

י"א אלול תשע"ט
11 ספטמבר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0241 תאריך: 11/09/2019 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	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל אגף רישוי ופיקוח על הבניה	אדרי' הלל הלמן	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	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	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	נבון שאול	המגיד 6א	א0073-006	19-0870	1
5	תוספות בניה/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	גלס יאיר	רכטר זאב אדרי' 8	0873-026	19-0916	2
8	רישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין		שטריקר 9	0494-009		3

רשות רישוי

14/07/2019	תאריך הגשה	19-0870	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות בניה	תוספות ושינויים
			מסלול

כתובת	המגיד א6	שכונה	לב תל-אביב
גוש/חלקה	5/7434	תיק בניין	א0073-006
מס' תב"ע	ג, 9009, 2720, 2710, 2268	שטח המגרש	289

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	נבון שאול	רחוב המגיד א6, תל אביב - יפו 6522435
בעל זכות בנכס	נבון שאול	רחוב המגיד א6, תל אביב - יפו 6522435
עורך ראשי	בויום אריאל	רחוב ויזל 11, תל אביב - יפו 64241
מתכנן שלד	מזרחי תמיר	ת.ד. 2639, רעננה 43000

מהות הבקשה: (יאנה פיצ'ו/קין)

מהות עבודות בניה

אישור בדיעבד לתוספת בנייה למפלס העליון של דירת דופלקס הצפונית על ידי קירוי מרפסת גג בגג רעפים וסגירתה. התוספת נמצאת בחזית הקדמית של הבניין. תוספת מקום חנייה אחד בשטח המגרש בקומת הקרקע החלקית.

* כל הבניין למעט השטח בו מבוקשים השינויים סומן במפרט ההגשה כ"לא שייך לבקשה".

מצב קיים:

בניין בן 5 קומות (כולל קומת קרקע חלקית) ובנייה חלקית על הגג, סה"כ 8 יח"ד. לפי חו"ד מחלקת הפיקוח המבוקש בנוי במלואו.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
392	הקמת בניין בן 5 קומות כולל קומת קרקע חלקית, בקומות הטיפוסיות (בי, ג', ד', ה') 2 יח"ד בכל קומה וחדר כביסה על הגג.	11/10/1974	
	הקמת 2 חדרי יציאה לגג מ-2 הדירות העליונות בבניין.	16/01/1976	
3-84	קירוי וסגירת מרפסת לחזית קדמית בקומה רביעית. הקמת חדר יציאה לגג המחובר ע"י מדרגות הפנימיות לדירה בקומה הצפונית בקומה הרביעית.	06/09/1987	
14-0846	שינויים בבניין מגורים הקיים בן 5 קומות כולל קומת עמודים מפולשת, עם 2 חדרי יציאה לגג, הכוללים: הרחבת חדר יציאה לגג המחובר לדירה שבקומה העליונה. שינויים בדירה הדרומית העליונה, סגירת מרפסת אחורית קיימת בבנייה קשיחה והרחבת הדירה במרווח האחורי ובצדדים.	29/09/2014	

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בעל 8 תתי חלקות והמבקש בעל תת חלקה מס' 7 עם הצמדות בגג ובקרקע. המבקש חתום על הבקשה ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2268, 2720 אזור לב העיר)

מספר קומות וזכויות בנייה	מותר	מוצע	סטייה
מספר קומות וזכויות בנייה	בהתאם להוראות התכנית תותר תוספת עד 5 קומות מגורים מעל קומת עמודים מפולשת. התוספת תהיה ע"י מימוש השטחים הבלתי מנוצלים במסגרת קווי הבניין. שטח במסגרת קווי הבניין 108 מ"ר, כאשר 68 מ"ר מתוכם נוצלו. כך שבהתאם לחישוב חלק היחסי של המבקש ניתן להוסיף שטח של 7 מ"ר בלבד.	מבוקשת השלמת הקומה החמישית הקיימת ע"י הרחבת מפלס העליון של הדירה הצפונית. מוצעת תוספת שטח של כ-25 מ"ר, לעומת 7 מ"ר המותרים (לפי החלק היחסי של זכויות המבקש ברכוש המשותף). המוצע מהווה הגדלת זכויות בכ- 18 מ"ר מעבר למותר.	הגדלת זכויות בנייה מעבר למותר בכ- 18 מ"ר.
הנחיות עיצוב לתוספות בנייה בלב העיר	בהתאם לסעיף 1.2 א' ו- ב' בהנחיות העיצוב בלב העיר: צורת הגג: צורת הגג תשתלב באופיו הארכיטקטוני של הבניין הקיים. יש להימנע מגגות רעפים במבנים שבהם קירוי זה איננו מתבקש מאופיו הארכיטקטוני של הבניין הקיים. גמר הגג: ריצוף או פיזור אגרגטים, כולל שטחי הגגות שאינם כלולים בתוספת.	המבוקש אינו תואם את הנחיות העיצוב בלב העיר. צורת הגג וגמר הגג: מעל התוספת המבוקשת מוצע גג רעפים בניגוד לאופי הגגות בבניין הנדון. ייצוין שבסביבה קיימים בניינים עם גגות רעפים, אך מבדיקה עולה כי הגגות הנ"ל נבנו ללא היתר.	מוצע גג רעפים בניגוד להוראות הנחיות העיצוב בלב העיר.

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא
גודל חדרים - אזור	*	*
מערכות טכניות		*

הערות נוספות:

1. מקום חנייה הנוסף המוצע לא אושר ע"י תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.
2. חשוב לציין כי בנוסף לאמור לעיל נמצא כי הבנייה מוצעת מחוץ לקווי הבניין הצדדי והקדמי מבלי שהוכח שברשות המבקש יש זכויות לצורך כך. הדבר שעלול לפגוע גם במימוש זכויות ע"י הדירה השנייה בקומה העליונה.

חוו"ד מכון רישוי שרה לסקה 06/08/2019

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה בובליל אדר' שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

הבקשה כוללת: הרחבת דירה קיימת דרישת התקן: 0 מקומות חניה מתוכנן: 1 מקום חניה בחצר האחורי

חוות דעת

1. מקום חניה המתוכנן לא מאושר כי הוא מפריעה לחניות הקיימות
2. יש לרשום "חניות קיימות לפי ההיתר" על גבי חניות המסומנות

יש להגיש תכנית המתוכננת לאחר הועדה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור בכפוף לתיקונים

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה קיים באמצעות : חדר אשפה עם מכלים
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף לאחר ועדה
המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

אדריכלות מכון הרישוי

אין נגיעה בקרקע על כן לא נדרשים תיקונים.
המלצה : להעביר לוועדה לאישור

סיכום מכון הרישוי

המלצה : להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים

חו"ד מחלקת פיקוח: אוסקר סילביו קריקון 27/03/2019

המבוקש בנוי במלואו

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י יאנה פיצ'וזה'קין)

לא לאשר את הבקשה לתוספת בניה למפלס העליון של דירת הדופלקס הצפונית ע"י קירוי מרפסת גג הצמודה לדירה
ע"י גג רעפים משופע וסגירת השטח המקורה.
תוספת מקום חנייה אחד בשטח המגרש בקומת הקרקע החלקית, שכן :

- אינה תואמת את הנחיות העיצוב בלב העיר וכוללת גג רעפים ואינה תואמת את אופיו הארכיטקטוני של הבניין.
- כוללת תוספת שטח מעבר למותר (25 מ"ר לעומת כ-7 מ"ר לפי החלק היחסי של המבקש ברכוש המשותף) ומהווה הגדלת זכויות מעבר למותר.
- מקום חנייה הנוסף המוצע לא אושר ע"י תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.
- הוגשה ללא פתרון למערכת סולרית על גג הבניין בניגוד לתקנות חוק התכנון והבנייה.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-19-0241 מתאריך 11/09/2019

לא לאשר את הבקשה לתוספת בניה למפלס העליון של דירת הדופלקס הצפונית ע"י קירוי מרפסת גג הצמודה לדירה
ע"י גג רעפים משופע וסגירת השטח המקורה.
תוספת מקום חנייה אחד בשטח המגרש בקומת הקרקע החלקית, שכן :

- אינה תואמת את הנחיות העיצוב בלב העיר וכוללת גג רעפים ואינה תואמת את אופיו הארכיטקטוני של הבניין.
- כוללת תוספת שטח מעבר למותר (25 מ"ר לעומת כ-7 מ"ר לפי החלק היחסי של המבקש ברכוש המשותף) ומהווה הגדלת זכויות מעבר למותר.
- מקום חנייה הנוסף המוצע לא אושר ע"י תחנת תנועה וחנייה במכון הרישוי.
- הוגשה ללא פתרון למערכת סולרית על גג הבניין בניגוד לתקנות חוק התכנון והבנייה.

חוות הדעת נמסרה לעורך הבקשה.

עמ' 4

0073-006 19-0870 <ms_meyda>

רשות רישוי

מספר בקשה	19-0916	תאריך הגשה	22/07/2019
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה מסלול מקוצר	תוספת חדר יציאה לגג לפי 1ג

כתובת	רכטר זאב אדר' 8 רחוב הזז חיים 28	שכונה	רביבים
גוש/חלקה	935/6623	תיק בניין	0873-026
מס' תב"ע	תעא/7/2589, 1ג, 1ג, 2589	שטח המגרש	5150 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גלס יאיר	רחוב רכטר זאב אדר' 8, תל אביב - יפו 6955108
בעל זכות בנכס	גלס יאיר	רחוב רכטר זאב אדר' 8, תל אביב - יפו 6955108
בעל זכות בנכס	גלס שושנה	רחוב רכטר זאב אדר' 8, תל אביב - יפו 6955108
עורך ראשי	ארליך אירינה	רחוב רוטשילד 61, בת ים 5934422
מתכנן שלד	נדן זכריה	רחוב הזז דב 19, תל אביב - יפו 6341612

מהות הבקשה: (ריהאם מסרי)

מהות עבודות בניה
מבוקש: הגדלת חדר היציאה לגג הקיים מעל הדירה העליונה המערבית, ללא שינוי בגרם מדרגות פנימי המחבר בין שני המפלסים.

מצב קיים:

על המגרש קיימים 3 בנייני מגורים, הבנויים בקיר משותף חלקי, הבניין נשוא הבקשה הינו הצפוני, בכתובת רכטר זאב 8, בן 6 קומות מעל קומת מרתף וחדר יציאה לגג, סה"כ 22 דירות בבניין.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
2-960223	1996	הריסת הבנייה הקיימת על המגרש והקמת מבן חדש למגורים המכיל 3 בניינים מדורגים בגובה מירבי של עד 6 קומות עבור 63 יחידות דיור, עם קומת מרתף משותפת לשלושת הבניינים וחדרי יציאה לגג עבור כל הדירות העליונות.
2-990664	1999	שינויים ותוספות: שינויים פנימיים ובחזיתות בכל הקומות, בניית חדר משאבות בקומת הגג ובניית קיר להסתרת מערכת סולרית בגג העליון.
בין השנים 2000 - 2006 נמצאו היתרים שונים להקמת פרגולות בשאר הבניינים הנמצאים במגרש.		

בעלויות:

הבניין יחד עם הבניינים האחרים בחלקה רשום כבית משותף עם 67 חלקות משנה. חלקות המשנה נמצאות בחלקן בבעלות פרטית וחלקן בבעלות מדינת ישראל, ובחכירה פרטית. על גבי מפרט הבקשה הוצגו חתימת המבקשים הרשומים כבעלים של חלקת משנה מס' 22, לה מוצמד שטח הגג עליו מבוקשת הבנייה. למדינת ישראל ולשאר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ב' ונתלו מודעות בכל כניסה בשאר הבניינים ולא התקבלו התנגדויות.

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג1

סטייה	מוצע	מותר	
	כ-40 מ"ר 41.68% (40 מ"ר)	40 מ"ר	שטח תכסית 65% משטח הקומה (95.95 מ"ר)
	2.63 מ' 3.30 מ'	3.0 מ' 5.0 מ'	גובה - פנימי - כולל מתקנים טכניים
	4.48 מ' 3.80 מ'	1.20 מ' 1.20 מ'	נסיגות מקו חזית : - חזית צדדית - חזית הצדדית-מזרחית
	התכנון המוצע תואם נספח בינוי עתידי ואינו מהווה פגיעה (ראה הערות)	התאמה לגגות הקיימים ואו לנספח הבינוי העתידי של כל חדרי היציאה לגג גישה לגג העליון המשותף	בינוי: מתקנים טכניים
	קיימת גישה מחדר המדרגות הכללי		

הערות נוספות:

- לפי סעיף 9.2.4. ה ניתן לאשר ע"י מהנדס העיר התאמת הנסיגות לחדרי היציאה לגג שהיו קיימים בהיתר ערב אישור תכנית זו.
- כמו כן, בבדיקה במערכת נמצא כי במקביל הוגשה בקשה ראשונה מס' 19-0726, בכתובת רכטר זאב 6, הבניין האמצעי הקיים במגרש הנדון, להגדלת חדר יציאה לגג עבור הדירה העליונה, במסגרת בקשה זו אושר נספח בינוי עתידי.
- יצוין כי, התכנון המוצע אינו מהווה שינוי מהותי לתכנית העיצוב 2589/7 החלה על המגרש.

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

לאשר את הבקשה להגדלת חדר היציאה לגג הקיים מעל הדירה העליונה המערבית, ללא שינוי בגרם המדרגות הפנימי הקיים, בתנאי מילוי תאום תכנון ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. חשבון יציבות
2. הצגת אישור פיקוד העורף.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.

ההחלטה : החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-19-0241 מתאריך 11/09/2019

לאשר את הבקשה להגדלת חדר היציאה לגג הקיים מעל הדירה העליונה המערבית, ללא שינוי בגרם המדרגות הפנימי הקיים, בתנאי מילוי תאום תכנון ובתנאים הבאים:

עמ' 7
0873-026 19-0916 <ms_meyda>

תנאים להיתר

1. חשבון יציבות
2. הצגת אישור פיקוד העורף.

הערות

ההיתר אינו מהווה כל אישור לבנייה הקיימת בתחום המגרש ו/או הבניין ואינה כלולה בהיתר זה.

רשות רישוי

בקשה לרישום הערה על אי התאמה לפי תקנה 29 לתקנות המקרקעין (ניהול ורישום), התשע"ב -2011

פרטי הנכס

גוש/חלקה	חלקת משנה	שטח	מען הנכס
937 / 6212		622 מ"ר	רחוב שטריקר מס' 9

חוו"ד מהנדס העיר (ע"י אדר' ויקטוריה וולודרסקי)

מבוקש לרשום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 16.07.19 החתום ע"י הנד' אילנה אבישי להיתרי בניה מס' 20160806 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 27.07.2016 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
11	תוספת בנייה בשטח 20.30 מ"ר במרפסת לא מקורה בקומה חמישית

החלטת רשות רישוי מספר 1-19-0241 מתאריך 11/09/2019

רישום הערה בדבר אי התאמת הבניין המתואר בתשריט הרישום מיום 16.07.19 החתום ע"י הנד' אילנה אבישי להיתרי בניה מס' 20160806 שניתן ע"י הועדה המקומית בתאריך 27.07.2016 ואחרים, כמפורט להלן:

חלקת משנה	פרוט אי ההתאמות
11	תוספת בנייה בשטח 20.30 מ"ר במרפסת לא מקורה בקומה חמישית