקין)

מהות עבודות בניה
שינויים בבניין מגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומרתף, הכולל 16 יח"ד, ומשרד בקומת המרתף. בקומה ד': שינויים פנימיים בתוך דירה, כולל שינויים במדרגות פנימיות לחדר יציאה על הגג. בקומת הגג: שינויים פנימיים בחדרי היציאה לגג, תוספת של כ-11 מ"ר לבנייה על הגג בחזית הצפונית (חזית צדדית), תוספת פרגולה בשטח של כ-30 מ"ר והגבהת קומת הגג.

מצב קיים:

בניין מגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומרתף, הכולל 16 יח"ד, ומשרד בקומת המרתף.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
1201	1932	הקמת בניין בן קומה אחת.
59	1971	הקמת בניין חדש בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומקלט במרתף, הכולל 16 יח"ד.
975	1975	סידור משרד למקצוע חופשי בקומה התחתונה.
-	1980	הגדלת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מתוך הדירה ומרפסת גג.
3-200326	2000	שינוי פנימי, הגדלת חדר היציאה לגג ואטימת הכניסה לחדר היציאה לגג מחדר המדרגות הכללי.
1-220328	2001	בניית מדרגות חיצוניות ופתיחת דלת במרתף בחזית הדרומית.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 18 חלקות משנה בבעלות פרטית. הבקשה חתומה ע"י מבקשי הבקשה וכן ע"י בעל הזכות בנכס. נשלחו הודעות ליתר בעלי הזכויות שלא חתמו על הבקשה ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתכנית 3616א (רובע 3) - רחוב לא ראשי ולא מסחרי, מחוץ לאזור ההכרזה.

סטייה	מוצע	מותר	
	<p>לפי קובץ חישוב השטחים, מבוקש חדר יציאה לגג בשטח של 39.99 מ"ר.</p> <p>בהתאם למדידה גרפית וחישוב עורך, התכסית על הגג לרבות בנייה עתידית הינה כ-123 מ"ר.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>40 מ"ר לחדר יציאה ותכסית כוללת שלא תעלה על 65% משטח הגג, לפי הקטן מבניהם.</p> <p><u>לפי מדידה גרפית:</u> שטח הגג 348.75 מ"ר.</p> <p>65% משטח הגג מהווה כ- 226.7 מ"ר (כולל חדר מדרגות, חדרי יציאה לגג קיימים + בנייה עתידית).</p> <p>בניית חדרי יציאה לגג יותרו מעל קומה עליונה ששטחה לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובליטות.</p>	<p>חדר יציאה לגג: שטח/ תכסית</p>
	<p>2.85 מ'</p> <p>4.50 מ'</p>	<p>גובה חדר כגובה קומה טיפוסית בבניין ולא יעלה על 3.00 מ' מרצפה עד תקרה.</p> <p>4.50 מ' גובה מרבי כולל מעקה גג עליון ו- 5.00 מ' כולל מתקנים טכניים ומעלית על הגג העליון (בבנייה עם גג שטוח)</p>	<p>גובה:</p>
	<p>מוצעת גישה למערכות טכניות משותפות קיימות ע"ג גג גרעין מדרגות כללי באמצעות סולם ופתח יציאה לגג משטח גרעין המדרגות.</p>	<p>הבטחת גישה לשטחים המשותפים ודרכם לכל המתקנים הטכניים המשותפים לכל הבניין.</p>	<p>שטחים משותפים:</p>
	<p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p> <p>בהתאם להוראות התכנית.</p>	<p>חדרי היציאה לגג ייבנו צמודים זה לזה ולשאר החלקים הבנויים בגג.</p> <p>בקשה לבנייה של חלק מחדרי היציאה לגג תכלול פריסה סכמתית של יתר חדרי היציאה לגג- תכנית בינוי ועיצוב עתידי לכל הגג.</p> <p>תידרש התאמה עיצובית של הבנייה החדשה לבנייה הקיימת בהיתר (כולל התאמת גבהים) וחומרי גמר.</p>	<p>הוראות עיצוב:</p>
	<p>1.20 מ' ממעקה גג צפוני.</p> <p>1.20 מ' ממעקה גג מזרחי.</p> <p>3.00 מ'</p>	<p>1.20 מ'</p> <p>3.00 מ' כולל גובה הקורות העליונות.</p>	<p>מצללה על הגג:</p> <p>נסיגה ממעקה הגג</p> <p>גובה</p>

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצעות פרגולות בגודל של כ- 40 מ"ר		X	מצללה על הגג: מצללה מותרת בשטח של 50 מ"ר או 1/4 משטח הגג, לפי הגדול יותר
		X	המרווח הפתוח בין חלקי הפרגולה האטומים יהיה לפחות 40% משטחה, מחולק שווה בכל השטח המקורה.
		X	קונסטרוקציה קלה
		X	חומרים - עץ ומתכת.

חו"ד מכון רישוי**נדב פרסקו 31/10/2022**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי מרינה בשם נדב פרסקו

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה.

בקרת תכנ 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 נוספות:**נכסים - מירי גלברט 29/06/2022**

חלקה 144 בגוש 6958 בבעלות פרטיטת. אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' הלל רבין תמרקין)

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין מגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומרתף, הכולל 16 יח"ד, ומשרד בקומת המרתף, הכוללים: שינויים פנימיים, תוספת שטח על הגג בחזית צדדית, תוספת פרגולה והגבהת קומת הגג.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכנ.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכנ לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכנ הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

הערות

עמ' 4

0190-083 22-1610 21-01540

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-22-0415 מתאריך 18/12/2022

לאשר את הבקשה לשינויים בבניין מגורים בן 4 קומות וקומת גג חלקית מעל קומת עמודים ומרתף, הכולל 16 יח"ד, ומשרד בקומת המרתף, הכוללים: שינויים פנימיים, תוספת שטח על הגג בחזית צדדית, תוספת פרגולה והגבהת קומת הגג.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן לפי תקנה 52 (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום כל התשלומים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק.

תנאים בהיתר

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה