

י"ח חשון תשפ"א
05 נובמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0310 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	רומנו שמעון	קדש ברנע 5		20-1374	1
5	תוספות בניה/תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)	סיאג הדר	ניר עם 37	0761-037	20-1356	2

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1374	תאריך הגשה	15/10/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	קדש ברנע 5 רחוב בני אפרים 215	שכונה	מעוז אביב
גוש/חלקה	653/6636	תיק בניין	
מס' תב"ע	2308, 2691, 2827, 355, 9048	שטח המגרש	72481

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	רומנו רחל	רחוב קהילת ונציה 2, תל אביב - יפו 6940002
מבקש	רומנו שמעון	רחוב קהילת ונציה 2, תל אביב - יפו 6940002
מבקש	תמיר שגיא	רחוב בבלי 7, תל אביב - יפו 6233107
מבקש	תמיר לילך	רחוב בבלי 7, תל אביב - יפו 6233107
מבקש	צמח ראובן	רחוב רוזן פנחס 78, תל אביב - יפו 6951403
בעל זכות בנכס	רומנו רחל	רחוב קהילת ונציה 2, תל אביב - יפו 6940002
בעל זכות בנכס	רומנו שמעון	רחוב קהילת ונציה 2, תל אביב - יפו 6940002
בעל זכות בנכס	תמיר שגיא	רחוב בבלי 7, תל אביב - יפו 6233107
בעל זכות בנכס	תמיר לילך	רחוב בבלי 7, תל אביב - יפו 6233107
בעל זכות בנכס	צמח ראובן	רחוב רוזן פנחס 78, תל אביב - יפו 6951403
עורך ראשי	זרחי רות	רחוב רפידים 20, תל אביב - יפו 6998236
מתכנן שלד	מייל שאול	רחוב סטרומה 5, פתח תקווה 4926305

פירוט שטחים					
תיאור	סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים		סך שטחי שירות		
	מבוקש (מ"ר)	%	מותר (מ"ר)	מבוקש (מ"ר)	
מעל	362.47	0.13			
מתחת					
סה"כ	362.47	0.13			

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
הרחבה דו- צדדית של 3 דירה קיימות בקומות א', ב', ו-ג' באגף המערבי בכניסה אמצעית מס' 3, מעל לדירות מורחבות בקומת הקרקע, בבניין טורי קיים בן 4 קומות, 4 כניסות, 32 יח"ד. הדירה הקיימת בקומת הקרקע הורחבה בצורה דו-צדדית לפי היתר מס' 08-0286 מתאריך 20/05/2008.

מצב קיים:

המגרש נמצא בין 2 רחובות. לכיוון המערבי פונה לרח' קדש ברנע ולכיוון המזרחי פונה לרח' בני אפרים. על המגרש 11 ביניים קיימים סה"כ 446 יח"ד רשומים כבית משותף. הבניין שבנדון הינו בן 4 קומות, 4 כניסות, 32 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

היתרים רלוונטיים	שנה	תיאור	מסמך

עמ' 2

20-1374 19-02272

13-2073	הרחבה דו-צדדית של כל הדירות אגף המזרחי (בקומות קרקע, א', ב', ו-ג') בכניסה אמצעית מס' 3 - הכניסה הנדונה.	01/01/2014	13-1451
06-1771	הרחבה דו-צדדית של דירה בקומת הקרקע בלבד, באגף המערבי בכניסה אמצעית מס' 3 - האגף שבנדון.	20/05/2008	08-0286

יש לציין, שבבניין הורחבו מספר דירות והוקמו מעליות חיצוניות בכניסות הסמוכות מס' 1 ו-2 וכפי שפורט לעיל כעת מדובר על כניסה מס' 3.

בעלויות:

הבניין יחד עם הבניינים האחרים בחלקה, רשום בית משותף. כל חלקות המשנה נמצאות בבעלות קרן קיימת לישראל, בחכירה של האגודה השיתופית "מעוז אביב" ובחכירה פרטית. הבקשה חתומה ע"י האגודה השיתופית וכן ע"י המבקשים, החוכרים בתת חלקות 442, 426, 434. נשלחו הודעות לרמ"י ולשאר החוכרים בבניין הנדון לפי תקנה 36/ב', הוגש תצהיר על תלית הודעות בחדרי המדרגות בשאר הבניינים הקיימים בחלקה ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2827, 2308 אזור מעוז אביב)

סטייה	מוצע	מותר	
	$= 3 \times 13.50$ 40.40 מ"ר	13.50 מ"ר	הרחבה דרומית תב"ע 2827
	$= 3 \times 18.65$ 55.95 מ"ר	18.65 מ"ר	הרחבה צפונית תב"ע 2308
	$= 3 \times 120.99$ 362.97 מ"ר	120.99 מ"ר	סה"כ שטח הדירה
	קיים מקלט משותף בכל כניסה של הבניין.		ממ"ד

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	התאמה לתכנת העיצוב
הועדה המחוזית אישרה פטור מהסדרת חניה בכל הדירות המורחבות בתחום התכנית.		+	חניה

בערות נוספות:

אין התאמה בין חתכים לפרטים שהוצגו. הפרטים אינם כוללים הרחבת הדירה בקומה ג'.

חו"ד מכון רישוי

רינת ברקוביץ' 27/10/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי רינת ברקוביץ'

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

גנים ונוף

מבוקשת תוספת בנייה בחלק ממבנה טורי מעל בנייה הקיימת בקומת הקרקע, שנבנתה על פי היתר מס' 08-0286, וללא חריגה מהקונטור הקיים. לא הוטען סקר עצים לבקשה.

מבדיקה עם העורכת (רות זרחי),
העץ הקרוב ביותר לבנייה מרוחק מעל 4 מטר מהבנייה,
ואין בקשה או צורך לכרות עצים לצורך הבנייה.

לסיכום

כל העצים הקיימים במגרש מיועדים לשימור.
המלצה: לאשר את הבקשה

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף
המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים

יש לעיין בחוות הדעת המלאות של תחנות מכון הרישוי באמצעות מערכת סטאטוס תיקי רישוי ומידע בקישור:
http://gisn.tel-aviv.gov.il/rishui_bniya/login.asp

חו"ד מחלקת פיקוח:

ויקטוריה ולודרסקי 07/01/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח. טרם החלו לבנות.

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

לאשר את הבקשה להרחבה דו-צדדית של 3 דירות באגף המזרחי בכיסה אמצעית מס' 3 בקומות א', ב', ו-ג' מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבניה.
3. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משקופים.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0310-20-1 מתאריך 04/11/2020

לאשר את הבקשה להרחבה דו-צדדית של 3 דירות באגף המזרחי בכיסה אמצעית מס' 3 בקומות א', ב', ו-ג' מעל דירה מורחבת בקומת הקרקע, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

1. מסמך "רשימת דרישות לשלב ביצוע (מתחילת עבודות ועד לתעודת גמר)" של הבקשה יהיה נספח להיתר הבניה
2. ביצוע שיפוץ באגף שלם לפי הנחיות מהנדס העיר עד גמר עבודות הבניה.
3. שימוש בחומרי גמר בהתאם לקיים כולל צבע משקופים.
4. דילול נוף וחיתוך שורשים לעצים לשימור יבוצע רק על ידי גוזם מומחה מורשה משרד החקלאות. בשטח ציבורי יש לתאם זאת עם אגף שפ"ע.

הערות

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

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

עמ' 4

20-1374 19-02272

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1356	תאריך הגשה	14/10/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה או קומות (לא בק"ק)

כתובת	ניר עם 37	שכונה	ביצרון ורמת ישראל
גוש/חלקה	46/6150	תיק בניין	0761-037
מס' תב"ע	ג1, 9018, 2691, 2248	שטח המגרש	166

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סיאג גיא	רחוב ניר עם 37, תל אביב - יפו 6794037
מבקש	סיאג הדר	רחוב ניר עם 37, תל אביב - יפו 6794037
בעל זכות בנכס	סיאג גיא	רחוב ניר עם 37, תל אביב - יפו 6794037
בעל זכות בנכס	סיאג הדר	רחוב ניר עם 37, תל אביב - יפו 6794037
עורך ראשי	פינחסוב יוסף	רחוב שז"ר זלמן 33, תל אביב - יפו 6810729
מתכנן שלד	זיבגורסקי אלכס	רחוב שנהב 6, ראשון לציון 7540224

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	7.21	11.97		63.49	162.72	מעל
						מתחת
	7.21	11.97		63.49	162.72	סה"כ

מהות הבקשה: (מעניין חזן)

מהות עבודות בניה
<p>תוספות ושינויים בבניין קיים בן קומה אחת עם יחידת דיור אחת הכוללים:</p> <ul style="list-style-type: none"> - תוספת קומה שנייה ומרפסת גג לחזית צפונית. - עליית גג עם גג רעפים ומדרגות פנימיות מהקומה השנייה. - תוספת פרגולה בחצר בחזית דרומית. <p>הבניה בקיר משותף עם הבניין השכן בחלקה הסמוכה. מוצעת בניה עתידית למגרש השכן לעניין ניצול חלל עליית הגג גובה רכס הגג ושיפוע הגג.</p>

מצב קיים:

<p>על המגרש קיים מבנה חד-קומתי, עבור יחיד אחת הכולל ממ"ד. הבניין בנוי בקיר משותף עם בניין שכן בן 2 קומות. בתיק הבניין לא נמצא ההיתר המקורי להקמת הבניין. יצוין כי בשנת 2004 הוצא היתר לתוספת קומה שניה ובניית גג רעפים (ללא ניצול חלל הגג), עבור הבניין בקיר המשותף בחלקה הסמוכה מס' 47.</p>
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	היתר לתוספת קומה שנייה עם גג רעפים בקוטג' בקיר משותף בחלקה הצמודה מס' 47 (ללא ניצול חלל הגג)	25/03/2004	11-0697

	תוספת בניה בקומת הקרקע והקמת ממ"ד בבניין קיים חד-קומתי עבור יחידת אחת. על המגרש פיתוח שטח נטיעות וגדרות בגבולות המגרש	04/09/2011	11-0697
--	---	------------	---------

בעלויות:

לפי נסח טאבו החלקה בשטח של 166 מ"ר רשומה בבעלות קרן קיימת לישראל ובחכירה מהוונת משותפת של שני חוכרים. נשלחו הודעות לפי תקנה 36ב' ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2248 אזור טיפוס A)

סטייה	מוצע	מותר	
			שטחים עיקריים (לפי תכנית 2248)
	כ- 123 מ"ר	123.64 מ"ר	בשתי קומות
	62.53 מ"ר	71.90 מ"ר	בקומת הקרקע
	60.44 מ"ר	51.74 מ"ר	בקומה שנייה
	12 מ"ר ברוטו קיים	9 מ"ר נטו	שטח שירות ממ"ד
			קווי בניין קדמי לרחוב ניר עם
	4 מ'	4 מ'	
	2 מ'	2 מ'	לצד
	0 מ'	0 מ'	לצד קיר משותף
	4.70 מ'	4.70 מ'	לאחור

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

סטייה	מוצע	מותר	
	עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה	עליית הגג תמוקם בשטח הגג הצמוד לדירה	שטח/ תכסית
	7 מ'	7 מ'	גובה
		(מדוד מרצפת המפלס הנמוך של הקומה העליונה)	
	כ- 40%	40%	שיפוע גג רעפים
	לא תואם לגג רעפים קיים הוצגה בנייה עתידית לפי התכנית	התאמה לגגות הקיימים	בינוי

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
		+	בנייה במרווחים/בליטות
		+	- גודל חדרים
		+	- רוחב מסדרון/פודסט
		+	- רוחב חדר מדרגות
		+	- אזורור
		+	מרפסת גג

הערות	לא	כן	
		+	פיתוח שטח/גדרות

הערות נוספות:

במישור גג רעפים מוצע חלון בולט מעל הגג (סקייליט) בניגוד להוראות התכנית והנחיות מרחביות. מוצע חלל עליית גג מתחת לגג הרעפים עם מדרגות פנימיות מהקומה השנייה תואם הוראות תכנית ג1.

חו"ד מכון רישוי

מרינה נלקין 29/10/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי נלקין מרינה.

שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

איכות הסביבה

הבקשה אומנם נכללת באזור בו חלה חובת ביצוע בדיקות קרקע וביצוע בדיקות גז קרקע, אך בניה המבוקשת לא נוגעת קרקע ותת קרקע, לכן מאושר פטור מביצוע בדיקות קרקע. המלצה: לאשר את הבקשה.

גנים ונוף

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

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בהליך של פטור בפיקוד העורף. המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה כפוף לתיקונים.

חו"ד מחלקת פיקוח:

לב פוטשניקוב 07/01/2020

תכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י מעיין חזן)

לאשר את הבקשה לתוספת קומה שנייה עם עליית גג עבור יחידת הדיור הקיימת, לפי תוכנית ההרחבה 2248 ותוכנית ג1, בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

פיצול הדירה בקומת הקרקע ליחידות דיור נוספות מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה: החלטה מספר 2

רשות רישוי מספר 0310-20-1 מתאריך 04/11/2020

לאשר את הבקשה לתוספת קומה שנייה עם עליית גג עבור יחידת הדיור הקיימת, לפי תכנית ההרחבה 2248 ותכנית ג'1.

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

תנאים בהיתר

פיצול הדירה בקומת הקרקע ליחידות דיור נוספות מהווה הפרה מהותית של ההיתר ותביא לביטולו.

עמ' 8

0761-037 20-1356 18-01856

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה