

ח' סיון תש"פ
31 מאי 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0118 תאריך: 26/05/2020 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	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם-אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדרי' מאיר אלואיל	
	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)	חדד ברק	ניל"י 3	3623-003	20-0373	1
5	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	טל אלי	צונץ 17	3724-017	20-0455	2

רשות רישוי

	09/03/2020	תאריך הגשה	20-0373	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות בניה	תוספות ושינויים	מסלול

קרית שלום	שכונה	ניל"י 3	כתובת
3623-003	תיק בניין	123/6984	גוש/חלקה
500	שטח המגרש	2230 ,2691 ,3/06/21 ,3578 ,503	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב ניל"י 3, תל אביב - יפו 6680014	חדד ברק	מבקש
דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201	רשות מקרקעי ישראל	בעל זכות בנכס
רחוב חובבי ציון 61, תל אביב - יפו 63346	הורביץ דבורה	עורך ראשי
רחוב קציעה 1, צור הדסה 9987500	פינקלשטיין איגור	מתכנן שלד

פירוט שטחים						
סך שטחי שירות			סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים			תיאור
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
				1.07	67.54	מעל
						מתחת
				1.07	67.54	סה"כ

מהות הבקשה: (נעמה רבן)

מהות עבודות בניה
שינויים והרחבה חלקית של הדירה המזרחית בקומה השנייה בהתאם לקונטור דירת השכן מתחתיה שהורחבה על פי היתר עם מרפסת גג לא מקורה בעורף הדירה בבניין קיים למגורים, בן 2 קומות עם 4 יחידות דיור.

מצב קיים:

על המגרש בניין בן 2 קומות ובנייה חלקית על הגג באגף המערבי, סה"כ 4 יח"ד
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
היתר	הרחבת דירת השכן בקומת הקרקע מתחת לדירת המבקש.	1988	5-034
היתר	הרחבת דירת השכן בקומה השנייה באגף המערבי.	1993	930633
היתר	הרחבת דירת שכן, המערבית בקומת הקרקע (טרם מומש).	2019	19-0487

בעלויות:

הנכס בבעלות מינהל מקרקעי ישראל והבקשה חתומה ע"י 3 בעלי הדירות שהם חוכרים בנכס. לבעלים שלא חתמו נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2230 אזור קריית שלום)

מותר	מוצע	סטייה
------	------	-------

סטייה	מוצע	מותר	
	מוצעת תוספת בשטח של כ-11 מ"ר לדירה קיימת בשטח של 56.5 מ"ר. סך כל שטח הדירה לאחר ההרחבה כ-67 מ"ר. ההרחבה מוצעת לכיוון החזית הצפונית ולכיוון החזית הדרומית. אולם הבקשה כוללת סידור מרפסת גג לא מקורה בחזית לרחוב ששטחה (כ6.0 מ"ר) לא נכלל בחישוב השטחים. אולם התכנון אינו תואם את עקרונות התכנית לעניין סידור בניה רציפה. במקרה זה כל עוד לא מומשו את כל השטחים המותרים לדירה, ניתן להסדיר את השטח כשטח אינטגרלי של הדירה תוך הכללתו בשטחים העיקריים במסגרת המותר. שטח התוספת כתוצאה מכך יהיה מעל 12 מ"ר שיחייב פתרון למיגון.	125 מ"ר (במסגרת 25% משטח המגרש, כולל החלק היחסי בחדר המדרגות המשותף) + ממ"ד מכוח התקנות.	שטח דירה
	2.7 מ' 2.5 מ' מלבד למדרגות כניסה לבניין הקיימות בהיתר. בהתאם למותר בהמשך לקונטור דירת השכן בקומת הקרקע עם מרפסת גג לא מקורה בעורף הדירה.	קדמי לרחוב ניל"י- 2.5 מ' לצד- 2.0 מ' לאחור- 4.55 מ'	קווי בניין

התאמה לתקנות:

הערות	כן	לא	
			בנייה במרווחים/בליטות
לא ניתן פתרון למערכת סולרית עבור כל הדירות בבניין.	+	+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - פתרון למערכת סולרית
הבקשה הוגשה ללא הצגת כל המפלסים בתכנית הגגות לרבות קירות מעל מרפסות גג.	+		מרפסת
-הוגשה ללא מתן פתרון לפיתוח השטח ושבילים משותפים לגישה לבניין כפי שנקבע בתקנות התוכנית. -כוללת השלמת הגדרות בפינת המגרש , אך הוגשה ללא התייחסות לשאר הגדרות לרבות הגדר בחזית הקדמית חורגת לתחום הדרך והגדר בחזית האחורית חורגת לתחום המגרש השכן. לא הוגש תצהיר לגבי שייכות הגדרות הנ"ל.	+		פיתוח שטח /גדרות
לא הוגשו חישובים נלווים לתצהיר מהנדס השלד.	+		חיזוק וחישובים סטטיים

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 05/04/2020

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

איכות הסביבה

=====

ניתן אישור הרשות לאיכות הסביבה בנושא זיהום קרקע המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

במגרש ובסביבתו קיימים עצים שפרטיהם בטבלת העצים שהקליד עורך הבקשה במערכת הרישוי. קיימים 3 עצים וכולם לשימור, רק אחד מהם בהגדרת עץ בוגר, כמפורט בטבלה זו.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

מבוקשת תוספת ראשונה של פחות מ-12 מ"ר, לא הוצג פתרון מיגון, יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף

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

טבלת עצים

#	סוג	גובה	קוטר גזע	קוטר צמרת	יעוד	ערך נופי
1	אבוקדו אמריקני	2.5	6.0	1.2	שימור	350
2	הדר לימון	3.0	15.0	2.5	שימור	500
3	הדר תפוז	6.0	25.0	4.5	שימור	3,500

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה בבניין קיים בן 2 קומות עם 4 יחידות דיור, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

- השלמת תכנית פיתוח השטח כולל מתן פתרון לשבילי גישה משותפים בהתאם לנקבע בתקנות התכנית ברוחב שלא יקטן מ-1.10 מ'.
- הצגת תכנית פריסת גדרות עבור גדרות מוצעות להשלמה עם סימון גובה הגדרות לפי הנקבע בתקנות (עד 150 מ') וקו קרקע מ- צדדים.
- סידור חזית רציפה לכיוון הרחוב תוך צירוף שטח מרפסת גג לשטח העיקרי של הדירה במסגרת המותר ועדכון המפרט בהתאם.
- השלמת פתרון למערכת סולרית עבור כל הדירות בבניין בהתאם לנקבע בתקנות.
- פירוק הגדות החוגרות לתחום המגרש השכן/ לתחום הרחוב במידה ושייכות למבקש בכפוף להגשת תצהיר חתום ע"י עורך דין לעינין זה.
- הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
- הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין להנחת דעת חברת שמ"מ.
- מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

- ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
- שיפוץ הבניין להנחת דעת חב' שמ"מ.

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0118 מתאריך 26/05/2020

לאשר את הבקשה לשינויים והרחבת הדירה המזרחית בקומה השנייה בבניין קיים בן 2 קומות עם 4 יחידות דיור, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

- השלמת תכנית פיתוח השטח כולל מתן פתרון לשבילי גישה משותפים בהתאם לנקבע בתקנות התכנית ברוחב שלא יקטן מ-1.10 מ'.
- הצגת תכנית פריסת גדרות עבור גדרות מוצעות להשלמה עם סימון גובה הגדרות לפי הנקבע בתקנות (עד 150 מ') וקו קרקע מ- צדדים.
- סידור חזית רציפה לכיוון הרחוב תוך צירוף שטח מרפסת גג לשטח העיקרי של הדירה במסגרת המותר ועדכון

המפרט בהתאם.

4. השלמת פתרון למערכת סולרית עבור כל הדירות בבניין בהתאם לנקבע בתקנות.
5. פירוק הגדות החורגות לתחום המגרש השכן/ לתחום הרחוב במידה ושייכות למבקש בכפוף להגשת תצהיר חתום ע"י עורך דין לעניין זה.
6. הגשת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
7. הגשת התחייבות לשיפוץ הבניין להנחת דעת חברת שמ"מ.
8. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. שיפוץ הבניין להנחת דעת חב' שמ"מ.

רשות רישוי

	26/03/2020	תאריך הגשה	20-0455	מספר בקשה
	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	תוספות בניה	תוספות ושינויים	מסלול

כתובת	צונץ 17	שכונה	נוה עופר
גוש/חלקה	64/6992	תיק בניין	3724-017
מס' תב"ע	א852, 3/05/12, 2691, 2603 א, 2603	שטח המגרש	2152

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	טל אלי	רחוב צונץ 17, תל אביב - יפו 6819132
בעל זכות בנכס	טל אלי	רחוב צונץ 17, תל אביב - יפו 6819132
עורך ראשי	ארליך אירינה	רחוב רוטשילד 61, בת ים 5934422
מתכנן שלד	וינלס צבי	רחוב ילין דוד 6, תל אביב - יפו 6296406

מהות הבקשה: (נעמה רבן)

מהות עבודות בניה
הרחבת הדירה הצפון- מזרחית בקומה השישית בהתאם לקונטור הרחבה שאושר עבור כל הדירות באגף למעט הדירה הנדונה עבורה אושרה מעטפת.

מצב קיים:

בניין בן 8 קומות, מעל קומת עמודים מפולשת וקומת מרתף עם מקלט, עם סה"כ 32 יח"ד ב-4 אגפים (4 יח"ד בקומה) וחנייה בחצר עם 32 מקומות חנייה.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
3/123	1984	הקמת בניין חדש בן 8 קומות מעל קומת עמודים.
13-1268	2013	שינויים כלפי היתר והרחבת 15 יח"ד ובניית מעטפת עבור 2 דירות בבניין, לרבות הדירה הנדונה, ב-3 אגפים.
15-0398	2015	הרחבת 3 יחידות דיור באגף הצפון מערבי בקומה ראשונה עד שלישית ברצף עם מרפסות מקורות, הרחבת דירה אחת בקומה שלישית מעל ההרחבה הקיימת באגף הדרום מערבי מעל קומת עמודים.
18-0898	2018	הרחבת הדירה הדרום מזרחית בקומה השנייה מעל קומת עמודים תוך מילוי שטח בתחום המעטפת סביב הדירה שאושרה במסגרת היתר להרחבת דירות באגף הנדון.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 32 תתי חלקות, הבקשה חתומה ע"י בעלי הדירה בה מבוקשת ההרחבה ולשאר בעלי הדירות בבניין שלא חתמו נשלחו הודעות ולא התקבלו התנגדויות.
--

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון
		+	- אוורור

הערות	כן	לא
מרפסת	+	ההיתר שהוצא כולל הקמת מרפסות לדירות שהורחבו. המרפסת אושרה גם עבור הדירה הנדונה.
חיזוק וחישובים סטטיים	+	לא הוגשו חישובים נלווים לתצהיר מהנדס השלד.

הערות נוספות:

1. הבקשה כוללת מילוי שטח בתחום המעטפת שאושרה עבור הדירה הנדונה במסגרת היתר משנת 2013 להרחבת 15 דירות בבניין. ההרחבה אושרה בזמנו ע"י רשות הרישוי כתואמת הוראות התכנית 2603 ו-2603 א'. כמו כן הבקשה הנדונה תואמת הוראות התכנית 2603 ו-2603 א' וכוללת השלמת הבנייה בתחום המעטפת הבנויה בהמשך להרחבת שאר הדירות באגף הנדון על פי היתר מס' 13-1268.
2. שטח הדירה לאחר ההרחבה במסגרת 110 מ"ר המותרים.
3. בדומה להרחבות שאושרו, הדירה מוצעת ללא ממ"דים- קיים מקלט בקומת העמודים המפולשת.

חו"ד מכון רישוי

נדב בר 06/04/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נדב בר.

כיבוי אש

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

מקלט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה. המלצה: לאשר את הבקשה.

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:

רומן זייץ 01/12/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י נעמה רבן)

לאשר את הבקשה להרחבת דירה צפון מזרחית בקומה השישית מעל קומת עמודים תוך מילוי שטח בתחום המעטפת המאושרת עבור הדירה, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. סימון חומרי גמר בחזיתות בהתאם לקיים ומאושר בשאר הדירות באגף.
2. הצגת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
3. הצגת התחייבות לשיפוץ להנחת דעת חברת השמ"מ.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. הגשת התחייבות וביצוע שיפוץ הבניין להנחת דעת חב' שמ"מ עם השלמת הרחבת האגף כולו.

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 1-20-0118 מתאריך 26/05/2020

לאשר את הבקשה להרחבת דירה צפון מזרחית בקומה השישית מעל קומת עמודים תוך מילוי שטח בתחום המעטפת המאושרת עבור הדירה, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים להיתר

1. סימון חומרי גמר בחזיתות בהתאם לקיים ומאושר בשאר הדירות באגף.
2. הצגת חישובים סטטיים נלווים לתצהיר מהנדס השלד למסוגלות לשאת בעומסים לפי תקן ישראלי 413 כנגד רעידת אדמה.
3. הצגת התחייבות לשיפוץ להנחת דעת חברת השמ"מ.
4. מילוי דרישות מכון הרישוי.

תנאים בהיתר/תנאי אכלוס

1. ההיתר אינו מקנה כל אישור לבנייה קיימת ומתייחס למפורט בתוכן ההיתר בלבד.
2. הגשת התחייבות וביצוע שיפוץ הבניין להנחת דעת חב' שמ"מ עם השלמת הרחבת האגף כולו.