

י"ט סיון תשפ"א
30 מאי 2021

פרוטוקול

ישיבה: 6-21-0036 תאריך: 30/05/2021 שעה: 12:30
באולם ההנהלה בקומה 12 בבנין העירייה, רח' אבן גבירול 69 תל
אביב – יפו

רשות רישוי - התנגדות

	מ"מ וסגן ראש העירייה	דורון ספיר - יו"ר	
	המשנה ליועץ המשפטי לעירייה	עו"ד הראלה אברהם- אוזן	
מ"מ מהנדס העיר	מנהל מחלקת רישוי בניה	אדר' מאיר אלואיל	
	מזכיר ועדת בניין עיר	עו"ד פרדי בן צור	
	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 מעלית חיזונית/פנימית	ברק ארז דפנה	עמיאל 36	0561-036	21-0004	1

רשות רישוי - התנגדות

	03/01/2021	תאריך הגשה	21-0004	מספר בקשה
	תוספת מעלית חיצונית/פנימית תוספת גזוזטרה לבניין קיים	תוספות בניה תוספות בניה	תוספות ושינויים תוספות ושינויים	מסלול

הצפון החדש - החלק הצפוני	שכונה	עמיאל 36	כתובת
0561-036	תיק בניין	1314/6212	גוש/חלקה
504	שטח המגרש	122,2710, א,3729	מס' תב"ע

כתובת	שם	בעל עניין
רחוב עמיאל 36, תל אביב - יפו 6226357	ליאון לורה	מבקש
רחוב עמיאל 36, תל אביב - יפו 6226357	אילת-אלק כרמלה	מבקש
רחוב עמיאל 36, תל אביב - יפו 6226357	גרשונוביץ חנה	מבקש
רחוב עמיאל 36, תל אביב - יפו 6226357	ארז חן	מבקש
רחוב עמיאל 36, תל אביב - יפו 6226357	ברק ארז דפנה	מבקש
רחוב עמיאל 36, תל אביב - יפו 6226357	ליאון לורה	בעל זכות בנכס
רחוב עמיאל 36, תל אביב - יפו 6226357	אילת-אלק כרמלה	בעל זכות בנכס
רחוב עמיאל 36, תל אביב - יפו 6226357	גרשונוביץ חנה	בעל זכות בנכס
רחוב עמיאל 36, תל אביב - יפו 6226357	ארז חן	בעל זכות בנכס
רחוב עמיאל 36, תל אביב - יפו 6226357	ברק ארז דפנה	בעל זכות בנכס
רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723	גרינשפון זויה	עורך ראשי
רחוב ריינס 32, תל אביב - יפו 6458723	גרינשפון זויה	מתכנן שלד

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה

יציאת רפסודה לחיזוק יסודות בניין קיים בן 3 קומות (כולל קומת קרקע חלקית), פתיחת פתח ליציאה בקומת הקרקע בחזית האחורית, תוספת מרפסות בחזית אחורית בקומה א' ו-ב', ותוספת פיר למעלית חיצונית (ללא חדר מכונות) עם תחנות עצירה בקומת הקרקע, א' ו-ב'.

מצב קיים:

בניין בן 3 קומות כולל קומת עמודים וחדרי יציאה על הגג עבור 4 יחידות דיור.

ממצאי תיק בניין:

תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
בניין בן 3 קומות כולל קומת עמודים עבור 4 יחידות דיור.	1969	955
הוספת מרפסת בחזית הצד הצפונית ליחידת הדיור בקומה א'.	1974	859
הוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה הדרומית בקומה ב'.	1978	197
הוספת חדר יציאה לגג עם מדרגות פנימיות מהדירה הצפונית בקומה ב'.	1999	3-991179
הוספת פרגולה במרפסת הגג הצמודה לחדר היציאה לגג של הדירה הצפונית.	2002	3-220768

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף בן 4 תתי חלקות כולן בבעלות פרטית. הבקשה חתומה ע"י כל בעלי הזכויות בנכס. **בוצעו פרסומים לפי סעיף 149 ונשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' והתקבלה התנגדות מדייר בבניין ברחוב הילדסהיימר 49 הגובל בעורף הבניין נשוא הבקשה. ראה הערה מס' 2**

התאמה לתכנית 3729א' רובע 4 רחוב לא ראשי לא באזור ההכרזה, 2710 תוספת מעליות.

- היתר הבניין המקורי משנת 1969

- בקשת המקור כללה ליקויים. לעורך הבקשה ניתנה אפשרות לתיקון הבקשה בהתאם לדרישות ולצורך התאמה לתכניות התקפות. המפורט בטבלת ההתאמות מתייחס לגרסה מתוקנת מ-27/04/21:

סטייה	מוצע	מותר	
תכנית 3729 א'			
	1.60 מ'	לא תעלה על 1.60 מ'	מרפסות: הבלטה
	בהתאם להוראות התכנית.	תותר תוספת מרפסות פתוחות בלבד.	עיצוב
	בהתאם להוראות התכנית.	המרפסות יבנו בחפיפה מלאה אחת מעל השנייה.	
	עד-11.819 מ"ר ליח"ד בממוצע של כ-11.77 מ"ר ליח"ד.	עד 14 מ"ר ליח"ד למרפסות בולטות מקו בניין ובלבד שסך כל המרפסות לא יעלה על ממוצע של 12 מ"ר ליח"ד. (48 מ"ר)	שטח:
תכנית 2710			
	מבוקש פיר מעלית בחזית האחורית בהבלטה של 1.60 מ' ממעטפת הבניין. במרחק של 2.97 מ' מקו המגרש האחורי.	הבלטת פיר מעלית מחוץ למעטפת הבניין הקיימת תהיה בהתאם להוראות תכנית תא/2710: בכפוף להבטחת גישה לכל חלקי המגרש.	קו בניין:
	מבוקשת מעלית בגובה 10.10 מ' הנמוכה מגובה האבסולוטי של הבניין אליו היא מוצמדת (13.00 מ')	לא יעלה על גובה הבניין אליו הוא מוצמד, אלא בגובה החלק הנחוץ למיקום מתקן ההפעלה למעלית. בכל מקרה לא יבלוט מבנה מגדל המעלית ביותר מ 3.40 מ' מעל המבנה אליו הוא מוצמד.	גובה:
	3 תחנות עצירה	תותר הקמת מעלית במבנים בעלי 3 קומות או יותר ללא תוספת בניה בתנאי שיותקנו לפחות שתי תחנות עצירה	תחנות עצירה:

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
			מעלית חיצונית: מידות פנימיות נטו של תא המעלית: מינימום: 0.80 מ' רוחב X 1.20 מ' עומק
		+	1.40 מ' עומק X 1.80 מ' רוחב

הערות נוספות:

1. בתכנית ההיתר המקורי לבניין משנת 1969 תואי מרפסות הגוזזטרה בחזית הקדמית אינו נכלל בתוואי קומת הגג העליון, בתוכניות היתר מס' 3-991179 משנת 1999 נראה כי הגדלת תוואי קומת הגג העליון נעשתה במסגרת ההיתר הנ"ל.

2. הבקשה מוגשת בפעם השנייה לאחר סגירת בקשה זהה במהותה בידי העורך ב-20/11/2020 לאחר שנשללה בשל תוואי ושטח מרפסות החורגות מהוראות התכנית. הפרסומים נעשו והוגשה התנגדות במסגרת הבקשה הראשונה ונידונים שוב בבקשה זו בשל הזהות במהות הבקשה.

הקלות מבוקשות:

נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:

1. הקלה לבניית מרפסות מעבר לקו בניין אחורי בשיעור עד 40%.
 2. הקלה לבניית עמודי חיזוק ומרפסת מעבר לקווי בניין צדדיים עד 10%.
 3. בניית מעלית מעבר לקו בניין אחורי.
 4. הקלה לבניית תחנת מעלית במפלס חדרים על הגג.
- תאריך הודעה אחרונה: 20/07/2020 והתקבלו התנגדויות. התייחסות לנוסח הפרסומים ביחס למפרט הבקשה שהוגש ע"י עורך הבקשה.

- הקלה מס' 1-4 אינה נוגעת לעניין. שכן המבוקש עומד בהוראות תכנית א'3729 התקפה לעניין תוספת מרפסות בבניינים קיימים והוראות תכנית 2710 לתוספת מעלית בבניינים קיימים ועל כן ההקלות מתייתרות

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. אברהם מיליבסקי	רחוב הילדסהיימר 49, תל אביב - יפו 6230549	

עיקרי ההתנגדויות:

הוגשה התנגדותו של אברהם מיליבסקי, דייר בבניין ברחוב הילדסהיימר 49 הגובל בעורף הבניין נשוא הבקשה, להלן עיקרי התנגדותו:
- ההרחבה המוצעת עוברת את קווי הבניין ועומדת להתקרב לביתו.

התייחסות להתנגדויות:

הבקשה נבדקה ונמצא כי היא עומדת בהוראות תכנית א'3729 לעניין תוספת המרפסות ו-2710 לעניין תוספת המעלית. מטרת התכנית לעידוד התחדשות עירונית תוך שמירה על מאפייני המרקם הקיים ועל כן ההתנגדות אינה מתקבלת.

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י ויקטוריה ולודרסקי 17/11/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חו"ד נוספות ע"י נכסים - מירי גלברט 23/11/2020

חלקה 1314 בגוש 6212 בבעלות פרטית. אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה ליציאת רפסודה לחיזוק יסודות בניין קיים בן 3 קומות (כולל קומת קרקע חלקית), פתיחת פתח ליציאה בקומת הקרקע בחזית האחורית, תוספת מרפסות בחזית אחורית בקומה א', ב', ותוספת פיר למעלית חיצונית (ללא חדר מכונות) עם תחנות עצירה בקומות קרקע, א' ו-ב'.
2. לדחות את ההתנגדות שכן המבוקש עומד בהוראות תכניות א'2739 ו-1270 ועל כן לא נדרש פרסום הקלה וההקלות מתייתרות.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

תנאים להתחלת עבודות

קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין

ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 9/25/2019 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.
הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

תנאים למתן היתר

1. תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

1. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

תנאים להתחלת עבודות

1. קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא

2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 9/25/2019 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה

הערות

1. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/ או בשטח המגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0036-21-6 מתאריך 30/05/2021

1. לאשר את הבקשה ליציקת רפסודה לחיזוק יסודות בניין קיים בן 3 קומות (כולל קומת קרקע חלקית), פתיחת פתח ליציאה בקומת הקרקע בחזית האחורית, תוספת מרפסות בחזית אחורית בקומה א', ב', ותוספת פיר למעלית חיצונית (ללא חדר מכונות) עם תחנות עצירה בקומות קרקע, א' ו-ב'.
2. לדחות את ההתנגדות שכן המבוקש עומד בהוראות תכניות 2739 א' ו-1270 ועל כן לא נדרש פרסום הקלה וההקלות מתייתרות.

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

תנאים למתן היתר

תאום וביצוע דרישות מכון הרישוי וקבלת אישורם הסופי.

תנאים בהיתר

אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים.

תנאים להתחלת עבודות

קבלת אישור ממחלקת תיאום הנדסי להתחלת עבודות הבנייה.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
א. שטחים משותפים שירשמו כרכוש משותף לכל דיירי הבניין
ב. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בתיק המידע מיום- 9/25/2019 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר בלבד ואינו מהווה אישור לכל בנייה אחרת שנעשתה בבניין ו/או בשטח המגרש.

עמ' 5
0561-036 21-0004 <ms_meyda>

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה