

י"ח חשון תשפ"א  
05 נובמבר 2020

## פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0308 תאריך: 04/11/2020 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	טולדו יעל	גרוננימן 20א		20-1265	1

## רשות רישוי

מספר בקשה	20-1265	תאריך הגשה	10/09/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	גרונימן 20 רחוב גרונימן 20	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	7/6772	תיק בניין	
מס' תב"ע	תמ"א 4/ב/4, 1, 9006, 9003, 408, 2691, 2310	שטח המגרש	11874

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	טולדו ערן	רחוב פיכמן 17, תל אביב - יפו 6902723
מבקש	טולדו יעל	רחוב פיכמן 17, תל אביב - יפו 6902723
בעל זכות בנכס	טולדו ערן	רחוב פיכמן 17, תל אביב - יפו 6902723
בעל זכות בנכס	טולדו יעל	רחוב פיכמן 17, תל אביב - יפו 6902723
עורך ראשי	אופנהיים יעל	רחוב נח מרדכי עמנואל 4, תל אביב - יפו 69050
מתכנן שלד	קרני ירון	רחוב התע"ש 20, כפר סבא 4442520

### מהות הבקשה: (ע"י מידד גן-אור)

<b>מהות עבודות בניה</b>
הריסת דירה קיימת בקומה א' באגף פנימי בכניסה מזרחית, ובנייתה מחדש בצורה מורחבת זו צדדית עם גג רעפים, ניצול חלל הגג, הסדרת מרפסת גג אחורית ומצללה קלה, בבניין טורי זו קומתי קיים הכולל 2 כניסות ו-8 יח"ד.

### מצב קיים:

החלקה כוללת 7 בניינים, 2 מהם לפי טיפוס 69ב' בני 2 קומות ו- 2 כניסות ו- 5 בניינים לפי טיפוס 66ב' בני 2 קומות ו- 3 כניסות, שה"כ 77 תת חלקות. הדירה הנדונה קיימת בקומה א' אמצעית בכניסה מזרחית, בבניין לפי טיפוס 69ב' הכולל 8 יח"ד ב-2 כניסות. הבניין הנדון מוצב בין 2 בניינים אחרים בחלקה, ללא חזית לרחוב.
--

### ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הרחבת 2 דירות קרקע בכניסה מזרחית כולל מרתפים. (באגף דירת נשואת הבקשה דנן)	10/06/2014	14-0209
	הריסת דירת קרקע קיצונית מערבית והקמתה מחדש בצורה מורחבת זו צדדית עם מרתף	15/10/2012	12-0507
	הריסת דירת גג באגף קיצוני מערבי ובנייתה מחדש בהרחבה זו צדדית עם גג רעפים חדש וניצול חלל.	23/10/2012	12-0511
	הרחבה זו צדדית לדירה בקומה א' באגף מערבי, כולל הקמת גג רעפים חדש וניצול חלל	30/08/2005	2-50631
	הרחבה זו צדדית של דירת הקרקע אמצעית בכניסה מערבית והקמת מרתף	19/04/2005	2-50281

### בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף הכולל 77 תת חלקות, הדירה הנדונה היא תת חלקה מס' 63. הבעלים הינם המבקשים חתמו ע"ג תכניות הבקשה. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' לכל הבעלים בבניין הנדון ונתלו מודעות בכניסות הבניינים בחלקה ולא התקבלו התנגדויות.
--

**התאמה לתב"ע 2310 אזור רמת אביב א'**

סטייה	מוצע	מותר	
	100.46 מ"ר	109 מ"ר	<b>שטחים עיקריים</b> - בבניין 69' (הנדון) דירה טיפוסית + 1/2 שטח חדר מדרגות משותף
	12.20 מ"ר	9 מ"ר + קירות סביב	<b>שטחי שרות</b> ממ"ד
0.11 מ', ניתן לאשר לפי דירה מורחבת בקומת הקרקע באגף הנדון.	2.71 מ' קיר משותף	2.60 מ' קיר משותף	<b>קווי בניין</b> קדמי  לצדדים
0.10 מ', ניתן לאשר לפי הרחבה מאושרת של הדירה הצמודה ממערב.	4.10 מ'	4.00 מ'	לאחור
	-הרחבה דו צדדית	-הרחבה דו צדדית לבניינים טוריים (69').  -הצגת תכנון עתידי לבניין.  -תכנון הממ"ד לא בחזית קדמית.  -התאמת קו חזית לדירות מורחבות בבניין.  -בנייה בו זמנית באגף שלם.	<b>הוראות בניון / מדיניות</b> <b>תכנונית לשכ' רמת</b> <b>אביב א'</b>
	-קיים תכנון עתידי ע"י בקשות קודמות, וכן הוצג במסמכי הבקשה.  -אין אחידות במיקום ממ"דים בבניין הנדון. ממ"ד בחזית קדמית (כניסה) בדומה לדירה בקומת הקרקע באגף הנדון, ניתן לאשר.  -ראו שורת קווי בניין לעיל.  -ההרחבה מוצעת מעל דירת הקרקע שהורחבה בהיתר משנת 2014		

**בנייה על הגג: עליית גג מכח תכנית ג1**

סטייה	מוצע	מותר	
	82.21 מ"ר	ע"פ קונטור תקרת קומה א' החל בגובה נטו 1.80 מ'	<b>שטח /</b> <b>תכסית</b>
	40%	50% - 40%	<b>שיפוע</b>
	6.96 מ'	7 מ' ממפלס הנמוך ביותר של רצפת הקומה שתחת קומת הגג עד לרכס גג הרעפים	<b>גובה</b>
	25.87 מ"ר	עד 40% משטח רצפת הגג, בחזית אחורית	<b>מרפסת</b>

סטייה	מוצע	מותר	
נדרש פתרון למעי' מים חמים ומיזוג עבור כל דירות הכניסה הנדונה (מזרחית)	קיימת גישה לשטח משותף, אולם לא קיים פתרון למעי' מים חמים ומיזוג עבור דירות הכניסה הנדונה (מזרחית) התאמה מלאה – גג רעפים דו שיפועי.	גישה לשטח משותף התאמה לגגות הקיימים	בניוי

### התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים / בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אוורור/מימדי חצר חיצונית
		+	מצללה על הגג:
	+	+	- שטח המצללה
	+	+	- קווי בניין / נסיגות בגג
13.12 מ"ר, נדרשת הקטנת שטח מצללה למכס' 10 מ"ר ע"פ חוק. המצללה מוצעת בנסיגה של 1.00 מ' מקו חזית אחורי, לא ניתן לאשר. ע"פ תכנית ג1 נדרשת הרחקת מצללה מקו חזית אחורי – 1.20 מ'.			מרפסת
מרפסת גג, ראו התייחסות בטבלה לעיל בנייה על הגג.		+	מפלס כניסה קובעת
ללא שינוי		+	חיזוק וחישובים סטטיים
רצ"ב הצהרת מהנדס		+	

### חו"ד מכון רישוי

#### שירלי בר 15/10/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר

כיבוי אש

=====

יש לפעול על פי הנחיות העבודה למבנים ברמת סיכון נמוכה. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

איכות הסביבה

=====

התווספו תנאים בהיתר לנושאים: אקוסטיקה המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

=====

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

סיכום מכון הרישוי

=====

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

### חו"ד מחלקת פיקוח:

#### אהרון מיכאלי 06/09/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

### חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י גן-אור מידד)

לאשר את הבקשה ל הריסת דירה קיימת בקומה א' ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו צדדית, ניצול חלל הגג, מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע באגף אמצעי בכניסה מזרחית;

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

**תנאים למתן היתר**

1. הצגת פתרון תכנוני למע' מים חמים ומיזוג לכל דירות הכניסה הנדונה.
2. הקטנת שטח מצללה ל-10 מ"ר, והסגתה לקו 1.20 מקו חזית אחורי, הצגת פרט 20: 1.
3. הצגת תכניות לרישום דירה דו מפלסיתבספר המקרקעין בעניין אי פיצול ליח"ד נוספות.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. רישום והצגת הערה בספר המקרקעין לפי תקנה 27 על אי פיצול דירה דו מפלסית.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**

**ההחלטה : החלטה מספר 1**

**רשות רישוי מספר 0308-20-1 מתאריך 04/11/2020**

**לאשר את הבקשה ל הריסת דירה קיימת בקומה א' ובנייתה מחדש בצורה מורחבת דו צדדית, ניצול חלל הגג, מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע באגף אמצעי בכניסה מזרחית;**

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

**תנאים למתן היתר**

1. הצגת פתרון תכנוני למע' מים חמים ומיזוג לכל דירות הכניסה הנדונה.
2. הקטנת שטח מצללה ל-10 מ"ר, והסגתה לקו 1.20 מקו חזית אחורי, הצגת פרט 20: 1.
3. הצגת תכניות לרישום דירה דו מפלסיתבספר המקרקעין בעניין אי פיצול ליח"ד נוספות.

**תנאים בהיתר**

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה.
2. רישום והצגת הערה בספר המקרקעין לפי תקנה 27 על אי פיצול דירה דו מפלסית.

**הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה**