

י"ט חשוון תשפ"א
06 נובמבר 2020

פרוטוקול

ישיבה: 1-20-0313 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/תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)	סולל בכר דורית	גרונמן 12	0987-012	20-1370	1
5	תוספות בניה/תוספת בניה לפי תכנית הרחבה	שורץ אייל	עודד 8	1051-008	20-1355	2

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1370	תאריך הגשה	15/10/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספות בניה שונות (כולל קומת קרקע)

כתובת	גרונימן 12	שכונה	רמת-אביב
גוש/חלקה	7/6772	תיק בניין	0987-012
מס' תב"ע	2310, 2691, 408, 9003, 9006	שטח המגרש	11,874

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	סולל בכר דורית	רחוב גרונימן 12, תל אביב - יפו 6997217
בעל זכות בנכס	סולל בכר דורית	רחוב גרונימן 12, תל אביב - יפו 6997217
עורך ראשי	סגל יוספה	רחוב יקום 1, יקום 6097200
מתכנן שלד	סגל יוספה	רחוב יקום 1, יקום 6097200

פירוט שטחים						תיאור
סך שטחי שירות		סך שטחי בניה עיקריים לשימושים השונים				
מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	מותר (מ"ר)	%	מבוקש (מ"ר)	
	0.17	20.35			100.94	מעל
						מתחת
	0.17	20.35			100.94	סה"כ

מהות הבקשה: (נעמי מוסקוביץ)

מהות עבודות בניה
הרחבה חד צדדית - צפונית לכיוון חזית הקדמית בלבד של דירה קיימת בקומת הקרקע באגף האמצעי-מזרחי, כולל בניית ממ"ד, בבניין קיים בן 2 קומות, 2 כניסות, 8 יח"ד. הבקשה כוללת הריסת משטח עץ קיים בשטח של 33 מ"ר במרווח הדרומי (לכיוון חזית אחורית) ובניית משטח עץ חדש בשטח של כ-12 מ"ר, הריסת גדרות פנימיות מרשת הקיימות בתחום המגרש. יש לציין שהדירה הנדונה ועוד 7 הדירות הקיימות בבניין הוחרבו לצד הדרומי בלבד לפי היתר משנת 1981.

מצב קיים:

על המגרש קיימים 7 בניינים טוריים בני 2 קומות, 76 יח"ד. הבניין שבנדון הינו בן 2 קומות עם גג רעפים ללא ניצול, 2 כניסות, 8 יח"ד.
--

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
02-0298	תוספת ממ"ד בשטח כ-5 מ"ר בקומה א' והגבהת גג רעפים לניצול חלל הגג בדירה אמצעית בקומה א' בכניסה הסמוכה המערבית.	22/05/2003	03-0262
97-0714	שינויים פנימיים והרחבת 2 יח"ד באגף שלם קיצוני מערבי, הגבהת גג הרעפים וניצול חללו עבור הדירה בקומה א'.	28/07/1993	98-0749
	הרחבת 8 דירות בבניין לצד האחורי (דרומי). הדירות הנ"ל הורחבו עם בלי פתרון הג"א	01/04/1981	1/1

בעלויות:

כל הבניינים שבמגרש רשומים כבית משותף המכיל 76 יחיד בבעלות פרטית. הבקשה הוגשה בחתימת המבקשים, בעלי תת חלקה 15, נשלחו הודעות לבעלים אחרים בבניין בנדון לפי תקנה 36ב' ונתלו הודעות בכניסה בשאר הבניינים הקיימים במגרש. ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2310, 2691 אזור רמת אביב)

