

כ"ה ניסן תש"פ
19 אפריל 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0075 תאריך: 23/03/2020 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	
ע"י ריטה דלל	מהנדס העיר/מזכיר הועדה	אדרי' אודי כרמלי	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד אילן רוזנבלום	
	מרכזת הועדה	עו"ד שרון אלזסר	
	ע. בכירה למרכזת הועדה	לימור קנדיל	

מס' דף	מהות הבקשה	שם המבקש	כתובת הנכס	מספר תיק בניין	מספר בקשה	מס' החלטה
1	מסלול מקוצר/תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	הלפרן רנה	קהילת קובנה 9	0982-009	20-0307	1
4	מסלול מקוצר/סגירת מרפסת מקורה	לנדאו דניאל	מבצע קדש 2	0804-026	20-0347	2
6	מסלול מקוצר/תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	גוין עודד	אביגור 4	2223-004	20-0313	3

רשות רישוי

מספר בקשה	20-0307	תאריך הגשה	24/02/2020
מסלול	מסלול מקוצר	תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	

כתובת	קהילת קובנה 9	שכונה	'נאות אפקה א
גוש/חלקה	543/6625	תיק בניין	0982-009
מס' תב"ע	ע1, מ, ג1, 375, 291, 1740, 1291	שטח המגרש	794

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	הלפרן רנה	רחוב קהילת קובנה 9, תל אביב - יפו 6940070
בעל זכות בנכס	הלפרן רנה	רחוב קהילת קובנה 9, תל אביב - יפו 6940070
עורך ראשי	רוזין טל	חורשה ילין דוד 14, תל אביב - יפו 6296413
מתכנן שלד	רפאלי צבי	רחוב הזיתים 33, גבעת שמואל 5401136

מהות הבקשה: (אורבך מגי)

מהות עבודות בניה

- הקמת חדר יציאה לגג מהדירה העליונה באגף המזרחי, החדר מתוכנן בצמוד לחדר המדרגות הכללי המשותף. וחיבור המפלסים ע"י מדרגות פנימיות ופרגולה בחזית הדרומית.
- תוכנית הרחבה עתידית לבניה על הגג

מצב קיים:

על המגרש קיים בנין מגורים בן 2 קומות מעל קומת העמודים, סה"כ 4 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בנין מגורים בין 3 קומות המכיל: בקומה א' מקלט, הול כניסה, חדר הסקה, חדר אשפה 3 מקומות חניה, שטח פתוח וגדר. בקומה ב' חדר מדרגות, דירה בת 6 חדרים וחדר חשמל, בקומה ג' חדר מגורים, 2 דירות בנות 4 חדרים וחדר חשמל.	1974	162
שינויים בקומת הכניסה ובקומה ב' הוספת חדר מדרגות לגג.	1975	436
הוספת פרגולה ללא כסוי גג וחדר יציאה לגג בבניין בן 3 קומות.	1977	67
הגדלת 2 חדרי יציאה לגג בבניין קיים בין 2 קומות מעל קומת עמודים ומרפסות גג.	1982	1-130

הערה: על אף שניתן היתר ב- 1982 לחדר יציאה לגג, אחד החדרים לא נבנה כפי שרואים בתמונות שצורפו לבקשה.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 4 חלקות משנה. הבקשה חתומה ע"י המבקשת והבעלים גברת הלפרן רנה (תת חלקה מס' 4) שאליה מוצמד הגג. וחתום ע"י 4 ויתר בעלי הזכות בחלקה

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג לפי ג1

מותר	מוצע	סטייה
------	------	-------

סטייה	מוצע	מותר	
	39.99 מ"ר	40 מ"ר	שטח
	53.29% (61.51 מ"ר)	65% משטח הקומה (75.03 מ"ר)	תכנית
	2.70 מ'	2.70 מ'	גובה פנימי
	3.87 מ'	5.0 מ'	- כולל מתקנים טכניים
	2.80 מ'	1.20 מ'	נסיגות מקו חזית:
	1.20 מ'	1.20 מ'	- לחזית צפונית
	5.12 מ'	1.20 מ'	- לחזית מערבית
			- חזית דרומית

הערות:

- הבקשה כוללת סידור גישה לגג העליון דרך חדר המדרגות הראשי.
- החדר המבוקש מוצמד לחדר המדרגות ולחדר היציאה לגג של הדירה הסמוכה
- בעל הדירה העליונה השנייה חתם על תוכנת ההרכבה של הבניה על הגג

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
- הפרגולה מוצעת בצמוד לחדר המדרגות הכללי הקיים ובהתאם להוראות תכנית ג' 1 בנושא שטח, חומר ומרחק עד למעקה הגג.		+	מצללה על הגג: - שטח המצללה - נסיגות בגג - אחוז כיסוי

חו"ד נוספות:

מרחבים מוגנים-מכון רישוי - נדב פרסקו 16/03/2020
מוצג פתרון מיגון על בסיס מקלט קיים. הוטענו מסמכים לקבלת פטור. מסמכים אלה יבדקו לאחר ועדה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אור מגי)

1. לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג מהדירה העליונה באגף המזרחי וחיבור המפלסים ע"י מדרגות פנימיות ופרגולה בחזית הדרומית.
2. לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח לגג המהווה מסגרת מחייבת להשלמת כל בנייה עתידית על הגג

תנאים להיתר

1. הצגת אישור פיקוד העורף למתן פטור מהקמת ממ"ד
2. עמידת הבקשה להיתר ההוראות תכן הבנייה
3. תשלום כל החיובים כאמור בסעיף 45 ו(ד) לחוק

הערות

החלטת רשות הרישוי תקפה ל- 45 יום.

ההחלטה : החלטה מספר 1

3. לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג מהדירה העליונה באגף המזרחי וחיבור המפלסים ע"י מדרגות פנימיות ופרגולה בחזית הדרומית.
4. לאשר את תכנית העיצוב והפיתוח לגג המהווה מסגרת מחייבת להשלמת כל בנייה עתידית על הגג

תנאים להיתר

4. הצגת אישור פיקוד העורף למתן פטור מהקמת ממ"ד
5. עמידת הבקשה להיתר ההוראות תכן הבנייה
6. תשלום כל החיובים כאמור בסעיף 45 ו(ד) לחוק

הערות

החלטת רשות הרישוי תקפה ל- 45 יום.

רשות רישוי

04/03/2020	תאריך הגשה	20-0347	מספר בקשה
	סגירת מרפסת מקורה	מסלול מקוצר	מסלול מקוצר

מערז אביב	שכונה	מבצע קדש 2 רחוב רפידים 26	כתובת
0804-026	תיק בניין	351/6627	גוש/חלקה
72481	שטח המגרש	2308 , 2691 , 2827 , 2308א	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין	מבקש
רחוב מבצע קדש 2, תל אביב - יפו 6998302	לנדאו דניאל		מבקש
רחוב מבצע קדש 2, תל אביב - יפו 6998302	ישראלי אלון		מבקש
רחוב מבצע קדש 2, תל אביב - יפו 6998302	בורנשטיין דורון		מבקש
רחוב מבצע קדש 2, תל אביב - יפו 6998302	ישראלי אלון		בעל זכות בנכס
רחוב מבצע קדש 2, תל אביב - יפו 6998302	בורנשטיין דורון		בעל זכות בנכס
רחוב מנחם בגין 125, תל אביב-יפו	מנהל מקרקעי ישראל		בעל זכות בנכס
רחוב חובבי ציון 61, תל אביב - יפו 63346	הורביץ דבורה		עורך ראשי
חורשה צוקרמן אנטק 14, תל אביב - יפו 6729014	בנדרסקי רוברט		מתכנן שלד

מהות הבקשה: (כהן חן)

מהות עבודות בניה
סגירת 3 מרפסות קיימות בקומת קרקע, קומה א' וב', בחזית הדרומית באגף מערבי קיצוני.

מצב קיים:

על המגרש 5 בניינים טוריים. הבניין הנדון הינו בניין למגורים בן 4 קומות עם 6 כניסות. סה"כ 46 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
הקמת בניין בן 4 קומות	1952	530
הרחבה צפונית של 2 דירות קיימות מערביות ב' וג'.	2013	13-0812
הרחבה דרומית של מרפסות סגורות ופתוחות בכל הדירות בכניסה קיצונית מערבית.	2014	14-0086

יצוין שבבניין שבנדון הוצאו היתרים רבים להרחבות שונות צפוניות ודרומיות.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף (משותף עם גושים/ חלקות : 6636/653 , 6646/82) בנסח הטאבו. על המגרש 11 בניינים הכוללים 446 יח"ד, בבעלות רמ"י ובחכירה לאגודה שיתופית בע"מ "מערז אביב – שכון אנשי צבא קבע". האגודה השיתופית חתומה ע"ג הבקשה וכן בעלים של 2 תתי חלקות (מתוך 46) בנכס הנדון.

ליתר הבעלים בבניין נשלחו הודעות לפי תקנה 336' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2827 , 2308) ולתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- התאמה לנספח בינוי

הערות	לא	כן	
		+	- תכנית בינוי עתידית
		+	- חומרים

הערות נוספות:

הבקשה הוגשה על סמך תיק מידע שלא בתוקף. יחד עם זאת המשכנו בתהליך והואיל והבקשה נקלטה בטעות ואין שינוי במידע שנמסר בשעתו.

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י ויקטוריה ולודרסקי 17/06/2019
תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש בנוי במלואו.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י כהן חן)

לאשר את הבקשה לסגירת 3 מרפסות קיימות בקמת קרקע, קומה א' וב' בחזית הדרומית באגף מעקבי קיצוני.
בתנאים הבאים:

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

תשלום כל החיובים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

- 1.
- 2.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0075 מתאריך 23/03/2020

לאשר את הבקשה לסגירת 3 מרפסות קיימות בקמת קרקע, קומה א' וב' בחזית הדרומית באגף מעקבי קיצוני.
בתנאים הבאים:

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. תשלום כל החיובים כאמור בסעיף 145(ד) לחוק
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבנייה

רשות רישוי

25/02/2020	תאריך הגשה	20-0313	מספר בקשה
תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים		מסלול מקוצר	מסלול

צוקי אביב	שכונה	אביגור 4 רחוב אביגור 6	כתובת
2223-004	תיק בניין	21/6620	גוש/חלקה
3780 מ"ר	שטח המגרש	ג1, 2א1700	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
6937938 יפו רחוב אביגור 4, תל אביב - יפו	גונן עודד	מבקש
6937938 יפו רחוב אביגור 4, תל אביב - יפו	גונן עודד	בעל זכות בנכס
6937938 יפו רחוב אביגור 4, תל אביב - יפו	גונן ליאת	בעל זכות בנכס
69360 יפו רחוב יוניצימן 2, תל אביב - יפו	גל יעקב	עורך ראשי
7547412 ראשון לציון רחוב ארבל 12,	לוי ישראל	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (מסרי ריהאם)

מהות עבודות בניה
הגדלת חדר היציאה לגג, בדירה הדרום מערבית, חיבור בין שני המפלסים ע"י גרם מדרגות פנימי).

מצב קיים:

על המגרש קיים בניין בן 2 אגפים – בני 8 (הצפוני) ו-9 (הדרומי) קומות עבור 68 יח"ד. הבניה המוצעת בבקשה הנוכחית מבוקשת באגף הדרומי של הבניין- בן 9 קומות וחדרי יציאה לגג מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף עבור סה"כ 32 יח"ד, שנבנה לפי היתרים משנים 1986 ו-1987.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
תוספת בניה- תוספת חדר יציאה לגג מעל הדירה הצפון-מערבית בקומה העליונה.	1997	97-0626
הגדלת חדר יציאה לגג מעל הדירה הדרום מערבית בבניין באגף הצפוני, בכתובת אביגור 6.	2018	18-0456

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 68 חלקות משנה. הבקשה חתומה על ידי המבקש שהינו הבעלים של תת חלקה 33 (לו מוצמד הגג שמעל דירתו). לכל יתר הבעלים נשלחו הודעות לפי תקנה 36 ולא התקבלו התנגדויות.
--

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג לפי ג1

סטייה	מוצע	מותר	שטח
	39.82 מ"ר	40 מ"ר	
	47.67 % משטח הגג (39.80 מ"ר)	עד 65% משטח הגג (54.27 מ"ר)	תכסית
	2.99 מ'	3 מ'	גובה פנימי

	3.94 מ'	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	סה"כ (כולל המתקנים הטכניים)
	3.85 מ' 2.15 מ'	2.0 מ' 1.20 מ'	נסיגות -חזית קדמית -חזית צדדית
	+	גישה לשטח משותף	בינוי
	תואם את נספח הבינוי העתידי	התאמה לגגות הקיימים	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	מצללה על הגג: - שטח המצללה - נסיגות בגג

חו"ד מכון רישוי ע"י רינת ברקוביץ' 09/03/2020
להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

מקלוט

=====

יש להציג את המקלט הקיים בתוכנית האדריכלית ולאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

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

לאשר את הבקשה להגדלת חדר היציאה לגג, בדירה הדרום מערבית, חיבור בין שני המפלסים ע"י גרם מדרגות פנימי, בתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון.

2. הצגת חשבון יציבות.

3. תשלום כל החיובים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

הערות

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

ההחלטה: החלטה מספר 3

רשות רישוי מספר 1-20-0075 מתאריך 23/03/2020

לאשר את הבקשה להגדלת חדר היציאה לגג, בדירה הדרום מערבית, חיבור בין שני המפלסים ע"י גרם מדרגות פנימי, בתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. אישור פיקוד העורף לפתרון המיגון.

2. הצגת חשבון יציבות.

3. תשלום כל החיובים כאמור בסעיף 145 (ד) לחוק.

עמ' 8

2223-004 20-0313 19-00622

הערות

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