

י"ד סיון תשפ"ב
13 יוני 2022

פרוטוקול

ישיבה: 1-22-0180 תאריך: 08/06/2022 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 לפי תכנית הרחבה	שנהב קלר שלי	עולי הגרדום 31	0920-031	22-0741	1

רשות רישוי

מספר בקשה	22-0741	תאריך הגשה	11/05/2022
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	עולי הגרדום 31	שכונה	רמת החייל
גוש/חלקה	196/6638	תיק בניין	0920-031
מס' תב"ע	1, 347, 3407, 2793, 2691, 2421	שטח המגרש	1601

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שנהב קלר שלי	רחוב עולי הגרדום 31, תל אביב - יפו 6986048
בעל זכות בנכס	שנהב קלר שלי	רחוב עולי הגרדום 31, תל אביב - יפו 6986048
עורך ראשי	ביבריינג דני	ת.ד. 20313, תל אביב - יפו 61202
מתכנן שלד	הופמן יהושע	רחוב רבי עקיבא 52, בני ברק 5127307

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
<p>מדובר על שינויים ותוספת בנייה בדירה קיימת בקומה שנייה (שטרם הורחבה) מעל דירה המורחבת בקומת הקרקע באגף האמצעי בכניסה מס' 2, בבניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות, 10 יח"ד, הכוללים:</p> <p>- הסדרת גישה למרפסת גג ע"י פתיחת דלת כניסה במקום חלון, בניית מעקה מסגרות בגובה של 1.30 מ' וריצוף המרפסת המוצעת;</p> <p>- בניית תוספת בשטח של 11.60 מ"ר במרפסת גג המוצעת לכיוון חזית הדרומית ומעליה גג רעפים.</p> <p>התוספת הנ"ל בוצעה בפועל ללא היתר עם גג שטוח כולל הסדרת מרפסת גג וכעת מבוקש אישור בדיעבד למעט החלפת גג השטוח לגג רעפים שלפי דו"ח מחלקת הפיקוח טרם נבנה.</p>

מצב קיים:

במגרש קיים בניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות, 10 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
07-0641	שינויים כלפי היתר מס' 240528 משנת 2004, להרחבה דו-צדדית של דירה הנמצאת באגף האמצעי בקומת הקרקע (כניסה מס' 2), הכוללים: הגדלת סה"כ השטח הבנוי, בניית ממ"ד בתוך אחד החדרים בדירה הנ"ל, ביטול ממ"ד שאושר בשטח המרתף, שינוי והגדלת שטח המרתף ושימוש כחדר משחקים, הגבהת החצר הדרומית ושינויים בגדר בגבול המגרש הדרומי והגדלת הפרגולה המאושרת.	24/06/2007	07-0467
03-1430	הרחבה דו-צדדית של דירה אחת בקומת הקרקע, בניית מרתף עם מדרגות ירידה מתוך הדירה באגף האמצעי (כניסה מס' 2), בניית גדר חלקית בגבול מגרש ובתוכו ופתוח השטח - בבניין מגורים טורי קיים בן 2 קומות עם 3 כניסות, עבור 10 יח"ד.	11/08/2004	04-0528

לבניין הוצאו במשך השנים מספר היתרים להרחבה, שאינם רלוונטיים עבור הבקשה הנדונה.

תביעות משפטיות	צו הפסקת עבודה שיפוטי בסטייה מהיתר מספר תיק: 41-3-2007-0238 מספר תביעה: 1 בוטלה התביעה	
	צו הפסקת עבודה שיפוטי ללא היתר	30/11/2004

	מספר תיק : 41-1-2004-0222 מספר תביעה : 1 התקבל במח' הפלילית		
	מספר תיק : 41-1-2004-0139 מספר תביעה : 1 התקבל במח' הפלילית	30/11/2004	
	מספר תיק : 41-9-2004-0298 מספר תביעה : 1 הועבר לבית משפט	21/12/2004	
	מספר תיק : 41-3-2007-0028 מספר תביעה : 1 הועבר למח' הפלילית	29/01/2007	
	מספר תיק : 41-1-2005-0023 מספר תביעה : 1 בוטלה התביעה	05/02/2007	
	מספר תיק : 41-3-2007-0238 מספר תביעה : 2 נסגרה התביעה	25/06/2007	
	מספר תיק : 41-2-2008-0182 מספר תביעה : 2008-0286 ביצוע הצו אושר	13/05/2008	
	מספר תיק : 41-2-2008-0182 מספר תביעה : 1 בוטלה תביעה-נגנזה	20/05/2008	
	מספר תיק : 41-2-2008-0182 מספר תביעה : 2 יצא צו	21/05/2008	
	מספר תיק : 61-2-2015-0364 מספר תביעה : 2015-0489 ביצוע הצו אושר	07/12/2015	
	מספר תיק : 61-2-2015-0364 מספר תביעה : 1 יצא צו	09/01/2020	

בעלויות :

הנכס רשום כבית משותף מכיל 10 תת חלקות בבעלות פרטית. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשת בעלת תת חלקה 9, נשלחו הודעות לכל בעלי זכות בכנס לפי תקנה 36 ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2421 – טיפוס "ח", תכנית 2793, 3407, 2691, אזור רמת החייל)

סטייה	מוצע	מותר	
	קיים לפי היתר : 54.17 מ"ר מוצע : 11.58 מ"ר סה"כ: 65.75 מ"ר	112.75 מ"ר כולל 22.96 מ"ר עלית גג, בלי עלית הגג -89.79 מ"ר	שטחים להרחבה טיפוס "ח" עבור דירה בקומה א'
	לא מוצעת הרחבה/צפונית	3 מ'	קווי הרחבה: צפונית (קדמי בכניסה לבניין)
	3.05 מ'	4 מ'	דרומית (אחרית)
	קירות משותפים	קירות	בצדדים

מותר	מוצע	סטייה
משותפים		
התאמה לעיצוב הבנין	תוספת בניה מוצעת עם גג רעפים ברום נמוך ב-0.85 מ' מרום גג הרעפים הקיים מעל דירת הנדונה. גג הרעפים מתוכנן עם 3 שפועים ולא תואם נספח הביני, אך בהתחשב שמדובר בניצול חלקי שזכויות הבניה לפי תב"ע 2421, ניתן להמליץ בשלב זה את צורת הגג כפי שמבוקש.	
תכנית 2691	הבניה מוצעת מעל דירה המורחבת בקומה איך אינה תואמת קונטור הדירה המורחבת, כי מדובר על הרחבה חלקית מעל מרפסת גג שנוצרה לאחר הרחבת הדירה בקומת הקרקע.	הועדה רשאית לאפשר הרחבה גם באופן שאינו תואם את נספח הבינוי, בתנאי שמירה על התחום המותר לבניה ועל שטח ההרחבה המקסימלי הקבוע בתכנית הראשית
התאמה לבניה הקיימת	מוצע במרפסת מעקה ממסגרות	המעקה המוצעת ממסגרות אינה תואמת את מעקות הבנויות הקיימות ואינה תואמת תכ' העתידית שאושר לבניין הטורי. החלפת המעקה ממסגרות לבנוי נידרש כתנאי טכני.
בעת הוצאת היתרים להרחבות יח"ד אחרות בבניין הטורי אושרו במרפסות מעקות בנויות וכ"כ אושרה תכ' עתידית להרחבה בצורה זהה של כל יח"ד הדוור.		

ח"ד מחלקת פיקוח:

דוד יורדן 17/10/2021

תוכנית תואמת את המצב בשטח. הגג השטוח מעל התוספת הבנייה טרם נהרס, וטרם נבנה הגג החדש כפי שמופיע בתוכנית.

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

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בדירה קיימת בקומה שנייה (שטרם הורחבה), מעל דירה המורחבת בקומת הקרקע באגף האמצעי בכניסה מס' 2, בבניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות, 10 יח"ד, הכוללים:
- הסדרת גישה למרפסת גג על ידי פתיחת דלת כניסה במקום חלון, בניית מעקה בגובה של 1.30 מ' וריצוף המרפסת המוצעת;
 - בניית תוספת בשטח של 11.60 מ"ר במרפסת הגג המוצעת לכיוון חזית הדרומית ומעליה גג רעפים.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכן הבניה (בקרת תכ"ע"י מהנדס הועדה)
4. תשלום אגרות והיטלים.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה

החלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0180-22-1 מתאריך 08/06/2022

- לאשר את הבקשה לשינויים ותוספת בנייה בדירה קיימת בקומה שנייה (שטרם הורחבה), מעל דירה המורחבת בקומת הקרקע באגף האמצעי בכניסה מס' 2, בבניין טורי בן 2 קומות, 3 כניסות, 10 יח"ד, הכוללים:
- הסדרת גישה למרפסת גג על ידי פתיחת דלת כניסה במקום חלון, בניית מעקה בגובה של 1.30 מ' וריצוף המרפסת המוצעת;
 - בניית תוספת בשטח של 11.60 מ"ר במרפסת הגג המוצעת לכיוון חזית הדרומית ומעליה גג רעפים.

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

תנאים למתן היתר

1. אישור/התייעצות/תיאום הגורמים (הרשות הארצית לכבאות והצלה, פיקוד העורף, המשרד להגנת הסביבה, משרד הבריאות) אם נדרש לפי דין
2. דוח עורך הבקשה על שינויים מרחביים שנערכו בבקשה לצורך קבלת אישור הגורמים הנ"ל או הצהרה על כך שלא נערכו שינויים מרחביים
3. עמידת הבקשה להיתר בהוראות תכ"ע"י מהנדס הועדה
4. תשלום אגרות והיטלים.

הערות

ההיתר הינו למפורט בתוכן ההיתר ואינו מקנה אישור לכל בניה אחרת בבניין ו/או במגרש.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך ולמבקש הבקשה