סטייה	מוצע	מותר	
9.90 מ"ר מעבר המותר, דבר שלא ניתן לאשר, והנ"ל לא מבוקש כהקלה יחסית המהווה 9.21 מ"ר	לפי היתר קיים 98.91 מ"ר לפי עורך הבקשה מוצע 109 מ"ר לא כולל מחצית שטח חדר המדרגות. בפועל מוצע 112.90 מ"ר ללא ממ"ד	103 מ"ר	שטחים עיקריים דירה טיפוסית לפי טיפוס 66/ב כולל 1/2 שטח חדר המדרגות
	הממ"ד מוצע בשטח ברוטו 17.26 מ"ר, שטח הממ"ד כולל עובי קירות מעבר ל-12.50 מ"ר נכלל בחישוב שטח העיקרי.	ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות	שטחי שירות
2.52 מ' מעבר לקו ההרחבה דבר שלא ניתן לאשר, והבניה המבוקשת לא משתלבת עם שאר הדירות מורחבות בבניין הנדון.	מוצע 5.22 מ'	2.70 מ' מקיר הקיים של הבניין	קווי הרחבה קדמית-צפונית
1.20 מ' קיים לפי היתר משנת 1981, כי כל הדירות הורחבו לכיוון הדרומי בלבד	5.20 מ'	4 מ'	אחורית דרומית
	קירות משותפים	קירות משותפים	צדדי- מערבי ומזרחי
לא תואם לקוי ההרחבה, לא תואם למדיניות/ הנחיות מרחביות, ולא ניתן לאשר.	1. קווי ההרחבה אינם תואמים לקווי ההרחבה לפי תב"ע, ומדובר בהרחבה צפונית הראשונה בבניין. 2. הבניה מוצעת בקומת הקרקע בלבד. 3. הממ"ד מוצע בחזית קדמית (החזית בה נמצאת הכניסה לבניין). 4. הוצג תכנית עתידית.	1. התאמה הבניה לשווי ההרחבה, או לחילופין לקווי ההבניה בהרחבות קיימות. 2. בניה בו זמנית באגף שלם, או לחילופין בניה בקומת קרקע כלפי מעלה. 3. הממ"ד לא יפנה לחזית ראשית/קדמית 4. הצגת תכ" עתידית עבור כל הבניין.	התאמה למדיניות/ הנחיות מרחביות
לא תואם להרחבה הכוללת. בנית ממ"ד פנימי.			
לא הוצג	לא הוצג המרחק בין הבניינים	המרחב בין בניינים 10 מ'	מרחק בין בניינים

התאמה לתקנות:

הערות	לא	כן	
כל הגדרות הקיימות בתחום המגרש סומנו להריסה. מחסנים קיימים במגרש מסומנים כשייך לשכנים (נרשם הבעלות).		+	פיתוח שטח/ גדרות
מוצע כ- 12 מ"ר בצמוד לקיר החיצוני של הדירה.		+	דק
ללא שינוי, לא נרשמו מפלסים אבסולוטיים.		+	מפלס הכניסה

הערות	לא	כן	
הבניין הקיים הינו בן 2 קומות עם בגג רעפים (ללא ניצול). תוספת הבניה כוללת ממ"ד המוצעת בקומת הקרקע בלבד, מקורה עם תקרת בטון ומעליה גג רעפים – לא סומן שיפוע הגג. בתכנית העתידית מסומנים כל יח"ד בבניין עם תוספת זהה כולל ממ"ד, (גם לדירה שאושרה להרחבה עם ממ"ד פנימי) מקורות בגג רעפים.	+		התאמה לבינוי

חו"ד מכון רישוי

שירלי בר 27/10/2020

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שירלי בר שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

תנועה וחניה

בהתאם לתקן החדש אין דרישה לתוספת מקומות חניה עבור הרחבת יחידת דיור המלצה: לאשר את הבקשה

כיבוי אש

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

אצירת אשפה

אין צפי לגידול נפח האשפה בעקבות התוספת המבוקשת, ניתן לאשר על בסיס הפתרון הקיים. המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה המלצה: לאשר את הבקשה

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:

אהרון מיכאלי 11/2/2020

תוכנית תואמת את המצב בשטח טרם החלו לבנות

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

- לא לאשר את הבקשה שכן:
- הבניה מוצעת בניגוד להוראות תב"ע לעניין שטחים המותרים, מדובר בחריגות בניה בשיעור בכ-9.90 מ"ר;
 - חישוב השטחים נעשה בצורה לא מדויקת לרבות בחישוב שטח העיקרים לא נכלל שטח מחצית של חדר המדרגות הכללי, שבניגוד להוראות התב"ע;
 - הבניה מוצעת בחריגה של 2.52 מ' מעבר לקו ההרחבה המותר של 2.70 מ', שבניגוד להוראות התב"ע ואין שום הצדקה תכנונית לאשרה, ובנוסף הבניה המבוקשת בחזית הצפונית אינה משתלבת עם הדירות אחרות שהורחבו בבניין בחזית הדרומית בלבד;
 - הממ"ד מוצע בחזית קדמית, אינו תואם מיקום ממ"ד הקיים בהרחבה אחרת (ראה היתר מס' 03-0262 משנת 2003), אינו תואם מדינות הועדה ברמת אביב;
 - לא הוצג המרחק בין בניינים לפי הוראות תה"ע;
 - במפרט לא סומנו קווי ההרחבה המותרים לפי תב"ע 2310;
 - תכנית עתידית כוללת בניית ממ"דים לכל יח"ד בבניין מבלי להתייחס שבדירה אחת קומה א' אושרה הרחבה כולל ממ"ד, תכ' עתידית לא תואמת את המצב הקיים בשטח בחלק מהדירות הקיימות בבניין.

עמ' 4

0987-012 20-1370 <ms_meyda>

-קווי הרחבה בחזית הצפונית והאחורית סומנו בצורה לא נכונה ואינם תואמים הוראות תב"ע 2310 החלה על המקום.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

ההחלטה : החלטה מספר 1

רשות רישוי מספר 0313-20-1 מתאריך 04/11/2020

לא לאשר את הבקשה שכן:

- הבניה מוצעת בניגוד להוראות תב"ע לעניין שטחים המותרים , מדובר בחריגות בניה בשיעור בכ-9.90 מ"ר ;
- חישוב השטחים נעשה בצורה לא מדויקת לרבות בחישוב שטח העיקרים לא נכלל שטח מחצית של חדר המדרגות הכללי, שבניגוד להוראות התב"ע;
- הבניה מוצעת בחריגה של 2.52 מ' מעבר לקו ההרחבה המותר של 2.70 מ', שבניגוד להוראות התב"ע ואין שום הצדקה תכנונית לאשרה, ובנוסף הבניה המבוקשת בחזית הצפונית אינה משתלבת עם הדירות אחרות שהורחבו בבניין בחזית הדרומית בלבד ;
- הממ"ד מוצע בחזית קדמית, אינו תואם מיקום ממ"ד הקיים בהרחבה אחרת (ראה היתר מס' 03-0262 משנת 2003), אינו תואם מדינות הועדה ברמת אביב ;
- לא הוצג המרחק בין בניינים לפי הוראות תה"ע ;
- במפרט לא סומנו קווי ההרחבה המותרים לפי תב"ע 2310 ;
- תכנית עתידית כוללת בניית ממ"דים לכל יח"ד בבניין מבלי להתייחס שבדירה אחת קומה א' אושרה הרחבה כולל ממ"ד , תכ" עתידית לא תואמת את המצב הקיים בשטח בחלק מהדירות הקיימות בבניין .
- קווי הרחבה בחזית הצפונית והאחורית סומנו בצורה לא נכונה ואינם תואמים הוראות תב"ע 2310 החלה על המקום.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

רשות רישוי

מספר בקשה	20-1355	תאריך הגשה	14/10/2020
מסלול	תוספות ושינויים	תוספות בניה	תוספת בניה לפי תכנית הרחבה

כתובת	עודד 8	שכונה	רמת הטייסים
גוש/חלקה	11/6163	תיק בניין	1051-008
מס' תב"ע	תמ"א 34/ב/4, ג1, 9040, 367, 2691, 2327	שטח המגרש	9751

בעל עניין	שם	כתובת
מבקש	שורץ אייל	רחוב יונה 31, רמת גן 5237644
מבקש	שורץ ריית	רחוב יונה 31, רמת גן 5237644
בעל זכות בנכס	שורץ אייל	רחוב יונה 31, רמת גן 5237644
בעל זכות בנכס	שורץ ריית	רחוב יונה 31, רמת גן 5237644
עורך ראשי	פורת רונן	רחוב קבוצת ל"ג 1א, כפר סבא 4437359
מתכנן שלד	פורת הדר	רחוב קדש 18, רמת השרון 4728000

מהות הבקשה: (אדר' פנסו נמירובסקי אינה)

מהות עבודות בניה
הרחבת דירה קיימת בקומה השנייה באגף הקיצוני מזרחי ע"י הוספת חדרי מגורים וממ"ד בחזיתות הצדדיות הצפונית והדרומית. שטח התוספת כ- 34 מ"ר ושטח הדירה לאחר ההרחבה הינו כ- 112 מ"ר כולל ממ"ד. מוצעת הגבהה של גג הרעפים.

מצב קיים:

בחלקה מס' 60 הנמצאת בין 4 רחובות, על החלקה קיימים 10 בנייני מגורים בני 2 קומות עם גג רעפים . הבניין הנידון הינו בניין טורי עם 2 כניסות ו-8 יח"ד.

ממצאי תיק בניין:

מסמך	תיאור	שנה	היתרים רלוונטיים
	הרחבת דירה קיימת בקומת הקרקע באגף הקיצוני מערבי ע"י הוספת חדרי מגורים וממ"ד בחזיתות הצדדיות הצפונית והדרומית.	23/7/2018	20180566
	שינויים פנימיים, תוספת בנייה בדירה קיימת בקומת הקרקע באגף הקיצוני מזרחי והסדרת כניסה נפרדת לדירה דרך חצר משותפת	3/7/2013	13-0262
	סגירת מרפסות בתריסים בלבד.	21/3/1983	4-139

בעלויות:

הנכס רשום כבית משותף עם 60 תתי חלקות ולכל בעלים שלא חתמו נשלחו הודעות לפי תקנה 36. המבקש הוא בעל תת חלקה מס' 60 ולא התקבלו התנגדויות.

התאמה לתב"ע (תכנית 2327 טיפוס 268, תכנית 2691 - אזור מגורים ב)

סטייה	מוצא	מותר	שטח עיקרי
	תוספת של כ-34 מ"ר שטח דירה לאחר ההרחבה כ-100 מ"ר לא כולל ממ"ד	תוספת של 38 מ"ר שטח דירה לאחר ההרחבה עד 106 מ"ר לא כולל ממ"ד	

שטחי שרות	ממ"ד	ממ"ד 12 מ"ר
קווי בניין להרחבה		
לצד הצפוני	2.60 מ'	2.60 מ'
לצד הדרומי	4.15 מ' ו-10 מ' לאחר ההרחבה בינן בניינים סמוכים בחלקה	4.15 מ' ו-10 מ' לאחר ההרחבה בינן בניינים סמוכים בחלקה

הערות:

1. הבקשה תואמת הוראות התכניות 2327 ו-2691 בעניין שטח, קו ההרחבה, תחום ההרחבה המקסימלי.
2. מבוקש גג רעפים חדש בגובה שאינו תואם את גג הרעפים הקיים בניגוד לתכנית. נדרש להנמיך את גובה הגג רעפים לגובה גג הרעפים הקיים.

חו"ד מכון רישוי**שרה לסקה 02/11/2020**

להלן חוות דעת מתואמת של תחנות המכון בידי שרה לסקה אדרי' שימו לב: כשתחנה נסגרת בהמלצה "להעביר לוועדה לאישור כפוף לתיקונים" יש לטעון את המסמכים המתוקנים לאחר ועדה, בשלב "מילוי דרישות עורך".

מקלוט

יש לאשר את הפתרון בפיקוד העורף לאחר ועדה המלצה: לאשר את הבקשה

גנים ונוף

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

סיכום מכון הרישוי

המלצה: לאשר את הבקשה

חו"ד מחלקת פיקוח:**דוד נימני 16/08/2020**

המבוקש טרם בנוי תכנית תואמת את המצב בשטח המבוקש טרם בנוי

חו"ד נוספות:**נכסים - מירי גלברט 19/05/2020**

חלקה 11 בגוש 6163 בבעלות פרטית. אין מניעה לאשר את הבקשה

חוות דעת מהנדס הועדה: (ע"י אדר' אינה פנסו נמירובסקי)

לאשר את הבקשה להרחבת דירה קיימת בקומה ראשונה באגף הקיצוני מזרחי ע"י הוספת חדרי מגורים וממ"ד בחזיתות הצדדיות הצפונית והדרומית. בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים:

תנאים בהיתר

שיפוץ מידתי כולל שיפוץ לפי רשימת עבודות שתיקבע בתיק המידע.

הערות

ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין או במגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

הערה: טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה

לאשר את הבקשה להרחבת דירה קיימת בקומה ראשונה באגף הקיצוני מזרחי ע"י הוספת חדרי מגורים וממ"ד בחזיתות הצדדיות הצפונית והדרומית.
בכפוף לכל דין, תיאום תכנון, תנאים טכניים ובתנאים הבאים :

תנאים בהיתר
שיפוץ מידתי כולל שיפוץ לפי רשימת עבודות שתיקבע בתיק המידע.

הערות
ההיתר אינו בא לאשר כל בנייה קיימת בבניין או במגרש ואשר אינה כלולה בהיתר זה.

הערה : טיוטת חוות דעת מהנדס הועדה נשלחה לעורך הבקשה