

ז' שבט תשפ"ג
29 ינואר 2023

פרוטוקול

ישיבה: 1-23-0038 תאריך: 25/01/2023 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)	שנער נילי	אוישקין 36	0202-036	22-1894	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-1894	תאריך הגשה	27/11/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	אוסישקין 36	שכונה	הצפון הישן - החלק הצפוני
גוש/חלקה	60/6963	תיק בניין	0202-036
מס' תב"ע	תמ"מ 2/5, תמ"א 1/58, 3616א, 2710, 191	שטח המגרש	281

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שנער נילי	רחוב אוסישקין 36, תל אביב - יפו 6259133
בעל זכות בנכס	שנער נילי	רחוב אוסישקין 36, תל אביב - יפו 6259133
עורך ראשי	כהן עדי	רחוב הזוהר 23, תל אביב - יפו 6250716
מתכנן שלד	מידד אמנון	רחוב צה"ל 78, תל אביב - יפו 6993439

מהות הבקשה: (הילה חדד)

מהות עבודות בניה
שינוי קונטור חדר יציאה לגג קיים מתוקף היתר מס' 38 והרחבתו ל- 40 מ"ר.

מצב קיים:

בבניין קיים בן 5 קומות וחדר יציאה על הגג המכיל 4 יחידות דיור, הבנוי בקיר משותף עם הבניין השכן ממערב בכתובת אוסישקין 34.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
38	15/08/1982	בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת קרקע מפולשת לחניה (4 מקומות חניה) וחדר יציאה לגג המכיל 4 יח"ד.
21-0345 בקשת רישוי		בקשת רישוי (טרם נחתם ההיתר) עבור תוספת ממ"דים בעורף הבניין לכל יח"ד בבניין.

בעלויות:

בהתאם לרישום בנסח הטאבו הנכס רשום כבית משותף בן 4 תתי חלקות, כולן בבעלות פרטית. מפרט הבקשה חתום ע"י המבקשת שהינה בעלת זכות בתת חלקה 4 אליה מוצמד הגג (בהתאם לתשריט בית משותף). נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

בנייה על הגג: התאמה לתכנית 3616א', אזור רובע 3 מחוץ לתחום אזור ההכרזה.

מותר	מוצע	סטייה
65% משטח הגג או הקומה הטיפוסית- הקטן מביניהם	בהתאם למותר	
השטח המרבי של חדר יציאה לגג לא יעלה על 40 מ"ר	מבוקש חדר יציאה לגג בשטח 40 מ"ר	
תכנית 3616א' סעיף		

סטייה	מוצע	מותר	
לא צויין. ירשם כתנאי טכני.	מבוקש חדר יציאה לגג בהתאמה לבניה קיימת על הגג (מעלית) 2.55 מ' 3.70 מ' לא ניתן לבדיקה שכן לא צויינו חומרי הגמר עבור חדר היציאה לגג	4.1.4 ח' (2): "במידה וקיימת בנייה על הגג או חדרי יציאה לגג מכח תכניות קודמות, תידרש התאמה עיצובית של הבנייה לבנייה הקיימת כולל התאמת גבהים, חומרי גמר, הכל בכפוף להוראות תכנית זו". עד 3.00 מ' נטו עד 4.50 מ' בהתאם לבקשה להיתר -21 0345 שליכט צבעוני גוון בהיר ash white	<u>חדר יציאה לגג:</u> <u>מעקה הגג:</u> <u>חומרי הגמר:</u>
נסיגה בהתאם לקונטור הגג לאחר תוספת הממ"ד. לאור כך, הוצאת היתר עבור הבקשה הנ"ל כפופה להפקת היתר בבקשה 21-0345 ר' הערה 1	4.10 מ' 3.00 מ'	בחזית קדמית: 3.00 מ' בחזית אחורית: 2.00 מ'	<u>נסיגות ממעקה הגג:</u>
	בהתאם למותר	שטח הקומה העליונה עליה ייבנו חדרי יציאה לגג הוא לפחות 80% משטח הקומה שמתחתיה לא כולל מרפסות ובליטות.	<u>הוראות בנייה:</u> בנייה מעל קומה עליונה

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
לא הוצג פתרון אוורור עבור חדרי שירותים כנדרש בתקנות התכנון והבניה.	+		<u>אוורור:</u>
2.10 מ'		+	<u>מצללה על הגג:</u> נסיגה ממעקה הגג
2.70 מ'		+	גובה
מוצעת מצללה מעץ		+	גוון וחומרים
מוצג דוד שמש קיים על הגג. מאחר ואושר במסגרת היתר 38, ניתן לאשר.		+	<u>דודי אגירה:</u>

הערות נוספות:

- קיימת בקשה בכתובת אוסישקין 36, מס' 21-0345 עבור תוספת ממ"דים בעורף הבניין לכל יח"ד בבניין, לרבות יח"ד נושאת הבקשה אשר נמצאת בשלב בקרת תכן עירונית. הנסיגה שהתבקשה במסגרת הבקשה הנוכחית לתוספת חדר יציאה על הגג, התבקשה ממעקה הגג העתידי לאחר תוספת הממ"דים. לאור כך, הוצאת ההיתר עבור הרחבת חדר היציאה לגג הקיים, מותנית בהוצאת היתר עבור בקשה 21-0345 לתוספת ממ"דים עבור כל יח"ד בבניין נושא הבקשה.

חו"ד מכון רישוי

סטפני רויטמן 19/09/2022

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי סטפני וויגינטון

אצירת אשפה

אין צפי לגידול בנפח האשפה
המלצה: לאשר את הבקשה

מרחבים מוגנים - טיפול בפטורים

מוצג אישור פיקוד העורף מתאריך 12.6.22 לפטור ממיגון
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:**אהרון מיכאלי 07/12/2022**

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי. חדר ממ"ד טרם בנוי בדירה.

חו"ד נוספות:**נכסים - מירי גלברט 11/07/2022**

חלקה 60 בגוש 6963 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י הילה חדר)

לאשר את הבקשה לשינוי קונטור חדר יציאה לגג קיים מתוקף היתר מס' 38 והרחבתו ל- 40 מ"ר.

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.
5. הוצאת ההיתר עבור הבקשה הנ"ל כפופה בהוצאת היתר עבור תוספת ממ"דים בבניין (בקשת רישוי 21-0345).
6. אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

תנאים לתעודת גמר

1. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
3. אישור רשות הכבאות

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

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.
5. הוצאת ההיתר עבור הבקשה הנ"ל כפופה בהוצאת היתר עבור תוספת ממ"דים בבניין (בקשת רישוי 21-0345).
6. אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגוס, לביקורת וקבלת הנחיות.

תנאים לתעודת גמר

1. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
3. אישור רשות הכבאות

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-23-0038 מתאריך 25/01/2023

לאשר את הבקשה לשינוי קונטור חדר יציאה לגג קיים מתוקף היתר מס' 38 והרחבתו ל- 40 מ"ר.

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.
5. הוצאת ההיתר עבור הבקשה הנ"ל כפופה בהוצאת היתר עבור תוספת ממ"דים בבניין (בקשת רישוי 21-0345).
6. אישור רשות הכבאות

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגוס, לביקורת וקבלת הנחיות.

תנאים לתעודת גמר

1. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ וסיומן עד גמר עבודות הבניה.
2. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
3. אישור רשות הכבאות

הערות

עמ' 5

0202-036 22-1894 <ms_meyda>

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה