

ד' תשרי תש"פ
03 אוקטובר 2019

פרוטוקול

ישיבה: 1-19-0281 תאריך: 02/10/2019 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)	אלסטר גל	פסטלוצי 38		19-1111	1

רשות רישוי

05/09/2019	תאריך הגשה	19-1111	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות ושינויים	מסלול

כתובת	פסטלוצי 38 שדרות ירושלים 88	שכונה	צהלון ושיכוני חסכון
גוש/חלקה	114/7024	תיק בניין	
מס' תב"ע	תמ"מ 1/5, 9016, 2570	שטח המגרש	525

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	למד אלסטר שיזף	חוף ירושלים 88, תל אביב - יפו 6809024
מבקש	אלסטר גל	חוף ירושלים 88, תל אביב - יפו 6809024
בעל זכות בנכס	למד אלסטר שיזף	חוף ירושלים 88, תל אביב - יפו 6809024
בעל זכות בנכס	אלסטר גל	חוף ירושלים 88, תל אביב - יפו 6809024
עורך ראשי	אינגבר אייל	רחוב השקד 10, גבעת שמואל 5405200
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	%	
מעל	103.95		15.11		
מתחת					
סה"כ	103.95		15.11		

מהות הבקשה: (סרגיי חנוכיב)

מהות עבודות בניה
החלפת גג אסבסט לגג קל תוך הגבתו מעל דירת גג ופירוק הבניה מעל מרפסת הגג הסמוכה לדירה עד מעקה הגג וסידור פרגולה עץ במקומה.

על המגרש הפינתי- 2 מבנים: הבניין הנדון הגובל עם רחובות ירושלים ופסטלוצי, בן 2 קומות ודירה על הגג ומבנה השכן בחזית לרחוב פסטלוצי, בן קומה אחת.

בתיק הבניין לא נמצא כל היתר שמשקף את מצבו הנוכחי של הבניין הנדון כולל הדירה על הגג, אלא היתר משנת 1932 לבניין דו קומתי עם 2 יחידות דור.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 8 תתי חלקות בבעלות רשות הפיתוח ובעלויות פרטיות והבקשה חתומה ע"י המבקשים. לכל הבעלים נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

הערות לבקשה.

1. הבקשה הוגשה להחלפת גג בלבד מעל הדירה העליונה מגג אסבסט לגג קל משופע בניגוד לעקרונות התכנית לעניין צורתו (שילוב גג משופע עם גג שטוח), שיפועי הגג וחומר גמר. שאר הקומות בבניין סומנו כ"לא שייכות לבקשה" שהוגשה בהתייחס לדירה על הגג בלבד.

עמ' 2

19-1111 <ms_meyda>

2. הדירה סומנה כקיימת, ללא ממי"ד, בשטח של כ- 105 מ"ר. בתיק הבניין לא נמצא כל חומר להוכחת קיומה של הדירה במתכונתה הנוכחית ולמעשה הבקשה מהווה אישור מצב קיים של הדירה, אך הוגשה ללא התייחסות לכך, אלא החלפת גג מעליה בלבד. ללא הוכח למועד קיומה של הדירה כמקובל באזור על מנת לראות בה כקיימת בפועל מלפני 1.1.1992.
3. הבקשה הוגשה בצורה שלא מאפשרת בדיקה מרחבית: ללא חישוב שטחים כמקובל, ללא הוכחת הגבהים הנדרשים לבדיקת התאמתה להוראות התכנית.
4. על הנכס חלה תכנית 2570 לפיה הנכס כלול באזור מגורים ד' עם זכויות הבניה של 230% משטח המגרש לשימוש עיקרי ו 55% לשימושים נלווים.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 16/09/2019

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

תנועה וחניה

מדובר בהחלפת גג אסבסט בגג קל לדירה אחת בקומה עליונה ללא תוספת שטח ולכן לא נדרש פתרון חניה- מאושר פטור.
המלצה: לאשר את הבקשה.

כיבוי אש

לא נדרשת התייחסות כיבוי אש.
המלצה: לאשר את הבקשה.

אצירת אשפה

מוצג פתרון אצירת אשפה באמצעות: מסתור אשפה.
נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

מקלוט

ש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפקוד העורף לאחר ועדה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

אדריכלות מכון הרישוי

נכתבו הנחיות מפורטות בתחנה.
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.
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:

סרגיי חנוכיב 21/05/2019

תוכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם נהרס, טרם בנוי

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י סרגיי חנוכיב)

לא לאשר את הבקשה שכן:

- נוגדת הוראות התכנית התקפה ומדיניות עיצוב יפו לעניין צורת הגג ואופן שילוב גג משופע עם גג שטוח, שיפוע הגג וחומרי גמר.
- מהווה אישור מצב קיים של הדירה, אך הוגשה ללא התייחסות לכך, אלא החלפת גג מעליה בלבד ולא הוכח מועד קיומה של הדירה כמקובל באזור על מנת לראות בה כקיימת בפועל מלפני 1.1.1992.

19-1111 <ms_meyda>

- הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית: ללא הוכחת מועד קיום הדירה בפועל במתכונתה הנוכחית על מנת להגדיר כדירה קיימת, ללא הצגת חישוב השטחים כמקובל וללא הוכחת כל המפלסים והגבהים הנדרשים לבדיקת התאמתה להוראות התכנית התקפה.

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0281-19-1 מתאריך 02/10/2019

לא לאשר את הבקשה שכן:

- נוגדת הוראות התכנית התקפה ומדיניות עיצוב יפו לעניין צורת הגג ואופן שילוב גג משופע עם גג שטוח, שיפוע הגג וחומרי גמר.
- מהווה אישור מצב קיים של הדירה, אך הוגשה ללא התייחסות לכך, אלא החלפת גג מעליה בלבד ולא הוכח מועד קיומה של הדירה כמקובל באזור על מנת לראות בה כקיימת בפועל מלפני 1.1.1992.
- הוגשה בצורה שלא מאפשרת בחינה מרחבית: ללא הוכחת מועד קיום הדירה בפועל במתכונתה הנוכחית על מנת להגדיר כדירה קיימת, ללא הצגת חישוב השטחים כמקובל וללא הוכחת כל המפלסים והגבהים הנדרשים לבדיקת התאמתה להוראות התכנית התקפה.