

כ"ו אב תשפ"א
04 אוגוסט 2021

פרוטוקול

ישיבה: 1-21-0195 תאריך: 02/08/2021 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 מידע	שרון צירניאק	
	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	מסלול מקוצר/תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	לוי ענת	דנין יחזקאל 18	1093-018	21-0888	1
4	מסלול מקוצר/תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	זלץ בן	פרץ י ל 43	0036-043	21-0890	2

רשות רישוי

	06/07/2021	תאריך הגשה	21-0888	מספר בקשה
	תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים	מסלול מקוצר	מסלול מקוצר	מסלול

הצפון החדש-סביבת ככר המדינה	שכונה	דנין יחזקאל 18	כתובת
1093-018	תיק בניין	1058/6213	גוש/חלקה
308	שטח המגרש	1א, 3729 ג'	מס' תב"ע

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	לוי ענת	רחוב דנין יחזקאל 18, תל אביב - יפו 6215475
בעל זכות בנכס	רמ"י	דרך בגין מנחם 125, תל אביב - יפו 6701201
עורך ראשי	חיינר יפתח	רחוב תרשיש 11, קיסריה 32587
מתכנן שלד	טואג דורון	רחוב מונטיפיורי 42, תל אביב - יפו 6520115

מהות הבקשה: (חן כהן)

מהות עבודות בניה
הקמת חדר יציאה לגג בשטח של כ-40 מ"ר עם מדרגות מתוך הדירה ומעלית פנימית.

מצב קיים:

על המגרש קיים מבנה למגורים בן 2 קומות מעל 2 קומות מרתף חלקיות. סה"כ 1 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
13-1140	2013	הריסת מבנה קיים והקמת בניין למגורים חדש בן 2 קומות עם בריכת שחייה מעל 2 קומות מרתף. סה"כ יח"ד 1.
19-0603	2019	שינויים ותוספת בבית מגורים קיים (קוטג')

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות קק"ל. הבקשה חתומה ע"י החוכרת המבקשת, יעל לוי. במסגרת הבקשה הוצג מכתב מטעם רשות מקרקעי ישראל המציין כי אינם מתנגדים לבקשה זו.

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג'1

סטייה	מוצע	מותר	
	39.59 מ"ר	40 מ"ר	שטח/
	כ-36% משטח הגג (39.59)	עד 65% משטח הגג (71.00 מ"ר)	תכסית
	3 מ'	3 מ'	גובה פנימי
	4.50 מ'	4.50 מ'	גובה

סטייה	מוצע	מותר	
	5.0 מ' גובה מתקנים טכניים	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	
	- 3 מ'	- 3.0 מ' לחזית קדמית	נסיגות
	- 2 מ'	- 2.0 מ' לחזית אחורית	

הערות נוספות:

הוגשה בקשה דומה שמספרה 21-0476 אשר נדחתה ברשות רישוי מספר 1-21-0106 מתאריך 06/05/2021 מאחר ותכנון חדר היציאה לגג חרג מהוראות תכנית 3729 א'. כעת תוקנה התכנית והבקשה תואמת את הוראות התכנית.

חו"ד מכון רישוי

תומר ברוורמן 15/07/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי תומר ברוורמן

אצירת אשפה

בקשה לשינויים ללא שינוי לפתרון האשפה שאושר בהיתר. המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה. המלצה: לאשר את הבקשה

אדריכלות מכון הרישוי

בקשה לשינויים בקומת הגג ללא שינויים בפיתוח כפי שאושר בהיתר. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 23/05/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח. המבוקש טרם החלו לבנות.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י חן כהן)

לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לגג בשטח של כ-40 מ"ר עם מדרגות ומעלית פנימית.

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

הערות

- ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין הנ"ל ואשר אינה כלולה בהיתר זה.
- ההחלטה תקפה ל-45 ימים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 1-21-0195 מתאריך 02/08/2021

עמ' 3
1093-018 21-0888 <ms_meyda>

לאשר את הבקשה להקמת חדר יציאה לנג בשטח של כ-40 מ"ר עם מדרגות ומעלית פנימית.

תנאים בהיתר

מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה

הערות

1. ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין הנ"ל ואשר אינה כלולה בהיתר זה.
2. ההחלטה תקפה ל-45 ימים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	21-0890	תאריך הגשה	06/07/2021
מסלול	מסלול מקוצר	מסלול מקוצר	תוספת בנייה על הגג למבנה מגורים

כתובת	פרץ י ל 43 שדרות הר ציון 12	שכונה	נוה שאנן
גוש/חלקה	40/8942	תיק בניין	0036-043
מס' תב"ע	1ג	שטח המגרש	584

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	זלץ בן	רחוב השקדים 57, קרית טבעון 3650137
מבקש	בדרה גולן מאי פלורה	סמטת הר ציון 12, תל אביב - יפו 6653312
מבקש	הדני נימרוד יוסף	רחוב בילויה (מעוז) 4, תל אביב - יפו 6937004
בעל זכות בנכס	זלץ בן	רחוב השקדים 57, קרית טבעון 3650137
בעל זכות בנכס	הדני נימרוד יוסף	רחוב בילויה (מעוז) 4, תל אביב - יפו 6937004
בעל זכות בנכס	בדרה רימונדה	שדרות הר ציון 12, תל אביב - יפו 6605741
עורך ראשי	אלכסנדר איה	רחוב שור משה פרופ' 25, תל אביב - יפו 6296129
מתכנן שלד	לידני דוד	רחוב הלוטוס 1, אורנית 4481300

מהות הבקשה: (חן כהן)

מהות עבודות בניה
- בקומה ג: שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים והוספת מהלכי מדרגות עבור חדרי יציאה לגג;
- הקמת 3 חדרי יציאה לגג בעת ובעונה אחת עם מדרגות פנימיות.

מצב קיים:

על מגרש פינתי בין הרחובות שדרות הר ציון לפרץ י ל קיים מבנה למגורים בן 3 קומות מעל קומה מסחרית ומרתף.

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור
170	1975	הקמת בניין בן 3 קומות מעל קומה אי מסחרית

בעלויות:

הנכס רשום בבעלות משותפת עם 22 תתי חלקות. הבקשה חתומה ע"י המבקשים, בעלי תתי חלקות 19-21, להם מוצמד הגג לפי נסח הטאבו ותשריט בית משותף.

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג מכח ג'1

תכנית	מותר	מוצע	סטייה
תכנית ג-1 תכנית הגג – 347 מ"ר תכנית 65% - 225 מ"ר	65% בבנייה בו זמנית לפי תכנית ג-1 תכנית הגג – 347 מ"ר תכנית 65% - 225 מ"ר	184 מ"ר	
גובה פנימי	3 מ'	2.6 מ'	

סטייה	מוצע	מותר	
	4.3 מ'	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון (בבניה עם גג שטוח)	גובה
	2 מ'	2 מ' לחזית קדמית בבניה בו זמנית	נסיגות
	+	גישה לשטח משותף	בינוי

הערות נוספות:

מבדיקת תיק הבניין נמצא כי הוגשה בשנת 1986 בקשה להקמת 3 חדרי יציאה לגג, אך פג תוקף ההחלטה ולכן אינם נבנו.

חו"ד מכון רישוי

אפרת גורן 07/07/2021

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי אדר' אפרת גורן:

מרחבים מוגנים

נטען אישור פיקוד העורף לפטור בהתבסס על שיפוץ המקלט הקיים. מכיוון שאין חובה לאשר טופס 4/תעודת גמר במקרה זה, ש לשפץ את המקלט הקיים כתנאי לתחילת עבודות. המלצה: לאשר את הבקשה

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה וכיבוי אש בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 06/09/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חו"ד נוספות:

הסדר קרקע - ליטל אגא'ני 26/01/2021

הבקשה הינה לחדרי יציאה על הגג בלבד, כמו כן ההפקעה היא מכח התת"ל. אין מניעה להוצאת היתר בניה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י חן כהן)

לאשר את הבקשה

- בקומה ג: שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים והוספת מהלכי מדרגות עבור חדרי יציאה לגג;
- הקמת 3 חדרי יציאה לגג בעת ובעונה אחת עם מדרגות פנימיות.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או מגרש.

תנאים להתחלת עבודות

שיפוץ המקלט בהתאם למפרט שנקבע באישור פיקוד העורף.

הערות

ההחלטה תקפה ל-45 ימים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0195-01-21-1 מתאריך 02/08/2021

לאשר את הבקשה

- בקומה ג: שינויים בחלוקת השטחים הפנימיים והוספת מהלכי מדרגות עבור חדרי יציאה לגג;
- הקמת 3 חדרי יציאה לגג בעת ובעונה אחת עם מדרגות פנימיות.

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או מגרש.

תנאים להתחלת עבודות

שיפוץ המקלט בהתאם למפרט שנקבע באישור פיקוד העורף.

הערות

ההחלטה תקפה ל-45 ימים.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה