

ד' תמוז תשע"ח
17 יוני 2018

פרוטוקול

ישיבה: 1-18-0108 תאריך: 13/06/2018 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי

	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	אדר' 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/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1)	השלי"ה 2	0231-002	17-1669	1
3	בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	הירקון 224	0027-224	17-1642	2



פרוטוקול דיון רשות רישוי השל"ה 2 בזל 35

גוש : 6957 חלקה : 261	בקשה מספר : 17-1669
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 19/10/2017
סיווג : תוספות בניה/חדר על הגג/עליית גג (לפי ג' או ג'1) מעל בניין קיים בהיתר	תיק בניין : 0231-002
שטח : מ"ר	בקשת מידע : 201601104
	תא' מסירת מידע : 07/08/2016
	מבקש הבקשה : צוקר עוזי
	בזל 35, תל אביב - יפו *
	עורך הבקשה : גרינטל אבישי
	מרשל פייר קניג 28, נתניה *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)

קומה בה מתבצעת התוספת : גג (קומה 17) שטח התוספת (מ"ר) : 23.65 שטח דירה/משרד לאחר תוספת (מ"ר) : 35.65 כיוון התוספת : לחזית מבוקשים שינויים פנימיים הכוללים : קיים סתירה בהיתר 1-930700 הריסת מדרגות לגג ובניית מדרגות חדשות (קיים ונבנה בהתאם להיתר) בקומת הגג (ק-17) לא מופיע הבניה החדשה. בבקשה זו הריסת מדרגות מהיתר בקומת גג (ק-17) להתאמה בין הקומות שבהיתר. תוספת אחרת : הגדלת חדר יציאה לגג התאמה למצב קיים ולהיתרי הבניה שימוש המקום כיום : בהיתר קיים בהיתר מספר 3-930700 מדרגות יציאה לגג בשטח קטן מ-23 מ"ר

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

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד להריסת חדר היציאה לגג הקיים בהיתר ומוצמד לדירה הדרומית באגף הדרומי (שניתן היתר להריסתו במסגרת היתר שינויים קודם) ובניית חדר יציאה לגג חדש בשטח גדול יותר הכולל חדר טכני בצמוד לו עם דלת כניסה נפרדת ממרפסת הגג.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים

תנאים אחרי ועדה

1. הצגת פתרון מיגון ואישור סופי של פיקוד העורף ומכון הרישוי.
2. תיאום מול שמ"מ לעניין מידת השיפוץ הנדרש לפי המבוקש בהתאם להוראות תכנית א.3616.
3. הצגת התייחסות למערכת סולרית בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
4. הצגת התייחסות למיזוג אוויר בהתאם להוראות תכנית א.3616.
5. הריסת הקיר שהוקם ללא היתר בתחום מרפסת הגג בצד המזרחי שהינו כהמשך לחדר הטכני/ מכונות המבוקש והסדרת גובה חדר היציאה לגג למותר בהתאם להוראות תכנית א.3616, כפוף לאישור הפיקוח שכן הנ"ל בוצע.

תנאים בהיתר

הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, לפיה הדירה המבוקשת בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערות

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

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0108-18-1 מתאריך 13/06/2018

לאשר את הבקשה לאישור בדיעבד להריסת חדר היציאה לגג הקיים בהיתר ומוצמד לדירה הדרומית באגף הדרומי (שניתן היתר להריסתו במסגרת היתר שינויים קודם) ובניית חדר יציאה לגג חדש בשטח גדול יותר הכולל חדר טכני בצמוד לו עם דלת כניסה נפרדת ממרפסת הגג.

בתנאי התאמה לקובץ הנחיות, מילוי דרישות מהנדס העיר, תאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים

תנאים אחרי ועדה

1. הצגת פתרון מיגון ואישור סופי של פיקוד העורף ומכון הרישוי.
2. תיאום מול שמ"מ לעניין מידת השיפוץ הנדרש לפי המבוקש בהתאם להוראות תכנית א.3616.
3. הצגת התייחסות למערכת סולרית בהתאם לתקנות התכנון והבניה.
4. הצגת התייחסות למיזוג אוויר בהתאם להוראות תכנית א.3616.
5. הריסת הקיר שהוקם ללא היתר בתחום מרפסת הגג בצד המזרחי שהינו כהמשך לחדר הטכני/ מכונות המבוקש והסדרת גובה חדר היציאה לגג למותר בהתאם להוראות תכנית א.3616, כפוף לאישור הפיקוח שכן הנ"ל בוצע.

תנאים בהיתר

הצגת רישום הערת אזהרה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין, לפיה הדירה המבוקשת בקומה העליונה על כל מפלסיה מהווה יחידת דיור אחת שאינה ניתנת לפיצול.

הערות

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



פרוטוקול דיון רשות רישוי הירקון 224

גוש : 6960 חלקה : 21	בקשה מספר : 17-1642
שכונה : הצפון הישן - החלק הצ	תאריך בקשה : 17/10/2017
סיווג : בניה חדשה/בנייה חדשה תמ"א 38	תיק בניין : 0027-224
שטח : 443 מ"ר	בקשת מידע : 201601333
	תא' מסירת מידע : 22/09/2016

מבקש הבקשה : סופר דוד
המסגר 55, תל אביב - יפו *

עורך הבקשה : קוץ אריה
נחלת יצחק 28, תל אביב - יפו *

תוכן הבקשה (ע"י עורך הבקשה)
במרתפים : מספר מרתפים חדרי עזר אחר : חניה

בקומת הקרקע : אולם כניסה חדר אשפה אחר : מגורים

על הגג : חדר מכונות ומעלית חדר מדרגות כללי

בחצר : גינה שטחים מרוצפים פרגולה גדר בגבולות מגרש בגובה (מטר) : 1.4

חוות דעת מהנדס הועדה : (ע"י זלצר שמואל)

- לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות ומרתף, שחיזוקו כנגד רעידות אדמה נדרש, ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות מלאות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף, המכיל 7 יחידות דיור ו-10 מקומות חנייה, שכן:
1. המבוקש חורג מקו בניין קדמי-מערבי ב-0.23 מ' ע"י הבלטת עמודים ובליטות אדריכליות בכל הקומות, בניגוד להוראות תכנית 3616'א' ולתקנות התכנון והבנייה.
2. המבוקש חורג מקו בניין אחורי-מזרחי ב-0.30 מ' ע"י הבלטת עמודים ובליטות אדריכליות בכל הקומות, בניגוד להוראות תכנית 3616'א' ולתקנות התכנון והבנייה.
3. בקומת הגג החלקית מבוקשת הקמת קירות באזור מרפסת הגג, החורגים ב-2.0 מ' מהנסיגות הדרושות בהוראות תכנית 3616'א'.
4. כל חמש המרפסות המבוקשות הן בחריגה של 2.3 מ"ר מהמקסימום המותר בתכנית 3616'א', סה"כ 11.5 מ"ר חריגה לכל אחת מחמש המרפסות.
5. גובה הבנייה על הגג חורג בכ-2 מ' מהמותר בהוראות תכנית 3616'א'.
6. גובה קומת הקרקע חורגת ב-0.07 מ' מהמותר בהוראות תכנית 3616'א'.
7. אין בתכנון המוצע פתרון למעבי המזגנים לאף אחת מיחידות הדיור, בחריגה מהוראות תכנית 3616'א'.
8. לא מתוכנן מסתור כביסה לאף אחת מהדירות, בחריגה מהוראות תכנית 3616'א'.
9. המתקנים הסולאריים ממוקמים בחריגה מהנסיגות הדרושות ממעקה הגג בכ-0.36 מ'.
10. מבוקשות שתי קומות מרתף בשטח של כל המגרש, ללא שטח לחלחול מי נגר וללא כל פתרון חלופי לנושא, בחריגה מתכנית ע1 ותמ"א 34.
11. חסרה במפרט הבקשה – תכנית פיתוח שטח, בחריגה מהנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
12. לחלק מחדרי השירותים לא מוצע פתרון אוורור, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
13. רוחב החצר האנגלית המתוכננת הינו בחריגה של 1.50 מ' מתקנות התכנון והבנייה.

14. לא מוצגת כלל פריסת גדרות – לא ניתן לבדוק מהתכניות והחתיכים כפי שהוצגו – בחריגה מתקנות התכנון והבנייה.
 15. בחתך א-א מוצג מעין חלל מעל חדר האשפה, בגובה 0.90 מ', שאינו מופיע בתכניות. לא ניתן לאשר חלל זה.
 16. חישוב השטחים אינו תואם את התכניות, חסרים מפרטי חישוב השטחים על גבי התכניות האדריכליות, אי לכך לא ניתן לבדוק את חישוב השטחים.
 17. חוסר התאמה בין חתך א-א לתכניות בכל הנוגע לחזית האחורית.
 18. בכל מפרטי התכניות לא מופיע חץ צפון וקנה המידה של השרטוט.
- טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0108-18-1 מתאריך 13/06/2018

- לא לאשר את הבקשה להריסת בניין מגורים קיים בן 3 קומות ומרתף, שחיזוקו כנגד רעידות אדמה נדרש, ובמקומו הקמת בניין מגורים חדש בן 5 קומות מלאות וקומת גג חלקית מעל קומת קרקע חלקית ו-2 קומות מרתף, המכיל 7 יחידות דיור ו-10 מקומות חנייה, שכן:
19. המבוקש חורג מקו בניין קדמי-מערבי ב-0.23 מ' ע"י הבלטת עמודים ובליטות אדריכליות בכל הקומות, בניגוד להוראות תכנית 3616'א' ולתקנות התכנון והבנייה.
 20. המבוקש חורג מקו בניין אחורי-מזרחי ב-0.30 מ' ע"י הבלטת עמודים ובליטות אדריכליות בכל הקומות, בניגוד להוראות תכנית 3616'א' ולתקנות התכנון והבנייה.
 21. בקומת הגג החלקית מבוקשת הקמת קירות באזור מרפסת הגג, החורגים ב-2.0 מ' מהנסיגות הדרושות בהוראות תכנית 3616'א'.
 22. כל חמש המרפסות המבוקשות הן בחריגה של 2.3 מ"ר מהמקסימום המותר בתכנית 3616'א', סה"כ 11.5 מ"ר חריגה לכל אחת מחמש המרפסות.
 23. גובה הבנייה על הגג חורג בכ-2 מ' מהמותר בהוראות תכנית 3616'א'.
 24. גובה קומת הקרקע חורגת ב-0.07 מ' מהמותר בהוראות תכנית 3616'א'.
 25. אין בתכנון המוצע פתרון למעבי המזגנים לאף אחת מיחידות הדיור, בחריגה מהוראות תכנית 3616'א'.
 26. לא מתוכנן מסתור כביסה לאף אחת מהדירות, בחריגה מהוראות תכנית 3616'א'.
 27. המתקנים הסולאריים ממוקמים בחריגה מהנסיגות הדרושות ממעקה הגג בכ-0.36 מ'.
 28. מבוקשות שתי קומות מרתף בשטח של כל המגרש, ללא שטח לחלחול מי נגר וללא כל פתרון חלופי לנושא, בחריגה מתכנית ע1 ותמ"א 34.
 29. חסרה במפרט הבקשה – תכנית פיתוח שטח, בחריגה מהנדרש בתקנות התכנון והבנייה.
 30. לחלק מחדרי השירותים לא מוצע פתרון אוורור, בניגוד לתקנות התכנון והבנייה.
 31. רוחב החצר האנגלית המתוכננת הינו בחריגה של 1.50 מ' מתקנות התכנון והבנייה.
 32. לא מוצגת כלל פריסת גדרות – לא ניתן לבדוק מהתכניות והחתיכים כפי שהוצגו – בחריגה מתקנות התכנון והבנייה.
 33. בחתך א-א מוצג מעין חלל מעל חדר האשפה, בגובה 0.90 מ', שאינו מופיע בתכניות. לא ניתן לאשר חלל זה.
 34. חישוב השטחים אינו תואם את התכניות, חסרים מפרטי חישוב השטחים על גבי התכניות האדריכליות, אי לכך לא ניתן לבדוק את חישוב השטחים.
 35. חוסר התאמה בין חתך א-א לתכניות בכל הנוגע לחזית האחורית.
 36. בכל מפרטי התכניות לא מופיע חץ צפון וקנה המידה של השרטוט.
- טיוטת חוות הדעת נשלחה לעורך הבקשה.

חוק התכנון והבניה התשכ"ה 1965

17-1642 עמ' 5



עיריית תל אביב – יפו
מינהל ההנדסה