

ג' אדר ב תשע"ט
10 מרץ 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0070 תאריך: 10/03/2019 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל אביב – יפו

רשות רישוי

--	--	--	--

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	מסלול מקוצר/קירות פיתוח	כוכבי דורון	רובינשטיין ארתור 12א	2288-012	19-0180	1
4	מסלול מקוצר/תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	גברי לבי	צמחי היהודים 21	0990-015	19-0202	2

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0180	תאריך הגשה	29/01/2019
מסלול	מסלול מקוצר	קירות פיתוח עבודות לשיפור הנגישות	

כתובת	רובינשטיין ארתור 12א	שכונה	נופי ים
גוש/חלקה	19/6884	תיק בניין	א2288-012
מס' תב"ע	1א1111, תע"א 1א1111(4)	שטח המגרש	2730 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	כוכבי דורון	רחוב בלוד דוד 2, תל אביב - יפו 6416108
בעל זכות בנכס	שפטלר מיכאל	רחוב דרך בגין מנחם 7, רמת גן 5268102
בעל זכות בנכס	כוכבי דורון	רחוב בלוד דוד 2, תל אביב - יפו 6416108
עורך ראשי	שוחט בנימין	רחוב הנצי"ב 30, תל אביב - יפו 67015
מתכנן שלד	גוטמן יעקב	רחוב הירקון 67, בני ברק 5120613

מהות הבקשה: (דנה בן גל)

מהות עבודות בניה
<p>עבודות פיתוח שטח המגרש, הכוללות:</p> <ul style="list-style-type: none"> - הקמת שבילים בתוך המגרש ובהיקפו; - הקמת קירות תמך, גדרות ומהלכי מדרגות לגישור על הפרשי המפלסים בתחומו; - הקמת רמפה להנגשתו לנכים. <p>כל הבניה, המוצעת בבקשה, קיימת כבר בפועל ואישורה נדרש בדיעבד.</p>

מצב קיים:

<p>המגרש הנדון מיועד לשפ"פ שהינו חלק ממבני מס' 4 לפי תכנית 1א1111. על המגרש קיימים שבילים מרוצפים, מדרגות, רמפה, קירות תמך וגדרות, שנבנו טרם הגשת הבקשה הנוכחית להיתר. מתחת לפני הקרקע של המגרש הנדון קיימות קומות תת קרקעיות (2 קומות מסד – עליון ותחתון וקומת מרתף (-1)), שנבנו כחלק מהבניינים, הקיימים במגרש השכן בגוש 6884 חלקה 38, לפי היתר מס' 13-0837 משנת 2013.</p>

ממצאי תיק בניין:

בתיק הבניין לא מצויים היתרי בניה עבור המגרש הנדון.

בעלויות:

הנכס בבעלות משותפת של 2 בעלי זכות. הבקשה חתומה על ידי שני הבעלים – כוכבי דורון ושפטלר מיכאל.

התאמה לתע"א 1א1111(4):

הערות	כן	לא
- תכנון השפ"פ	+	
- הסכמת נאמן השפ"פ	+	

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
התאמה לתקנות:		

	+	- מדרגות חיצוניות
--	---	-------------------

הערות נוספות:

1. הוגש אישור מורשה נגישות עבור השינויים המבוקשים במסגרת פיתוח השטח של המגרש הנדון.
2. נאמן השפ"פ- עו"ד דורון כוכבי חתם ע"ג מפרט ההגשה.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברוורמן 18/02/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברוורמן לתשומת לבכם: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

גנים ונוף
=====

הוטען אישור נאמן השפ"פ להתאמת התכנית לתכנית העיצוב.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

אדריכלות מכון הרישוי
=====
אין הערות לתכנון המוצע.
התכנון מאושר.

המלצה: להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי
=====

המלצה: להעביר לוועדה לאישור
יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור: http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

יוליה כץ 31/01/2019

התוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י דנה בן גל)

לאשר את הבקשה לעבודות פיתוח שטח המגרש.

הערות

1. ההיתר הינו עבור פתוח שטח בלבד ואינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה: החלטה מספר 1 רשות רישוי מספר 1070-19-1 מתאריך 10/03/2019

לאשר את הבקשה לעבודות פיתוח שטח המגרש.

הערות

- ההיתר הינו עבור פיתוח שטח בלבד ואינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ואינה כלולה בהיתר זה.

עמ' 3

א2288-012 19-0180 <ms_meyda>

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0202	תאריך הגשה	31/01/2019
מסלול	מסלול מקוצר	תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים ניצול חלל גג רעפים	

כתובת	רחוב צמחי היהודים 21	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	274/6649	תיק בניין	0990-015
מס' תב"ע	ע1, ג1, 633, 2571	שטח המגרש	1547 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גברי יוגב	רחוב צמחי היהודים 21, תל אביב - יפו 6905424
מבקש	גברי לבי	רחוב צמחי היהודים 21, תל אביב - יפו 6905424
בעל זכות בנכס	גברי יוגב	רחוב צמחי היהודים 21, תל אביב - יפו 6905424
בעל זכות בנכס	גברי לבי	רחוב צמחי היהודים 21, תל אביב - יפו 6905424
עורך ראשי	רוזנפלד זרקה לירון	רחוב ברודצקי 15, תל אביב - יפו 6905126
מתכנן שלד	מזרחי תמיר	רחוב המלאכה 2, רעננה 4366101

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

מהות עבודות בניה
הריסת עליית גג קיימת, והקמתה מחדש עם ניצול חלל גג הרעפים, עבור היחידה בכניסה האמצעית, בכתובת צמחי היהודים 21.

מצב קיים:

על מגרש פינתי בין הרחובות צמחי היהודים ושביל ברלינר קיים מבנה טורי למגורים בן 7 יחידות צמודי קרקע בני 2 קומות וגג רעפים (קוטגיים הבנויים בקירות משותפים).

ממצאי תיק בניין:

שנה	היתרים רלוונטיים	תיאור
1966	354	הקמת בניין בן 2 קומות המכיל בשתי הקומות ביחד 7 יחידות דיור (קוטגיים) צמודי קרקע, הבנויים בקיר משותף.
1998	1-980989	תוספות ושינויים - שינוי בחזיתות ניצול חלל גג רעפים, ביחידת הדיור נשואת הבקשה (בכתובת צמחי היהודים 21).
2006	06-1166	תוספת בניה עבור היחידה נשואת הבקשה הכוללת: תוספת בניה ושינויים בקומת המרתף, קומת קרקע, שינויים בחלוקת השטחים, שינויים בחזיתות בקומה השנייה ובעליית הגג, שינויים בפיתוח שטח.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף, הבקשה חתומה ע"י המבקשים המהווים כבעלים של חלקת משנה מספר 4 (בעלי יחידת קוטג'). מבדיקת נסח הטאבו עולה כי הגג הינו משותף, ולא מוצמד לדירת הבעלים. לא הוצגו 75% הסכמות. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב ולא התקבלו התנגדויות.

ניצול חלל גג רעפים לפי ג1:

מותר	מוצע	סטייה
------	------	-------

	7 מ' מ'	7 מ' מ'	רום הגג
	40%	40% - 50%	שיפוע הגג
	מוצע מקום לדוד ולשאר המתקנים הטכניים במרפסת עורפית.	מיקום מתקנים טכניים ישולב בתוך חלל הגג המשופע.	בינוי: מתקנים טכניים
	הוצגה תכנית עיצוב גגות עתידית לשאר המבנים הצמודים	התאמה לגגות הקיימים	בינוי והתאמה

הערות נוספות:

- היתר משנת 2006 בוצע וכעת מבקשים להרוס את עליית הגג שנבנתה לפי תכנית ג' בגובה של כ- 6.20 מ' ולבנות עליית גג בגובה של 7.0 מטר לפי תכנית ג1.
- למעשה דירת המבקשים היא הראשונה בבניין הטורי שמבקשים בה מימוש הזכויות לפי ג1, על כן התכנית הראשית כוללת הצעה לבינוי העתידי לשאר הדירות בבניין, כאשר 2 דירות מתוך 7 היחידות, בנויות כבר עם עליית גג לפי ג'.
- יחד עם זאת, לא הוצגה הצעת הבינוי של הגג בנפרד ויש להניח שלא היה ברור למי שקיבל הודעה זו לפי תקנה 36ב', על תכנית הבינוי שהדבר יחייב את שאר היחידות בעת הגשת בקשה למיצוי זכויותיהם בגג.
- כמו כן, לא התקבלו הסכמות של 75% מהבעלים של הבית המשותף כפי שנדרש בהוראות תכנית ג1.

חו"ד מחלקת פיקוח:

אלכס ליסנסקי 18/02/2019

תכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י ריהאם מסרי)

לא לאשר את הבקשה, שכן מדובר בבית משותף, (הגג לא מוצמד לדירת המבק/הבעלים) ולא הוצגו 75% הסכמות. רשות הרישוי תהיה מוכנה לדון בבקשה חדשה שתוגש ותצורף לכך הסכמת 75% הסכמות ולאחר שקובץ התכנון העתידי של גג הבניין לכל 7 היחידות יועבר לעיון כל בעלי היחידות בבניין.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-19-0070 מתאריך 10/03/2019

לא לאשר את הבקשה, שכן מדובר בבית משותף, (הגג לא מוצמד לדירת המבק/הבעלים) ולא הוצגו 75% הסכמות. רשות הרישוי תהיה מוכנה לדון בבקשה חדשה שתוגש ותצורף לכך הסכמת 75% הסכמות ולאחר שקובץ התכנון העתידי של גג הבניין לכל 7 היחידות יועבר לעיון כל בעלי היחידות בבניין.