

כ"ו אב תש"פ
16 אוגוסט 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0217 תאריך: 10/08/2020 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)	סולסי-שלף עיריית-ברכה	חכים אליהו 12	2197-001	20-1042	1

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1042	תאריך הגשה	28/07/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	חכים אליהו 12	שכונה	'רמת אביב ג
גוש/חלקה	218/6631	תיק בניין	2197-001
מס' תב"ע	תעא/1722(11), 1722, 2782	שטח המגרש	5621 מ"ר

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סולסי-שלף עירית-ברכה	רחוב חולדה 12, תל אביב - יפו 6458200
בעל זכות בנכס	שלף ברק	רחוב אבן גבירול 108, תל אביב - יפו 6404629
עורך ראשי	סולסי-שלף עירית-ברכה	רחוב חולדה 12, תל אביב - יפו 6458200
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (אלון טל חנני)

מהות עבודות בניה
<p>שינויים פנימיים וסגירת מרפסות בדיעבד ביח"ד קיימת (דופלקס) בקומות 7-8 (דירה מספר 27) , בבניין מגורים קיים בן 8 קומות מעל קומת כניסה מפולשת ומרתף, עם 3 כניסות (28 יח"ד בכל כניסה, סה"כ 84 יח"ד).</p> <p>השינויים המבוקשים בדירה הנידונה כוללים:</p> <p>במפלס תחתון – קומה 7:</p> <ul style="list-style-type: none"> • הרחבת הדירה ע"ח סגירה חלקית של מרפסות הגג המזרחית. • הרחבת הדירה ע"י סגירת חדר שירות והפיכתו לשטח עיקרי. • שינויים החלוקה פנימית ושינוי בקונטור מדרגות. • שינויים בחזית מזרחית . <p>במפלס עליון – קומה 8:</p> <ul style="list-style-type: none"> • סגירת מרפסת גג שנוצרה כתוצאה מהרחבת מפלס תחתון. • שנינויים פנימיים כולל הוספת חלל כפול סביב מדרגות. • הפיכת מסתור כביסה לעיקרי. <p>לאחר שינויים מדובר על תוספת בניה ב 2 מפלסים בשטח של 27.84 מ"ר.</p>

מצב קיים:

<p>על המגרש קיים בנין מגורים בן 8 קומות מעל קומת כניסה מפולשת ומרתף, עם 3 כניסות (סה"כ 84 דירות, 28 יח"ד בכניסה). (בכל כניסה כתובת שונה –חכים אליהו מס' 8, 10 ו-12 בהתאם). הבקשה הנידונה מדברת על בניין מספר 12 הצפוני ביותר במגרש .</p>
--

ממצאי תיק בניין:

מספר היתר	שנה	תיאור	מספר בקשה
	2019	בקשה זהה במהותה עבור סגירת מרפסת בקומה שביעית וסגירת 2 מרפסות בקומה שמינית , הריסת גגון ובניית פרגולה במרפסת גג בקומה שביעית , ביח"ד קיימת דו מפלסית בקומות 7-8 (דירה מספר 27) , בבניין מגורים קיים בן 8 קומות מעל קומת כניסה מפולשת ומרתף, עם 3 כניסות (28 יח"ד בכל כניסה, סה"כ 84	

	<p>יח"ד). הבקשה נדחתה ע"י רשות רישוי בתאריך 25/07/2019 :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. קיים פער של 315.07 מ"ר בין המבוקש לבין הקיים בהיתר ואין בבקשה התייחסות לפער השטחים הנ"ל. 2. לא הוגש חישוב שטח הדירה לאחר תוספת הבנייה (מותר 220 מ"ר). 3. לא ניתן לאשר תוספת גג קל מבוקש שכן הנ"ל בניגוד לגובה הבינוי הקיים. 4. חישוב השטחים שהוגש אינו תקין ולא בהתאם לתקנות חישוב השטחים (שטח ממוצע ליח"ד בבניין וכו'). 5. לא ניתן לאשר את הבקשה הכוללת בתוכה תוכנית בפורמט PDF, הנ"ל אינו קריא ואינו ניתן לאישור. 6. לא נכתבו כל הייעודים ע"ג התוכנית בדגש על הדירה הנידונה. 7. לא הוצגו 2 חתכים דרך התוספות המבוקשות על מנת להבין את השינוי המבוקש. 8. לא ניתן לאשר את פתרון הניקוז המוצע על גבי התוספת המבוקשת שכן הנ"ל פונה לחזית הקדמית בניקוד לתקנות. 9. לא ניתן לתת חו"ד על החזיתות לאחר השינוי שכן לא הוצגו כל השינויים המבוקשים על גבי החזית. 10. לא ניתן לאשר פרגולה מבוקשת שכן הנ"ל הוגש ללא פרט פרגולה ובניגוד להנחיות לגבי פרגולות בעיר. 		
12-1519	שינויים בחלוקת השטחים ותוספת שטח בקומה התחתונה ובקומה העליונה, בשתי דירות דופלקס קיימות (הדירות הצפוניות (בקומות 7 ו-8 בכניסה האמצעית בבניין מגורים קיים בן 8 קומות מעל קומת כניסה מפולשת ומרתף.	2014	13-1637
12-1005	שינויים פנימיים ותוספת שטח עבור דירת דופלקס, הדרום מערבית, בקומות 7 ו-8 בכניסה הדרומית בבניין מגורים קיים בן 8 קומות מעל קומת כניסה מפולשת ומרתף, עם 3 כניסות.	2013	13-0388
08-0519	שינויים נוספים ואיחוד של 2 דירות בקומות ג' ו-ד' ותוספת בניה בהן ע"י קירוי מרפסות שירות להצמדת שטח לדירה מאוחדת, בבנין קיים מגורים בן 8 קומות מעל קומת כניסה מפולשת ומרתף, עם 3 כניסות, 84 יח"ד.	2009	09-0010
08-1419	שינויים ואיחוד של 2 דירות בקומות ג' ו-ד' ותוספת בניה בהן ע"י קירוי מרפסות שירות להצמדת שטח לדירה מאוחדת, בבנין קיים מגורים בן 8 קומות מעל קומת כניסה מפולשת ומרתף, עם 3 כניסות, 84 יח"ד.	2008	09-0519

