

ה' ניסן תשפ"ב
06 אפריל 2022

פרוטוקול

ישיבה: 6-22-0023 תאריך: 05/04/2022 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 גזוזטרה לבניין קיים	רודמן זאב	ילין דוד 10	0194-093	21-1651	1

רשות רישוי - התנגדות

מספר בקשה	21-1651	תאריך הגשה	07/12/2021
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת גזוזטרה לבניין קיים
כתובת	ילין דוד 10 רחוב ז'בוטינסקי 97	שכונה	הצפון החדש-סביבת ככר המדינה
גוש/חלקה	1399/6213	תיק בניין	0194-093
מס' תב"ע	1592, 2710, 3729א	שטח המגרש	5164

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	פרוסט דוד	רחוב ילין דוד 10, תל אביב - יפו 6296409
מבקש	ארבל חי	רחוב ילין דוד 10, תל אביב - יפו 6296409
מבקש	רודמן זאב	רחוב ילין דוד 10, תל אביב - יפו 6296409
בעל זכות בנכס	פרוסט דוד	רחוב ילין דוד 10, תל אביב - יפו 6296409
בעל זכות בנכס	ארבל חי	רחוב ילין דוד 10, תל אביב - יפו 6296409
בעל זכות בנכס	רודמן זאב	רחוב ילין דוד 10, תל אביב - יפו 6296409
עורך ראשי	שניר בועז	רחוב ניל"י 36, הרצליה 4670736
מתכנן שלד	אייכבאום צבי	רחוב בן גוריון 22, הרצליה 4678525

מהות הבקשה: (רוני רבנר)

מהות עבודות בניה
תוספת גזוזטראות ל-28 יחידות הדיור (2 יחידות בחזית קדמית ו-1 יחידות בחזית אחורית בכל קומה) בקומות 1-7 (קומות טיפוסיות) בבניין מגורים קיים בן 9 קומות כולל קומת קרקע וקומה עליונה חלקית

מצב קיים:

בניין מגורים בן 9 קומות כולל קומת קרקע מוגבהת וקומה עליונה חלקית עבור סה"כ 30 יח"ד. הבניין הוא חלק ממתחם הכולל עוד שני בניינים דומים על אותה חלקה.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
280	1972	בניין בית מגורים בן 8 קומות, קומה 9 חלקית, מקלט ומרתף בקומה התחתונה עבור 30 יח"ד.
281	1977	סגירת מרפסות בכל הקומות בתוך קוי הבניין בבניין קיים בן 8 קומות ודירות גג.

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף ל-90 חלקות משנה במתחם הכולל 3 בנייני מגורים. הבקשה חתומה ע"י 28 ממבקשי הבקשה בעלי זכויות ביחידות דיור נשואות הבקשה בבניין המדובר מבין ה-3, נשלחו הודעות לפי תקנה 336' והתבצע פרסום לפי סעיף 149 לכל שאר בעלי הנכס במגרש והתקבלו התנגדויות.

התאמה לתכנית 3729א' אזור רובע 4, מחוץ לאזור ההכרזה

שטחי מרפסות	מותר	מוצע	סטייה
	עד 14 מ"ר למרפסת, ממוצע לדירה לא יעלה על 12 מ"ר. (=360מ"ר)	עד 12.13 מ"ר למרפסת עבור 28 יחידות דיור. סה"כ תוספת 294.63 מ"ר שטחי מרפסות. בממוצע של 9.821מ"ר ליח"ד	

	בבניין.		
	1.60 מ'מ	הבלטה של עד 1.6 מ' מקו בניין.	הבלטה מקווי בניין למרפסות צפוני - בחזית הקדמית לרח' דוד ילין
	בולטות 2.80 מ' ממישור הבניין, המרפסות במסגרת קו הבניין המאושר.	הבלטה של עד 1.6 מ' מקו בניין.	דרומי – לכיוון רחוב זיבוטינסקי
	מבוקש היתר עבור מרפסות לכל יחידות הדיור בקומות הטיפוסיות בחזיתות צפונית ודרומית	כל המרפסות ייבנו בעת ובעונה אחת.	עיצוב

הערות נוספות:

1. הוגש תצהיר מהנדס השלד בנוגע לשינויים והתוספות המבוקשים בבקשה ולכך שאינם עצמאים מבנית וכי כל רכיבי חיזוק לבניין לעמידה בת"י 413 מוצגים בבקשה וכי המבנה תוכנן בהתאם ועומד בתקן.
2. בהתאם לסעיף 9.ט.4.1.3 תנאי לתוספת מרפסות הינה התחייבות לבניה בעת ובעונה אחת וחידוש כולל של חזית הבניין ושיפוץ המבנה גם נדרש לאור סעיף 1.6.1 לתכנית ראה הנחיות לשיפוץ בסעיף חו"ד נוספות בהמשך.

הקלות מבוקשות:

- נעשו פרסומים לפי סעיף 149 לחוק התכנון והבניה עבור ההקלות הבאות:
1. הבלטת גזוזטרות לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.6 מ' מעבר לקו הבניין המותר, המהווה 22.86% מן המרווח המותר

התייחסות להקלות:

המבוקש אינו הקלה כי אם פרסומים המתיייתרים עם מתן תוקף לתכנית 3729 א', רובע 4.

תאריך הודעה אחרונה: 22/11/2021 והתקבלו התנגדויות.

התנגדויות:

שם	כתובת	נימוקים
1. כהן נתן	רחוב ילין דוד 8, תל אביב - יפו 6296400	
2. כהן שרון	רחוב דה וינצ'י לאונרדו 19, תל אביב - יפו 6473318	

עיקרי ההתנגדויות:

התנגדות מס' 1:
הוגשה התנגדותם של מר וגב' כהן, בעלי זכויות בבניין שכן במתחם של הבניין נשוא הבקשה. להלן עיקרי התנגדותם:
תוספת המרפסות בחלק הדרומי מיועדות לבלוט בשטח החניון המשותף לבניין של דוד ילין 8 וגישה ישירה לחנייה של המתנגד. ככל ויהיו עמודים שייבנו בחלק המשותף הדבר יגרום הפרעה לגישה לחניון המשותף, שכבר כיום הינו שטח צפוף. ולכן מבוקש להתנות הבקשה בכך שהמרפסות יהיו תלויות ולא יפגעו ברחבה המשותפת של החניון.

התייחסות להתנגדויות:

עמודי התמך הקלים היורדים לקרקע לביסוס המרפסות המבוקשות בבקשה הצמודים אינם חורגים מתוואי העמודים הקיימים במרווח האחורי על כן לא יהוו מטרד למקומות החניה הקיימים. על כן ההתנגדות אינה מתקבלת.

חו"ד מחלקת פיקוח ע"י ויקטוריה ולודרסקי 09/01/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

חו"ד נוספות:

שיפוץ מבנה - שירלי נמני 16/03/2022

הנחיות לשיפוץ

1. תיקון בטונים לפי מפרט מס' 20 בחומר העומד בדרישות התקן האירופאי R4.
2. פרוק טיח קיים וביצוע טיח חדש גמר חלק סרגל שני כוונים עם מייקים ושליכטה צבעונית גמישה לרבות רשת מגולוונת עמידה בשיתוך ע"ג סדקים ובמפגש בין סוגי חומרים.

3. פרוק כל החוטים והצינורות ע"ג קירות חוץ והתקנתם בתשתית תת קרקעית ובתוך הבניין. (בזק, כבלים, גז, חשמל, מזוג אויר, דודי שמש וכו').
 4. תיקון ושיחזור של כל חלקי המתכת הפונים לחוץ וצביעתם בצבע פוליאורטני 180 מיקרון.
 5. פרוק כל החלונות הדלתות והתריסים וביצוע חדשים לפי פרט מאושר.
 6. שיחזור כל הפתחים המקוריים (לרבות חלונות ודלתות), וסגירת כל הפתחים המאולתרים.
 7. הבאת כל המרפסות לאחידות. (ביצוע סגירת אחידות או פתיחת כל המרפסות) בכפוף להיתר הבניה.
 8. ביצוע מעקות מרפסות אחידים לפי פרט מאושר.
 9. ביצוע ספי חלונות אחידים.
 10. פרוק מסתורי כביסה וביצוע חדשים לפי פרט מאושר.
 11. פרוק מזגנים וצנרת מזגנים והעתקתם למקום ניסתר מאושר.
 12. התקנת גוף תאורה תיקני לעירית ת"א עם שם הרחוב ומס' הבית בהתקנה סמויה.
 13. צנרת ביוב תהיה מפלדה אנכית בתוואי שיאושר.
 14. צנרת מים תהיה מפלדה אנכית ובתוואי שיאושר.
 15. החלפת מרזבים לחדשים מפח מגולוון וצביעתם בתוואי שיאושר.
 16. פרוק ארגזים לתריסי גלילה הבולטים ממישור הקיר.
 17. פרוק סורגים וביצוע חדשים לפי פרט שיאושר שקועים פנימה למישור הקיר.
 18. פרוק גגונים וחלקי מבנה מאולתרים.
 19. קורות ועמודים חיצוניים אם יאושרו, ימולאו בבולקים (בקיר כפול) לקבלת מישור אחד.
 20. תיקון כל המפגעים שיגרמו כתוצאה מתוספת הבניה.
 21. התאמת התוספות החדשות למבנה הקיים לפי פרטים מאושרים מראש.
- רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
- יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

נכסים - ענת איבגי 12/09/2021

חלקה 1399 בגוש 6213 בבעלות פרטית.

אין מניעה לאשר את הבקשה.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י רוני רבנר)

1. לאשר את הבקשה לתוספת גזוזטראות ל-28 יחידות הדיור (2 יחידות בחזית קדמית ו-2 יחידות בחזית אחורית בכל קומה) בקומות 7-1 (קומות טיפוסיות) בבניין מגורים קיים בן 9 קומות כולל קומת קרקע וקומה עליונה חלקית בכפוף לשיפוץ המבנה.
2. לדחות את ההתנגדויות שכן עמודי התמך הקלים היורדים לקרקע לביסוס המרפסות המבוקשות בבקשה הצמודים, אינם חורגים מתוואי העמודים הקיימים במרווח האחורי על כן לא יהוו מטרד למקומות החניה הקיימים.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין:
 - א. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
 2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בחות הדעת מיום- 16/03/22 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
 3. השלמת 021 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע.
- *רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
- **יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת

וקבלת הנחיות.

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

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי - התנגדות מספר 0023-22-6 מתאריך 05/04/2022

3. לאשר את הבקשה לתוספת גזוזטראות ל-28 יחידות הדיור (2 יחידות בחזית קדמית ו-2 יחידות בחזית אחורית בכל קומה) (קומות 1-7) בבניין מגורים קיים בן 9 קומות כולל קומת קרקע וקומה עליונה חלקית בכפוף לשיפוץ המבנה.

4. לדחות את ההתנגדויות שכן עמודי התמך הקלים היורדים לקרקע לביסוס המרפסות המבוקשות בבקשה הצמודים, אינם חורגים מתוואי העמודים הקיימים במרווח האחורי על כן לא יהוו מטרד למקומות החניה הקיימים.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.
2. הצגת טופס הצהרת עורך הבקשה בדבר שינויים מרחביים בעקבות בקרת התכן (מוצג 4402).
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה.
4. תשלום אגרות והיטלים.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. אי גרימת נזקים לתשתיות (פרטיות וציבוריות) ונקיטת כל האמצעים למניעת פגיעה ביציבות ובבטיחות המבנים והנכסים הגובלים.
3. יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

תנאים לתעודת גמר

1. הצגת רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין לעניין :
א. המרפסות הפתוחות לא תסגרנה בעתיד בכל צורה שהיא
2. שיפוץ הבניין בהתאם להנחיות שמ"מ המפורטות בחות הדעת מיום- 16/03/22 וסיומן עד גמר עבודות הבנייה.
3. השלמת 021 סעיפי ההנחיות כפי שמופיעים בחוות דעת בתיק המידע.
*רואים את המבקש כאילו בדק ומצא כי יש ביכולתו לבצע את הנדרש. לא תתקבל כל טענה מצד המבקש כי אין ביכולתו לבצע עבודה זו או אחרת כנדרש.
**יש לזמן את מהנדס משה ממון לפני תחילת השיפוץ, בכל שלב ושלב של הביצוע ולפני פירוק פיגום, לביקורת וקבלת הנחיות.

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