

כ"ה אדר ב תשפ"ב
28 מרץ 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0090 תאריך: 23/03/2022 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 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 בניה או קומות (לא בק"ק)	גוטליב תום	קהילת ורשה 40	0821-040	22-0383	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0383	תאריך הגשה	07/03/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	קהילת ורשה 40	שכונה	הדר-יורס
גוש/חלקה	268/6636	תיק בניין	0821-040
מס' תב"ע	ג1, 2204, 2691	שטח המגרש	856

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	גוטליב תום	רחוב קהילת ורשה 40, תל אביב - יפו 6970218
מבקש	סולרי קרולינה סולדד	רחוב קהילת ורשה 40, תל אביב - יפו 6970218
בעל זכות בנכס	גוטליב תום	רחוב קהילת ורשה 40, תל אביב - יפו 6970218
בעל זכות בנכס	סולרי קרולינה סולדד	רחוב קהילת ורשה 40, תל אביב - יפו 6970218
עורך ראשי	אינגבר אייל	רחוב השקד 10, גבעת שמואל 5405200
מתכנן שלד	רוזנבאום גיל	רחוב בראשית 18, רמת השרון 4720188

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>תוספת בניה להגדלת שטח של חדר היציאה לגג הקיים עד לשטח של 40 מ"ר, ביח"ד אמצעית קיימת בקומה א' בבניין טורי בן 2 קומות, 6 יח"ד.</p> <p>כ"כ הבקשה כוללת:</p> <ul style="list-style-type: none"> - אישור בדיעבד להקמת פרגולה ממתכת בשטח של כ-14 מ"ר עם קירוי שקוף במרפסת הגג הקיימת בקומה א' ; - הקמת 2 פרגולות ממתכת בשטח סה"כ של כ-18.50 מ"ר עם קירוי שקוף במרפסת הגג בקומת הלגג ; - הריסת מסתור אשפה קיים במרווח הקדמי בשטח המגרש המיועד לזיקת הנאה והקמת מסתור אשפה חדש בגובה 1.50 מ' בגבול המגרש צדדי-אחורי.

הערה: ניתן לעורך הבקשה לתקן את התכנית. דווח לוועדה הינה לפי תכנית המתוקנת מתאריך 14/3/22 גרסה מס' 3.

מצב קיים:

במגרש קיים בניין מגורים בן 2 קומות, 2 כניסות, 6 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
16-0797	שינויים להיתר מס' 15-0935 בדירה האמצעית בקומה א' הכוללים שינויים פנימיים בקומה א', הריסת חדר יציאה לגג והקמת חדר יציאה לגג חדש (יח"ד הנדונה).	12/01/2017	16-1112
15-0512	הרחבה דו-צדדית כולל בניית ממ"ד של יח"ד קיימת בקומת הקרקע באגף החיצוני צפוני.	16/05/2016	16-0267
14-1921	שינויים ביח"ד קיימת בקומה א' באגף הקיצוני צפוני.	16/05/2016	16-0270
16-0654 14-1701	שינויים ביח"ד קיימת בקומת הקרקע באגף הקיצוני צפוני.	10/05/2016	16-0486
14-1701	הרחבה דו צדדית של הדירה האמצעית הקיימת בקומת הקרקע, כולל הסדרת ממ"ד בתוכה, בבניין טורי בן 2 קומות, 2 כניסות, סה"כ 6 יח"ד. בחצר: הסדרת שבילי גישה במרווח הצדדי מזרחי והצדדי מערבי.	18/11/2015	15-0936
14-1700	הרחבה דו צדדית של הדירה האמצעית הקיימת בקומה א', כולל הסדרת ממ"ד בתוכה, עם חדר יציאה לגג, בבניין טורי בן 2 קומות,	06/12/2015	15-0935

	סה"כ 6 יח"ד. (יח"ד הנדונה)		
	עבודה אסורה (ללא היתר) מספר תיק: 41-9-1998-0302 מספר תביעה: 1 בוטלה-ע"י וועדת חריגים	08/09/1998	תביעות משפטיות

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף הכולל 6 תת חלקות. תת חלקה מס' 1 הינה בבעלות רמ"י ושאר 5 תת חלקות בבעלות פרטית. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים בעלי תת חלקה 5 בצירוף חתימות של כל הבעלים פרט לרמ"י. נשלחה הודעות לפי תקנה 36 ב' לרמ"י לא התקבלה התנגדות.

בנייה על הגג: חדר יציאה לגג בניה בשלבים מכח ג1

מותר	מוצע	סטייה
שטח/ תכנית	40 מ"ר	40 מ"ר
גובה	5 מ' כולל מתקנים על הגג העליון גובה נטו לפי גובה קומה טיפוסית (2.95 מ') ולא יותר מ-3 מ'.	4.20 מ' 2.70 מ'
נסיגות לבניה על הגג	2.0 מ' לחזית 1.20 מ' לאחור 1.20 מ' לצדדים	3.20 מ' 5.25 מ' בצדדים קירות משותפים.
נסיגות לפרגולה	1.20 מ' ממעקה הגג	ב-חזית ראשית - 2.0 מ' ב-חזית אחורית בחלקו 4.10 מ' ובחלקו עד מעקה הגג ובהמשך הפרגולה ביח"ד הצפונית הסמוכה.
בינוי	גישה לשטח משותף התאמה לגגות הקיימים	הגישה לגג העליון ע"י סולם ממרפסת גג פרטית של יח"ד שבקומה א' הפתח בגג מתוך חדר היציאה לגג.

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
מוצעת מסתור אשפה בגובה 1.50 מ' בגבול המגרש צדדי-אחורי, הפתרון אושר ע"י מכון הרישוי .		+	בנייה במרווחים/בליטות
מוצע פרגולה ממתכת בשטח של כ-14 מ"ר על כל שטח מרפסת הגג קיימת בקומה א' מקורה בקירוי שקוף (הינה קיימת וכעת מבוקש אישור בדיעבד) , ניתן להמליץ בהתאם לתקנות החוק. הפרגולה אינה מסומנת בחזית המערבית, נדרש תיקון כתנאי טכני.	+	+	מצללה על הגג: - שטח המצללה
במפלס הגג מוצעות 2 פרגולות ממתכת בשטח 9 מ"ר ו-9.50 מ"ר בצמוד לחדר היציאה לגג מקורות בקירוי שקוף, בהתאם לתקנות		+	

הערות	לא	כן	
החוק.			
לא הוצגו גדרות הקיימות בגבולות המגרש, השלמת התכנית התיקון נדרש כתנאי טכני.	+		פיתוח שטח /גדרות
ללא שינוי		+	מפלס כניסה קובעת

חו"ד מכון רישוי**מרינה נלקין 16/03/2022**

להלן חוות דעת מעודכנת ומתואמת של תחנות המכון בידי מרינה נלקין על סמך תכנית ראשית מיום 14/03/2022:

אצירת אשפה

הוצג מסתור אשפה בחצר אחורי עם 3 מכלים ירוקים בנפח 360 ליטר כ"א בהתאם לאישורו של מאיר ראובן(מסמך חתום מצורף למוצג 5200).
המלצה: לאשר את הבקשה.

גנים ונוף

לבקשה זו אין נגיעה לעצים ועל כן לא נדרשת חוות דעת בנושא זה.

אדריכלות מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה.

בקרת תכן תבוצע לאחר אישור מרחבי של הבקשה בוועדה (נושאי איכות הסביבה, כיבוי אש ובקרה הנדסית שלב ב' במסלול של תמ"א 38 יבדקו בהתאם למהות הבקשה).

חו"ד מחלקת פיקוח:**ויקטוריה ולודרסקי 28/12/2021**

תוכנית תואמת את המצב בשטח.

המבוקש בנוי חלקית: מעל מרפסת של קומת תכנונה (שניה) של הדירת דופלקס, בנויה פרגולה - המסומנת בתכנית הבקשה בצבע ירוק.

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אלנה דווידזון/נעמי מוסקוביץ)

לאשר את הבקשה להגדלת שטח חדר היציאה לגג הקיים עד לשטח של 40 מ"ר והקמת 2 פרגולות ממתכת מקורות קירוי שקוף ופרגולה נוספת מקורה בקירוי שקוף על מרפסת הגג בקומה א' וסדרת מסתור אשפה, עבור יח"ד קיימת בקומה א' באגף האמצעי, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצהרת עורך הבקשה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הועדה)
3. תשלום אגרות להיטלים.
4. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

1. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2. אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

לאשר את הבקשה להגדלת שטח חדר היציאה לגג הקיים עד לשטח של 40 מ"ר והקמת 2 פרגולות ממתכת מקורות קירוי שקוף ופרגולה נוספת מקורה בקירוי שקוף על מרפסת הגג בקומה א' וסדרת מסתור אשפה, עבור יח"ד קיימת בקומה א' באגף האמצעי, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים למתן היתר

1. הצהרת עורך הבקשה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים.
2. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכן ע"י מהנדס הוועדה)
3. תשלום אגרות להיטלים.
4. אישור הגורמים הנדרשים עפ"י דין לשלב בקרת התכן.

תנאים בהיתר

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

תנאים לתעודת גמר

1. יש לבצע את כל הקשור למתקני אשפה בהתאם לאמור בחוות דעת בנושא אצירת אשפה שניתנה לפני מתן היתר וכן בהתאם למפרטים העירוניים המפורסמים באתר האינטרנט העירוני.
2. אישור רשות הכבאות

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הוועדה נשלחה לעורך הבקשה