

כ"ג טבת תשע"ט
31 דצמבר 2018

פרוטוקול

ישיבה: 6-18-0034 תאריך: 30/12/2018 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' הלל הלמן
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר
	ע. מרכזת הועדה וקלדנית הועדה	רחלי קריספל

מס' דף	מהות הבקשה	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38	שלומציון המלכה 20	0491-020	17-2064	1



פרוטוקול דיון רשות רישוי - התנגדות שלומציון המלכה 20

בקשה מספר: 17-2064
תאריך בקשה: 28/12/2017
תיק בניין: 0491-020
בקשת מידע: 0
תא' מסירת מידע:

גוש: 6212 חלקה: 234
שכונה: הצפון החדש - החלק הצ
סיווג: תוספות בניה/תוספת בניה לפי תמ"א 38
שטח: 269 מ"ר

מבקש הבקשה: שטרן קטרין מרגרט
שלומציון המלכה 20, תל אביב - יפו *
שטרן אברהם
שלומציון המלכה 20, תל אביב - יפו *
שטרן אמירה
שלומציון המלכה 20, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה: נבון אדריכלים
דיזנגוף 205, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

כמות קומות לתוספת: 1 כמות יח"ד לתוספת: 2 אחר: תוספת אחרת: תוספת זכויות בניה לפי תוכנית רובעים 4 (לפי תמ"א 38) בניין טעון חיזוק. סגירת קומת עמודים ותוספת יח"ד בקומת הקרקע + קומה מעל בניין קיים.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
זיתוני שדה אורית	רחוב בני דן 10, תל אביב - יפו 6226005	בעלת דירה בקומת הקרקע בבניין הסמוך בקיר משותף עם הבניין הנדון. עיקרי הנימוקים: שלומציון המלכה 22 הוא מבנה במצב לא טוב ובמיוחד הקיר המשותף עם הבניין הנדון ויש חשש כי עבודות הבניה ירעו את המצב הקיים. בנוסף, המהלך העבודות תפגע איכות החיים של הבניין הצמוד ובמיוחד הדירה הנמצאת בקיר המשותף.

התייחסות להתנגדויות:

1. החמרה ופגיעה במצב המבנה הסמוך: היתר הבניה כפוף לבדיקה של מהנדס השלד של הבניין וכן, הגשת חישובים סטטיים. בנוסף, אחריות בעניין תיקון נזקים במידה ויגרמו בידם של יזמי הבניין.
2. מתייתר הצורך בדיון בהתנגדויות לאור כניסת תכנית 3729 א רובע 4 לתוקף והתאמת הבקשה להוראות התכנית התקפה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' חן קורלנדסקי)

1. לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, שינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת קרקע מפולשת וקומת מרתף, הכוללים תוספת ממ"דים לדירות קיימות, סגירת קומת עמודים מפולשת והסדרה בקומה זו יחידת דיור אחת, תוספת קומה עם יחידת דיור אחת וסגירת חדר מדרגות קיים בזכוכית. לאחר השינויים והתוספות יתקבל בניין בן 4 קומות (כולל קומת קרקע) מעל מרתף עבור 4 יח"ד (2 יח"ד קיימות 2- יח"ד חדשות).

2. לאשר פתרון חנייה עבור 2 מקומות חנייה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.
3. לדחות את טענת המתנגדת שכן טענתה מתייתרת לאור כניסת תוכנית א3729 רובע 4 לתוקף והתאמת הבקשה להוראות התוכנית התקפה. לעניין יציבות הבניין השכן, היתר הבניין יהיה חתום על ידי מהנדס שלד כחוק.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. יש להציג מיקום מזגנים לכל הדירות בבניין בהתאם להוראות תכנית א3729
3. התאמת הנסיגות של המתקנים הטכניים על גג עליון בהתאם למותר לפי הוראות תכנית א3729
4. התאמת גובה הגדר הקדמית בהתאמה לגובה הנדרש של 0.7 מ' ופריסת גדרות לפי הנדרש בהנחיות המרחביות.
5. הצגת מתקני תשתית במפרט הבקשה לרבות מד מים, בלוני גז ופילר חשמל לפי הנחיות המרחביות.
6. הסדרת פתרון לאשפה בתוך השטח המיועד לסגירה בתחום קומת העמודים המפולשת וביטול פחי אשפה המוצעים בנישה בגדר קדמית, לפי הוראות תכנית א3729.
7. הסדרת דודים בתוך הדירות בהתאם לנדרש בהנחיות המרחביות.
8. הצגת ייעוד כל השטחים בקומת המרתף בהתאם להוראות תכנית ע'1.

תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים לכל דיירי הבניין ולאי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ שיינתנו לאחר ועדה וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0034-18-6 מתאריך 30/12/2018

1. לאשר את הבקשה לחיזוק הבניין כנגד רעידות אדמה, שינויים ותוספות בבניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת קרקע מפולשת וקומת מרתף, הכוללים תוספת ממ"דים לדירות קיימות, סגירת קומת עמודים מפולשת והסדרה בקומה זו יחידת דיור אחת, תוספת קומה עם יחידת דיור אחת וסגירת חדר מדרגות קיים בזכוכית. לאחר השינויים והתוספות יתקבל בניין בן 4 קומות (כולל קומת קרקע) מעל מרתף עבור 4 יח"ד (2 יח"ד קיימות ו-2 יח"ד חדשות).
2. לאשר פתרון חנייה עבור 2 מקומות חנייה הנדרשים ע"פ התקן ע"י השתתפות בקרן חנייה.
3. לדחות את טענת המתנגדת שכן טענתה מתייתרת לאור כניסת תוכנית א3729 רובע 4 לתוקף והתאמת הבקשה להוראות התוכנית התקפה. לעניין יציבות הבניין השכן, היתר הבניין יהיה חתום על ידי מהנדס שלד כחוק.

בתנאי התאמה להנחיות המרחביות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים אחרי ועדה



1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.
2. יש להציג מיקום מזגנים לכל הדירות בבניין בהתאם להוראות תכנית א3729
3. התאמת הנסיגות של המתקנים הטכניים על גג עליון בהתאם למותר לפי הוראות תכנית א3729
4. התאמת גובה הגדר הקדמית בהתאמה לגובה הנדרש של 0.7 מ' ופריסת גדרות לפי הנדרש בהנחיות המרחביות.
5. הצגת מתקני תשתית במפרט הבקשה לרבות מד מים, בלוני גז ופילר חשמל לפי הנחיות המרחביות.
6. הסדרת פתרון לאשפה בתוך השטח המיועד לסגירה בתחום קומת העמודים המפולשת וביטול פחי אשפה המוצעים בנישה בגדר קדמית, לפי הוראות תכנית א3729.
7. הסדרת דודים בתוך הדירות בהתאם לנדרש בהנחיות המרחביות.
8. הצגת ייעוד כל השטחים בקומת המרתף בהתאם להוראות תכנית ע'1.

תנאים בהיתר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין: שטחים משותפים לכל דיירי הבניין ולאי סגירת המרפסות הפתוחות בכל צורה שהיא.
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ שיינתנו לאחר ועדה וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.

הערות

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