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף והבקשה חתומה על ידי המבקשים. ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36 בלא התקבלו התנגדויות.

הערה:

במקום חלה תכנית 2782 המאפשרת תוספת בנייה ל-72 דירות בבניין (מתוך 84 יח"ד). מטרת תב"ע 2782 החלה על המקום הינה שיפור תנאי דיור במסגרת מעטפת הבניינים הקיימת ע"י:

- 1) קירוי וסגירת מרפסות קיימות בקומות א'-ו'.
- 2) יצירת מרפסות מקורות וסגירתן בקומות א'-ו'.
- 3) קירוי וסגירת חלק ממרפסות קיימות בדירות דופלקס בקומות ז'-ח'.
- 4) הגדלת שטחי שירות קיימים בקומת הכניסה לשיפור תפקוד המבנים.

לאור המטרות שצוינו לעיל, התב"ע 2782 מאפשרת את השינויים הבאים כלפי התכנית הראשית:

א. תותר תוספת זכויות בניה להרחבת כל 84 יחידות הדיור בתחום מעטפת המבנים הקיימת כמסומן בתשריט, ולפי הפירוט שלהלן:

1. שטח עיקרי ממוצע של 72 יחידות הדיור, בקומות הטיפוסיות א-ו', לא יעלה על 119 מ"ר.
2. שטח עיקרי ממוצע של 12 יחידות הדופלקס, שבקומות ז-ח', לא יעלה על 220 מ"ר.
3. בקומת הכניסה (קומת עמודים מפולשת) תותר בניה של חדר אחסנה משותף עד 25 מ"ר לכל אחת מהכניסות;
- ב. אופן התוספות וחומרי הבניה והגמר לכל 3 הבניינים, יאושרו במסגרת הבקשה להיתר בניה.

התאמה לתב"ע (תכנית תעא/1722(11), 2782, 1722 אזור רמת אביב ג')

סטייה	מוצע	מותר	שטח דירת דופלקס עליונה
	<p>שטח הדירה הנידונה לאחר תוספת בניה : בקומה 7 : 99.61 מ"ר בקומה 8 : 99.98 מ"ר 199.59 מ"ר סה"כ ב 2 קומות</p> <p>סה"כ עבור 12 יח"ד : 2351.72 מ"ר ובממוצע של 195.97 מ"ר בהתאם למותר.</p>	<p>שטח עיקרי ממוצע של 12 יחידות הדופלקס, שבקומות 7-8, לא יעלה על 220 מ"ר</p>	

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	- גודל חדרים - רוחב מסדרון/פודסט - רוחב חדר מדרגות
מבוקשת הגדלה בדיעבד של מרפסת גג בקומה 7 ומרפסת שירות אשר בנויות בפועל לגובה כל הבניין ועל כן ניתן לאשר את המבוקש, בקומה 8 מבוקשת סגירת מרפסת גג ע"י גג קל והפיכתו לשטח עיקרי אשר נוצר מהרחבה בקומה התחתונה וניתן לאשר שכן הנ"ל עומד בשטחים המותרים		+	מרפסת
מבוקש שינוי לחזית מזרחית ולחזית צפונית, בפועל הנ"ל קיים ואין פגיעה בחזית הבניין וניתן להמליץ לאשר את הנ"ל		+	חזיתות
גג רעפים אינו משתלב עם בנייה קיימת ויש להסדיר את גג הרעפים בתוך קורות עליונות מבטון.	+		התאמה לבינוי קיים

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 04/08/2020

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".

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף. ייבדק ע"י מהנדס הרישוי. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

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:

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלון טל חנני)

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים וסגירת מרפסות עבור ביח"ד קיימת (דופלקס) בקומות 7-8 (דירה מספר 27), בבניין מגורים קיים בן 8 קומות מעל קומת כניסה מפולשת ומרתף, עם 3 כניסות (28 יח"ד בכל כניסה, סה"כ 84 יח"ד).

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצגת פטור מפיקוד העורף בהתאם למיגון הקיים.
2. הסדרת גג רעפים בתוך קורה עליונה מבטון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-20-0217 מתאריך 10/08/2020

לאשר את הבקשה לשינויים פנימיים וסגירת מרפסות עבור ביח"ד קיימת (דופלקס) בקומות 7-8 (דירה מספר 27), בבניין מגורים קיים בן 8 קומות מעל קומת כניסה מפולשת ומרתף, עם 3 כניסות (28 יח"ד בכל כניסה, סה"כ 84 יח"ד).

בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצגת פטור מפיקוד העורף בהתאם למיגון הקיים.
2. הסדרת גג רעפים בתוך קורה עליונה מבטון.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה